

TI_GERICHTE 15.2009.45 vom 27. Mai 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-05-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2009.45

FR: TI_GERICHTE 15.2009.45 du 27 mai 2009

IT: TI_GERICHTE 15.2009.45 del 27 maggio 2009

Regeste

Comunicazione dell'avviso d'incanto e dell'elenco oneri alle parti. Contestazione del valore di stima peritale. Frazionamento del fondo da vendere all'asta

Erwägungen

E. 1

Sia nell'esecuzione in via di pignoramento che in quella in via di realizzazione del pegno (per il rinvio di cui all'art. 155 cpv. 1 LEF) tornano applicabili, in particolare, gli art. da 106 a 109 LEF; la realizzazione immobiliare si opera poi secondo le disposizioni degli art. da 133 a 143b LEF (nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 156 prima proposizione LEF) e degli art. da 85 a 121 RFF, rispettivamente, per quanto qui di rilievo, degli art. da 29 a 42 RFF (nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 102 RFF).

E. 2

Per l'art. 140 cpv. 1 LEF prima dell'incanto l'ufficiale constata, in base alle insinuazioni presentate e all'estratto del registro fondiario, gli oneri gravanti il fondo. L'elenco oneri è poi comunicato agli interessati con l'assegnazione di un termine di dieci giorni per contestarlo (art. 140 cpv. 2 LEF). In caso di mancata o tardiva contestazione dell'elenco oneri, le pretese ivi iscritte si avranno per riconosciute per quanto concerne l'esecuzione in corso (cfr. art. 37 cpv. 2 in fine RFF). Se la contestazione verte su un diritto iscritto nell'elenco oneri deve essere avviata la procedura di appuramento dell'elenco oneri prevista dagli art. 37-40 RFF. Se la contesa concerne unicamente aspetti procedurali la competenza decisionale spetta non al giudice ma all'autorità di vigilanza (cfr. Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, Berna 2003, § 28 n. 39, p. 236/237). L'art. 39 cpv. 1 primo periodo RFF precisa poi che, in caso di contestazione, l'ufficio procede a norma dell'art. 107 cpv. 5 LEF, prescindendo dalle formalità dell'art. 106 LEF (cfr. DTF 112 III 111). I. Sul ricorso del 27 aprile 2009

E. 3

Il ricorrente lamenta il fatto che l'Ufficio abbia pubblicato l'avviso d'incanto senza avergli dappprima comunicato l'elenco oneri. Giusta l'art. 138 LEF il bando d'incanto deve contenere l'ingiunzione ai creditori ipotecari e a tutti gli altri interessati d'insinuare entro venti giorni all'ufficio d'esecuzione le loro pretese sul fondo, sicché l'elenco oneri non può essere allestito (né a fortiori comunicato) prima della scadenza del termine d'insinuazione. Nel caso concreto tale termine scadeva il _____ 2009 e l'Ufficio non appena scaduto lo stesso ha allestito l'elenco oneri che ha trasmesso agli interessati il 5 maggio 2009. Ne consegue che il ricorso 27 aprile 2009 di RI 1, in quanto rivolto contro la notifica dell'elenco oneri, è prematuro. Avendo ad ogni buon conto l'Ufficio operato nel

rispetto di quanto prescritto dalla LEF, lo stesso ricorso, se presentato successivamente al 5 maggio 2009, sarebbe comunque stato da respingere. Del resto, nel suo successivo ricorso del 15 maggio 2008, il ricorrente ha riconosciuto di avere ricevuto l'elenco oneri e ha comunicato di ritenerlo corretto.

E. 4

A mente del ricorrente il perito incaricato dall'Ufficio avrebbe assegnato un valore troppo basso al fondo.

E. 5

Per l'art. 9 cpv. 2 RFF, applicabile anche nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 99 cpv. 2 RFF, ogni interessato può chiedere all'autorità di vigilanza una nuova stima a mezzo di perito, previo deposito delle spese occorrenti. L'ordine di nuova stima costituisce un mero atto amministrativo che ogni avente diritto può richiedere senza obbligo di motivazione, salvo l'allegazione del dissenso sul quantum (DTF 110 III 71-72 cons. 3; Fritzsche/Walder , *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*, vol. I, Zurigo 1984, § 31 n.46; Gilliéron , *Poursuite pour dettes, faillite et concordat*, Losanna 1993, p.173; Amonn/ Walther , op. cit., § 22 n. 50).

E. 6

La richiesta di una nuova stima deve avvenire nel termine di dieci giorni da quando il richiedente ha avuto conoscenza del valore della stima peritale (_____, Basler Kommentar zum SchKG, Basilea, Ginevra, Monaco 1998, n. 138 ad art. 140 LEF). In concreto RI 1 non specifica quando ha avuto conoscenza del valore attribuito dal perito al fondo in esecuzione, limitandosi ad argomentare di aver ricevuto solo il 24 aprile 2009, dopo averla espressamente richiesta, una copia della perizia.

E. 7

A norma dell'art. 139 LEF "l'ufficio d'esecuzione notifica, con lettera semplice, copia del bando al creditore, al debitore e, all'occorrenza, al terzo proprietario del fondo, nonché ad ogni altro interessato iscritto nel registro fondiario". L'ufficiale deve inoltre ordinare una stima del fondo e comunicarla agli interessati (art. 140 cpv. 3 LEF). Se nell'avviso di incanto è menzionato il valore di stima, l'avviso vale pure quale comunicazione della stima (art. 30 cpv. 1 RFF; Häusermann/Stöckli/Feuz , op. cit., n. 138 ad art. 140 LEF).

E. 8

La novella legislativa del 16 dicembre 1994, entrata in vigore il 1° gennaio 1997, che non prescrive più l'invio raccomandato per l'avviso di incanto al debitore, costituendo un'eccezione all'art. 34 LEF, gli sottrae il carattere di comunicazione suscettibile di ricorso. L'omissione dell'avviso al debitore non implica più l'annullabilità dell'aggiudicazione (cfr. Jaeger/Walder/Kull/ Kottmann , *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, Band I, Zurigo 1997, n. 10 ad art. 139 LEF). Determinante diviene la pubblicazione del bando (cfr. Messaggio concernente la revisione della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento, p. 70; Jaeger/Walder/Kull/ Kottmann , op. cit., n. 1 ad art. 139 LEF). Ciò vale anche per la comunicazione della stima, quando viene eseguita con il bando di incanto. In quel caso essa ne condivide le prescrizioni relative alla forma.

E. 9

In casu quindi si deve ritenere che il ricorrente abbia avuto notizia del valore di stima peritale con la pubblicazione del relativo avviso sul FUCT n. _____/_____ del _____ 2009. Il gravame del 27 aprile 2009 di RI 1 risulta pertanto ampiamente tardivo.

E. 10

Al ricorrente va comunque ricordato che nella procedura in via di realizzazione del pegno immobiliare la stima svolge un ruolo solo secondario (Amonn , in ZBJV 1976, p. 506), limitato a un semplice orientamento quantitativo destinato ad eventuali interessati all'incanto (DTF 70 III 17 cons. 3);

E. 11

L'escusso assevera apoditticamente di conoscere delle persone interessate ad acquistare la casa e delle persone interessate ad acquistare il terreno e che procedendo con una vendita separata si potrebbe ottenere un prezzo ragionevole e di mercato. Il Tribunale federale ha già avuto modo di stabilire che l'amministrazione e la gestione di un immobile da realizzare non autorizza l'ufficio di esecuzione, anche con l'accordo dell'autorità di vigilanza, a procedere ad un frazionamento dell'immobile nell'ambito di un provvedimento eccezionale ex art. 18 cpv. 2 RFF (DTF 120 III 138 ss.). In tale decisione il Tribunale federale ha comunque lasciato indecisa la questione, di rilevanza nella fattispecie, relativa alla facoltà dell'ufficio di procedere ad un frazionamento quando allestisce le condizioni d'incanto (cfr. DTF 120 III 140 cons. 2c). La dottrina ammette la possibilità dell'ufficio di frazionare un terreno soggetto alla LDFR, allo scopo di ricavare un prezzo di vendita maggiore (cfr. Pfäffli in: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht 1998, p. 99). Questa tesi ha peraltro già trovato sostanziale conferma nell'evoluzione legislativa, con l'abrogazione dell'art. 68 LDFR (cfr. FF 1998 p. 2836), e consente di risolvere le dispute esecutive nell'interesse di creditori e debitore, evitando alienazione a vil prezzo di beni immobili. Tale modo di procedere, giustificato per permettere la vendita della parte del fondo sita in territorio edificabile a persone che non adempiono i requisiti della LDFR, non può, di massima, invece trovare applicazione quando come in concreto l'intera particella si trova in zona edificabile, ostandovi in questo caso un principio cardine del sistema svizzero di esecuzione forzata, ossia la salvaguardia della celerità delle procedure. In concreto oggetto dei pignoramenti è la sola particella n. _____ composta di piazzale (mq. 88), terreno (mq. 1'216), abitazione (mq. 119) e terrazza (mq. 44): pertanto casa e terreno possono essere venduti solo assieme. A RI 1 va comunque ricordato che nell'ipotesi effettivamente vi fossero degli interessati all'acquisto della casa e altri interessati all'acquisto del solo terreno, nulla osta a che gli stessi acquistino assieme il fondo e procedano in seguito al frazionamento dello stesso.

E. 12

Visto quanto precede ne consegue la reiezione del ricorso. II. Sul ricorso del 15 maggio 2009

E. 13

Premesso di avere ricevuto la perizia dell'immobile solo il 7 maggio 2009 (nel ricorso del 27 aprile 2009 ha invece riconosciuto di averne preso conoscenza il 24 aprile precedente), il ricorrente insorge con ulteriori considerazioni contro il valore del fondo attribuito dalla perizia, che reitera nel considerare troppo esiguo. Sennonché, già si è visto che avendo avuto notizia del valore di stima peritale con la pubblicazione del relativo avviso sul FCT

n. 24/2009 del 27 marzo 2009, il ricorrente avrebbe dovuto attivarsi ben prima (consid. 9 che precede). Di nuovo il gravame risulta pertanto ampiamente tardivo. Per il resto si rinvia al considerandi 10 e 11 che precedono.

E. 14

Ne consegue perciò di nuovo la reiezione del ricorso. III. Sulle spese

E. 15

Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). In applicazione, dell'art. 9 cpv. 2 LPR, il ricorso e la sentenza non vengono notificati alla controparte. Per questi motivi, richiamati gli art. 17, 34, 138, 139, 140 LEF; 9 cpv. 2, 18 cpv. 2, 99 cpv. 2 RRF; 61 cpv. 2 lett. a, 62 cpv. 2 OTLEF; pronuncia: 1. Il ricorso del 27 aprile 2009 è respinto. 2. Il ricorso del 15 maggio 2009 è respinto. 3. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 4. Intimazione a: - RI 1, _____.

Comunicazione all'CO 1 Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente Il segretario

Contro la presente decisione -a norma dell'art. 72 e segg. LTF- è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 10 giorni dalla notificazione, il termine è di 5 giorni dalla notificazione nel caso in cui la decisione impugnata è stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.