

# **TI\_GERICHTE 15.2011.63 vom 12. Juli 2011**

TI Tribunale d'appello, 2011-07-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2011.63](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2011.63)

FR: TI\_GERICHTE 15.2011.63 du 12 juillet 2011

IT: TI\_GERICHTE 15.2011.63 del 12 luglio 2011

## **Regeste**

Esecuzione del sequestro. Atto ricorsuale inammissibile in quanto non rivolto contro di un organo di esecuzione

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Per l'art. 272 cpv. 1 LEF il sequestro viene concesso dal giudice del luogo in cui si trovano i beni se il creditore rende verosimile l'esistenza di un credito non garantito da pegno, di una causa di sequestro ex art. 271 cpv. 1 n. 1-5 nonché di beni appartenenti al debitore. Prima di concedere il sequestro il giudice esamina in particolare, sulla base dei soli elementi addotti dal creditore, se è stata resa sufficientemente verosimile l'esistenza dei presupposti (materiali) del sequestro di cui all'art. 272 LEF. Il giudice incarica poi dell'esecuzione del sequestro l'ufficiale o altro funzionario o impiegato a cui comunica il decreto di sequestro (art. 274 LEF), il quale procederà in applicazione analogica delle norme da 91 a 109 LEF concernenti il pignoramento (art. 275 LEF). Contro l'errata esecuzione del decreto di sequestro ad opera dell'organo esecutivo - in violazione cioè delle norme sul pignoramento - è data la facoltà di ricorso ex art. 17 LEF all'autorità cantonale di vigilanza ( cfr. Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. ed., Vol. II, Zurigo 1997/1999, n.5, 8 ad art. 275 LEF ; Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 8a ed., Berna 2008, § 51 n. 76, p. 473-474).

### **E. 2**

Con il gravame i ricorrenti contestano l'esecuzione del sequestro ad opera dell'CO 1. Essi rimproverano all'Ufficio di essersi limitato a verbalizzare l'avvenuta presentazione all'Ufficio dei registri della domanda di annotazione di una restrizione della facoltà di disporre, senza poi accertarsi dell'effettiva annotazione del provvedimento, in realtà non avvenuta. Come emerge dal decreto, il Pretore del Distretto di \_\_\_\_\_ ha sequestrato la PPP no \_\_\_\_\_ quota di 626/1000 del fondo base part. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ ordinando all'Ufficiale dei registri di \_\_\_\_\_ di procedere all'immediato e completo blocco del registro fondiario. Siffatto decreto è stato immediatamente eseguito dall'CO 1, il quale lo stesso giorno ha chiesto l'annotazione a registro fondiario della restrizione della facoltà di disporre ex art. 960 cpv. 1 n.2 CC, indicando nella richiesta i contenuti della decisione di sequestro del Pretore. Ne consegue che l'Ufficio ha eseguito il sequestro esattamente come da ordine impartitogli dal Giudice: il suo operato è stato quindi corretto.

### **E. 3**

In concreto però non vi è stata l'annotazione nel registro fondiario perché l'Ufficio dei registri ha ritenuto che il sequestro di un fondo può essere menzionato solo quando il fondo è

di proprietà del debitore. Nel caso di specie la compravendita della PPP n. \_\_\_\_\_ sarebbe stata iscritta a giornale il 21 maggio 2010 ma il trapasso di proprietà non sarebbe ancora stato iscritto perché la necessaria procedura LAFE sarebbe tutt'ora pendente. Orbene, sempre a mente dell'ufficiale dei registri del Distretto di \_\_\_\_\_, per l'art. 972 CC qualora l'acquirente ottenesse l'autorizzazione LAFE (o il non assoggettamento alla stessa) egli diverrebbe proprietario del fondo a far tempo dall'iscrizione a giornale dell'istanza di trapasso di proprietà, precludendo quindi la possibilità che il successivo sequestro venga menzionato nel registro fondiario. Con il ricorso RI 1 e RI 2 postulano, anche se per il tramite dell'CO 1, di far ordine all'Ufficiale dei registri di \_\_\_\_\_ di procedere all'immediato e completo blocco del registro fondiario. Orbene per l'art. 17 cpv. 1 LEF il ricorso all'Autorità di vigilanza è ammesso contro ogni provvedimento dell'ufficio d'esecuzione o di fallimento. Con provvedimento impugnabile va inteso un determinato comportamento di un organo di esecuzione e fallimento in applicazione della LEF e del diritto esecutivo federale in genere. Il ricorso all'Autorità di vigilanza cantonale ha per oggetto non l'accertamento con giudizio di merito di un diritto materiale posto a fondamento di un'esecuzione forzata, bensì il provvedimento di un organo amministrativo. Il ricorso LEF è un istituto di natura amministrativa, il cui scopo è quello di controllare la legalità e la proporzionalità di una misura esecutiva (Cometta/Möckli, Basler Kommentar zum SchKG, Vol. I, Basilea 2010, n. 1 ss. ad art. 17; Cometta, Commentario alla LPR, Lugano 1998, n. 3.c ad parte generale, p. 14 s.). Nel caso in esame con l'atto ricorsuale RI 1 e RI 2 si addentrano in elucubrazioni riferite a presunta violazione delle proprie incombenze da parte dell'Ufficio dei registri mediante l'omissione dell'espletamento di un atto dovuto. Ne consegue che l'atto ricorsuale risulta inammissibile in quanto rivolto contro l'operato dell'Ufficio dei registri e non contro l'operato di un organo di esecuzione e fallimento.

#### **E. 4**

A titolo abbondanziale e senza voler entrare nel merito di questioni che non competono a questa Camera, ad un sommario esame della fattispecie parrebbe che l'Ufficiale dei registri di Lugano abbia operato correttamente. Infatti l'annotazione ex art. 960 CC non ha effetto costitutivo ma impedisce l'acquisizione in buona fede da parte di un terzo di diritti reali sul fondo (cfr. Foex, Basler Kommentar zum SchKG, Vol. I, Basilea 2010, n. 39 ad art. 96 LEF e Lebrecht, Basler Kommentar zum SchKG, Vol. I, Basilea 2010, n. 6 ad art. 101 LEF). Il sequestro non impedisce il trasferimento della proprietà (cfr. art. 961a CC). Secondo il chiaro tenore dell'art. 960 cpv. 2 CC, mediante l'annotazione, le limitazioni della facoltà di disporre – come quella connessa ad un pignoramento (art. 960 cpv. 1 n. 2 CC) o un sequestro per il rinvio dell'art. 275 LEF all'art. 96 cpv. 2 LEF (cfr. Schmid, Basler Kommentar zum ZGB, vol. II, 2. ed., Basilea/Ginevra/ Monaco 2003, n. 18 ad art. 960; Gilliéron, Commentaire de la LP, Losanna 1999, n. 12 ad art. 101; Lebrecht, op. cit., n. 72 ad art. 101; Steinauer, Les droits réels, vol. I, 3. ed., Berna 1997, n. 773) – diventano efficaci (solo) in confronto ai diritti posteriormente acquisiti. Pertanto, (solo) se l'escusso o il debitore sequestrato aliena il proprio immobile dopo l'annotazione del pignoramento o del sequestro l'immobile potrà nondimeno essere realizzato a favore dei creditori aventi ottenuto l'annotazione, nei limiti dell'importo del loro credito indicato a registro fondiario, senza riguardo al diritto di proprietà del terzo acquirente (cfr. Schmid, op. cit., n. 12 s. ad art. 960; Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 8a ed., Berna 2008, n. 68 e 70 ad § 22; Gilliéron, op. cit., n. 9 ad art. 101; vol. IV, Losanna 2003, n. 82 e 106 ad art. 275; Lebrecht, op. cit., n.

## E. 7

ad art. 101). Orbene, nel caso di specie la richiesta di iscrizione del trapasso di proprietà è stata presentata a registro fondiario anteriormente al decreto di sequestro, circostanza che permette quindi l'acquisizione in buona fede da parte del terzo acquirente della PPP no \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_. 5. Da quanto precede discende che il ricorso è respinto. Non si prelevano spese (art. 61 cpv. 2 lett. a OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF). Per questi motivi, richiamati gli art. 17 LEF; 272, 274, 275 LEF; 960, 972 CC; 61 cpv. 2 lett. a, 62 cpv. 2 OTLEF; pronuncia 1. Il ricorso è respinto. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ PA 1; - \_\_\_\_\_. PA 2, \_\_\_\_\_. 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 è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 10 (dieci) giorni dalla notificazione, rispettivamente entro 5 (cinque) 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.