

# TI\_GERICHTE 15.2012.36 vom 23. Mai 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-05-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2012.36](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2012.36)

FR: TI\_GERICHTE 15.2012.36 du 23 mai 2012

IT: TI\_GERICHTE 15.2012.36 del 23 maggio 2012

## Regeste

Pignoramento. Condizioni d'asta. Realizzazione di più fondi agricoli gravati da pegno collettivo. Doppio turno d'asta. Inapplicabilità del divieto di divisione materiale e di frazionamento. Menzione dei contratti d'affitto e della facoltà di chiedere il doppio turno d'asta. Piede d'asta

## Erwägungen

### E. 1

Giusta l'art. 134 cpv. 1 LEF, le condizioni dell'incanto sono stabilite dall'CO 1 in conformità degli usi locali e in modo da ottenere la maggior somma possibile. Possono essere impugnate con un ricorso fondato sull'art. 17 LEF entro dieci giorni dalla loro comunicazione. Nella fattispecie, il ricorso, inoltrato il 7 marzo contro le condizioni d'asta depositate il 2 marzo 2012, è pertanto ammissibile e tempestivo.

### E. 1.1

Di conseguenza, l'ultima pagina delle condizioni d'asta viene così modificata: "Modalità d'incanto: I fondi verranno posti all'asta in due turni. Nel primo turno, essi verranno deliberati singolarmente (ad eccezione di un blocco) nel seguente ordine: 1. Quota di 1/5 del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ 2. Fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ 3. Fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ 4. Fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ 5. Fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ 6. Fondi n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ in blocco

### E. 1.2

L'CO 1 aggiungerà nelle condizioni d'asta un nuovo punto 15 così formulato: "15. Contratti di locazione/affitto, mobili È stata accertata l'esistenza dei seguenti contratti di locazione/affitto, che passeranno all'acquirente con la proprietà del fondo locato o affittato (art. 50 RFF, 261, 261b e 290 lett. a CO): 1. Contratto d'affitto agricolo con B \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, avente per oggetto tutti i fondi posti all'asta ad eccezione del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, concluso il 1° gennaio 2003 per 9 anni (fino al 31 dicembre 2011) e rinnovato il 1° dicembre 2011 per 6 anni (fino al 31 dicembre 2017) 2. Contratto d'affitto agricolo con S \_\_\_\_\_ avente per oggetto il fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ concluso [...] Ai creditori ipotecari il cui diritto è stato iscritto prima della conclusione del contratto d'affitto è data la facoltà di chiedere il doppio turno d'asta (art. 142 LEF per analogia; DTF 125 III 123; 126 III 290; 128 III 82). Ai creditori pignoranti è pure data la facoltà di chiedere il doppio turno d'asta per quanto riguarda il contratto d'affitto n. 1. Il mobilio che arreda il fondo locato/affittato non viene aggiudicato con quest'ultimo.

### **E. 1.3**

L'CO 1 chiederà a S\_\_\_\_\_ la produzione del suo contratto d'affitto e completerà il nuovo punto 15 delle condizioni d'asta con le informazioni assunte. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: ----- 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.

### **E. 2**

Giusta l'art. 45 cpv. 1 lett. b RFF, le condizioni d'asta devono indicare, se sono da realizzarsi più fondi, se essi saranno messi all'incanto in blocco o in gruppi ed in quali, o singolarmente e, eventualmente, in quale ordine. Si tratta di questioni di opportunità (DTF 27 I 600-1, cons. 2; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, Losanna 2000, n. 19 ad art. 135), che rientrano nel potere di apprezzamento, che l'ufficio d'esecuzione deve esercitare in modo tale da ottenere il maggior ricavo possibile. Tuttavia, quando diversi fondi sono gravati collettivamente da un singolo pegno – che sia un “pegno collettivo” (in senso stretto), che grava ogni fondo per l'intero importo del credito garantito (art. 798 cpv. 1 CC), oppure un pegno con ripartizione della garanzia, che grava ogni fondo solo per una frazione del credito garantito (art. 798 cpv. 2 e 3 CC) –, la legge impone di porli all'asta dapprima singolarmente, offrendo in primo luogo i fondi che non sono gravati da diritti di pegno posteriori in grado al pegno collettivo (in senso ampio), in modo da fermare l'asta non appena i creditori pignorati e pignoranti dovessero essere interamente tacitati (cfr. art. 107 cpv. 1 RFF, che si applica per analogia al pignoramento, Gilliéron, op. cit., n. 18 e 19 ad art. 142a). D'altronde, l'ufficio d'esecuzione, facendo uso del proprio potere d'apprezzamento, potrà prescrivere un secondo turno d'asta, teso alla vendita in blocco o per gruppi di fondi (art. 108 cpv. 1bis RFF per analogia), a condizione che le aste singole non abbiano già permesso di soddisfare tutti i creditori (pignorati e non) (cfr. DTF 126 III 33 ss.). Tale secondo turno d'asta non è sottoposto al limite di cui all'art. 108 cpv. 1 RFF, che riguarda infatti l'ipotesi diversa della realizzazione di diversi fondi gravati separatamente da singoli diritti di pegno. L'ordine di realizzazione dei singoli fondi, le condizioni di un eventuale doppio turno d'asta e le sue modalità (ai sensi dell'art. 108 cpv. 1bis e 3 RFF) devono essere menzionati nelle condizioni d'asta (art. 45 cpv. 1 lett. b, 107 cpv. 3 e 108 cpv. 2 e 3 RFF).

#### **E. 2.1**

Nel caso concreto, il ricorrente ritiene inopportuno il primo turno d'asta, che prevede la messa all'incanto separata dei singoli fondi, almeno per quanto riguarda quelli del secondo lotto, perché a suo dire costituiscono un'azienda agricola unica e sono gravati da ipoteche “in blocco”.

#### **E. 2.2**

Come ricordato sopra (cons. 2), l'art. 107 cpv. 1 RFF impone all'ufficio di porre all'asta fondi gravati in modo collettivo dapprima singolarmente e poi in blocco. Tale modo di procedere consente all'ufficio di scegliere l'offerta più vantaggiosa nell'interesse dei creditori e dello stesso fallito (ma nella fattispecie quest'ultimo sembra avere in mente altri

interessi). Il principio del doppio turno d'asta va pertanto confermato. Il fatto che parte dei fondi possa eventualmente costituire un'azienda agricola ai sensi dell'art. 7 della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR, RS 211. 412.11 ) è irrilevante per la questione in esame, poiché il divieto di divisione materiale e di frazionamento (di cui all'art. 58 LDFR) non è applicabile nell'ambito dell'esecuzione forzata (art. 59 lett. LDFR; DTF 124 III 167), ciò che la Sezione dell'agricoltura aveva misconosciuto nel suo scritto informativo del 23 settembre 2011 e che ha giustamente rettificato nella sua successiva comunicazione del 1° febbraio 2012.

### **E. 2.3**

Per contro, la formulazione adottata dall'CO 1 lascia intendere che il (secondo) turno con l'offerta in blocco sia da effettuare solo se, nel primo turno, la somma delle offerte singole non avrà raggiunto il piede d'asta di fr. 628'819,95. Orbene, qualora le vendite singole di una parte dei fondi non bastino a coprire tutti i creditori ipotecari e pignoranti – ipotesi in cui, giusta l'art. 107 cpv. 1 RFF applicato per analogia, l'asta deve fermarsi –, è nell'evidente interesse dei creditori e dello stesso debitore che venga effettuato anche un secondo turno d'asta in blocco (o blocchi), così da permettere eventualmente l'ottenimento di un ricavo superiore alla somma delle offerte singole. Le condizioni d'asta vanno pertanto precisate in modo da ricordare tali principi agli interessati, sulla falsariga dell'art. 56 RFF (cfr. infra il dispositivo n. 1.1).

### **E. 3**

Giusta l'art. 97 cpv. 1 LEF, il funzionario stima gli oggetti pignorati facendosi assistere, ove occorra, da periti. Il valore di stima determinante è quello riferito al prezzo che probabilmente si otterrebbe in caso di vendita all'asta eseguita nei termini di legge, ossia a breve termine (CEF 2 giugno 2005, inc. 15.05.47, cons. 3; Foëx, Basler Kommentar zum SchKG, vol. I, 2 a ed., Basilea 2010, n. 10 ad art. 97, con rif. ).

#### **E. 3.1**

La legge non prescrive eccezioni per i fondi agricoli né è necessario prevederne una: infatti, la LDFR non limita (più) il prezzo per il quale un fondo agricolo può essere venduto nell'ambito di una procedura di realizzazione forzata, da quando il motivo di rifiuto dell'autorizzazione fondato sull'offerta di un prezzo esorbitante è stato escluso in tale materia (cfr. art. 63 cpv. 2 LDFR). Il ricorrente rimette nuovamente in discussione tale eccezione, asserendo che l'abrogazione dell'art. 68 vLDFR, che stabiliva il principio del prezzo lecito in caso d'incanto forzato, costituirebbe un silenzio qualificato del legislatore, che avrebbe così voluto subordinare anche l'ambito esecutivo alla logica del prezzo non esorbitante giusta l'art. 66 LDFR. La censura è irricevibile, in quanto tardiva, perché il ricorrente l'ha già sollevata in occasione del suo ricorso contro l'elenco oneri e non ha impugnato la sentenza

#### **E. 3.2**

Per i medesimi motivi merita la stessa sorte la contestazione della stima fondata sull'assenza di riferimento al valore di reddito agricolo o al valore d'uso, come sulla mancata approvazione da parte della Sezione dell'Agricoltura: la censura è pure irricevibile in quanto tardiva e comunque non regge nel merito, dal momento che il vincolo del prezzo non esorbitante non trova applicazione in ambito esecutivo. 4. Il ricorrente sostiene che essendo i fondi di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ oggetto di un contratto di affitto agricolo, le condizioni d'asta avrebbero dovuto prevedere un doppio turno d'asta. 4.1.

Nell'elenco oneri vanno iscritti solo gli oneri che hanno carattere reale. I contratti non possono figurarvi, a meno che siano annotati a registro fondiario (Piotet, Commentaire romand de la LP, Basilea/Ginevra/Monaco 2005, n. 9-10 ad art. 140), ciò che non è il caso del contratto di affitto agricolo 1° gennaio 2003 menzionato dal ricorrente. Le osservazioni dell'CO 1 sono quindi condivisibili su questo punto. 4.2. In realtà, il ricorrente non contesta (più) l'elenco oneri, bensì l'assenza di menzione del doppio turno d'asta nelle condizioni d'asta. Ora, siccome i contratti d'affitto, anche se non sono annotati a registro fondiario, passano all'acquirente con la proprietà della cosa per il solo effetto della legge (art. 290 lett. a CO, 14 LAAgr [RS 221.213.2] e 50 RFF), senza necessità di menzione nell'elenco oneri (Piotet, op. cit., n. 7 ad art. 140), giurisprudenza e dottrina dominante insegnano che il contratto d'affitto deve essere menzionato nelle condizioni d'asta, così da permettere ai creditori ipotecari il cui diritto è stato iscritto prima della conclusione del contratto d'affitto di eventualmente chiedere il doppio turno d'asta (art. 142 LEF per analogia; DTF 125 III 123; 126 III 290; 128 III 82; Piotet, op. cit., n. 7 ad art. 140 e n. 17 segg. ad art. 142; Eduard Brand, Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Zurigo/Basilea/Ginevra 2008, p. 130 ad 1.2.3/b e p. 142 ad 18.1) entro 10 giorni dalla comunicazione delle condizioni d'asta (Piotet, op. cit., n. 19 ad art. 142). Senonché, il diritto al doppio turno d'asta spetta ai creditori pignorati (art. 142 LEF per analogia) e non all'escusso. La richiesta del ricorrente è quindi irricevibile. 4.3. Giova però rilevare che nella fattispecie l'CO 1 ha precisato dal menzionare nelle condizioni d'asta il contratto di affitto agricolo menzionato dal ricorrente. Si evince d'altronde dalla corrispondenza agli atti che verosimilmente ne esiste un altro (cfr. scritto 15 febbraio 2012 dell'avv. \_\_\_\_\_ per conto del cliente S\_\_\_\_\_). a) Tutti i contratti di locazione devono essere menzionati nelle condizioni d'asta al nuovo punto n. 15 (cfr. infra il dispositivo n. 1.2). All'CO 1 va inoltre ordinato di chiedere a S\_\_\_\_\_ la produzione del suo contratto, onde menzionarlo in modo preciso al summenzionato punto 15. A futura memoria, va ricordato all'CO 1 la possibilità di verificare presso la Sezione dell'agricoltura l'esistenza di eventuali contratti d'affitto. Infatti, essa tiene un registro delle aziende agricole, in cui viene registrato il numero di mappale dei fondi agricoli per i quali i contadini chiedono contributi sottoforma di "pagamenti diretti" ai sensi della Legge sull'agricoltura (cfr. art. 34 segg. del Regolamento sull'agricoltura, RL 8.1.1.1). Non essendo tale fonte d'informazione esaustiva, non sostituisce comunque l'interrogatorio del debitore. b) Va inoltre ricordato ai creditori ipotecari il cui diritto è stato iscritto prima della conclusione del contratto d'affitto la facoltà di chiedere il doppio turno d'asta (art. 142 LEF per analogia; DTF 125 III 123; 126 III 290; 128 III 82). c) Per quanto concerne il contratto citato dal ricorrente (doc. D e E prodotti nella procedura di cui all'inc. 15.12.24), da lui concluso con sua figlia B\_\_\_\_\_ il 1° gennaio 2003, giova notare ch'esso sarebbe scaduto il 31 gennaio 2011 se non fosse stato rinnovato integralmente per 6 anni fino al 31 dicembre 2017 in data 1° dicembre 2011, ovvero dopo l'esecuzione dei pignoramenti all'origine della presente procedura, verificatasi il 29 gennaio 2006 per le esecuzioni n. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, il 4 febbraio 2010 per le esecuzioni n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, l'11 gennaio 2011 per l'esecuzione n. \_\_\_\_\_ e l'11 agosto 2011 per le esecuzioni n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Orbene, la conclusione di un contratto d'affitto, come il suo rinnovo, potrebbe essere parificata ad un atto di disposizione ai sensi dell'art. 96 LEF, visto i suoi effetti per legge vincolanti nei confronti dei creditori del locatore, volendo adottare un ragionamento analogo a quello tenuto dalla giurisprudenza e dalla

dottrina dominante per giustificare l'applicazione analogica dell'art. 142 LEF ai contratti di locazione e di affitto non annotati a registro fondiario. Seguendo tale logica, il contratto sarebbe da considerare nullo o perlomeno inopponibile a tutti i creditori procedenti del locatore escusso, ove la sua conclusione o la sua riconduzione sia successiva all'esecuzione del pignoramento, sotto riserva di un'esplicita autorizzazione dell'ufficio e fatti salvi i diritti dei terzi di buona fede (art. 96 cpv. 2 LEF). Onde tutelare gli interessi delle parti in causa e far chiarezza sulla questione, occorre quindi, nel caso concreto, aggiungere nelle condizioni d'asta il contratto in questione con l'indicazione del fatto che il suo rinnovo è avvenuto dopo l'esecuzione dei pignoramenti e dare ai creditori pignoranti la facoltà di chiedere il doppio turno d'asta. L'CO 1 procederà allo stesso modo per l'altro contratto d'affitto qualora la sua conclusione o riconduzione sia posteriore all'esecuzione del pignoramento. 5. Quale prezzo minimo di aggiudicazione ("piede d'asta") da indicare alla cifra 1 delle condizioni d'asta occorre menzionare l'importo totale dei crediti garantiti da pegno iscritti nell'elenco oneri (cfr. art. 126 e 142a LEF, 45 cpv. 1 lett. d, 46, 53 ss. e, a contrario, 71 RFF; CEF 20 marzo 2007, inc. 15.07.5). Ove, come nella fattispecie, il fondo sia stato pignorato in favore di più gruppi di creditori, non si deve tenere conto che dei crediti pignorati constatati nell'elenco oneri allestito per il (primo) gruppo di esecuzioni di cui fa parte il creditore che ha chiesto la realizzazione (art. 53 cpv. 2 RFF, che si fonda sul principio di cui all'art. 110 cpv. 3 LEF). Se la realizzazione è stata chiesta da un creditore pignorato il cui pegno è stato iscritto nell'elenco oneri, si terrà conto unicamente degli eventuali pegni di grado anteriore, salvo ch'egli abbia proceduto in via di pignoramento per una parte solo del proprio credito (art. 54 RFF). Nel caso in esame, il pignoramento più datato è quello eseguito il 29 gennaio 2006 a favore del gruppo composto delle esecuzioni n. \_\_\_\_\_, avviate dalle autorità fiscali rappresentate dall'PI 1 quali richieste di garanzie fiscali. Siffatti crediti non sono garantiti da ipoteca legale e comunque non sono stati iscritti come tali nell'elenco oneri. L'art. 54 RFF è pertanto inapplicabile. Come giustamente accertato nelle condizioni d'asta impugnate, il piede d'asta è di conseguenza pari, per ogni singolo fondo, alla somma delle ipoteche legali iscritte nell'elenco oneri che li gravano singolarmente, e, poiché la cartella ipotecaria di PI 4 grava collettivamente tutti i fondi, la somma degli importi delle delibere singole (come se del caso l'ammontare della delibera in blocco) deve superare l'importo della cartella iscritto nell'elenco oneri. 6. Il ricorso va quindi parzialmente accolto. Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). richiamati gli art. 17, 20a, 138 e 140 LEF, art. 34 e 36 RFF, art. 61 e 62 OTLEF; pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto.

#### **E. 7**

Fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_

#### **E. 8**

Fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_

#### **E. 9**

Fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ Si realizzeranno soltanto quanti fondi bastino per soddisfare tutti i creditori pignorati e pignoranti. I maggiori offerenti resteranno vincolati fino a compimento di un eventuale secondo turno d'asta. Qualora le delibere del primo turno d'asta non avranno permesso di soddisfare tutti i creditori pignorati e pignoranti, si procederà ad un secondo turno d'asta in blocco, suddiviso in tre parti: 1.

Quota di 1/5 del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ 2. Fondi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, fondi n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, fondi n. \_\_\_\_\_ e 947 \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ 3. Fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ I fondi verranno aggiudicati ai singoli migliori offerenti nel primo turno d'asta se il totale delle loro delibere supererà l'importo complessivo delle delibere del secondo turno e raggiungerà almeno fr. 628'819,95 (piede d'asta). Viceversa, fondi verranno aggiudicati ai migliori offerenti nel secondo turno d'asta se il totale delle loro delibere supererà l'importo complessivo delle singole delibere del primo turno e raggiungerà almeno fr. 628'819,95. Qualora né il totale complessivo delle delibere singole né quello delle delibere in blocco raggiungerà il minimo di fr. 628'819,95, l'incanto sarà considerato deserto.

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