

TI_GERICHTE 15.2013.32 vom 12. April 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-04-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2013.32

FR: TI_GERICHTE 15.2013.32 du 12 avril 2013

IT: TI_GERICHTE 15.2013.32 del 12 aprile 2013

Regeste

Importo del credito garantito dalla cartella ipotecaria e iscrivibile nell'elenco degli oneri

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. 1.1

Sub 3 alla voce ipoteche convenzionali dell'elenco oneri riferito alla particella _____ RFD di _____, i crediti a favore di PI 2 vengono così rettificati, con contestuale conseguente modifica dell'importo totale: "a) Cartella ipotecaria gravante in 1° grado i beni immobili da realizzare dg. 14655/27.06.2007 Importo garantito dal titolo: ad a) Fr. 2'630'000.00 + interessi massimi del 10% Ammontare del credito notificato: –

Capitale	2'728'500.00	– Interessi contrattuali e moratori fino al 25.04.2013	154'033.00	– Spese precetto esecutivo	413.00	– Spese diverse della Banca	2'888'340.00	Credito
5'394.00	Totale							2'630'000.00
garantito dal fondo: – Capitale								–
Interessi contrattuali e moratori fino al 25.04.2013								154'033.00
– Spese precetto esecutivo								413.00
Banca	5'394.00	Totale valuta 25.04.2013	2'789'840.00	da pagarsi a contanti	2'789'840.00			

E. 1.2

. Sub 4 alla voce ipoteche convenzionali dell'elenco oneri riferito alla particella _____ RFD di _____, i crediti a favore dell' PI 3 vengono così rettificati, con contestuale conseguente modifica dell'importo totale: "a) Cartella ipotecaria gravante in 2° grado i beni immobili da realizzare dg. 14656/27.06.2007 Importo garantito dal titolo: ad a) Fr. 870'000.00 + interessi massimi del 10% Ammontare del credito notificato: –

Capitale	1'087'565.00	– Interessi al 5% dal 07.01.2010 al al 25.04.2013 su Fr. 300'683.55	49'612.80	– Interessi al 6% dal 17.06.2009 al al 25.04.2013 su Fr. 217'565.55	50'330.05	– Interessi al 5% dal 22.02.2010 al al 25.04.2013 su Fr. 490'905.55	77'931.25	–
----------	--------------	---	-----------	---	-----------	---	-----------	---

Interessi al 5% dal 31.12.2010 al al 25.04.2013 su Fr. 78'410.80
 9'093.45 Totale l'274'532.55 Credito garantito dal titolo: –
 Capitale 870'000.00 – Interessi al 5% dal
 07.01.2010 al al 25.04.2013 su Fr. 300'683.55 49'612.80 – Interessi al 6%
 dal 17.06.2009 al al 25.04.2013 su Fr. 217'565.55 50'330.05 – Interessi al
 5% dal 22.02.2010 al al 25.04.2013 su Fr. 490'905.55 77'931.25 –
 Interessi al 5% dal 31.12.2010 al al 25.04.2013 su Fr. 78'410.80
 9'093.45 Totale valuta 25.04.2013 1'056'967.55 da pagarsi a
 contanti 1'056'967.55 ” 2. Le altre poste dell'elenco oneri
 rimangono immutate. 3. Non si prelevano spese, né si assegnano indennità. 4 .

Notificazione a: – ; – ; – _____, _____,
 _____; – . Comunicazione all'CO 1. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del
 Tribunale d'appello Il presidente Il
 segretario Rimedi giuridici 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

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 2008 , § 28 n. 39, p. 273). 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).

E. 3

Scopo dell'allestimento e della comunicazione dell'elenco oneri di un determinato fondo da porre agli incanti forzati è quello di accertare in maniera definitiva l'esistenza e il contenuto dei diritti di pegno gravanti il fondo da licitare (DTF 101 III 36 consid.

E. 4

L'ufficio esecuzione non può rifiutare l'iscrizione degli oneri che risultano dall'estratto del registro fondiario o che sono stati insinuati entro il termine, né modificarli, né contestarli, né esigere la produzione di prove (art. 36 cpv. 2 RFF). Il potere di cognizione dell'ufficio e dell'autorità di vigilanza è pertanto molto limitato: l'iscrizione nell'elenco oneri di una pretesa tempestivamente notificata può essere rifiutata solo qualora risulti manifesta l'assenza di un onere reale per il fondo, e nel caso di crediti asseritamente garantiti da ipoteca legale, soltanto quando risulti manifesta l'assenza di una base legale che li ponga al beneficio della pretesa ipoteca (cfr. art. 36 cpv. 1 RFF). Dubbi sull'esistenza o sul quantum del credito non autorizzano invece l'ufficio a respingerne l'inserimento nell'elenco oneri

(cfr. Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. II, Losanna 2000, n. 45 i.f. ad art. 140). Rimane riservata la facoltà per i creditori di contestare l'elenco oneri presso il giudice competente ai sensi dell'art. 140 cpv. 2 LEF.

E. 5

L'articolo 818 CC definisce l'estensione della garanzia, ossia l'ammontare fino a concorrenza del quale il credito è garantito dal pegno se il prodotto della realizzazione è sufficiente. Per l'art. 818 cpv. 1 cifre 1 e 3 CC la garanzia del pegno immobiliare si estende al credito capitale iscritto, a tre interessi annuali scaduti al momento della domanda di realizzazione e agli interessi decorsi dall'ultima scadenza. Come emerge dal Messaggio concernente la revisione del Codice civile svizzero (Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche della disciplina dei diritti reali) del 27 giugno 2007 (FF 2007 p. 4879 e 4880), precedentemente all'entrata in vigore della nuova formulazione della cifra 3 del capoverso 1 dell'art. 818 CC, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale se la proprietà delle cartelle ipotecarie veniva trasferita a scopo di garanzia o se le stesse cartelle venivano costituite in pegno, la cartella ipotecaria garantiva – sino a concorrenza del capitale da essa rappresentato e degli interessi teoricamente dovuti sullo stesso – qualsiasi credito di qualsivoglia genere derivante dal rapporto fondamentale. Gli interessi garantiti dalla cartella ipotecaria potevano quindi essere reclamati per coprire non soltanto interessi effettivamente maturati bensì anche un credito capitale e questo anche se il vero credito d'interessi derivante dal rapporto fondamentale era già stato pagato o non era affatto dovuto. Affinché i creditori pignorati di grado posteriore possano confidare nel fatto che gli interessi decorrono soltanto dalla nascita del credito risultante dalla cartella ipotecaria e possano partire dal presupposto che la garanzia pignorizia venga utilizzata soltanto per gli interessi effettivamente maturati, dal 1° gennaio 2012 la terza cifra del primo capoverso è stata modificata, precisando in fine alla stessa che la cartella ipotecaria garantisce soltanto gli interessi effettivamente dovuti (cfr. anche oltre al citato messaggio: Steinauer , Les droits réels, vol. III, 4 a ed., Berna 2012, n. 2646; Foëx, Nouveautés en matière de droits de gages immobiliers, in: Journée de droit bancaire et financier 2012, p. 12). Questa norma costituisce una regola di diritto imperativo ed è pertanto applicabile sia alle cartelle ipotecarie emesse sotto l'imperio del vecchio diritto sia a quelle costituite dopo l'entrata in vigore del nuovo diritto (Foëx , op. cit., p. 12). Tale garanzia rappresenta un'ipoteca legale diretta, che nasce ope legis, senza necessità di iscrizione a registro fondiario (Riemer , Die beschränkten dinglichen Rechte, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Vol. II , Berna 1986, p. 93, N. 31). Ne consegue che, come correttamente argomentato dal ricorrente, nell'elenco oneri possono essere iscritti unicamente il credito capitale e gli interessi effettivamente dovuti per tre annualità e quelli decorsi dall'ultima scadenza. Nel caso di specie dunque, sia a favore della PI 2 sia a favore dell' PI 3, deve essere iscritto nell'elenco oneri riferito alla particella _____ RFD di _____ solo l'importo del credito capitale portato dalle cartelle ipotecarie in possesso dei creditori e gli interessi effettivi da loro notificati. Non è invece compito dell'Ufficio di esecuzione né dell'Autorità di vigilanza verificare l'ammontare degli interessi tempestivamente notificati e il cui saggio risulta inferiore al tasso massimo iscritto nel registro fondiario (cfr. CEF 17 febbraio 2003, inc. 15.2003.23; Jent-Sørensen , Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, tesi di abilitazione Zurigo 2003, n. 147-148). Ciò vale in particolare per il terzo periodo d'interessi fatto valere dall' PI 3, la cui data di decorrenza risulta chiaramente essere il 22 febbraio 2010 (doc. E, pag. 1).

E. 6

Da quanto precede discende che il ricorso è parzialmente accolto, limitatamente alla conclusione subordinata. 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. 17,107 cpv. 5, 140 cpv. 1 e 2, 155 cpv. 1, 156 LEF; 818 CC; 37 cpv. 2, 39 cpv. 1, 102 RFF; 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF, pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza:

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