

## **TI\_GERICHTE 15.2017.56 vom 19. Februar 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-02-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2017.56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2017.56)

FR: TI\_GERICHTE 15.2017.56 du 19 février 2018

IT: TI\_GERICHTE 15.2017.56 del 19 febbraio 2018

### **Regeste**

Ricorso contro la stima immobiliare di una quota di comproprietà. Criteri di stima.  
Incidenza di un sequestro penale e dell'esistenza di diritti di pegno gravanti l'intero fondo

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 19.02.2018  
15.2017.56

Ricorso contro la stima immobiliare di una quota di comproprietà. Criteri di stima.  
Incidenza di un sequestro penale e dell'esistenza di diritti di pegno gravanti l'intero fondo

Incarto n. 15.2017.56 Lugano 19 febbraio 2018 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dei giudici: Jaques, presidente Walser e Grisanti vicecancelliere: Cortese statuendo sul ricorso 2 agosto 2017 di RI 1 (patrocinato dall' PA 1, ) contro l'operato dell' Ufficio di esecuzione di Lugano nelle esecuzioni n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ promosse nei confronti del ricorrente rispettivamente da RI 1 , (patrocinata dall'avv. PR 1, \_\_\_\_\_) PI 2 , (patrocinata dall' PA 2, ) ritenuto in fatto: A. Nelle esecuzioni n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ promosse rispettivamente dalla società panamense PI 1 e da PI 2 nei confronti di RI 1, il 27 marzo 2017 l'Ufficio di esecuzione (UE) di Lugano ha incaricato l'arch. \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ di allestire la perizia estimativa della quota di comproprietà di un mezzo spettante all'escusso (l'altra metà essendo della moglie PI 2) della particella n. 1\_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, già oggetto di un sequestro penale ordinato dal Ministero pubblico del Canton Ticino in un procedimento aperto contro RI 1. B. Ricevuto il referto peritale, con scritto del 6 luglio 2017 l'UE ne ha trasmesso una copia all'escusso. C. Con ricorso del 2 agosto 2017 RI 1 si aggrava contro la perizia, chiedendo a questa Camera, previo conferimento dell'effetto sospensivo, di annullarla e far ordine all'UE di allestirne una nuova. D. Visto l'esito del giudizio odierno, il ricorso non è stato notificato per osservazioni né alle controparti né all'UE di Lugano. Considerato in diritto: 1. Interposto all'autorità di vigilanza cantonale – nel Canton Ticino la Camera esecuzione e fallimenti (CEF) del Tribunale d'appello (art. 3 della Legge cantonale sulla procedura di ricorso in materia di esecuzione e fallimento [LPR, RL 3.5.1.2] ) – entro 10 giorni dalla notifica dell'atto impugnato avvenuta l'8 luglio 2017 (sicché il termine, venuto a scadere durante le ferie estive, è stato prorogato fino al terzo giorno utile dopo la fine delle medesime [combinati art. 56 n. 2 e 63 LEF], ovvero fino al 4 agosto 2017), il ricorso presentato il 2 agosto 2017 è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF). 2. Il ricorrente sostiene che il perito ha ommesso di considerare diversi criteri che – a sua detta – sono decisivi per la stima del fondo in questione, ovvero l'impatto del sequestro penale, il fatto che la valutazione verte solo sul valore di una quota di comproprietà di un mezzo, la circostanza che il fondo intero è gravato da diritti di pegno e la mancata indicazione

dell'eventuale minore godibilità del terreno complementare accennato al punto 5 del referto. Per tale ragione, egli è del parere che la perizia debba essere annullata e che occorra allestirne una nuova, tenendo conto dei criteri sopramenzionati.

2.1 Secondo la giurisprudenza, il ricorso diretto contro la stima è da ritenere come tale se verte sui criteri da considerare nella stima giusta l'art. 9 cpv. 1 del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF, RS 281.42), ad esempio se l'ufficio si è erroneamente fondato sulla stima fiscale o sul principio stesso del ricorso a un perito in virtù dell'art. 97 cpv. 1 LEF, mentre contestazioni sul valore di stima medesimo vanno di regola assimilate a una richiesta di una nuova stima a mezzo di periti nel senso dell'art. 9 cpv. 2 RFF (sentenza della CEF 15.2017.87 del 15 novembre 2017 e riferimenti citati).

2.2 Nel caso specifico, non v'è dubbio che le critiche espresse dal ricorrente riguardano i criteri da considerare nella perizia e sono quindi in sé ricevibili come ricorso diretto contro la stima.

3. Nell'esecuzione in via di pignoramento, la stima dei fondi costituiti in pegno può avvenire in due momenti distinti: una prima volta in occasione del pignoramento del fondo (art. 97 cpv. 1 LEF e art. 9 RFF) – con menzione nell'avviso d'incanto (art. 138 LEF) e negli avvisi speciali (art. 139 LEF) – e una seconda volta con il deposito dell'elenco oneri (art. 140 cpv. 3 LEF). In seguito, l'ufficio può ancora procedere a una revisione della stima dopo l'appuramento dell'elenco oneri (art. 44 RFF, cui rinvia l'art. 102 RFF), qualora abbia elementi per ritenere che la stessa non sia più idonea (sentenza della CEF 15.2014.23 del 15 maggio 2014, consid. 3 e riferimenti citati). Per quanto attiene all'esecuzione in via di pignoramento di una quota di proprietà di un fondo, valgono in particolare per la stima gli art. 23, 73 a cpv. 1 e 73 c cpv. 1 RFF.

4. Il valore di stima di un fondo è l'importo che presumibilmente può essere ricavato in caso di realizzazione del fondo pignorato (DTF 99 III 56 consid. 4/b). Esso corrisponde al presumibile valore venale o commerciale (di mercato) del fondo e dei suoi accessori (art. 9 cpv. 1 RFF; DTF 134 III 43 consid. 4), tenuto conto dei vincoli propri alle aste coatte, in particolare il fatto ch'esse vanno fissate a relativamente breve termine (v. Swiss Valuation Standards [SVS], 2 a ed. 2013, ad 4.2.8), che non possono essere annullate nel caso in cui vi siano pochi interessati, che il piede d'asta è fissato dalla legge e che i beni sono venduti senza garanzia e in linea di massima nello stato in cui si trovavano al momento del pignoramento (sentenza della CEF 15.2014.73 del 23 novembre 2014, consid. 4). Né la legge né la giurisprudenza definiscono o impongono alcun metodo di stima (DTF 134 III 44 consid. 4; sentenza del Tribunale federale 5A\_275/2013 del 12 giugno 2013 consid. 5.1). Non spetta ad ogni modo all'ufficio d'esecuzione o all'autorità di vigilanza disquisire su questioni di metodologia, lo scopo del ricorso a un perito essendo proprio quello di far capo a conoscenze specialistiche di cui non dispongono tali autorità (cfr. DTF 93 III 22). Esse devono solo verificare che il perito abbia la formazione e/o l'esperienza necessarie per assolvere il mandato che gli è affidato, appurare eventuali errori o sviste manifesti e, ove occorra, scegliere tra diverse perizie (cfr. art. 9 cpv. 2 RFF, ultimo periodo; sentenza della CEF 15.2014.73 già citata, consid. 4 e 4.1).

5. L'insorgente reputa anzitutto che il perito non abbia tenuto conto del sequestro penale gravante la quota di proprietà in questione, criterio ch'egli considera senz'altro determinante per la stima, siccome – a suo dire – può influire sul valore venale del fondo. Al riguardo, rileva che l'arch. M\_\_\_\_\_ si è fondato su un estratto del registro fondiario del 23 marzo 2017 (doc. B), che non menzionava (più) il blocco del fondo a seguito del sequestro penale, siccome su richiesta dell'UE, l'Ufficio dei registri del Distretto di \_\_\_\_\_ lo aveva cancellato con decisione del 13 gennaio 2017. Tuttavia, il 2 giugno 2017 la Divisione della giustizia quale autorità di vigilanza sul registro fondiario,

in accoglimento della domanda di misure provvisoriale del ricorrente, ha ordinato all'Ufficio dei registri di ripristinare il blocco (doc. D), ciò che è stato fatto il 6 giugno 2017 (doc. E).

5.1 Il blocco del registro fondiario è una misura che vieta all'ufficio dei registri di procedere a determinate operazioni su un foglio del libro mastro, ovvero che impedisce di iscriverci operazioni che hanno un effetto costitutivo, non invece quelle di portata dichiarativa (Steinauer, *Les droits réels*, vol. 1, 5 a ed. 2012, n. 643). Su richiesta della competente autorità, va in particolare menzionato a carico di un fondo qualora è stata pronunciata una decisione esecutiva riguardante un sequestro nell'ambito della procedura penale (combinati art. 266 cpv. 3 CPP e 56 lett. a ORF).

5.2 Data la sua natura, il blocco può incidere sull'alienabilità del fondo, impedendone il trapasso di proprietà. Nell'esecuzione forzata l'acquisto della proprietà fondiaria avviene tuttavia al momento dell'aggiudicazione, vale a dire già prima dell'iscrizione nel registro fondiario (cfr. art. 656 cpv. 2 CC; DTF 117 III 43 consid. 4/b; Steinauer in: *Commentaire romand, Code civil II*, 2016, n. 27 ad art. 656 CC). Il blocco non impedisce dunque il trapasso di proprietà, sicché nel caso specifico l'Ufficio può procedere all'incanto, come del resto già ordinato da questa Camera con sentenza del 23 febbraio 2015 (inc. 15.2015.95) e confermato (su questo punto) dal Tribunale federale con sentenza del 15 gennaio 2016 (sentenza 5A\_204/2015, pubblicata in DTF 142 III 179 consid. 3.4.1), nonché sollecitato dalla creditrice con scritto del 18 agosto 2017 (che figura agli atti). Ne segue che nel caso concreto il blocco penale non era un elemento che il perito doveva considerare nella stima del fondo, poiché oggettivamente non ha alcun effetto sulla sua alienabilità. Se poi il ricorrente teme che la menzione del blocco possa condizionare l'interesse dei potenziali acquirenti, influenzando negativamente sulla loro propensione a partecipare all'asta o a formulare offerte corrispondenti al valore di mercato, gli basta ritirare il ricorso da lui interposto contro la decisione di cancellare il blocco.

6. L'insorgente sostiene altresì che l'arch. M\_\_\_\_\_ non ha considerato, quale criterio imprescindibile, che la valutazione verta solo sul valore d'una quota di un mezzo (di un'abitazione coniugale) e non sul valore dell'intero immobile. In proposito egli ritiene che non si possa calcolare il valore integrale e poi dividerlo semplicemente a metà, poiché appare "legittimo" che il valore di vendita di una simile quota sia inferiore a quello che si ricaverebbe proporzionalmente basandosi sul valore dell'intera proprietà.

6.1 A prescindere dal fatto che a sostegno della sua tesi il ricorrente non cita alcun riferimento, va rilevato che in caso di pignoramento di una quota di comproprietà ordinaria di un fondo, l'Ufficio deve stimare anche l'intero fondo e indicare nel verbale di pignoramento la stima nonché le parti (o frazioni) del fondo (art. 23 RFF; Annen in: *Kurzkommentar VZG*, n. 4 ad art. 23 RFF). Ciò vale anche per la (seconda) stima eseguita in vista del deposito dell'elenco oneri (consid. 4; combinati art. 73 c e 73 a cpv. 1 RFF; Annen, op. cit., n. 1 ad art. 73 a RFF). Non è dunque errato ritenere che la stima di una quota di un mezzo di un fondo corrisponda alla metà del valore di stima dell'intero fondo.

6.2 Non porta a diversa conclusione l'affermazione secondo cui appare "legittimo" che il ricavo di una quota di comproprietà della metà di un fondo venduta all'asta sarà verosimilmente inferiore alla metà del valore dell'intero fondo. Il ricorrente confonde invero la stima con l'eventuale ricavo dell'incanto. Sennonché il valore di stima ha carattere puramente indicativo e non pregiudica il ricavo che si potrà realizzare in occasione dell'incanto (DTF 143 III 535 consid. 2.2), tant'è vero che la prassi insegna che talvolta anche fondi interi sono aggiudicati a un prezzo inferiore al loro valore di stima. Il ricorso s'avvera dunque infondato anche su tale punto.

7. A mente del ricorrente, d'altronde, il perito non ha tenuto conto che i pigni immobiliari gravanti la particella n. 1 \_\_\_\_\_

RFD di \_\_\_\_\_, non sono suddivisi sulle singole quote. Egli è dell'opinione che si tratta di un criterio importante ai fini della valutazione, poiché il fatto che un pegno sia divisibile o trasportabile su una quota ha una rilevanza fondamentale. 7.1 Giusta l'art. 73 a cpv. 3 RFF, qualora dall'estratto del registro fondiario risulti che l'intero fondo è gravato da pegno immobiliare, l'incanto sarà provvisoriamente sospeso e l'ufficio procederà unicamente alla pubblicazione della diffida a notificare i diritti di pegno e le servitù del vecchio diritto cantonale non ancora iscritte nei pubblici registri gravanti l'intero fondo (v. cpv. 2 della medesima norma). La sospensione è dettata in particolare dalla circostanza che l'ufficio è tenuto in seguito a condurre delle trattative di conciliazione con i creditori titolari di un diritto di pegno sull'intero fondo e con gli altri comproprietari, in vista di ripartire il pegno sulle singole quote (art. 73 e cpv. 2 RFF). 7.2 Nel caso in rassegna, conformemente alla legge, l'UE non ha ancora fissato l'incanto della quota di comproprietà, ma si è limitato al momento a incaricare un perito di allestire una perizia estimativa, al fine di poter indicare successivamente nell'elenco oneri il valore di stima del fondo in base all'art. 73 c cpv. 1 LEF. A questo stadio della procedura, l'esistenza di diritti di pegno che gravano l'intero fondo non ha alcuna incidenza sulla stima ai sensi di legge, il cui unico scopo è di fornire un'indicazione del presumibile valore di realizzazione della quota di comproprietà. Altro discorso vale invece per la procedura applicabile all'uopo, giacché in tal caso l'Ufficio è tenuto in particolare a sospendere l'incanto e avviare le trattative di conciliazione giusta l'art. 73 e RFF. È vero che il risultato delle trattative potrebbe in seguito condurre l'Ufficio a modificare l'elenco oneri (art. 73 e cpv. 2 RFF) e procedere a una revisione della stima in base all'art. 44 RFF (consid. 3), ma si tratta di atti successivi che non vanno a compromettere la validità della stima eseguita ai fini del deposito dell'elenco oneri. Ne consegue che il ricorso non merita accoglimento neppure su tale questione. 8. L'insorgente osserva infine che, se vale la considerazione espressa dal perito al punto 5 del referto, secondo cui "la disposizione degli edifici esistenti, la forma irregolare del fondo e la presenza di bosco lungo il confine sud sono considerati come ostacoli a un utilizzo razionale del terreno libero residuo ai fini di un'edificazione indipendente", manca una valutazione circa la (eventuale) minore godibilità del terreno complementare. Oltre a non essere di rilievo nel caso specifico, anche tale contestazione appare oltremodo vaga, il ricorrente avendo ommesso di spiegare perché è convinto che il perito non abbia tenuto conto di tale aspetto nella sua valutazione, sebbene quest'ultimo abbia espressamente descritto la problematica in questione (v. referto, pag. 6) e distinto nella valutazione del terreno il valore considerato per il "terreno libero edificabile R \_\_\_\_\_ (versante est)", stimato in fr. 1'700.- per metro quadrato, dal valore considerato per "la forma irregolare e bosco a confine", stimato in fr. 255.- per metro quadrato (v. referto, pag. 7). Anche sotto questo profilo il ricorso è quindi destinato all'insuccesso. 9. Con l'emanazione del giudizio odierno la domanda di concessione dell'effetto sospensivo diventa senza oggetto. 10. Per legge non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 2 n. 5 LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF [ RS 281.35 ]). Per questi motivi, pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione all'\_\_\_\_\_. Comunicazione all'Ufficio di esecuzione, Lugano. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla notificazione, ridotti a cinque ove la decisione impugnata sia stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria (art. 74 cpv. 2 lett.

c, 100 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 lett. a LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie nei casi previsti all'art. 46 cpv. 2 LTF.

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