

# **TI\_GERICHTE 15.2017.8 vom 9. Februar 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-02-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2017.8](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2017.8)

FR: TI\_GERICHTE 15.2017.8 du 9 février 2017

IT: TI\_GERICHTE 15.2017.8 del 9 febbraio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Ricevuta la domanda di vendita d'una parte in comunione, l'ufficio d'esecuzione convoca tutti gli interessati a un'udienza di conciliazione (art. 9 cpv. 1 ODiC), dando poi loro la facoltà di formulare proposte sul modo di realizzazione (art. 10 cpv. 1 ODiC). L'autorità di vigilanza deve determinare il modo di realizzazione dei diritti ereditari dell'escusso (art. 132 cpv. 1 LEF) scegliendo tra la messa all'asta oppure lo scioglimento della comunione, con consecutiva liquidazione del patrimonio comune (cfr. art. 10 cpv. 2 ODiC), ritenuto che giusta l'art. 10 cpv. 3 ODiC la vendita all'asta dei diritti in comunione sarà ordinata, di regola, solo se il valore della quota pignorata può essere determinato almeno approssimativa mente in base alle informazioni assunte in occasione del pignoramento o delle trattative di conciliazione.

### **E. 2**

Nel caso di specie, come visto, solo con l'istanza del 27 gennaio 2017 l'Ufficio ha attribuito all'intera sostanza ereditaria un valore di fr. 300'000.– e alla quota pignorata un valore di fr. 100'000.–, accertando così indirettamente che la debitrice partecipa alla massa ereditaria nella misura di un terzo. Dagli atti non emerge come l'Ufficio ha proceduto a determinare il valore della quota pignorata. Dagli stessi risulta però che il valore di stima ufficiale della particella n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, gravata da un'ipoteca del valore nominale di fr. 150'000.–, è di fr. 458'300.– e che in occasione dell'udienza di conciliazione l'ufficio ha stimato la particella n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in fr. 786.60. Considerato che i fondi n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ non appaiono edificabili, siccome sono intavolati come vigna, da questi dati sembrerebbe che l'ufficio ha approssimativamente determinato il valore dell'intera comunione ereditaria senza attribuire a queste particelle alcun valore e deducendo dal valore di stima ufficiale della particella n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ il valore nominale dell'ipoteca che la grava, ottenendo grossomodo un valore di fr. 300'000.–. Questo calcolo poggia su dati però in parte non verificati. Infatti l'UE ha omesso di accertare sia il valore di parte dei fondi sia l'effettivo carico ipotecario gravante la particella n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, che potrebbe essere notevolmente inferiore all'importo nominale di fr. 150'000.– in considerazione dei possibili ammortamenti intervenuti nel corso degli anni successivamente alla costituzione dell'ipoteca nel lontano 1969.

### **E. 2.1**

Malgrado il valore di stima non sia stato quindi accertato correttamente come richiede l'art. 5 cpv. 3 ODiC, non è necessario retrocedere l'incarto all'UE per nuovi accertamenti al riguardo. In considerazione dei dati numerici a disposizione di questa Camera, infatti, non vi è ombra di dubbio che il valore della quota pignorata è di almeno fr. 100'000.–. Ora, i

crediti per cui era stata chiesta la realizzazione della quota e quelli dei creditori giunti solo allo stadio del pignoramento ammontavano al 9 settembre 2016 a complessivi fr. 25'035.80. Questa somma rappresenta circa un quarto del valore di stima quantificato dall'Ufficio, come visto, per difetto. Ciò considerato, sussiste il rischio concreto che la quota venga aggiudicata a un prezzo ampiamente inferiore al suo valore reale, non avendo i creditori alcun interesse, in sede di asta, a rilanciare non appena l'offerta migliore abbia superato l'importo totale dei loro crediti. La proposta dell'UE di realizzare la quota all'asta non appare quindi indicata.

### **E. 2.2**

Il modo di realizzazione dello scioglimento della comunione ereditaria, che a differenza della vendita all'asta può essere ordinata anche quando il valore della quota pignorata non è determinato almeno approssimativa mente, garantisce invece che l'ufficio, dopo aver estinto i crediti, possa riversare un'eccedenza all'escusso. La soluzione alternativa dell'assegnazione della quota ai creditori giusta l'art. 131 cpv. 2 LEF (cfr. art. 13 cpv. 1 ODiC) è esclusa quando si tratti di quota ereditaria (art. 13 cpv. 2 ODiC). Nel caso concreto poi, a fronte del valore dell'interessenza le spese connesse alla divisione della successione – da saldare con quanto otterrà l'escusso nella divisione (art. 13 cpv. 2 ODiC) – appaiono coperte. Giova quindi, nel caso specifico, ordinare all'UE di procedere a richiedere lo scioglimento della comunione e la liquidazione del patrimonio comune (cfr. art. 10 cpv. 2 ODiC; RtiD 2009 II 762 seg. n. 58c). È comunque fatta salva la possibilità per la comunione ereditaria di evitare lo scioglimento pagando i crediti per i quali la quota dell'escussa è stata pignorata oppure formulando un'offerta di vendita della quota a trattative private che possa essere accettata da tutti i creditori pignoranti e dall'escussa (art. 130 LEF; v. Bettschart in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 15 ad art. 132 LEF).

### **E. 3**

Nel Canton Ticino l'autorità competente ai sensi dell'art. 609 CC per intervenire nella divisione in luogo dell'erede le cui ragioni successorie sono state pignorate è l'ufficiale delle esecuzioni nel cui circondario l'escusso ha il proprio domicilio (art. 96 cpv. 2 LAC). Spetterà quindi all'Ufficiale dell'UE di Lugano di chiedere la divisione della successione alla competente autorità qualora i coeredi dovessero opporvisi (art. 12 e 13 cpv. 2 ODiC), e gli spetta anche di rappresentare l'escussa nella procedura (v. sentenza della CEF 15.2001.287 dell'11 gennaio 2002). Come detto, le spese connesse alla procedura di divisione devono essere anticipate dai creditori (art. 13 cpv. 2 ODiC), pena la rinuncia alla realizzazione e la decadenza del pignoramento (art. 68 cpv. 1 LEF); contrariamente a quanto sostenuto da Gilliéron (Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 35 ad art. 132 LEF), gli art. 10 cpv. 4 e 13 cpv. 1 ODiC sono inapplicabili, altrimenti i creditori potrebbero agevolmente aggirare la tutela prevista dall'art. 10 cpv. 3 ODiC a favore del debitore. L'Ufficio procederà poi, nella misura necessaria al soddisfacimento dei creditori, a realizzare i beni attribuiti all'escussa nella divisione al fine di potere disporre della necessaria liquidità per estinguere i crediti a beneficio dei quali la quota è stata pignorata.

### **E. 4**

Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). Per questi motivi, pronuncia: 1. L'istanza è accolta, nel senso che è ordinato all'Ufficio d'esecuzione di Lugano di sostituirsi a PI 2 nella comunione ereditaria

fu PI 1 che ella compone con PI 3 e PI 4, di chiederne lo scioglimento e di procedere poi alla realizzazione di quanto attribuito all'escussa nella divisione, secondo le indicazioni del considerando 3, fatte salve le soluzioni alternative menzionate in fondo al considerando 2. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione all'Ufficio di esecuzione di Lugano e, per il suo tramite, a tutti gli interessati. 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, rispettivamente entro 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.