

## **TI\_GERICHTE 15.2017.99 vom 2. Mai 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-05-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2017.99](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2017.99)

FR: TI\_GERICHTE 15.2017.99 du 2 mai 2018

IT: TI\_GERICHTE 15.2017.99 del 2 maggio 2018

### **Regeste**

Eccezione del beneficio d'escussione reale

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Il ricorrente premette che nel corso degli ultimi anni, così richiesto dalla Comunità, ha acconsentito all'iscrizione di diverse ipoteche legali sulla sua quota di proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ e sulla sua quota di

#### **E. 2.1**

Per i crediti garantiti da pegno, l'esecuzione si prosegue in via di realizzazione del pegno (art. 41 cpv. 1 LEF), tosto che l'ufficiale sia informato dell'esistenza del diritto di pegno (art. 151 cpv. 1 LEF). L'eccezione del beneficio d'escussione reale prevista dall'art. 41 cpv. 1 bis consente al debitore di pretendere che il creditore venga soddisfatto dapprima sull'oggetto costituito in pegno e solo in seguito sul resto del suo patrimonio (DTF 140 III 187 consid. 5.1.4). Il debitore, ove chieda mediante ricorso l'annullamento dell'esecuzione ordinaria contro di lui promossa prevalendosi di tale eccezione, deve però dimostrare, in modo chiaro, che il credito posto in esecuzione è garantito da un pegno nel senso dell'art. 37 LEF (DTF 129 III 362 consid. 1).

#### **E. 2.2**

Nel caso in rassegna, è pacifico che tra il 2012 e il 2017 RI 1 ha costituito a favore della Comunità tre ipoteche legali sui suoi noti fondi, ovvero il 18 ottobre 2012 a garanzia di fr. 29'609.30, il 5 dicembre 2013 di fr. 12'500.– e il 22 maggio 2017 di fr. 17'500.– (v. ricorso, ad 2 e osservazioni della Comunità, ad 2; cfr. estratto SIFTI dei fondi accertato d'ufficio). Ora, il ricorrente sostiene che l'ultima ipoteca legale garantisce il credito posto in esecuzione, ma a sostegno della sua tesi si è limitato a produrre l'istanza d'iscrizione del pegno, senza dimostrare, in modo chiaro, che essa garantisce il credito in questione, circostanza che la resistente contesta (v. osservazioni della Comunità, ad 3 e 4) e che del resto non emerge né dall'istanza d'iscrizione (doc. 2 allegato al ricorso) né da altri documenti agli atti. Dalla tabella fornita dalla Comunità, rimasta incontestata, si evince al contrario che le diverse pretese vantate nei confronti di RI 1, per spese condominiali e rate del fondo di rinnovamento non pagate di complessivi fr. 75'189.75 al 13 novembre 2017, non sono interamente coperte dai pegni, che garantiscono invero solo fr. 59'609.30. V'è quindi un residuo non coperto di fr. 15'580.45. Non è dato di sapere se il credito posto in esecuzione, indicato nel precetto esecutivo come "saldo preventivo 2017: CHF 10'459.35 e I rata fondo di rinnovamento 2017: CHF 4'433.85", faccia parte del residuo o della quota garantita. Sia come sia, qualora il creditore abbia nei confronti del debitore più crediti garantiti da un solo pegno, come nel caso di specie ove l'ipoteca legale di fr. 17'500.– (e

d'altronde le precedenti due) non garantisce un'unica pretesa (v. doc. 1 allegato alle osservazioni della Comunione), spetta in principio al creditore di determinare il credito per il cui pagamento intende avvalersi del pegno (DTF 104 III 10 seg. consid. 3). Avendo in concreto la Comunione preteso il pagamento di due crediti (il saldo del preventivo 2017 e la prima rata del fondo di rinnovamento del 2017) senza avvalersi dell'ipoteca legale di fr. 17'500.–, che, come esposto sopra, non garantisce soltanto tali pretese, in mancanza di prove contrarie che spettava al debitore di fornire (sopra, consid. 2.1), l'eccezione del beneficio d'escussione reale non s'avvera dunque fondata, sicché il ricorso va respinto.

### **E. 3**

Notificazione a: – ; – . Comunicazione all'Ufficio di esecuzione, Lugano. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello II 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.