

permetterebbe verosimilmente di farsi versare l'eccedenza del prezzo di aggiudicazione, giacché è l'unico aggravio ipotecario (a parte ipoteche legali per fr. 231.75) e la stima peritale del fondo è di fr. 326'000.–, mentre le pretese dei creditori pignoranti ammontavano a fr. 34'408.65 complessivi il 16 aprile 2018. 2. In caso di contestazione dell'esistenza, dell'estensione, del grado o dell'esigibilità di una pretesa iscritta nell'elenco oneri nel termine di dieci giorni indicato in quell'atto, l'ufficio d'esecuzione deve avviare la procedura di appuramento dell'elenco oneri prevista dagli art. 37-40 del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF, RS 281.42), la quale permetterà di determinare chi dovrà adire il giudice con un'azione di contestazione dell'elenco oneri (art. 109 cpv. 4 per il rinvio dell'art. 140 cpv. 2 LEF). Se la contesa concerne invece unicamente aspetti procedurali la competenza decisionale spetta non al giudice ma all'autorità di vigilanza (DTF 141 III 143 consid. 4.2; sentenza della CEF 15.2010.43 del 30 aprile 2010 consid. 3).

2.1 Nella misura in cui, quindi, RI 1 contesta l'esistenza della cartella ipotecaria iscritta in primo rango sul fondo pignorato, il ricorso è irricevibile perché la questione rientra nella competenza del giudice civile – non dell'autorità di vigilanza. 2.2 Laddove, invece, il ricorrente si duole che l'UE non l'ha informato della possibilità per lui di ottenere la cancellazione della cartella ipotecaria, o perlomeno di ricercarne il proprietario, mediante pubblicazione nel Foglio ufficiale (verosimilmente accenna all'istituto previsto all'art. 856 CC), egli misconosce che l'UE non è il patrocinatore delle parti né è tenuto (e neppure abilitato) a fornire loro informazioni all'infuori di quelle relative alla procedura esecutiva in senso stretto. Orbene, la procedura di cancellazione dei diritti di pegno stabilita dall'art. 856 CC è una procedura giudiziaria, che esula quindi dall'ambito di competenza dell'ufficio d'esecuzione. Del resto nulla osta a che RI 1 avvii una simile procedura anche dopo la realizzazione del fondo, ciò che gli permetterebbe di liberare l'importo depositato a favore del portatore della cartella ipotecaria prima dei dieci anni stabiliti dall'art. 269 cpv. 2 LEF (applicabile per analogia nelle esecuzioni individuali: Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 10 ad art. 9, n. 27 ad art. 149 a e n. 22 e 39 ad art. 150 LEF).

2.3 L'UE non poteva neppure aspettare l'avvio e l'esito di una simile procedura di cancellazione perché era obbligato per legge a iscrivere d'ufficio la cartella ipotecaria nell'elenco oneri (nella colonna dei debiti esigibili, in virtù dell'art. 75 CO), quand'anche non sia stata prodotta e il portatore non sia noto, dal momento che il pegno è iscritto nel registro fondiario (art. 34 cpv. 1 lett. b e 36 cpv. 2 RFF; DTF 62 III 123; Kuhn in: Commentaire ORFI, 2012, n. 18 ad art. 34 RFF; contra: Gilliéron, op. cit., n. 134 ad art. 140, che però non si confronta con le norme citate).

a) Vero è che, secondo Daniel S taehelin (Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsprozess, in: Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, 2000, pag. 207 ad b), l'ufficio non sarebbe tenuto a iscrivere il pegno ove il debitore abbia provato con documenti di avere estinto il debito. Si riferisce però al caso del credito garantito da un'ipoteca, mentre per quanto attiene alle cartelle ipotecarie si evince dalle considerazioni dello stesso S taehelin (op. cit., pag. 304 ad a) che per opporsi all'iscrizione il debitore deve tassativamente produrre il titolo: la prova del pagamento del credito di cartella non basta, infatti, a ritenerlo estinto, perché se la cartella non è cancellata né si trova in mano del debitore non si può mai escludere che sia stata riutilizzata e sia in possesso di un terzo in buona fede (così: Kuhn, op. cit. loc. cit.). È pertanto corretta la decisione dell'UE d'inserire d'ufficio nell'elenco oneri la cartella ipotecaria non insinuata.

b) L'UE non poteva invece computare interessi (S taehelin, op. cit., pag. 305 ad 2; Kuhn, op. cit. loc. cit.). Invero, contrariamente alla premessa alla base dell'opinione di Staehelin,

nella fattispecie il tasso del 7% indicato nel registro fondiario non pare avere carattere massimale (“Maximalfuß ” , v. Schmid-Tschirren in: Basler Kommentar , Zivilgesetzbuch II, 5^a ed. 2015, n. 16 ad art. 818 CC), poiché non rinvia a convenzioni separate pattuite o da pattuire tra le parti per la fissazione del tasso d’interesse effettivo, e nemmeno è qualificato come “massimo” (sentenza della CEF 14.2001.62 del 5 settembre 2001 consid. 4). Dal 1° gennaio 2012, tuttavia, “la cartella ipotecaria garantisce il creditore soltanto per gli interessi effettivamente dovuti” (art. 818 cpv. 1 n. 3 CC, norma – imperativa – applicabile anche alle cartelle ipotecarie emesse sotto l’imperio del vecchio diritto giusta l’art. 26 cpv. 2 Tit. fin. CC: DTF 140 III 185 consid. 5.1.2). Ora, per essere considerati “effettivamente dovuti” , gli interessi devono perlomeno essere annunciati all’ufficio d’esecuzione e quantificati. In mancanza di un’insinuazione, come nel caso in esame, gli interessi non devono essere iscritti nell’elenco oneri. La somma di fr. 14'700.– (pari a 3 annualità di fr. 70'000.– al 7%,) computata dall’UE quali interessi (secondo un calcolo corretto prima della revisione dell’art. 818 CC) deve pertanto essere stralciata. 3. Come rilevato dallo stesso UE nelle sue osservazioni al ricorso, gli incomberebbe ancora impartire a RI 1 il termine di venti giorni per promuovere azione di contestazione dell’elenco oneri a norma degli art. 107 cpv. 5 e 39 RFF, così da consentirgli di contestare l’esistenza della cartella ipotecaria davanti al giudice. Preventivamente, l’UE dovrebbe però chiedere all’autorità tutoria di designare un curatore ad hoc (art. 390 cpv. 1 n. 2 CC), incaricato di difendere gli interessi del (eventuale) portatore della cartella ipotecaria nella causa di contestazione dell’elenco oneri, e poi impartire a RI 1 il termine di venti giorni per agire (istruzione del Tribunale federale all’ispettorato del notariato di Zurigo del 20 agosto 1936, DTF 62 III 123 seg.). Visti i costi di una simile procedura e il suo esito verosimilmente negativo, siccome il ricorrente non è in grado di produrre il titolo (v. sopra consid. 2.3/a), gli converrebbe verificare se non sia meglio seguire l’altra via, ossia quella della cancellazione della cartella ipotecaria (sopra consid. 2.2). La scelta spetta però solo a lui. 4. 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. Nella misura in cui è ammissibile il ricorso è parzialmente accolto, nel senso che la somma di fr. 14'700.– indicata quali interessi della cartella ipotecaria di fr. 70'000.– gravante in primo rango il fondo n. 1 _____ RFD _____ è stralciata dall’elenco oneri e il prezzo minimo indicato nelle condizioni d’asta è adeguato di conseguenza. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – ; – _____, _____, _____; – Ufficio esazione e condoni, Bellinzona; – Ufficio dell’incasso e delle pene alternative, Bellinzona; – ; – _____, _____; – _____, _____, _____; – _____, _____, _____. Comunicazione all’Ufficio di esecuzione, Mendrisio. 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.