

TI_GERICHTE 15.2019.37 vom 18. September 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-09-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2019.37

FR: TI_GERICHTE 15.2019.37 du 18 septembre 2019

IT: TI_GERICHTE 15.2019.37 del 18 settembre 2019

Regeste

Ricorso contro l'aggiudicazione di un fondo. Tempestività del ricorso. Stima che tiene conto di un posteggio in realtà non oggetto dell'asta

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 18.09.2019 15.2019.37

Ricorso contro l'aggiudicazione di un fondo. Tempestività del ricorso. Stima che tiene conto di un posteggio in realtà non oggetto dell'asta

Incarto n. 15.2019.37 Lugano 18 settembre 2019 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: Cassina statuendo sul ricorso 20 maggio 2019 di RI 1 (patrocinato dall' _____ PA 1, _____) contro l'operato dell' Ufficio di esecuzione di Mendrisio , o meglio contro l'aggiudicazione di un fondo nelle esecuzioni in via di realizzazione del pegno immobiliare n. _____ e _____ promosse rispettivamente da PI 2 , _____ (rappresentato da RA 1, _____) PI 3 , _____ (patrocinata dall' _____ PR 1, _____) nei confronti di PI 1 , DE-_____ ritenuto in fatto: A. Nell'ambito delle esecuzioni n. _____ e _____ in via di realizzazione del pegno immobiliare dell'Ufficio di esecuzione (UE) di Lugano promosse dal PI 2 e dalla PI 3 contro PI 1, rispettivamente il 15 ottobre 2015 e il 23 gennaio 2018 i creditori hanno chiesto la vendita della proprietà per piani (PPP) n. _____ del fondo n. _____ RFD di _____, di proprietà dell'escussa. B. Il 29 marzo 2018 l'UE ha assegnato all'arch. _____ l'incarico di allestire la perizia estimativa della PPP da realizzare. Il perito ha rassegnato il proprio referto il 30 maggio 2018. C. C on avviso d'incanto unico pubblicato sul Foglio ufficiale cantonale del _____ l'UE di Mendrisio ha fissato al _____ il termine per le insinuazioni degli oneri fondiari, dal _____ il deposito delle condizioni d'asta e dell'elenco oneri e al _____ l'incanto della particella gravata da pegno, ossia della "PPP n. _____ 12/1000 comproprietà del fondo-part. _____, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 6 composto di: 1 locale, bagno, atrio e portico al piano seminterrato, come al piano di ripartizione" , indicando in fr. 327'000.- il suo valore di stima peritale. D. Il 20 febbraio 2019 l'UE ha aggiudicato la PPP a RI 1 per fr. 255'000.-. E. L' 11 marzo 2019 l'UE ha presentato all'Ufficio dei registri del Distretto di Mendrisio l'istanza di trapasso della proprietà a favore di RI 1 . L'iscrizione del nuovo proprietario è avvenuta il 13 marzo 2019 con il documento giustificativo n. _____. F. Con ricorso del 20 maggio 2019, RI 1 chiede di annullare l'aggiudicazione, rispettivamente di accertarne la nullità. G. Con osservazioni del 19 giugno 2019 l'UE si è

opposto al ricorso, mentre la PI 3 e il PI 2 si sono rimessi al giudizio della Camera.

Considerato in diritto: 1. Il ricorrente evidenzia che unitamente al bando d'incanto è stata pubblicata la perizia allestita dall'arch. _____, che stabiliva il valore dell'appartamento e nella quale il perito ha incluso il valore del posto auto contrassegnato con la lettera C e ubicato sulla particella n. _____ RFD di _____, indicando che lo stesso è assegnato all'appartamento posto all'asta. A mente di RI 1 il perito ha considerato il parcheggio un accessorio dell'appartamento dal punto di vista economico e ne ha quindi addizionato il valore di stima a quello della PPP, misconoscendo che dal profilo giuridico i due beni sono distinti, con un diverso numero di mappa e senza alcun legame tra di loro. Il ricorrente rimprovera al funzionario dell'UE di aver poi ripreso acriticamente questo aspetto inserendo quale oggetto dell'incanto unicamente l'appartamento, partendo dal presupposto che il posto auto ne avrebbe seguito la sorte. Il ricorrente afferma di essersi potuto rendere conto solo parecchio tempo dopo l'aggiudicazione del fatto che il trasferimento della proprietà dell'appartamento non traeva seco anche il trasferimento del posto auto. All'incontro con i responsabili dell'UE da lui chiesto e tenutosi il 30 aprile 2019, RI 1 assevera che le parti sono approdate alla soluzione pragmatica di attribuirgli anche la quota di comproprietà di 1 / 12 della particella n. _____ RFD di _____, ossia il parcheggio. Il successivo 8 maggio, però, l'UE gli ha comunicato che non era possibile dar seguito alla soluzione trovata. A suo parere il termine di ricorso decorre dalla notifica di questa comunicazione. Il ricorrente fa valere che la possibilità di disporre di un parcheggio è un elemento determinante per decidere l'acquisto di un appartamento e per determinarne le condizioni economiche, specialmente in zone che ne sono carenti. Pretende di aver acquistato l'appartamento credendo erroneamente che fosse provvisto di parcheggio. L'aggiudicazione – egli epilogò – è dunque inefficace per errore essenziale. 2. L'UE osserva di aver comunicato al ricorrente l'avvenuta iscrizione a suo nome del trapasso di proprietà della PPP n. _____ di _____ il 9 aprile 2019. Dopo questa comunicazione il ricorrente ha telefonato più volte pretendendo di aver comperato anche la quota di comproprietà sulla quale sorge il posteggio, ma ogni volta l'UE gli ha fatto presente che la quota in questione non era compresa nell'aggiudicazione, come risultava dall'avviso d'incanto. Per quanto riguarda l'incontro del 30 aprile 2019, l'UE espone che il supplente Ufficiale dell'Ufficio dei registri di Mendrisio, avendo frainteso la situazione, ha affermato che si sarebbe potuto attribuire al ricorrente la quota di comproprietà su cui sorge il posteggio, convinto che anche questo fondo fosse stato aggiudicato all'incanto e che l'UE avesse dimenticato di riportarlo nell'istanza di trapasso della proprietà. Quando però ha appreso che l'unico fondo aggiudicato a pubblico incanto era la PPP, egli ha comunicato all'UE che il trapasso non era possibile. 3. La realizzazione di un fondo all'asta può essere contestata solo con un ricorso all'autorità di vigilanza cantonale – nel Canton Ticino la Camera esecuzione e fallimenti (CEF) del Tribunale d'appello (art. 3 LPR) – entro 10 giorni dal momento in cui il ricorrente ha avuto conoscenza dell'atto contestato e poteva conoscere i motivi d'impugnazione (art. 132 a cpv. 1 e 2 LEF, applicabile alla realizzazione dei fondi per il rinvio dell'art. 143 a LEF e all'esecuzione in via di realizzazione del pegno giusta l'art. 156 cpv. 1 LEF). Nel caso in esame il ricorrente assevera di essersi reso conto solo parecchio tempo dopo l'aggiudicazione del fatto che il trasferimento della proprietà dell'appartamento non traeva seco anche il trasferimento del posto auto. In realtà, in qualità di aggiudicatario della PPP n. _____ di _____ egli ha avuto conoscenza del trapasso già il giorno stesso dell'asta (o al più tardi al momento in cui l'UE, il 9 aprile 2019, gli ha comunicato

l'avvenuta iscrizione della mutazione a registro fondiario) e avrebbe potuto conoscere il motivo d'impugnazione invocato nel ricorso in esame già prima dell'asta leggendo con attenzione le condizioni d'asta e l'estratto del registro fondiario, che al contrario della perizia non fanno menzione del posteggio situato sulla quota di comproprietà di 1 / 12 della particella n. _____ RFD di _____. Inoltrato solo il 20 maggio 2019, il ricorso è ampiamente tardivo e pertanto inammissibile. 4. A mente del ricorrente, tuttavia, a seguito degli errori commessi dal perito e dall'UE la procedura sarebbe nulla per grave violazione delle regole processuali. 4.1 L'autorità di vigilanza constatata d'ufficio e in ogni tempo la nullità di un atto esecutivo (art. 22 cpv. 1, 2° periodo LEF). Sono nulle le decisioni che violano prescrizioni emanate nell'interesse pubblico o nell'interesse di persone che non sono parte nel procedimento (art. 22 cpv. 1, 1° periodo LEF). Infrangono le prescrizioni emanate nell'interesse pubblico provvedimenti esecutivi incompleti o indeterminati. Un pignoramento è quindi nullo quando l'UE non indica chiaramente quali sono i beni pignorati (DTF 131 III 239 consid. 2.1 con riferimenti). 4.2 In casu nel bando d'incanto l'UE ha chiaramente indicato quale bene da vendere la "PPP n. _____ 12/1000 comproprietà del fondo-part. _____, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 6 composto di: 1 locale, bagno, atrio e portico al piano seminterrato, come al piano di ripartizione", del valore di stima peritale di fr. 327'000.-. La stessa precisa descrizione, che ricalca quella figurante a registro fondiario, è poi stata riportata nelle condizioni d'asta, senz'alcun accenno a un posteggio. Nel referto peritale del 30 maggio 2018, invero, l'arch. _____, dopo aver correttamente indicato, a pagina 4, che la proprietà sul parcheggio è legata alla proprietà della quota C di 1 / 12 della particella n. _____ (la "DPSSSP _____ quota C" corrisponde "al parcheggio esterno indicato con la lettera C, sull'area a beneficio di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. n° _____ RFD di _____, situata lungo la strada _____ dirimpetto al fondo part. n° _____, sul lato valle"), ha poi ripetutamente lasciato intendere che alla PPP n. _____ fosse assegnato un diritto d'uso anche su uno dei parcheggi ubicati sulla particella n. _____ di _____. A pagina 6 egli afferma che "all'appartamento n. 6 risulta essere assegnato un parcheggio esterno sul mappale _____, contrassegnato con la lettera C sul piano di assegnazione". E nella determinazione del valore reale e del reddito lordo annuo presumibile della proprietà, il perito ha aggiunto al valore reale calcolato per l'appartamento (fr. 299'900.-) quello del posteggio esterno (fr. 25'200.-) e determinato il valore di reddito "incl. posteggio esterno" in fr. 327'000.-, giungendo a un valore venale attuale di fr. 327'000.- (pag. 9). L'errore è però manifesto, perché a una quota di PPP può essere assegnato un diritto d'uso esclusivo solo su una parte comune del fondo (cfr. art. 712 g cpv. 4 CC) e non su un fondo distinto. L'estratto del registro fondiario relativo alla PPP n. _____, accluso alla perizia, non menziona del resto alcun posteggio. Mentre la tabella di assegnazione dei posteggi, pure essa allegata alla perizia, si riferisce all'assegnazione al diritto di superficie n. _____ gravante il fondo n. _____ e non alla PPP n. _____. 4.3 Contrariamente al caso giudicato dal Tribunale federale nella citata DTF 131 III 239, in cui erano stati venduti a trattative private "tutti i marchi V" senz'alcun riferimento a numeri di registro, nel caso in esame la designazione del fondo venduto è precisa e corrisponde a quella contenuta nel registro fondiario. Che la perizia possa creare qualche confusione è senza rilievo perché il documento deputato alla descrizione del fondo è quello delle condizioni d'asta (art. 34 cpv. 1 lett. a e 102 RFF), non la relazione peritale. L'asta contestata non può pertanto dirsi incompleta o indeterminata, sicché non entra in considerazione una sua nullità. 4.4 Vero è

che il valore di stima indicato nelle condizioni d'asta, ripreso tale quale dalla perizia, è non corretto nella misura in cui tiene conto del valore di un posteggio che non è oggetto dell'incanto. A parte il fatto, però, che il prezzo d'aggiudicazione pagato dal ricorrente (fr. 255'000.–) è inferiore al valore di stima della sola PPP (senza il posteggio), pari fr. 299'900.–, l'ammissione dell'errore essenziale invocato dal ricorrente presuppone che il valore dell'oggetto da realizzare fosse da qualificare come un elemento necessario del negozio giuridico nel senso dell'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO. a) Ora, in una fattispecie in cui l'autorità di vigilanza cantonale (ticinese) aveva annullato un'asta immobiliare ritenendo che l'aggiudicatario fosse incappato in un errore essenziale sul valore del fondo, sulla scorta di una perizia che indicava una superficie edificabile oltre quattro volte superiore a quella effettiva (siccome non teneva conto di una servitù di divieto di costruzione gravante la particella, regolarmente iscritta a registro fondiario), il Tribunale federale ha avuto modo di precisare che l'errore essenziale comporta sì, in linea di massima, l'annullabilità del negozio giuridico a nche se è dovuto a negligenza (cfr. art. 26 CO), ma nel caso sottoposto al suo esame ha considerato che l'aggiudicatario non si era preoccupato di chiarire prima dell'asta la questione dell'estensione della superficie edificabile, che già allora si poneva in modo manifesto, sicché non si poteva affermare che l'invocato errore vertesse su un elemento necessario della vendita all'asta (DTF 129 III 365 consid. 5.3). b) La sentenza appena citata si attaglia anche al caso in esame. RI 1, infatti, non si è curato di chiarire la contraddizione insita nella perizia (tra la descrizione del posteggio a pag. 4 e il calcolo del valore di stima), ma soprattutto l'incongruenza tra l'ipotesi considerata dal perito e la descrizione del fondo nel bando e nelle condizioni d'asta, discrepanze che si ponevano in modo manifesto se, come sottintende il ricorrente, egli aveva letto la perizia prima dell'asta. Non si può pertanto affermare che l'invocato errore vertesse su un elemento necessario della vendita all'asta. Anche volendo prescindere dalla tardività del ricorso, esso andrebbe di conseguenza respinto. c) Per abbondanza, v'è del resto da rilevare che l'errore essenziale non pare poter essere considerato come un caso di nullità, poiché l'errore dev'essere esplicitamente eccepito, pena la ratifica del titolo di trapasso della proprietà (cfr. art. 31 CO, con il rilievo che nelle ipotesi di realizzazione forzata i termini previsti in questa norma sono sostituiti da quelli dell'art. 132 a LEF). 5. 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 inammissibile. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – DE-; – avv. PR 1, _____; – Ufficio esazione e condoni, Bellinzona; – . Comunicazione all'Ufficio di esecuzione, Mendrisio. 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.