

TI_GERICHTE 15.2019.8 vom 12. Juni 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-06-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2019.8

FR: TI_GERICHTE 15.2019.8 du 12 juin 2019

IT: TI_GERICHTE 15.2019.8 del 12 giugno 2019

Regeste

Realizzazione del pegno richiesta da un creditore il cui pegno grava l'intero fondo. Piede d'asta

Erwägungen

E. 12

giugno 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 21 gennaio 2019 di RI 1 (patrocinato dall' PA 1) contro l'operato dell' Ufficio di esecuzione di Mendrisio , o meglio contro le condizioni d'asta depositate l' 11 gennaio 2019 nell'esecuzione n. _____ promossa contro il ricorrente dalla PI 1 ritenuto in fatto: A. Sulla scorta del precetto esecutivo n. _____ in via di realizzazione del pegno immobiliare emesso il 6 aprile 2017 dall'Ufficio di esecuzione (UE) di Lugano, la PI 1 ha escusso RI 1 (e, quale terzo comproprietario, il padre PI 3, deceduto il 9 agosto 2018) per l'incasso di un credito garantito da tre cartelle ipotecarie al portatore gravanti dal 1° al 3° grado la particella n. _____ RFD di _____. Già in precedenza, ossia il 14 febbraio 2017, ma successivamente all'emissione delle cartelle ipotecarie (nel 1996, 1998 e 1999), il fondo era stato costituito in proprietà per piani (PPP) di tre unità di 469 / 1000 (n. _____0), 360 / 1000 (n. _____1) e 171 / 1000 (n. _____2), a quel momento di proprietà dell'escusso (per 24 / 32) e del padre (per 1 / 4), e in seguito a una donazione del 27 luglio 2018 oggi di comproprietà di RI 1 per 34 / 40 e ognuno per 2 / 40 della nipote _____, del fratello _____ e della sorella _____). B. 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, dall' _____ il deposito delle condizioni d'asta e dell'elenco oneri e al _____ l'incanto della particella gravata da pegno. C. Il

E. 17

ottobre 2018 lo Stato del Cantone Ticino ha insinuato i suoi crediti per imposte cantonali dal 2010 al 2019 indicandoli garantiti da ipoteche legali gravanti il fondo di _____. Il 7 gennaio esso ha proceduto a rettificare la sua insinuazione, notificando i medesimi importi, sempre provvisori, ma suddivisi tra le singole tre unità in base ai millesimi, ovvero: – complessivi fr. 10'857.20 oltre a fr. 1'037.– per gli interessi al 19 febbraio 2019 garantiti dalla PPP n. _____0, – complessivi fr. 8'272.– oltre a fr. 794.40 per gli interessi al 19 febbraio 2019 garantiti dalla PPP n. _____1, – complessivi fr. 3'945.20 oltre a fr. 377.70 per gli interessi al 19 febbraio 2019 garantiti dalla PPP n. _____2. D. Il

E. 18

ottobre 2018 la PI 1 ha insinuato un credito di complessivi fr. 1'642'313.08, garantito da tre cartelle ipotecarie di fr. 400'000.– (1° grado), fr. 600'000.– (2° grado) e fr. 500'000.– (3° grado) gravanti il fondo base, e ha chiesto, richiamando l'art. 107 RFF (Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi [RS 281.42]), la realizzazione delle singole quote di proprietà per piani secondo la seguente successione: 1. PPP _____1, 2. PPP _____2 e 3. PPP _____0. E. II

E. 22

ottobre 2018 il Comune di Lugano ha insinuato, per il periodo dal 2010 al 2019, le imposte comunali sul reddito e sulla sostanza di complessivi fr. 17'595.90, oltre a fr. 1'740.05 per gli interessi, e le imposte immobiliari di complessivi fr. 6'643.35 oltre a fr. 688.55 per gli interessi, indicando quale oggetto del pegno il “mappale _____ RFD di _____, PPP _____1, _____2”. F. II

E. 25

ottobre 2018 PI 2, possessore delle cartelle ipotecarie di 4° e 5° grado gravanti la nota particella, ha insinuato un credito di complessivi fr. 281'527.–. G. L'11 gennaio 2019 l'UE ha allestito gli elenchi oneri riferiti alle tre menzionate quote di proprietà per piani. Alla voce “ipoteche legali” ha iscritto a favore del Comune di _____ e dello Stato del Cantone Ticino crediti per complessivi fr. 23'053.35 nell'elenco oneri riferito alla PPP _____0, per complessivi fr. 18'667.– in quello riferito alla PPP _____1 e per complessivi fr. 8'883.20 in quello riferito alla PPP _____2. In tutti e tre gli elenchi oneri l'Ufficio ha iscritto alla voce “ipoteche convenzionali” un credito di complessivi fr. 1'647'313.08 a favore della PI 1 e un credito di complessivi fr. 281'527.– a favore di PI 2. Sempre l'11 gennaio 2019 l'UE ha depositato anche le condizioni d'asta, fissando un piede d'asta di fr. 35'000.– per la PPP _____0, di fr. 100'000.– per la PPP n. _____1 e di fr. 90'000.– per la PPP n. _____2. H. Con ricorso del 21 gennaio 2019 RI 1 chiede che le condizioni d'asta riferite alla realizzazione delle tre PPP vengano annullate. In via subordinata il ricorrente postula che nelle stesse venga indicata la richiesta della creditrice precedente di procedere alla vendita separata delle singole PPP secondo un ordine prestabilito (PPP _____1, _____2 e _____0) e di sospendere l'incanto non appena il ricavo ottenuto basterà a coprire il credito effettivo notificato dalla creditrice precedente. Inoltre il ricorrente postula che il piede d'asta venga determinato in base all'ammontare delle ipoteche legali a favore del Comune di Lugano e dello Stato del Cantone Ticino definitivamente ammesse nei rispettivi elenchi oneri. I. II

E. 30

gennaio 2019 il presidente della Camera ha concesso effetto sospensivo al ricorso. L. Con osservazioni del 15 febbraio 2019 PI 2 conclude per la reiezione del ricorso postulando altresì che le tre PPP vengano vendute in blocco. Pure l'UE chiede che il ricorso sia respinto. La banca precedente si è invece determinata sul ricorso. Considerato in diritto: 1. Interposto all'autorità di vigilanza entro 10 giorni dal deposito degli atti impugnati avvenuto l'11 gennaio 2019, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF). 2. Il ricorrente si duole che nei tre elenchi oneri riferiti alle singole quote di PPP sia la precedente sia PI 2 sono iscritti per il credito complessivo notificato, con la conseguenza che agli occhi degli astanti i crediti appaiono essere tre volte quelli che sono in realtà. A suo parere, come richiesto dalla precedente e come previsto all'art. 107 cpv. 1 RFF, dovranno

essere vendute unicamente le PPP sufficienti a soddisfare la banca e i crediti garantiti da pegno poziore, dovendo l'UE sospendere l'incanto non appena il ricavo ottenuto dalla prima o dalla seconda asta dovesse bastare a tale scopo. Vanno quindi modificate le condizioni d'asta, in cui non si fa alcun cenno a tale circostanza né s'indica l'ordine in cui le tre PPP devono essere vendute. Il ricorrente ricorda inoltre che il piede d'asta è determinato dall'ammontare dei crediti garantiti da pegno precedenti a quello del creditore procedente. In concreto i crediti precedenti a quelli della Banca sono quelli insinuati dallo Stato del Cantone Ticino e dal Comune di _____, che ammontano a circa fr. 23'053.– per la PPP n. _____, fr. 18'667.– per la PPP n. _____ e fr. 8'883.– per la PPP n. _____, motivo per cui il piede d'asta delle singole unità, secondo lui, dev'essere corrispondentemente ridotto. 3. Da parte sua, PI 2 argomenta che in concreto l'art. 107 RFF non è applicabile in quanto il suo credito e quello della procedente non sono garantiti da più fondi, ma unicamente dal fondo base, sul quale sono poi state costituite le PPP. Per questo motivo è secondo lui esclusa la vendita delle PPP singolarmente, ma le stesse devono essere vendute in blocco. 4. Orbene, va dato atto a PI 2 che l'art. 107 cpv. 1 RFF è inapplicabile nella fattispecie, in quanto le cartelle ipotecarie in possesso della creditrice procedente, la PI 1, non gravano diversi fondi appartenenti allo stesso proprietario, ma gravano unicamente il fondo base e non le tre quote di PPP (libere da oneri ipotecari). 5. Ora, se la realizzazione viene ordinata a dipendenza di un'esecuzione in via di realizzazione del pegno richiesta da un creditore il cui pegno grava l'intero fondo costituito in PPP, dovrà essere venduto il fondo intero (art. 106 a cpv. 1 RFF) e non le singole quote di PPP. È la logica conseguenza della possibilità di gravare con diritti di pegno (previo accordo di tutti i comproprietari nell'ipotesi ve ne sia più di uno) anche il fondo base, e non solo le PPP (sentenza della CEF 15.1995.26 del 7 aprile 1995 consid. 2 con riferimenti). In tal caso l'aggiudicatario acquisisce l'intero fondo unitamente a tutte le quote di comproprietà per piani, con la conseguenza che i proprietari delle PPP perdono la loro quota di comproprietà (caso di estinzione assoluta: Wermelinger, *La propriété par étages*, 3 a ed. 2015, n. 13 ad art. 712 f CC; Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 5 a ed. 2012, n. 1177 a; Meier-Hayoz/Rey in: *Berner Kommentar IV/1/5*, 1988, n. 61 ad art. 712 f; Wolfgang Hohl, *Anleitung für die Betreibungsrechtliche Zwangsvollstreckung von Grundstücken*, 1978, pag. 84; Judith Meier-Gander, *Die Zwangsverwertung von Stockwerkeigentum*, BLSchK 1980, pag. 5 ad D/1). Un'eventuale eccedenza va ripartita tra i comproprietari in proporzione al valore di stima della loro quota (art. 106 a cpv. 3 RFF). Motivo per cui anche a loro dev'essere notificato un esemplare del precetto esecutivo, affinché possano difendere i propri diritti nella procedura di realizzazione (art. 153 cpv. 2 lett. a LEF; DTF 67 III 109; Wermelinger, op. cit., n. 111 ad art. 712f; Bernheim/Känzig, n. 10 e 31 ad art. 153 LEF; Gilliéron, *Commentaire de la LP*, vol. II, 2000, n. 22 ad art. 153 LEF). Nel caso specifico, il precetto esecutivo è stato notificato a RI 1 e al padre di lui (nel frattempo deceduto), anche perché la banca procedente non aveva indicato nella domanda d'esecuzione che il fondo era stato costituito in PPP. Dato che i due destinatari erano allora gli unici (comproprietari) delle tre unità, la notifica era ad ogni modo corretta. Mentre gli attuali comproprietari non devono essere coinvolti nella procedura di realizzazione perché hanno acquistato la loro quota, mediante donazione del 27 luglio 2018, dopo l'annotazione nel registro fondiario della restrizione della facoltà di disporre a favore dell'escutente (art. 100 cpv. 1 RFF), iscritta il 1° marzo 2018 (per errore sulle PPP anziché sul fondo base). 6. Nel caso di specie, come si evince dall'estratto del registro fondiario, nessuna delle quote di PPP costituite il 14 febbraio 2017 sulla particella n. _____ RFD di _____ risulta essere gravata da

diritti di pegno convenzionali. Tutte le cartelle ipotecarie, sia della precedente che di PI 2, sono infatti iscritte sul fondo base. 6.1 Ne consegue che dev'essere posto all'asta l'intero fondo e non le singole quote di PPP, come del resto già indicato sul precetto esecutivo e nell'avviso d'incanto pubblicato sul FUC del _____ . Sono irrilevanti al riguardo sia la richiesta di vendita delle PPP formulate dalla precedente e da PI 2, sia l'eventualità di conseguire un ricavo maggiore dalla vendita separata delle singole PPP che non dalla vendita del fondo base. In linea di massima non si può derogare al modo di realizzazione stabilito dalla legge, se non con l'esplicito accordo di tutti gli interessati (debitore, creditori e comproprietari) qualora, inoltre, vi sia chiarezza sulle conseguenze della soluzione scelta a livello di registro fondiario, in particolare per quanto attiene al mantenimento dei pegni sul fondo base o alla loro cancellazione con o senza riporto sulle quote non realizzate. 6.2 Visto che un simile accordo non risulta esistere nel caso in esame, gli elenchi oneri e le condizioni d'asta depositate l'_____ devono essere annullati. Fatto salvo il successivo raggiungimento di una soluzione diversa unanimemente accettata da tutti gli interessati, l'UE dovrà quindi allestire un nuovo e unico elenco oneri, che riporterà la designazione del fondo base e delle tre PPP, ognuna con l'indicazione del rispettivo valore di stima, e distinguerà, in una sezione "A", gli oneri che gravano l'intero fondo, da quelli che gravano le singole quote in sezioni ("B", "C" e "D") separate (art. 73c e 106 a cpv. 2 RFF; per un esempio pratico: Eduard Brand , Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, 2008, pagg. 252-254). a) Già si è detto che tutte le cartelle ipotecarie gravano il fondo base (sopra consid. 6). b) Anche le ipoteche legali a garanzia dei crediti fiscali sorti prima della costituzione del fondo in PPP, ovvero prima del 14 febbraio 2017, vertono necessariamente sull'intero fondo , mentre quelle successive gravano le singole quote. In virtù del principio della specialità, infatti, è determinante la base imponibile (Peter Stähli , Das Steuergrundpfandrecht, 2006, n. 4.55 e 4.58), ossia per i tipi d'imposte insinuate nel caso concreto: il reddito o il valore del fondo fino al 14 febbraio 2017; il reddito o il valore delle singole quote per il periodo successivo. aa) Le imposte (o la relativa quota pro rata temporis) sorte dopo il 14 febbraio 2017 dovranno pertanto essere iscritte come garantite dalle relative PPP. bb) È invero discusso se il privilegio che l'art. 836 CC permette ai Cantoni di accordare alle ipoteche legali per crediti di diritto pubblico (per il Ticino: art. 252 cpv. 2 LT) deroghi alla regola (dedotta dall'art. 648 cpv. 3 CC) per cui i titolari di pegni gravanti il fondo base sono disinteressati prima dei titolari di pegni gravanti le quote (esplicitato all'art. 106 a cpv. 3 RFF). Perlomeno per le ipoteche legali dirette una risposta positiva pare imporsi (Stähli , op. cit., n. 4.238-4.329 con rinvii), fermo restando che tale privilegio pare doversi limitare alla quota del provento della realizzazione dell'intero fondo corrispondente al valore della singola PPP oggetto dell'imposta garantita dall'ipoteca legale, giacché gli altri comproprietari non ne rispondono. Trattandosi di una questione che riguarda la fase (successiva) del riparto, non è necessario approfondirla in questa sede. 7. L'UE dovrà anche allestire e depositare nuove condizioni d'asta, riferite alla sola particella n. _____ RFD di _____. A questo proposito va ricordato a futura memoria che il prezzo minimo di aggiudicazione ("piede d'asta") da indicare al punto n. 1 comprende solo l'importo dei crediti garantiti da pegno gravante il fondo base posteriori a quelli del creditore precedente (art. 126 cpv. 1 LEF, per il rinvio degli art. 156 cpv. 1 LEF, e art. 53 cpv. 1, 102 e 105 cpv. 1 RFF), con i relativi interessi, e non le spese di realizzazione e di ripartizione (sentenza della CEF 15.2015.87 del 19 gennaio 2016 consid. 3 e i rinvii), tra cui figura in particolare la tassa sull'utile immobiliare (TUI) (Circolare della CEF n.

23/2003 del 25 novembre 2003 sul trattamento nell'esecuzione forzata delle imposte sugli utili immobiliari). D al punto di vista pratico, a dipendenza dei casi, potrebbe invero essere opportuno aggiungere spese di realizzazione e di ripartizione al piede d'asta ed esigerne il pagamento a contanti da parte dell'aggiudicatario (art. 46 cpv. 1 RFF), ma solo qualora esse possano essere stimate nel modo più preciso possibile (sentenza della CEF 15.2015.87 già citata) , ciò che non è il caso in riferimento alla determinazione dell'ammontare della tassa sull'utile immobiliare, non potendosi prevedere l'esito della vendita ai pubblici incanti (e quindi l'importo della TUI). L'UE ne terrà conto al momento di allestire le nuove condizioni d'asta. 8. Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 1 primo periodo LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). Per questi motivi, pronuncia:

1. Il ricorso è parzialmente accolto nel senso che gli elenchi oneri e le condizioni d'asta riferiti alle PPP n. _____, _____ e _____ RFD di _____ sono annullati, ed è fatto ordine all'UE di allestire un unico elenco oneri e delle uniche condizioni d'asta riferite alla sola particella n. _____ RFD di _____.

2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3 . Notificazione a: – ; – ; – PI 2, _____.

Comunicazione all'Ufficio d'esecuzione di 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, 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.