

TI_GERICHTE 15.2020.103 vom 20. November 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-11-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.103

FR: TI_GERICHTE 15.2020.103 du 20 novembre 2020

IT: TI_GERICHTE 15.2020.103 del 20 novembre 2020

Regeste

Ricorso contro l'avviso d'incanto immobiliare. Contestazione della stima peritale.
Riconsiderazione parziale della stima. Richiesta di nuova stima

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 20.11.2020
15.2020.103

Ricorso contro l'avviso d'incanto immobiliare. Contestazione della stima peritale.
Riconsiderazione parziale della stima. Richiesta di nuova stima

Incarto n. 15.2020.103 Lugano 20 novembre 2020 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta del giudice: Jaques, presidente vicecancelliere: Cortese statuendo nella composizione a giudice unico (art. 48 b LOG) sui ricorsi 25 agosto e 3 novembre 2020 di RI 2 , RI 1 , contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Mendrisio , o meglio contro gli avvisi d'incanto emessi il 14 agosto 2020 nelle esecuzioni n. _____ e _____ in via di realizzazione del pegno immobiliare promosse nei confronti dei ricorrenti dalla PI 1 , (c/o , ,) ritenuto in fatto: A. Sulla scorta dei precetti esecutivi n. _____ e _____ in via di realizzazione del pegno emessi il 19 e il 20 aprile 2018 dall'Ufficio d'esecuzione (UE) di Mendrisio, la PI 1 procede contro i coniugi RI 2 e RI 1 per l'incasso, in solido, di fr. 1'044'459.85 oltre agli accessori. Le cartelle ipotecarie fatte valere dalla banca gravano collettivamente dal primo al settimo grado le particelle n. _____ e _____ RFD di _____, di cui gli escussi sono comproprietari in ragione di metà ciascuno. B. Il 14 agosto 2020, l'UE ha emesso gli avvisi d'incanto dei fondi. C. Con ricorso del 25 agosto 2020, RI 2 e RI 1 sono insorti contro la stima peritale dei fondi del 18 ottobre 2019, valutati in fr. 884'709.90 complessivi, chiedendone la revisione o una "contro perizia" , previa sospensione dell'asta, prevista per il 10 dicembre 2020. Il 27 agosto 2020 anche la banca escutente ha impugnato la stima peritale. D. In seguito alla comunicazione alle parti di un aggiornamento della perizia nel settembre del 2020, la stima peritale è stata portata a fr. 1'144'499.90. Il 29 settembre 2020, la banca ha dichiarato di ritirare il ricorso. Con email del 6 ottobre 2020, RI 2 e RI 1 hanno confermato invece il loro ricorso e chiesto la concessione dell'effetto sospensivo. E. Il 6 ottobre 2020 il perito ha rilasciato un (secondo) aggiornamento della stima, giungendo a un valore di fr. 1'284'499.90. F. Con osservazioni preliminari dello stesso 6 ottobre, l'UE si è rimesso al giudizio della Camera. G. Il 15 ottobre 2020 il presidente della Camera ha concesso effetto sospensivo al ricorso dei coniugi RI 1 e fatto ordine all'UE di emettere una decisione in merito al secondo aggiornamento della perizia del 6 ottobre 2020, con l'indicazione dei rimedi giuridici (art. 17 LEF), e di comunicarla agli interessati con una copia del secondo aggiornamento debitamente firmato dal perito. H. Il 23 ottobre 2020 l'UE ha emesso una decisione di

riconsiderazione del valore delle particelle da realizzare, determinandone il valore complessivo in fr. 1'284'499.90, pari a quello accertato dal perito con il secondo aggiornamento. I. Con scritto del 3 novembre 2020, i coniugi RI 1 hanno impugnato anche la decisione di riconsiderazione, reputando il nuovo valore di stima “ancora basso”, e hanno reiterato la richiesta di sospensione dell’asta. Considerato in diritto: 1. Interposti all’autorità di vigilanza cantonale – nel Canton Ticino la Camera esecuzione e fallimenti (CEF) del Tribunale d’appello (art. 3 LPR) – entro dieci giorni dalla notifica degli avvisi d’incanto del 14 agosto 2020 e della decisione di riconsiderazione del 23 ottobre 2020, entrambi i ricorsi sono in linea di principio ricevibili (art. 17 LEF). 2. Nel primo ricorso i coniugi RI 1 si dolgono della brevità e semplicità del sopralluogo effettuato il 19 settembre 2020 dal perito, all’origine a loro dire di errori e imprecisione nel referto peritale. Criticano i fattori di deprezzamento del terreno come pure di vetustà del garage e dell’edificio, che a loro dire non tengono conto dei lavori di ristrutturazione effettuati dal 2006 al 2008, costati più di fr. 672'000.–. Valutano il “danno economico” causato loro in circa fr. 450'000.– a 500'000.– rispetto al valore di stima stabilito dal perito in fr. 884'709.90. Ricordato inoltre il potenziale edificatorio del terreno e la possibilità di costruire sul garage, chiedono la revisione della stima o una “contro perizia”, oltre alla sospensione dell’asta. 3. L’ufficio d’esecuzione può certo riconsiderare un suo provvedimento contestato (art. 17 cpv. 4 LEF), ma nel caso in cui esso accoglie solo in parte le censure, l’autorità di vigilanza può ritenere il ricorso privo di oggetto solo per quelle (la nuova decisione sostituendosi in siffatta misura alla decisione impugnata), mentre deve pronunciarsi sulle altre censure, sebbene il ricorrente non abbia contestato la decisione di riconsiderazione (DTF 126 III 86, consid. 3; sentenze della CEF 15.2020.20 del 10 aprile 2020 consid. 2.1). Nel caso in esame, la decisione di riconsiderazione non accoglie integralmente le censure dei ricorrenti siccome la stima oggetto del secondo aggiornamento, di fr. 1'284'499.90, è superiore a quella originaria di fr. 884'709.90 di (solo) fr. 400'000.– mentre i ricorrenti valutavano il loro “danno” tra fr. 450'000.– e 500'000.–. Per la (contenuta) differenza con la stima accertata nella decisione di riconsiderazione (tra fr. 50'000.– e fr. 100'000.–, ossia tra circa 4-8%) i ricorsi non possono essere considerati privi d’interesse. 4. Le critiche dei ricorrenti appaiono in massima parte superate dai due aggiornamenti della perizia di settembre e ottobre 2020. Dal secondo ricorso si evince che i coniugi RI 1 contestano ora solo la voce “lavori da fare”, dedotta dal perito dal valore medio delle particelle, ritenendoli “non giustificati ed esagerati”. Priva di motivazione, la critica è irricevibile (art. 7 cpv. 3 lett. b della legge cantonale sulla procedura di ricorso in materia di esecuzione e fallimento [LPR, RL 280.200]). 4.1 Ad ogni modo, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 133 III 538, consid. 4.1 i.f.), il ricorso diretto contro la stima è da considerare come tale se verte sui criteri da considerare nella stima giusta l’art. 9 cpv. 1 del regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF, RS 281.42), ad esempio se l’ufficio si è erroneamente fondato sulla stima fi-scale (cfr. Zopfi , in: Kurzkomentar zum VZG, 2011, n. 9 ad art. 9 RFF) o sul principio stesso del ricorso a un perito in virtù dell’art. 97 cpv. 1 LEF (DTF 101 III 34-5, consid. 2b/c; sentenze della CEF 15.2016.110 dell’8 marzo 2017 consid. 4.2, 15.2005.47/57 del 2 giugno 2005, consid. 3), mentre contestazioni sullo stesso valore di stima vanno di regola assimilate a una richiesta di una nuova stima a mezzo di periti nel senso dell’art. 9 cpv. 2 RFF (sentenze della CEF 15.2016.110 dell’8 marzo 2017 consid. 4.2, e i rinvii). 4.2 Nel caso specifico la (rimanente) critica dei ricorrenti non verte sui criteri da considerare nella perizia, ma sulla quantificazione dei lavori “da fare”. Si tratta di una questione di

natura tecnica ed esperienziale che esula dal campo di competenza delle autorità di esecuzione e di vigilanza, motivo per cui, per l'appunto, viene chiesto l'intervento del perito. In questo senso la doglianza è inammissibile anche nel merito. 4.3 Come già ricordato, contestazioni sullo stesso valore di stima vanno di regola assimilate a una richiesta di una nuova stima a mezzo di periti nel senso dell'art. 9 cpv. 2 RFF. Del resto, nel primo ricorso gli stessi ricorrenti hanno postulato in via subordinata una "contro perizia". I costi della nuova perizia devono essere anticipati dai richiedenti (art. 9 cpv. 2 RFF). Incombe all'autorità cantonale di vigilanza di scegliere il perito (sentenza del Tribunale federale 5A_789/2012 del 24 gennaio 2013, consid. 2.1; decisione della CEF 15.2016.110 dell'8 marzo 2017 consid. 4.3) come pure di fissare l'importo dell'anticipo e il termine entro il quale esso va versato (DTF 60 III 189; sentenze del Tribunale federale 5A_472/2012 del 17 ottobre 2012 consid. 3.2.3, e della CEF 15.2016.110 dell'8 marzo 2017 consid. 4.3, 15.2014.73 del 12 novembre 2014 consid. 5). Nel caso concreto, la Camera ha ottenuto la disponibilità del valutatore immobiliare Alessandro Coduri a eseguire la nuova perizia. Il costo, tenuto conto di un margine per imprevisti, è stabilito in fr. 3'000.-. 5. La richiesta di sospensione dell'asta è prematura. Entrerà in considerazione solo dopo che i ricorrenti avranno anticipato il costo della nuova perizia. 6. 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 irricevibile. 2. La richiesta di nuova perizia è accolta. 2.1 Di conseguenza RI 2 e/o RI 1 sono invitati a versare entro 10 giorni sul conto del Tribunale d'appello CCP 69-10370-9 a mezzo della polizza allegata fr. 3'000.- quale anticipo dei costi della nuova perizia delle particelle n. _____ e n. _____ RFD di _____, che la Camera affiderà al valutatore immobiliare _____, _____. 2.2 In difetto di tempestivo versamento dell'anticipo, il valore presumibile di realizzazione delle particelle n. _____ e n. _____ RFD di _____, stabilito dall'Ufficio d'esecuzione in fr. 1'284'499.90 complessivi, diventerà definitivo. 3. La richiesta di sospensione dell'asta del 10 dicembre 2020 è respinta. 4. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 5. Notificazione a: – ; – ; – , Comunicazione all'Ufficio d'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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.