

TI_GERICHTE 15.2020.110 vom 4. November 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-11-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.110

FR: TI_GERICHTE 15.2020.110 du 4 novembre 2020

IT: TI_GERICHTE 15.2020.110 del 4 novembre 2020

Regeste

Bando d'incanto. Accessori del fondo. Esclusione dalla realizzazione e dalla stima del fondo della cucina e dei bagni, oggetto di un pignoramento separato

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 04.11.2020 15.2020.110

Bando d'incanto. Accessori del fondo. Esclusione dalla realizzazione e dalla stima del fondo della cucina e dei bagni, oggetto di un pignoramento separato

Incarto n. 15.2020.110 Lugano 4 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) sul ricorso 25 settembre 2020 della RI 1 (rappr. dal _____, _____) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Mendrisio , o meglio contro il bando d'incanto emesso il 18 settembre 2020 nell'esecuzione n. _____ in via di realizzazione di pegno immobiliare promossa dalla ricorrente nei confronti di PI 1 , _____ procedura che interessa anche l'esecuzione ordinaria n. _____ avviata da PI 2 , _____ (patrocinato dall' _____ PA 1, _____) ritenuto in fatto: A. Sulla scorta del precetto esecutivo n. _____ in realizzazione del pegno gravante l' unità di proprietà per piani (PPP) n. _____ di 91/1000 della particella n. _____ RFD di _____, emesso il 28 agosto 2019 dall'Ufficio d'esecuzione (UE) di Mendrisio, la RI 1 procede contro PI 1 per l'incasso di fr. 339'431.73 oltre a interessi e spese. B. Il 18 settembre 2020, l'UE ha pubblicato l'avviso d'incanto del fondo appena citato per il 17 dicembre 2020 indicandone il valore di stima peritale in fr. 399'000.–. Ha inoltre menzionato nelle osservazioni che “la PPP viene venduta senza infissi (bagno e cucina)” . C. Con ricorso del 25 settembre 2020, la RI 1 ha chiesto che venga fatto ordine all'UE di annullare l'eventuale pignoramento degli “infissi (bagno e cucina)” e di procedere alla correzione dell'avviso d'incanto, cancellando l'osservazione relativa agli infissi, correggendo il valore di stima e integrando gli stessi alla realizzazione prevista per il 17 dicembre. D. Con osservazioni del 2 ottobre 2020 PI 2, in favore del quale l'UE ha pignorato la cucina e il bagno dell'appartamento posto all'asta, si è rimesso al giudizio della Camera, mentre la debitrice PI 1 è rimasta silente e nelle sue osservazioni del 20 ottobre 2020 l'UE si è opposto al ricorso per quanto concerne la cucina e si è rimesso al giudizio della Camera relativamente ai bagni. Considerato in diritto: 1. Interposto 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 pubblicazione dell'atto impugnato avvenuta il 18 settembre 2020, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF). 2. Dall'incarto risulta che il 30 maggio 2018,

ancora prima dell'avvio dell'esecuzione della ricorrente, l'UE aveva pignorato a favore dell'esecuzione n. _____ promossa da PI 2 contro PI 1 la già citata PPP n. _____ di proprietà dell'escussa e tutto l'arredo dell'appartamento n. 6 sul quale essa ha un diritto esclusivo, inclusi la "cucina lineare compresa di elettrodomestici (piano cottura, forno, lavastoviglie, frigorifero con congelatore, cappa)" (n. 3 del verbale di pignoramento), stimata in fr. 500.–, un "bagno completo con doccia" (n. 23), valutato in fr. 0.–, e il "bagno camera matrimoniale completo con 2 lavandini e armadietti + vasca + lavatrice" (n. 30), registrato per fr. 50.–.

2.1 La ricorrente sostiene tuttavia che bagni e cucina sono parti costitutive del fondo sul quale grava il suo pegno nel senso dell'art. 642 cpv. 2 CC, segnatamente perché sono connessi in modo fisico e duraturo ai locali in cui sono installati, sono indispensabili alla funzione abitativa del fondo e secondo l'uso in Ticino le proprietà abitative sono affittate con cucina attrezzata (compresi gli elettrodomestici) e bagni, mentre in caso di uso proprio l'autorità competente non concede l'abitabilità in assenza di cucina e impianti sanitari. A parere suo, cucina e bagni non possono essere pignorati né venduti separatamente. Richiede pertanto l'annullamento di eventuali pignoramenti e la correzione del bando d'incanto, nel senso di cancellare l'osservazione secondo cui "la PPP viene venduta senza infissi (bagno e cucina)" e indicare il valore di stima del fondo in fr. 421'000.– (anziché fr. 398'000.–), sulla scorta della prima perizia, che includeva nella stima cucina e bagni.

2.2 Oltre al fondo, alle sue parti costitutive (art. 642 CC) e ai suoi frutti (art. 643 CC), giusta l'art. 37 cpv. 1 LEF il pegno immobiliare si estende anche agli accessori del fondo gravato purché siano compresi nel suo oggetto. La qualità d'accessorio si determina in conformità degli art. 644 cpv. 2 e 805 cpv. 2 CC (Erard in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 5 ad art. 37 LEF; Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. I, 1999, n. 100 segg. ad art. 37 LEF). Per l'art. 644 cpv. 2 CC sono accessori le cose mobili che, secondo il concetto usuale del luogo o secondo la manifesta intenzione del proprietario, sono durevolmente destinate all'uso, al godimento o alla conservazione della cosa principale e che vi furono annesse, connesse o altrimenti poste perché servissero alla medesima. Accanto ad elementi oggettivi – da un lato un'annessione o connessione materiale o funzionale dell'accessorio con la cosa principale, riconoscibile dai terzi, e dall'altro la sua durevole assegnazione all'uso, al godimento o alla conservazione della cosa principale, avuto riguardo alla sua destinazione economica – la nozione di accessorio contiene anche un elemento di carattere soggettivo: l'attribuzione della qualità di accessorio secondo l'uso locale o la manifesta volontà del proprietario (ad es. Steinauer , Les droits réels, vol. I, 6 a ed. 2019, n. 1497 segg.).

2.3 L'art. 34 cpv. 1 lett. a RFF stabilisce che l'elenco oneri deve contenere tra l'altro l'indicazione del fondo da vendersi, degli eventuali accessori (art. 11) e del valore di stima quali risultano dal verbale di pignoramento. Per il rinvio dell'art. 102 RFF, la norma va applicata nell'esecuzione in via realizzazione immobiliare nel senso che sono da iscriversi nell'elenco oneri gli oggetti menzionati nel registro fondiario come accessori (art. 805 cpv. 2 e 946 cpv. 2 CC) oppure il cui carattere di accessorio sia dubbio (art. 11 cpv. 2 primo periodo RFF), mentre non occorre indicare gli oggetti che secondo l'uso del luogo sono senz'altro considerati come parti costitutive o accessori del fondo (art. 11 cpv. 1 RFF) (cfr. DTF 59 III 77 segg.). In altri termini l'organo esecutivo può prescindere dall'inserire d'ufficio come accessori nell'elenco oneri oggetti che si trovano nell'immobile solo quando sulla loro qualità di accessorio vi sia certezza secondo l'uso del luogo, sia in senso positivo che evidentemente in senso negativo, non dovendosi cioè iscrivere neppure oggetti manifestamente non accessori. Ai creditori pignoratizi resta tuttavia riservata la facoltà di chiedere, entro il termine di contestazione

dell'elenco oneri, che vengano iscritti come accessori del fondo anche altri oggetti oltre a quelli indicati d'ufficio. In tal caso l'organo esecutivo è tenuto in linea di principio a far luogo alla domanda (art. 38 cpv. 1 e art. 11 cpv. 3 RFF). Eventuali contestazioni che dovessero sorgere sul carattere accessorio di oggetti iscritti nell'elenco oneri saranno esaminate e decise dal giudice di merito nella procedura di appuramento dell'elenco oneri (art. 11 cpv. 4 in relazione all'art. 38 cpv. 2 RFF; sentenza della CEF 15.1996.158 del 30 gennaio 1998 consid. 1/a).

2.4 Nel caso in esame, il ricorso appare a prima vista prematuro perché al momento della sua presentazione l'UE non aveva ancora depositato l'elenco degli oneri. Il problema è che in realtà l'UE aveva già deciso di escludere dalla realizzazione del fondo la cucina e i bagni e l'ha manifestato nel bando d'incanto con la nota osservazione e il valore di stima. Il ricorso della banca deve pertanto essere considerato come una richiesta d'iscrizione della cucina e dei bagni nell'elenco oneri, cui l'UE non ha motivo di opporsi (sopra consid. 2.3). Non si può infatti ritenere ch'essi non siano manifestamente degli accessori del fondo giusto gli art. 644 cpv. 2 CC e 37 cpv. 1 LEF, se non addirittura delle parti costitutive. Oggigiorno, non è più concepibile la locazione o la vendita di unità abitative senza cucina e bagno attrezzati. La questione verrà però, se del caso, decisa in una procedura di contestazione dell'elenco oneri. In questa sede, basta ordinare all'UE di precisare nella sezione "Stato descrittivo e stima del fondo e degli accessori" dell'elenco oneri che il fondo comprende la cucina attrezzata e i bagni, oltre a menzionare quale valore di stima peritale del fondo quello di fr. 421'000.– risultante dalla prima perizia. Scaduto il termine di contestazione dell'elenco oneri senza che siano state contestate la qualità di accessori della cucina e dei bagni né la stima comprensiva del valore degli stessi, l'UE ripubblicherà il bando d'incanto senza l'osservazione secondo cui "la PPP viene venduta senza infissi (bagno e cucina)" e con la menzione del valore di stima del fondo di fr. 421'000.– risultante dalla prima perizia.

3. Quanto alla domanda di annullamento del pignoramento di cucina e bagni, non si evince dagli atti né dalle osservazioni dell'UE che l'a RI 1 abbia avuto conoscenza del pignoramento prima della lettura del bando d'incanto. Il ricorso risulta quindi al riguardo tempestivo.

3.1 Vista l'opposizione della ricorrente, il pignoramento dei noti accessori separatamente dal fondo è escluso (art. 12 cpv. 1 RFF). Spetterebbe allora all'UE impartire un termine al creditore pignorante per promuovere azione in contestazione della qualità di accessori della cucina e dei bagni (art. 38 cpv. 2 RFF; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 151 ad art. 106 LEF). Nel caso specifico ciò si rivela invero inutile perché PI 2 ha già comunicato di non opporsi al ricorso, ferma restando la facoltà di chiedere che gli accessori e il fondo vengano posti all'asta prima separatamente poi congiuntamente (doppio turno d'asta giusta l'art. 57 RFF).

3.2 Il pignoramento andrebbe del resto annullato anche in virtù del principio secondo cui sono impignorabili i beni per i quali vi è senz'altro da presumere che il ricavo non permetterebbe, o a malapena, di coprire le spese di realizzazione (art. 92 cpv. 2 LEF): un bagno è stato stimato infatti in fr. 50.– e l'altro addirittura in fr. 0.–. Quanto alla cucina, il presumibile ricavo di fr. 500.– non ne coprirebbe all'evidenza le spese di smontaggio e di realizzazione, né i costi di ripristino del locale. Non si può certo escludere che in casi particolari, in cui il blocco cucina o singoli apparecchi sono stati installati o sostituiti in tempi relativamente recenti, se ne possa procedere al pignoramento separato dal fondo, a condizione che il valore di stima consenta di pagare i costi di smontaggio e di realizzazione, oltre al costo di acquisto di un oggetto di sostituzione di medesimo valore d'uso ove l'oggetto pignorato sia da considerare assolutamente impignorabile (art. 92 cpv. 3 LEF). Non è però quello il caso della fattispecie in esame.

3.3 Le posizioni n. 3, 23 e 30 vanno di conseguenza stralciate dal

verbale di pignoramento. 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. Il ricorso è accolto. 1.1 Le posizioni n. 3, 23 e 30 sono stralciate dal verbale di pignoramento del 13 luglio 2018 nell'esecuzione n. _____.

1.2 È fatto ordine all'Ufficio d'esecuzione di Mendrisio di menzionare nella sezione "Stato descrittivo e stima del fondo e degli accessori" dell'elenco oneri relativo alla PPP n.

_____ della particella n. _____ RFD di _____ che il fondo comprende la cucina attrezzata e i bagni, e d'indicare in fr. 421'000.- il valore di stima peritale del fondo.

1.3 Scaduto il termine di contestazione dell'elenco oneri senza che siano state contestate la qualità di accessori della cucina e dei bagni né la stima comprensiva del valore degli stessi, l'Ufficio ripubblicherà il bando d'incanto senza l'osservazione secondo cui "la PPP viene venduta senza infissi (bagno e cucina)" e con la menzione di un valore di stima peritale del fondo di fr. 421'000.-. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: - ; - ; - . Comunicazione all'Ufficio d'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.

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