

TI_GERICHTE 15.2020.27 vom 11. Januar 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-01-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.27

FR: TI_GERICHTE 15.2020.27 du 11 janvier 2021

IT: TI_GERICHTE 15.2020.27 del 11 gennaio 2021

Regeste

Realizzazione di un usufrutto immobiliare

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 11.01.2021
15.2020.27

Realizzazione di un usufrutto immobiliare

Incarto n. 15.2020.27 Lugano 11 gennaio 2021 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) sull'istanza presentata il 2 marzo 2020 dall' IS 1 tendente alla determinazione del modo di realizzazione ai sensi dell'art. 132 LEF del diritto di usufrutto vita natural durante spettante all'escussa PI 1 , (patrocinata dall'avv. PA 2) nell'esecuzione n. _____ promossa da PI 2 , (GR) (già patrocinato dall'avv. PA 1) procedura che interessa anche la nuda proprietaria dell' unità di proprietà per piani (PPP) n. _____ della particella n. _____ RFD di _____ gravata dall'usufrutto PI 3 , GB- (c/o avv. RA 1,) ritenuto in fatto: A. Sulla scorta del precetto esecutivo n. _____ emesso il 15 maggio 2017 dall'Ufficio di esecuzione (UE) di Locarno, PI 2 procede contro PI 1 per l'incasso di fr. 162'709.75 oltre a interessi e spese. B. Il 3 settembre 2019, l'UE ha pignorato a favore dell'escutente, a concorrenza di fr. 222'611.10, il diritto di usufrutto vita natural durante iscritto a favore dell'escussa sulla PPP n. _____ RFD di _____, indicata come gravata di diritti di pegni immobiliare per fr. 680'000.-. C. Dando seguito alla domanda di realizzazione del 19 dicembre 2019, con istanza del 2 marzo 2020 l'UE ha chiesto a questa Camera di determinarsi a norma dell'art. 132 LEF sulle modalità di realizzazione del diritto di usufrutto, stimato in fr. 393'000.-, precisando che lo stesso non è esercitato dall'escussa, ma dato in locazione per vacanze. Nel 2017 il reddito immobiliare netto dichiarato fiscalmente era di fr. 13'691.- e il debito ipotecario effettivo al 31 dicembre 2019 ammontava a fr. 618'275.-. D. Con ordinanza del 30 luglio 2020, il presidente della Camera ha impartito all'escutente e all'escussa un termine di dieci giorni per presentare eventuali osservazioni e formulare proposte sul modo di realizzare il diritto di esercitare l'usufrutto, e l'escussa è stata invitata a comunicare un indirizzo valido e attuale al quale comunicare alla nuda proprietaria, la figlia PI 3, gli atti della procedura di realizzazione. Il 3 agosto, l'avv. PA 1 ha comunicato di non più rappresentare PI 2 e ha indicato un indirizzo che si è poi rivelato inattuale. E. Il 10 agosto 2020 l'escussa ha comunicato l'indirizzo della figlia e il 18 agosto ha presentato osservazioni all'istanza, concludendo per il pignoramento della parte dei redditi di locazione dell'appartamento su cui grava l'usufrutto che eccede il proprio minimo esistenziale. F. L'11 settembre 2020, il presidente della Camera ha comunicato alle parti e

alla nuda proprietaria la stima del valore dell'usufrutto effettuata dall'UE il 14 febbraio 2020 e ha assegnato loro un (nuovo) termine per presentare eventuali osservazioni e formulare proposte sul modo di realizzare il diritto di esercitare l'usufrutto. PI 3 è stata invitata a indicare un recapito in Svizzera per le future comunicazioni. G. Il 29 settembre 2020, PI 2 ha inoltrato la versione in italiano delle sue osservazioni del 23 settembre, dichiarandosi d'accordo con il valore di stima e chiedendo di mettere il diritto d'usufrutto all'asta con la dovuta urgenza. Ha pure postulato atti d'indagine sulla sorte del patrimonio di fr. 75'000.– dell'escussa risultante dal verbale del 6 dicembre 2019. H. Con osservazioni complementari del 7 ottobre 2020, PI 1 ha riproposto la sostituzione della realizzazione del diritto d'usufrutto con il pignoramento dei redditi durante dodici mesi a norma dell'art. 93 LEF, dicendosi disposta a versare all'escutente fr. 1'000.– mensili mediante ordine permanente. I. Con osservazioni del 29 ottobre 2020, PI 3 ha indicato lo studio dell'avv. RA 1 come suo recapito svizzero e ha proposto di acquistare il diritto d'usufrutto a trattative private per fr. 60'000.–, precisando di essere comunque intenzionata a continuare a pagare gli interessi ipotecari pur riservandosi di rivendicare i redditi percepiti dalla madre. L. Con ordinanza del 10 novembre 2020, il presidente della Camera ha notificato agli interessati le osservazioni 18 agosto, 7 ottobre, 29 settembre e 29 ottobre 2020 e impartito loro un termine di dieci giorni per determinarsi in particolare sulla proposta di PI 3 di acquistare il diritto di usufrutto. M. L'11 novembre 2020, l'escutente ha rifiutato la proposta della nuda proprietaria, mentre il 16 novembre l'escussa l'ha accettata, postulando in via subordinata il pignoramento dei redditi dell'usufrutto nei limiti posti all'art. 93 LEF. Con osservazioni del 19 novembre 2020, PI 3 si è detta disposta ad aumentare la sua proposta da fr. 60'000.– a un massimo di fr. 70'000.–. In alternativa ha ribadito di voler continuare a pagare gli interessi ipotecari lasciando parte dei redditi alla madre. Si è per contro opposta alla vendita all'asta.

Considerato in diritto:

1. Secondo l'art. 132 cpv. 1 LEF, il modo di realizzazione degli usufrutti viene determinato dall'autorità di vigilanza su richiesta dell'ufficiale. Uditi gli interessati, in particolare il nudo proprietario (Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. II, Losanna 2000, n. 22 ad art. 132 LEF), tale autorità può ordinare l'incanto, affidare la realizzazione a un amministratore o prendere altri provvedimenti (art. 132 cpv. 3 LEF). Non è vincolata al modo di realizzazione indicato dagli interessati (Gilliéron , op. cit., n. 10 ad art. 132, con rinvii; sentenze della CEF 15.2016.56 del 19 settembre 2016, consid. 1 e 15.2004.180 del 12 luglio 2006, consid. 1).
2. L'usufrutto in quanto tale non è pignorabile, mentre lo è il diritto di esercitarlo ove non abbia carattere strettamente personale (implicitamente: art. 758 cpv. 1 CC, 92 cpv. 4, 93 cpv. 1 e 132 cpv. 1 LEF) e il pignoramento dei redditi e dei frutti sia insufficiente a soddisfare le pretese dei creditori (cfr. art. 95 cpv. 1 e 97 cpv. 2 LEF) . Il pignoramento del diritto di esercitare l'usufrutto – che oltre al diritto di percepire frutti e redditi (diritto di godimento o di fruizione) comprende pure il diritto al possesso, all'uso e alla gestione della cosa gravata dall'usufrutto, nonché il diritto di cederne l'esercizio – è tuttavia limitato dalle restrizioni previste dall'art. 93 LEF. Se l'usufrutto viene effettivamente e personalmente esercitato dall'usufruttuario e se il valore locativo del fondo gravato (sul mercato immobiliare) non supera l'importo che potrebbe essere riconosciuto nel minimo di esistenza a titolo di spese di abitazione, l'ufficio d'esecuzione può prescindere dal pignorarlo, limitandosi a non computare nel calcolo del minimo di esistenza alcun importo a tale titolo (ibidem). Ove non siano dati questi presupposti, l'ufficio d'esecuzione deve valutare se è possibile locare il fondo a terzi, lasciarne l'uso all'escusso dietro pagamento di un compenso (ibidem), porre all'asta il diritto di esercitare l'usufrutto o adottare ogni altro provvedimento più

idoneo (art. 132 cpv. 3 LEF). Sulla proposta dell'ufficio statuisce l'autorità di vigilanza (art. 132 cpv. 1 LEF) (sentenza della CEF 15.2015.86 del 12 febbraio 2016, consid. 4.1). 3. Nel caso in esame, l'usufrutto iscritto a favore dell'escussa non risulta avere un carattere strettamente personale nel senso dell'art. 758 cpv. 1 CC ed è pertanto in principio pignorabile (sentenza della CEF 15.2015.86 del 12 febbraio 2016, consid. 4.2). Non è d'altronde contestato che l'escussa non esercita effettivamente e personalmente l'usufrutto. Le parti divergono in merito al modo di realizzare il diritto di esercitarlo. 3.1 In via subordinata, l'escussa propone di sostituire il pignoramento del diritto di esercitare l'usufrutto con il pignoramento dei redditi generati dallo stesso durante dodici mesi a norma dell'art. 93 LEF. Nel 2017 il reddito immobiliare netto dichiarato fiscalmente era di fr. 13'691.-. Non sono note cifre più recenti e trattandosi di locazioni per vacanze si può presumere che nella situazione pandemica attuale le aspettative non possano essere migliori del risultato per il 2017. L'usufruttuaria si dice invero disposta a versare all'escutente fr. 1'000.- mensili mediante ordine permanente. Nel limite di un anno stabilito all'art. 93 cpv. 2 LEF, il ricavo non eccedrebbe fr. 12'000.-. In un caso come nell'altro, la proposta risulta manifestamente insufficiente se confrontata con il credito dell'escutente (fr. 222'611.10 al 3 settembre 2019) e il valore di stima di fr. 393'000.- che l'UE ha attribuito all'usufrutto. Essa va pertanto scartata (v. sopra consid. 2). 3.2 La nuda proprietaria (e l'escussa in via principale) propone di acquistare l'usufrutto per un prezzo da fr. 60'000.- a fr. 70'000.-. La proposta pare invero riferirsi al diritto di usufrutto stesso e non solo al diritto di esercitarlo, ma malgrado il carattere impignorabile del primo, una sua acquisizione sembra possibile dato il consenso dell'usufruttuaria, il quale equivarrebbe nella fattispecie a una rinuncia (onerosa) all'usufrutto. Il prezzo offerto è tuttavia molto inferiore alla stima dell'UE. Vero è che quest'ultima si fonda su un reddito annuo loro di fr. 30'000.- (pari a 12 settimane a fr. 2'500.- l'una) che potrebbe sembrare ottimistico se paragonato al reddito effettivo di fr. 13'691.- conseguito nel 2017. Vista l'incertezza esistente in merito al vero valore del diritto di esercitare l'usufrutto, la scelta in grado di garantire al meglio gli interessi di tutte le parti risulta essere quella della vendita all'asta. È la soluzione proposta dall'escutente (anche se potrebbe rivelarsi in fin dei conti meno interessante della proposta della nuda proprietaria) e permette anche di garantire gli interessi dell'escussa e di sua figlia, nella misura in cui quest'ultima potrà partecipare all'asta e se del caso formulare prima dell'asta un'offerta scritta vincolante per il prezzo indicato in questa procedura, che possa fungere da piede d'asta. 3.3 A scanso di equivoci va ricordato che l'UE dovrà realizzare unicamente l'esercizio dell'usufrutto (cfr. art. 758 cpv. 1 CC), o meglio il diritto di esercitarlo, non invece l'usufrutto stesso, il quale è incredibile (DTF 113 II 125 consid. 2b/aa) e continuerà pertanto a rimanere in capo a PI 1. In altri termini, non si dovrà procedere a nessuna operazione a registro fondiario, l'aggiudicatario non conseguendo alcun diritto reale sui beni gravati dall'usufrutto. D'altronde, la decisione odierna non osta alla conclusione di una vendita a trattative private con la nuda proprietaria o con un terzo qualora le parti dovessero raggiungere un accordo in tal senso prima dell'asta. 4. La richiesta di PI 2 volta a un'indagine sulla sorte dei fr. 75'000.- risultanti dal verbale del 6 dicembre 2019 esula dalla procedura pendente davanti a questa Camera ed è pertanto irricevibile. Non potrebbe neppure essere considerata come un ricorso tempestivo, giacché l'escutente non ha reagito, entro il termine di ricorso di dieci giorni dell'art. 17 cpv. 1 LEF, alla comunicazione dell'UE del 19 maggio 2020, secondo cui le verifiche eseguite non hanno evidenziato elementi atti a permettere un completamento del pignoramento. 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. L'istanza è accolta. Di conseguenza è fatto ordine all'Ufficio di esecuzione di Locarno di procedere alla realizzazione ai pubblici incanti o a trattative private del diritto di esercitare l'usufrutto gravante l'unità di proprietà per piani n. _____ della particella n. _____ RFD di _____. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – – – 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.