

# **TI\_GERICHTE 15.2020.78 vom 9. September 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-09-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2020.78](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.78)

FR: TI\_GERICHTE 15.2020.78 du 9 septembre 2020

IT: TI\_GERICHTE 15.2020.78 del 9 settembre 2020

## **Regeste**

Ricorso contro avviso d'incanto. Competenza a dichiarare irricevibile un ricorso.  
Circondario d'esecuzione. Validità temporale della stima peritale

## **Erwägungen**

### **E. 9**

settembre 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: Cassina statuendo nella composizione a giudice unico (art. 48 b LOG) sui ricorsi 15 luglio e 18 agosto 2020 di RI 1 contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Mendrisio , o meglio contro l'avviso d'incanto e il valore di stima peritale in esso menzionato emesso il 10 luglio 2020 nell'esecuzione n. \_\_\_\_\_ promossa nei confronti del ricorrente dalla PI 1 , \_\_\_\_\_ e contro il provvedimento del 10 agosto 2020 con il quale l'Ufficio ha dichiarato irricevibile il ricorso del 15 luglio 2020 ritenuto in fatto: A. Sulla scorta del precetto esecutivo n. \_\_\_\_\_ emesso il 15 novembre 2018 dall'Ufficio d'esecuzione (UE) di Lugano, la PI 1 procede contro RI 1 in via di realizzazione del pegno immobiliare per l'incasso di fr. 448'000.-, oltre agli interessi del 3% dal 3 ottobre 2018, e di fr. 31'000.- oltre agli interessi del 7.75% dalla stessa data. Quale oggetto del pegno la precedente ha indicato la particella n. \_\_\_\_\_ RFD di C \_\_\_\_\_. B. L'opposizione interposta dall'escusso al precetto esecutivo è stata rigettata in via provvisoria dal Pretore del Distretto di Lugano con sentenza del 18 febbraio 2019. C. Con decisione del 12 giugno 2020 il Pretore del Distretto di Lugano ha poi dichiarato irricevibile l'azione di disconoscimento del debito presentata da RI 1, in quanto quest'ultimo non ha provveduto a versare l'anticipo delle spese giudiziarie. D. Il 28 agosto 2019 la creditrice ha presentato la domanda di vendita e il 2 settembre 2019 l'UE di Lugano ha comunicato all'escusso la ricezione della stessa con invio raccomandato ritirato dall'escusso il 6 settembre 2019. E. C on un primo avviso d'incanto pubblicato sul Foglio ufficiale cantonale (FUC) e sul Foglio ufficiale svizzero di commercio (FUSC) del \_\_\_\_\_ l'UE di Mendrisio ha fissato la scadenza per l'insinuazione degli oneri fondiari al \_\_\_\_\_ , il deposito delle condizioni d'asta e dell'elenco oneri a partire dal \_\_\_\_\_ e l'incanto del fondo al \_\_\_\_\_, indicando in fr. 892'000.- il suo valore di stima peritale. F. Il 27 febbraio 2020 l'UE ha trasmesso all'escusso copia del bando d'incanto a mezzo invio postale raccomandato, ritirato dallo stesso il giorno successivo. G. II

### **E. 13**

marzo 2020 RI 1 ha scritto all'UE di Mendrisio contestando il valore di stima peritale, in quanto il perito avrebbe ommesso di considerare il valore del terreno eccedente, che in una precedente perizia del 2 novembre 2014 lo stesso perito avrebbe stabilito in fr. 286'500.-.

H. II

**E. 16**

marzo 2020 l'UE ha comunicato al ricorrente che il perito non ha più attribuito alcun valore venale al terreno eccedente perché lo stesso, dapprima posto nella Zona residenziale Estensiva R2, nel 2016 è stato integrato nella nuova zona di piano regolatore denominata " \_\_\_\_\_", essenzialmente destinata al mantenimento e recupero degli edifici esistenti senza indici di sfruttamento. I. In seguito alla sospensione straordinaria delle esecuzioni decretata dal Consiglio federale in ragione della pandemia di COVID-19, con provvedimento del 2 aprile 2020 l'UE ha annullato tutte le aste che erano state previste fino al 31 agosto 2020, tra cui quella riferita al fondo di proprietà del ricorrente. L. C on un nuovo avviso d'incanto pubblicato sul Foglio ufficiale cantonale (FUC) e sul Foglio ufficiale svizzero di commercio (FUSC) del \_\_\_\_\_ l'UE di Mendrisio ha rifissato per il \_\_\_\_\_ l'incanto della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di C\_\_\_\_\_. Come nel precedente bando ha indicato in fr. 892'000.– il suo valore di stima peritale. M. Con ricorso del 15 luglio 2020, RI 1 chiede che la procedura di realizzazione del suo fondo venga annullata. N. II

**E. 20**

agosto, ovvero dopo la presentazione del secondo ricorso. Ci si potrebbe addirittura chiedere se la notifica non sia da ritenere inefficace dal momento che il ricorrente non doveva aspettarsi una notifica – nel senso dell'art. 138 cpv. 3 lett. a CPC – durante le ferie esecutive. La questione può invero rimanere indecisa dal momento che il primo ricorso è infondato, come verrà esposto nei successivi considerandi. Per lo stesso motivo si può anche tralasciare l'intimazione al ricorrente di un nuovo termine per produrre le copie mancanti del primo ricorso. 3. Nel primo ricorso RI 1 ha contestato anzitutto la competenza territoriale dell'UE di Mendrisio, che ha proceduto a pubblicare il bando, sostenendo che conformemente all'art. 51 cpv. 2 LEF l'ufficio competente sarebbe quello di Lugano, sul cui territorio si trova il fondo ipotecato. Il ricorrente misconosce tuttavia che dal 1° gennaio 2015 esiste un solo Ufficio di esecuzione con un circondario esteso all'intero Cantone (art. 1 cpv. 1 della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento [LALEF, RL 280.100]), composto internamente dalle sedi principali di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio e dalle agenzie di Acquarossa, Biasca, Cevio e Faido (art. 1 cpv. 3 LALEF). L'unico ufficiale di esecuzione (art. 2 cpv. 1 LALEF nella sua versione in vigore dal 1° febbraio 2020) può ripartire il lavoro dell'Ufficio tra le sue sedi e i suoi funzionari secondo le necessità e disponibilità. In questa ottica, il settore delle realizzazioni immobiliari del Sottoce-neri è stato assegnato alla sede di Mendrisio, la quale era quindi competente per emettere il bando. La censura del ricorrente si avvera così infondata. 4. Il ricorrente contesta anche la perizia estimativa che ha attribuito al fondo un valore di fr. 892'000.–, ritenendola errata, in quanto non considererebbe vari elementi che contribuiscono a determinare il valore dell'immobile. 4.1 Orbene, l'UE di Mendrisio ha pubblicato una prima volta l'avviso d'incanto del fondo in questione sul FUC e sul FUSC del \_\_\_\_\_ e lo ha trasmesso personalmente anche ad RI 1 mediante invio postale raccomandato del 27 febbraio 2020, da lui ritirato il giorno successivo. Sia nell'avviso d'incanto del 28 febbraio, sia in quello successivo del 10 luglio, l'UE ha stabilito il valore di stima del fondo in fr. 892'000.– sulla scorta del rapporto peritale del 29 novembre 2020 dello Studio peritale \_\_\_\_\_. Laddove mira a rimettere in discussione il valore di stima peritale attribuito al fondo, il ricorso del 15 luglio 2020 risulta ampiamente tardivo (art. 17

cpv. 2 LEF) e per questo motivo va dichiarato irricevibile. 4.2 Sta di fatto che già il 13 marzo 2020 RI 1 aveva comunicato all'UE contestazioni in merito alla stima peritale. Ma pur volendo considerarlo quale ricorso, tale scritto risulterebbe comunque tardivo, giacché RI 1 aveva ritirato il primo avviso d'incanto il 28 febbraio 2020, sicché il termine di ricorso era scaduto lunedì 9 marzo 2020. 4.3 Secondo il ricorrente la perizia non sarebbe più attuale poiché il perito ha vincolato la validità della perizia estimativa da lui allestita a sei mesi dalla data del sopralluogo, avvenuto il 29 novembre 2019 (punti n. 1.1 e 1.2 del referto). Sennonché il perito non precisa quali "circostanze reali, economiche e giuridiche o altri fattori influenti sul valore venale" avrebbero giustificato una modifica della stima entro sei mesi. Ad ogni modo non spettava a lui – per di più anticipatamente – bensì all'UE stabilire se la stima poteva servire anche per l'asta del 5 novembre 2020 (cfr. art. 44 RFF). Di principio la stima vale anche per una nuova asta (cfr. art. 64 cpv. 3 RFF). Nel caso in esame, comunque sia, dagli atti non risultano motivi per cui la stima del 29 novembre 2019 non corrisponderebbe più alla situazione attuale e il ricorrente non specifica circostanze verificatesi dopo la comunicazione del primo bando (da lui contestato tardivamente, v. sopra consid. 4.2) che esigerebbero la modifica della perizia o l'allestimento di una nuova. La censura va pertanto respinta. 5. Per quanto riguarda poi l'argomentazione secondo cui il trapasso di proprietà della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ non sarebbe assoggettato alla LAFE, va evidenziato che nel bando d'incanto l'UE si è correttamente limitato a ricordare agli interessati l'esistenza della LAFE, senza indicare se il fondo posto in vendita vi sia assoggettato, ritenuto che una tale decisione non gli compete, essendo di esclusiva competenza delle autorità preposte all'applicazione di questa legge. Anche su questo punto il ricorso manca di consistenza. 6. Diversamente da quanto affermato da RI 1, risulta dagli atti che il 2 settembre 2019 l'UE di Lugano gli ha comunicato la ricezione della domanda di vendita ed egli ha ritirato la relativa raccomandata postale il 6 settembre 2019. Ad ogni buon conto la domanda di vendita è stata presentata, il 28 agosto 2019, ben prima della scadenza del termine di perenzione di due anni dalla notifica del precetto esecutivo (avvenuta nello specifico il 22 novembre 2018) prescritto dall'art. 154 cpv. 1 LEF, anche senza considerare la sospensione dei termini intervenuta a seguito dell'opposizione interposta dall'escusso. 7. Stante l'esito del ricorso, la domanda di sospendere la procedura esecutiva contenuta nel secondo ricorso è senza oggetto. 8. 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 del 18 agosto 2020 è accolto e di conseguenza la decisione del 10 agosto 2020 è dichiarata nulla. 2. Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso del 15 luglio 2020 è respinto. 3. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 4. Notificazione a: – ; – . Comunicazione all'Ufficio d'esecuzione, Mendrisio. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello

Il presidente \_\_\_\_\_ Il vicescancelliere 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.