

TI_GERICHTE 15.2020.98 vom 12. Mai 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-05-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.98

FR: TI_GERICHTE 15.2020.98 du 12 mai 2021

IT: TI_GERICHTE 15.2020.98 del 12 maggio 2021

Regeste

Ricorso contro l'avviso d'incanto immobiliare nella procedura di fallimento. Le azioni di contestazione della graduatoria e un blocco LAFE menzionato a registro fondiario per ciascun fondo inventariato impediscono la realizzazione forzata?

Erwägungen

E. 12

maggio 2021 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: Cortese statuendo sui ricorsi 25 settembre 2020 di RI 1 (patrocinata dall' PA 1,) contro l'operato dell' Ufficio dei fallimenti di Lugano , o meglio contro l'avviso d'incanto immobiliare pubblicato il 15 settembre 2020 nei fallimenti delle società PI 1 , PI 2 , procedura che interessa anche PI 3 , (rappresentato dall'RA 1,) PI 4 , (rappresentato dall'PI 12,) PI 5, PI 6 , PI 10 , PI 7 , (tutte patrociate dall' PR 1,) PI 8 , PI 9 , ritenuto in fatto: A. Con due decreti del 21 settembre 2017 il Pretore del Distretto di Lugano, sezione 5, ha dichiarato il fallimento della PI 1 e quello della PI 2, entrambe con sede a _____, a far tempo dal 22 settembre 2017 alle ore 10:00. B. Il 27 ottobre 2017 l'Ufficio dei fallimenti (UF) di Lugano ha pubblicato l'apertura delle liquidazioni in procedura sommaria sul Foglio ufficiale svizzero di commercio (FUSC). C. Entro il termine per insinuare le pretese nei confronti delle fallite, RI 1 ha notificato nel fallimento della PI 1 un credito di fr. 100'000.– e nel fallimento della PI 2 un credito di fr. 283'823.40. D. Il 28 febbraio e nuovamente il 4 marzo 2019 l'UF ha comunicato a RI 1 di aver respinto le sue pretese, ciò che figura anche nelle graduatorie depositate dal 1° al 19 marzo 2020. Essa ha quindi presentato due azioni di contestazione della graduatoria dinanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1, le quali sono tuttora pendenti (_____). Mediante due ulteriori azioni ha pure contestato i crediti insinuati dalle società PI 6, con sede a _____, e PI 7, con sede a _____. Tali procedure (_____ e _____) sono attualmente sospese in attesa dell'esito delle prime due. E. Il

E. 15

settembre 2020 l'Ufficio ha pubblicato sul FUSC e sul Foglio ufficiale cantonale (FUC) l'avviso d'incanto per il 10 novembre 2020 delle proprietà per piani n. _____, _____ e _____ del fondo n. _____ RFD di _____, appartenenti alla PI 1, e della proprietà per piani n. _____ del medesimo fondo appartenente alla PI 2. F. Con due distinti ricorsi (15.2020.98 e 15.2020.99) del 25 settembre 2020 RI 1 si aggrava contro l'avviso d'incanto, chiedendone l'annullamento, previo conferimento dell'effetto sospensivo. Tramite separata istanza dello stesso giorno domanda inoltre l'ammissione al beneficio del gratuito patrocinio. G. Mediante osservazioni del 5 ottobre 2020 il PI 3 si

rimette al giudizio della Camera, mentre nelle loro del 12 ottobre 2020 la PI 6, la PI 10, la PI 7 e l'PI 5 si oppongono ai ricorsi, postulando che siano dichiarati irricevibili o che siano respinti. L'UF non ha invece formulato osservazioni. H. Con decreto del 12 ottobre 2020 il presidente di questa Camera ha congiunto le due procedure di ricorso e ha concesso effetto sospensivo ai gravami. I. Preso atto di tale decisione, l'Ufficio ha annullato gli incanti mediante pubblicazione sul FUSC e FUC del 23 ottobre 2020. 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 della Legge cantonale sulla procedura di ricorso in materia di esecuzione e fallimento [LPR, RL 280.200]) – entro 10 giorni dalla notifica dell'atto impugnato pubblicato sul FUSC e FUC del 15 settembre 2020, il ricorso inviato il 25 settembre 2020 è in linea di principio ricevibile sotto questo profilo (art. 17 LEF). In linea di principio, il ricorso diventa senza oggetto o privo d'interesse giuridico ove il provvedimento impugnato venga riconsiderato dall'ufficio d'esecuzione o dei fallimenti nel senso voluto dal ricorrente (art. 17 cpv. 4 LEF) oppure l'esecuzione o la domanda all'origine dell'atto contestato sia ritirata oppure diventi perenta per legge. Invece nel caso in cui, come nella fattispecie, l'ufficio annulla l'avviso d'incanto con riferimento alla concessione dell'effetto sospensivo al ricorso senza evocare motivi di riconsiderazione e i creditori non dichiarino di rinunciare alla vendita, il ricorso non può essere considerato senza interesse, e di conseguenza stralciato dal ruolo in virtù dell'art. 24 b cpv. 1 LPR, siccome le questioni sollevate dal ricorrente si riproporranno al momento dell'emanazione del nuovo avviso d'incanto. Nulla osta pertanto a entrare nel merito del ricorso. 2. Nel ricorso RI 1 fa valere anzitutto che la vendita dei noti fondi pregiudicherebbe i propri diritti, siccome sono ancora pendenti sia le azioni di contestazione della graduatoria da lei promosse, sia un'azione riferita all'accertamento della qualità di azionista del suo ex marito PI 11 e un procedimento penale avviato contro quest'ultimo dalla Staatsanwaltschaft di _____. Sennonché essa non spiega perché tali procedure impedirebbero la realizzazione forzata e quali danni essa subirebbe in caso di vendita, per tacere del fatto che, comunque sia, le azioni di contestazione della graduatoria non ostano alla vendita forzata degli attivi inventariati in una procedura di fallimento, ma soltanto al riparto dei ricavi, che non potrà infatti avvenire prima che la graduatoria sia divenuta definitiva (art. 261 LEF e 83 cpv. 1 RUF). Neppure la pendenza dell'altra azione civile e del procedimento penale portano a diversa conclusione, giacché la ricorrente non ha dimostrato che in queste procedure sia stata eventualmente pronunciata la sospensione della tenuta degli incanti pubblici o sia stato ordinato il sequestro conservativo dei fondi messi in vendita. Soltanto eventuali contestazioni relative ai diritti di pegno o altri diritti reali limitati risultanti dalle iscrizioni nel registro fondiario o notificati da terzi potrebbero tutt'al più impedire la realizzazione degli immobili (art. 128 cpv. 1 RFF), contestazioni che però nei due fallimenti in questione nessuno ha mosso. 3. L'insorgente reputa altresì che nella fattispecie non è possibile procedere alla vendita, poiché per ciascun fondo è menzionato a registro fondiario un divieto di disporre – vale a dire un blocco del registro fondiario nel senso dell'art. 56 lett. c dell'Ordinanza sul registro fondiario (ORF, RS 211.432.1) – ordinato il 23 ottobre 2009 dall'allora Autorità di I istanza LAFE del Distretto di Lugano (attualmente l'Autorità cantonale di I istanza LAFE) in base all'art. 23 della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, RS 211.412.41), al fine di mantenere immutato lo stato di fatto e di diritto nell'ambito di una procedura di accertamento aperta nei confronti delle due fallite in merito all'acquisto dei noti immobili (v. decisione assunta d'ufficio). 3.1 In sé, il blocco del registro fondiario nel senso dell'art. 56 ORF è una misura che vieta

unicamente all'ufficio dei registri di procedere a determinate operazioni su un foglio del libro mastro, ovvero che impedisce d'iscrivervi operazioni che hanno un effetto costitutivo, non invece quelle di portata dichiarativa, come l'aggiudicazione in una procedura di esecuzione forzata (sentenza della CEF 15.2017.56 del 19 febbraio 2018, consid. 5.1 e 5.2 e riferimenti citati). 3.2 Tuttavia, la questione di sapere se e in che misura un blocco del registro fondiario abbia effetti in una procedura di esecuzione forzata dev'essere esaminata separatamente per ogni singolo tipo di blocco in funzione del diritto materiale sul quale esso si fonda (Dominic Staible /Beat Vogt , Grundbuchsperrren, RNRF 2017, 239 ad IV/B). Così un blocco riguardante un sequestro penale (art. 56 lett. a ORF e 266 cpv. 3 CPP) impedisce la vendita del fondo sul quale grava ove tende a garantire una futura confisca in natura giusta gli art. 70 cpv. 1 o 72 CP (art. 263 cpv. 1 lett. d CPP) oppure la restituzione ai danneggiati (art. 263 cpv. 1 lett. c CPP), dal momento che la realizzazione di oggetti confiscati in virtù di leggi d'ordine penale è disciplinata da norme proprie e non dalla LEF (art. 44 LEF). Per contro il sequestro penale a garanzia delle pretese di risarcimento dello Stato o del danneggiato (art. 263 cpv. 1 lett. b CPP) non fondano alcuna pretesa privilegiata in loro favore nell'ambito dell'esecuzione forzata (art. 71 cpv. 3 CP; DTF 142 III 176 consid. 3.1; sentenza della CEF 15.2014.138 del 23 marzo 2015, RtiD 2015 II 880 n. 48c consid. 5 e i rinvii). 3.3 Il Tribunale federale ha già avuto modo di stabilire che una restrizione della facoltà di disporre ordinata dall'autorità sulla scorta dell'art.

E. 16

DAFE (norma sostanzialmente di medesimo tenore dell'attuale art. 23 LAFE), anche qualora fosse disciplinata nei suoi effetti dall'art. 960 CC, ciò che ha comunque ritenuto assai dubbio, non vieta la realizzazione di pegni preesistenti né la realizzazione ordinaria nell'esecuzione forzata (DTF 111 III 31 consid. 3/b). Nel diritto vigente, il blocco dell'art. 56 lett. c ORF è parificato a una menzione di una restrizione di diritto pubblico giusta l'art. 962 CC (v. il titolo della sezione 3 "Notificazioni di menzioni" che precede gli art. 53 segg. ORF) e non a un'annotazione a norma dell'art. 960 CC. In sé, questa classificazione non permette ancora di determinare gli effetti del blocco nell'esecuzione forzata. Né la LEF (e segnatamente l'art. 44) né la LAFE disciplinano esplicitamente i rapporti tra i due ambiti giuridici. 3.4 Nel caso in rassegna, l'Autorità di I istanza del Distretto di Lugano ha ordinato l'iscrizione del blocco del registro fondiario al fine di mantenere immutato lo stato di fatto e di diritto dei noti immobili nelle more della procedura di accertamento successivo dell'obbligo dell'autorizzazione (art. 25 cpv. 1 bis LAFE) aperta nei confronti delle due fallite e volta a stabilire se esse hanno fornito all'autorità competente e all'ufficiale del registro fondiario indicazioni inesatte o incomplete su fatti rilevanti per l'obbligo dell'autorizzazione (v. decisione del 23 ottobre 2009 agli atti). Tale procedura può condurre l'autorità a revocare definitivamente l'autorizzazione (art. 26 cpv. 2 lett. b LAFE) nei casi in cui viene rilevata (d'ufficio) la nullità del negozio giuridico avente per oggetto i fondi (art. 26 cpv. 3 LAFE), ciò che darebbe titolo all'autorità cantonale legittimata a ricorrere oppure, se essa non agisce, all'Ufficio federale di giustizia di promuovere contro le parti interessate l'azione di ripristino dello stato anteriore secondo l'art. 27 cpv. 1 lett. a LAFE. Se il ripristino dello stato anteriore è impossibile o inopportuno, il giudice competente ordina il pubblico incanto secondo le prescrizioni sulla realizzazione forzata dei fondi; in tale evenienza l'acquirente potrà esigere unicamente il rimborso delle sue spese d'acquisizione, mentre un'eventuale eccedenza spetterà al Cantone (art. 27 cpv. 2 LAFE). L'azione di ripristino decade invece qualora un terzo abbia acquistato il fondo in buona fede (art. 27 cpv. 3 LAFE). 3.5 Ciò posto, il blocco del registro fondiario ordinato sulla scorta

dell'art. 23 LAFE è un provvedimento cautelare conservativo che ha per scopo di mantenere inalterato lo stato di fatto e di diritto del fondo gravato, affinché nel corso di una procedura di assoggettamento all'autorizzazione o di accertamento successivo dell'autorizzazione non possano essere adottate misure sull'immobile che potrebbero rendere completamente vane sia la procedura in corso o i provvedimenti ivi adottati, sia le conseguenze di diritto civile (Mühlebach/Geissmann , Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, n. 3 ad art. 23 LAFE). 3.5.1 Ora, se l'autorità per l'applicazione della LAFE accerta poi la nullità del negozio giuridico di acquisto, il fondo sarà presunto essere rimasto nella proprietà dell'alienante (con tutti i diritti che lo gravavano già prima dell'alienazione) e pertanto non cadrà nella massa attiva ove sia stato nel frattempo dichiarato il fallimento dell'acquirente. La vendita all'asta del fondo sarà in tale ipotesi esclusa. Entrerà nella massa solo la pretesa del fallito contro l'alienante in restituzione del prezzo di vendita alle condizioni dell'art. 26 cpv. 4 lett. b LAFE. 3.5.2 Qualora invece il ripristino dello stato anteriore sia impossibile o inopportuno, nulla osta a che il giudice autorizzi l'amministrazione del fallimento a porre il fondo all'asta, fermo restando ch'esso potrà essere aggiudicato solo a una persona autorizzata ai sensi della LAFE. Il ricavato, una volta disinteressati i creditori pignorati (i cui diritti prevalgono su quelli del Cantone), potrà essere ripartito tra i creditori chirografari solo fino a concorrenza delle spese d'acquisizione avute dal fallito (dedotti i versamenti ai creditori pignorati), un'eventuale eccedenza spettando al Cantone (cfr. art. 27 cpv. 2 LAFE). I creditori del fallito non hanno infatti diritti più estesi di lui e non possono dunque pretendere di essere disinteressati con un utile cui il fallito non ha diritto poiché ottenuto con la vendita di un fondo ch'egli non era autorizzato ad acquisire. 3.6 Da quanto appena esposto risulta che non è possibile determinare se il fondo sul quale grava un blocco LAFE può essere realizzato dall'amministrazione del fallimento prima che le autorità di applicazione della LAFE abbiano statuito sulla sorte del fondo. Certo, in sé il blocco del registro fondiario nel senso dell'art. 56 ORF non impedisce l'iscrizione del trapasso del fondo a favore dell'aggiudicatario. Vi è però il rischio che il trapasso venga poi annullato nel caso in cui l'autorità preposta dovesse promuovere l'azione di ripristino dello stato anteriore con successo. Ciò potrebbe del resto condizionare l'interesse dei potenziali acquirenti, influenzando negativamente sulla loro propensione a partecipare all'asta o a formulare offerte corrispondenti al valore di mercato del fondo (sentenza 15.2017.56 citata, consid. 5.2 i.f.). I ricorsi vanno quindi accolti limitatamente a questo punto e va ordinato all'UF di sollecitare dal l'Autorità cantonale di I istanza LAFE l'emanazione di una decisione di merito nella procedura LAFE, iniziata più di dieci anni fa, oppure perlomeno di chiederle l'autorizzazione di procedere alla vendita dei fondi all'incanto previa cancellazione dei blocchi menzionati nel registro fondiario o assicurazione scritta che non verrà dichiarato nullo il trapasso né richiesto il ripristino dello stato anteriore, garantendole la trattenuta di un'eventuale eccedenza a favore del Cantone giusta l'art. 27 cpv. 2 LAFE. 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]). 5. La richiesta di gratuito patrocinio soggiace agli art. 117 e segg. CPC e alla legge cantonale sull'assistenza giudiziaria e sul patrocinio d'ufficio (LAG; RL 3.1.1.7). La designazione di un patrocinatore d'ufficio è quindi subordinata, oltre all'indigenza del richiedente e alle possibilità di successo della domanda (art. 117 CPC per il rinvio degli art. 20 a cpv. 3 LEF e 13 LAG), all'esigenza che la misura sia necessaria per tutelare i diritti dell'interessato (art. 118 cpv. 1 lett. c CPC;

sentenza della CEF 15.2017.44 del 21 agosto 2017 consid. 7.1). Secondo la giurisprudenza, il diritto al gratuito patrocinio non è in principio escluso nella procedura di ricorso ai sensi degli art. 17 segg. LEF, ma, essendo quest'ultima dominata dal principio dell'ufficialità, l'assistenza di un avvocato non è in generale necessaria, potendosi ciononostante rivelarsi indispensabile allorquando il caso o le questioni da risolvere sono complesse, il richiedente fruisce di scarse conoscenze giuridiche o vi sono importanti interessi in gioco (sentenza della CEF 15.2020. 122 del 1° dicembre 2020 e riferimenti citati). Nel caso in rassegna non risulta data la necessità oggettiva di patrocinio, siccome l'insorgente avrebbe potuto senza difficoltà contestare l'avviso d'incanto limitandosi a segnalare l'esistenza della menzione a registro fondiario del blocco LAFE gravante gli immobili da realizzare. La censura fondata sulla pendenza delle sue azioni civili e del procedimento penale era d'altra parte d'acchito priva di possibilità di successo, sicché non si giustificava il patrocinio di un avvocato. La domanda di ammissione al beneficio del gratuito patrocinio va pertanto respinta. Per questi motivi, pronuncia: 1. Il ricorso relativo al fallimento della PI 1 è accolto e di conseguenza l'avviso d'incanto è annullato. In vista della nuova asta l'Ufficio dei fallimenti procederà come indicato nel considerando 3.6. 2. Il ricorso relativo al fallimento della PI 2 è accolto e di conseguenza l'avviso d'incanto è annullato. In vista della nuova asta l'Ufficio dei fallimenti procederà come indicato nel considerando 3.6. 3. La domanda di gratuito patrocinio è respinta. 4. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 5. Notificazione a: – ; – , , ; – , , ; – , , ; – , , ; – , , . Comunicazione all'Ufficio fallimenti di Lugano. 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.