

TI_GERICHTE 15.2021.61 vom 29. Juli 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-07-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2021.61

FR: TI_GERICHTE 15.2021.61 du 29 juillet 2021

IT: TI_GERICHTE 15.2021.61 del 29 luglio 2021

Regeste

Asta immobiliare con doppio turno d'asta nel fallimento. Esecuzione del secondo turno malgrado la migliore offerta formulata nel primo turno fosse sufficiente a soddisfare i creditori di rango prevalente

Erwägungen

E. 2

di _____, per fr. 192'000.–; che con il ricorso in esame, del 21 aprile 2021, chiede di annullare l'asta e di rettificarla, unitamente al verbale, nel senso di aggiudicare il fondo a suo favore; che né i creditori né la PI 2 hanno presentato osservazioni sul ricorso entro il termine impartito, mentre l'UF ha dichiarato il 2 giugno 2021 di non avere osservazioni da formulare; che interposto all'autorità di vigilanza cantonale – nel Canton Ticino la Camera esecuzione e fallimenti (CEF) del Tribunale d'appello (art. 3 LPR) – il giorno successivo all'aggiudicazione contestata, avvenuta il 20 aprile 2021, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF); che il ricorrente rileva come la sua offerta, di fr. 181'000.– copre ampiamente le ipoteche legali e convenzionali (di fr. 133'817.15 complessivi), sicché l'asta avrebbe dovuto concludersi in virtù dell'art. 56 cpv. 2 lett. a RFF; che contrariamente a quanto stabilito dall'Ufficiale supplente in occasione dell'asta, in realtà l'art. 56 RFF si applica per analogia anche in materia di fallimento per il rinvio dell'art. 130 cpv. 1 RFF (v. pure il rimando dell'art. 258 cpv. 2 all'art. 142 cpv. 3 LEF); che, infatti, il privilegio di poter ottenere l'aggiudicazione del fondo senza l'onere fondiario per il quale è stato chiesto il doppio turno d'asta, o con la facoltà di potere disdire eventuali contratti di locazione non annotati per la prossima scadenza legale a prescindere da un urgente bisogno personale (DTF 125 III 123 segg. e 126 III 290 segg.; sentenza della CEF 15.2002.78 del 20 agosto 2002 consid. 7.3), è riservato ai titolari di diritti di pegno prevalenti rispetto all'onere fondiario o ai contratti di locazione in questione, vale a dire i pegni iscritti prima dell'onere o del contratto di locazione e ai diritti di pegno legali che prevalgono su tutti gli altri diritti di pegno (nella fattispecie le ipoteche legali del Comune _____ e del Consorzio correzione fiume Ticino, così come le cartelle ipotecarie della PI 3); che l'onere fondiario o i contratti di locazione non annotati sono invece opponibili ai titolari di pegno di rango successivo come ai creditori chirografari (persino a beneficio di un pignoramento del fondo) in virtù delle regole del diritto fondiario, rispettivamente del Codice delle obbligazioni (art. 261, 261 b e 290 lett. a CO a contrario e art. 50 RFF); che secondo l'art. 56 cpv. 2 lett. a RFF (come visto applicabile in materia di fallimento per il rinvio dell'art. 130 cpv. 1), se la miglior offerta nel primo turno è sufficiente per soddisfare il creditore, il fondo viene aggiudicato con l'aggravio e non si procede a un secondo turno; che nel caso in esame l'offerta del ricorrente nel primo turno d'asta, di fr. 181'000.–, era sufficiente a coprire le ipoteche legali e quelle convenzionali della PI 3, di complessivi fr. 133'817.15 oltre alle

spese, sicché il fondo sarebbe dovuto essergli aggiudicato senza procedere al secondo turno d'asta (DTF 81 III 63 consid. 1; sentenza della CEF 15.2020. 111 del 13 gennaio 2021; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 23 ad art. 142 LEF; Piotet in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 13 ad art. 142 LEF); che il ricorso va pertanto accolto, l'aggiudicazione del fondo al ricorrente anziché alla PI 2 essendo tuttavia subordinata al versamento dell'acconto di fr. 23'000.– stabilito al punto 14 delle condizioni d'asta; che non è necessaria la modifica del verbale d'incanto, che peraltro rispecchia correttamente quanto avvenuto il 20 aprile 2021, siccome esso viene sostituito dalla decisione odierna; che per legge non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 2 n.

E. 5

LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF [RS 281.35]). Per questi motivi, pronuncia:

1. Il ricorso è parzialmente accolto. 1.1 Di conseguenza, la quota di proprietà per piani n. _____ di 60/1000 della particella n. _____ RFD di _____ è aggiudicata al miglior offerente del primo turno dell'asta del 20 aprile 2021, RI 1 (Via _____), al prezzo di fr. 181'000.–, a condizione ch'egli fornisca all'Ufficio dei fallimenti entro due giorni dalla ricezione della presente decisione l'acconto di fr. 23'000.– stabilito dal punto 14 delle condizioni d'asta nella forma ivi prescritta. 1.2 Qualora RI 1 adempia tempestivamente la condizione stabilita nel dispositivo n. 1.1, l'aggiudicazione del fondo a favore della PI 2 è annullata e la somma da lei versata all'Ufficio dei fallimenti le è restituita. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – PI 2. Comunicazione all'Ufficio dei fallimenti, Viganello. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera 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.