

# TI\_GERICHTE 15.2022.20 vom 8. September 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-09-08, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2022.20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2022.20)

FR: TI\_GERICHTE 15.2022.20 du 8 septembre 2022

IT: TI\_GERICHTE 15.2022.20 del 8 settembre 2022

## Regeste

Ricorso contro la richiesta dell'ufficio d'esecuzione all'ufficio del registro fondiario di ridurre il credito garantito da una cartella ipotecaria e di radiare altre undici cartelle non coperte dal prezzo d'aggiudicazione

## Erwägungen

### E. 28

gennaio 2022 dell'UE (doc. A accluso al ricorso) alla sua richiesta di chiedere il mantenimento di tutte le cartelle ipotecarie, anche di quelle il cui valore nominale supera il prezzo d'aggiudicazione (doc. E). In quanto diretto contro il provvedimento in questione, il ricorso interposto solo il 21 febbraio 2022 è tardivo. Nulla muta al riguardo l'e-mail del 10 febbraio, che in quanto conferma solo la domanda all'URF non è una decisione impugnabile e non fa pertanto decorrere un nuovo termine di ricorso (DTF 113 III 29, consid. 1; sentenza della CEF 15.2014. 133 del 2 dicembre 2014 consid. 1). 1.2 Tuttavia, l'RI 1 aveva chiesto all'UE, già prima di sapere dell'esistenza del provvedimento poi impugnato, il mantenimento di tutte le cartelle ipotecarie. Nella sua prima risposta (del 28 gennaio), cui tra l'altro non era allegata la domanda all'URF, il caposervizio dell'UE non si era determinato chiaramente e direttamente sulla richiesta dell'aggiudicatario del giorno prima e aveva riservato un'eventuale presa di posizione del supplente ufficiale, che l'aggiudicatario ha del resto sollecitato nella sua e-mail del

### E. 31

gennaio, evocando la possibilità di un ritiro della domanda di cancellazione. Era pertanto chiara e tempestiva la sua opposizione alla cancellazione di parte dei titoli ipotecari, che ipotizzava possibile evitare mediante il ritiro della domanda all'URF, in base al fatto nuovo costituito dalla sua richiesta di mantenerli tutti alle condizioni stabilite da una parte della dottrina, così da trasformarli in suo favore in cartelle ipotecarie del proprietario ("Eigentümerschuldbriefe"). Unicamente con l'e-mail del 10 febbraio 2022, l'UE ha confermato in modo non interlocutorio la propria posizione e respinto, seppur in modo ancora una volta indiretto, la richiesta di mantenimento di tutte le cartelle ipotecarie. Nella misura in cui verte sul rifiuto (implicito) di ritirare la domanda di cancellazione all'URF significato con l'e-mail del 10 febbraio 2022, il ricorso, interposto lunedì 21 febbraio, è tempestivo (art. 142 cpv. 3 CPC per il rinvio dell'art. 31 LEF). 2. L'RI 1 sostiene che, nonostante la lettera dell'art. 68 RFF, secondo cui l'UE deve chiedere all'URF la cancellazione dal registro fondiario dei diritti di pegno non accollati all'aggiudicatario, per dottrina e giurisprudenza l'applicazione della norma "può essere evitata, ragione per cui l'Ufficio gode di un margine di apprezzamento al riguardo". Del resto, essa afferma, la dottrina non esclude del tutto "il trasferimento dei titoli all'aggiudicatario". Citando in particolare Häberlin, ritiene che un provvedimento che disapplica l'art. 68 RFF non è nullo,

dal momento che la norma non è di natura imperativa e che la cancellazione dei diritti di pegno non accollati all'aggiudicatario non è nell'interesse pubblico né di una indistinta cerchia di terzi. La cancellazione, a ben vedere, non serve a nessuno, mentre il riutilizzo dei titoli è d'indubbia utilità per l'aggiudicatario, che nel caso concreto potrebbe risparmiare tasse di registro e di bollo per fr. 22'400.– (oltre all'onorario notarile) per l'emissione di una cartella di fr. 2'800'000.–, pari allo scoperto. Ora, siccome lo spirito della legge non è d'impedire soluzioni sensate che non provocano alcun detrimento, “deve essere possibile trapassare le cartelle ■ in esubero' all'aggiudicatario che le richiedesse” . Sempre sulla scorta dell'autore citato, la ricorrente elenca quindi i presupposti per tale “riciclo” : assunzione da parte dell'aggiudicatario del debito personale garantito dalla cartella ipotecaria e consenso a “che l'Ufficio d'esecuzione istruisca l'Ufficio del registro fondiario di indicare il cambio di debitore sul titolo” , tale da trasformarla in una cartella del (nuovo) proprietario (Eigentümerschuldbrief) . Conclude che tali presupposti sono dati nel caso concreto. La ricorrente si dice infatti “pronta a fornire subito nelle forme richieste dall'Ufficio e dal Registro fondiario la necessaria dichiarazione” . Lamenta peraltro che l'UE non le ha dato tale possibilità e che, di conseguenza, non utilizzando il margine di apprezzamento che gli è concesso, è giunto a un risultato insoddisfacente. La ricorrente chiede pertanto di annullare la decisione ( recte : la richiesta) di cancellazione, sì da permetterle di produrre la predetta dichiarazione. 3. Nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno, i crediti garantiti da pegni immobiliari di grado successivo a quello fatto valere dall'escutente, se non sono ancora esigibili al momento della licitazione, vengono “accollati” o “imposti” all'aggiudicatario (art. 135 cpv. 1, 1° periodo, per il rinvio dell'art. 156 cpv. 1, 1° periodo LEF) – cioè egli ne diventa debitore in forza di un'assunzione di debito legale – nella misura in cui non siano coperti dal ricavo della vendita (art. 45 cpv. 1 lett. a RFF, cui rinvia l'art. 102, 1° periodo RFF). Per contro, le condizioni d'asta devono prevedere la cancellazione degli oneri fondiari iscritti nel registro fondiario a favore del proce-dente ( art. 156 cpv. 1, 3° periodo LEF) ove non siano stati “imposti” (o “accollati”) all'aggiudicatario (art. 68 cpv. 1 lett. b, cui rinvia l'art. 102, 1° periodo RFF). La cancellazione dev'essere richiesta dall'ufficio d'esecuzione (art. 69 cpv. 1, 2° periodo RFF, cui rinvia l'art. 102, 1° periodo RFF). Se si tratta di cartelle ipotecarie esigibili, solo i titoli rimasti totalmente o parzialmente perdenti devono essere presentati (se sono documentali) o annunciati (se sono registrali) all'ufficio del registro fondiario per la cancellazione o riduzione (art. 110 cpv. 2, 1° periodo RFF e 68 cpv. 1 lett. a, 2° periodo RFF per il caso particolare dei titoli detenuti o a nome del proprietario, che sono stati costituiti in pegno, e 111 cpv. 1 RFF per quello dell'esecuzione infruttuosa). 3.1 Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale , se il creditore pignorazio fa uso del suo diritto di far realizzare l'oggetto del pegno per ottenere il pagamento del proprio credito, il diritto di pegno si esaurisce in virtù della sua finalità e del suo contenuto; pertanto si estingue senza riguardo al fatto che il credito esigibile incorporato nella cartella (credito “cartolare”) sia stato pagato integralmente o no, mentre se è stato imposto all'aggiudicatario perché non era esigibile l'estinzione si limita alla parte non coperta dal provento della realizzazione ( sentenza 5A\_326/2018 del 28 settembre 2018 consid. 4.2.2.2). In ogni caso, il creditore non ne può più disporre. Le norme che prescrivono la radiazione del pegno immobiliare non sono semplici prescrizioni d'ordine e il loro scopo non è semplicemente proteggere l'aggiudicatario da diritti che, senza la radiazione, non si estinguerebbero in modo riconoscibile ( DTF 125 III 254 consid. 2/a ). Al contrario, esse s'iscrivono nello scopo stesso del diritto di pegno, diritto che dev'estinguersi, non appena il creditore fa realizzare

la cosa impegnata. Per l'importo scoperto, il credito cartolare si trasforma in (semplice) credito chirografario nella misura in cui non è più garantito dal pegno e all'escutente viene rilasciato un attestato d'insufficienza del pegno (art. 158 cpv. 1 LEF e 120 primo periodo RFF), che gli permette di escutere il debitore, a dipendenza della sua qualità, in via di pignoramento o fallimento, mentre agli altri creditori pignorati viene consegnata una semplice "dichiarazione" che il loro credito è rimasto scoperto (art. 120, 2° periodo RFF). Ciò esclude che il pegno possa continuare a esplicare effetti e a essere realizzato finché il creditore non sia totalmente rimborsato (citata 5A\_326/2018, consid. 4.2.2.2).

Un'applicazione analogica dell'art. 863 cpv. 1 vCC (ora 854 cpv. 1 nCC) è di principio esclusa (DTF 125 III 255 consid. 2/c). La radiazione può essere evitata solo nella misura in cui il credito garantito dalla cartella è stato coperto dal ricavato (citata 5A\_326/2018, consid. 4.2.2.3), poiché il reimpiego della cartella ipotecaria presuppone il pagamento del credito garantito, a prescindere che avvenga nell'ambito di una procedura esecutiva o al di fuori di essa (citata 5A\_326/2018, consid. 4.3). L'aggiudicatario deve inoltre assumere il debito personale contenuto nella cartella ipotecaria (DTF 125 III 256 consid. 2/d; citata 5A\_326/2018, consid. 4.2.2.3).

3.1.1 La dottrina maggioritaria segue tale orientamento (Känzig/Bernheim/Geiger in: Basler Kommentar, SchKG I, 3 a ed. 2021, n. 34 ad art. 156 LEF; Staehelin in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6ª ed. 2019, n. 8 ad art. 854 CC; Gütlin / Kuhn, Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, 2019, n. 734; Rüetschi/Nawid/Lorétan in: Kren- Kostkiewicz/Vock, Kommentar SchKG, 2017, n. 29 ad art. 156 LEF; Steinauer, Zürcher Kommentar, Art. 843-865 e 875 CC, 2 a ed. 2015, n. 20 ad art. 854 CC; Käser/Häcki in: SchKG, Kurzkomentar, 2 a ed. 2014, n. 26 ad art. 156 LEF; Dominik Gasser, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht der Jahre 1999 und 2000, RJB 2001 (137) pag. 313; Wiegand/Brunner, Vorschläge zur Ausgestaltung des Schuldbriefes als papierloses Registerpfand, 2003, pagg. 65 seg.; più sfumato: Robin Moser, Die Behandlung von nachrangigen Grundpfandrechten in der Zwangsverwertung aufgrund von Betreuung auf Pfandverwertung, in BJM 2011 pag. 16, che considera che il reimpiego della cartella ipotecaria è possibile alle condizioni appena menzionate, ma che l'aggiudicatario non ha alcuna pretesa di questa natura contro l'ufficio d'esecuzione; contra: Bettina Deillon-Schegg, Übergang des Grundeigentums und Untergang von Grundpfandrechten infolge Zwangsversteigerung, RNRF 2000, pagg. 105 seg., che ritiene il reimpiego possibile senz'assunzione di debito in applicazione analogica dell'art. 853 CC). Secondo Steinauer (op. cit. loc. cit.), se l'aggiudicatario non è il creditore pignorato procedente, il reimpiego della cartella ipotecaria presuppone, oltre all'assunzione esclusiva del debito cartolare con il consenso del creditore (art. 176 CO), la cessione del credito cartolare all'aggiudicatario mediante un accordo con il creditore e, per le cartelle registrate, l'iscrizione della trasmissione nel registro fondiario (art. 858 cpv. 1 CC), mentre per quelle documentali è necessaria la consegna del titolo all'aggiudicatario (art. 864 cpv. 1 CC) e per i titoli nominativi la menzione della trasmissione sul titolo, con l'indicazione dell'acquirente (art. 864 cpv. 2 CC; idem, ma solo per quest'ultima ipotesi: Staehelin, op. cit. loc. cit.).

3.1.2 Parte della dottrina sostiene per contro che, alle due condizioni menzionate (assunzione esclusiva del debito cartolare ed eventuale cessione del credito cartolare), l'aggiudicatario può reimpiegare le cartelle ipotecarie anche per la parte non coperta dal prezzo d'aggiudicazione (Häberlin in: Commentaire ORFI, 2012, n. 3, cifra 5, ad art. 68 RFF; Kren Kostkiewicz in: Commentaire ORFI, 2012, n. 5 ad art. 110 RFF; Charles Jaques, La réutilisation des cédules hypothécaires et le remploi des hypothèques

dans le cadre d'une exécution forcée, RNR 2005 pagg. 221 seg), nella misura in cui con la riunione nella persona dell'aggiudicatario delle qualità di debitore e creditore della cartella si realizza la condizione prevista dall'art. 854 cpv. 1 CC (cfr. S teinauer , op. cit., n. 7 e 20 ad art. 854). 3.2 In deroga alla giurisprudenza del Tribunale federale e alla dottrina maggioritaria, l'RI 1 chiede di poter reimpiegare – evitandone la cancellazione – anche le cartelle ipotecarie che non sono potute essere pagate con il ricavo della realizzazione del pegno (a concorrenza di fr. 2'800'000.–), fondandosi sul parere minoritario di Häberlin , il quale ritiene che la rinuncia a cancellare le cartelle ipotecarie non accolte all'aggiudicatario, in deroga all'art. 68 cpv. 1 lett. b RFF, in vista di un loro reimpiego non contravviene a motivi di ordine pubblico o all'interesse di una cerchia indeterminata di terzi, ove l'aggiudicatario assuma il debito cartolare, accettando l'iscrizione del cambio di debitore a registro fondiario e sul titolo, e si faccia cedere il credito cartolare se non ne è già il titolare. A tali condizioni, le cartelle diventano titoli del (nuovo) proprietario (l'aggiudicatario), che ne può liberamente disporre. 3.2.1 In linea di principio, tutti i pegni non accollati gravanti il fondo si estinguono al momento della sua realizzazione a prescindere ch'essi siano o no coperti dal prezzo d'aggiudicazione (art. 135 cpv. 1, 1° periodo, 156 cpv. 1, 1° periodo LEF e 68 cpv. 1 lett. b RFF, norme che non fanno distinzioni a seconda dell'esito della realizzazione; DTF 122 III 434 consid. 5; 106 II 187 consid. 2; citata 5A\_326/2018 consid. 4.2.2.2 ). Questo principio generale, fondato sulla stessa natura del pegno, che non consente più di una sua realizzazione per il medesimo credito, non può però costituire un motivo per vietare il reimpiego delle cartelle ipotecarie solo per la parte non coperta dal ricavo e non anche per quella coperta. Vero è che diverse norme regolamentari operano una distinzione tra le due situazioni (art. 45 cpv. 1 lett. a, 68 cpv. 1 lett. a, 2° periodo e 110 cpv. 2, 1° periodo RFF). Le due prime riguardano però casi particolari, mentre la terza deroga senza valido motivo all'art. 68 cpv. 1 lett. b RFF e al principio generale appena citato. Infatti, anche i titoli (per definizione esigibili) integralmente coperti devono di regola essere cancellati per evitare il rischio di doppio pagamento qualora dovessero essere ceduti a terzi in buona fede (cfr. art. 849 cpv. 1 CC e 979 CO). 3.2.2 Il Tribunale federale e la dottrina dominante ammettono il reimpiego delle cartelle ipotecarie in seguito alla realizzazione forzata del pegno ove l'aggiudicatario ne sia contemporaneamente il debitore (mediante assunzione esclusiva) e il creditore (eventualmente mediante cessione), in applicazione (non analogica) dell'art. 854 CC (sopra consid. 3.1 e 3.1.1). Alle stesse condizioni – confusione delle qualità di debitore e creditore nella persona dell'aggiudicatario ( cfr. S teinauer , op. cit., n. 7 e 20 ad art. 854) – nulla pare ostare al reimpiego anche della parte delle cartelle ipotecarie non coperta dal ricavato. Secondo il Tribunale federale e alcuni autori, il reimpiego presupporrebbe invero il pagamento del credito garantito, a prescindere che avvenga nell'ambito di una procedura esecutiva o al di fuori di essa (citata 5A\_326/2018, consid. 4.3; Staehelin , op. cit., n. 8 ad art. 854; Deillon-Schegg , op. cit. , pag. 105). È inesatto. Il reimpiego non dipende dal pagamento – che in sé non estingue né il pegno né il credito cartolare (art. 853 CC) – bensì dalla restituzione del titolo documentale al debitore (con la menzione dell'art. 864 cpv. 2 CC sul titolo se è nominativo) o dall'iscrizione della cartella registrata a suo nome ( Staehelin , op. cit., n. 2 ad art. 854; Steinauer , op. cit., n. 11 ad art. 854), le quali possono anche essere la conseguenza, ad esempio, della rinuncia del creditore al suo diritto di pegno (art. 854 cpv. 1 CC) e non solo del pagamento della cartella. 3.2.3 Il Tribunale federale sottolinea a ragione che le norme che prescrivono la radiazione del pegno immobiliare non sono semplici prescrizioni d'ordine. Ma la cancellazione non è l'unico modo di proteggere

gl'interessi degni di protezione in presenza. Se l'aggiudicatario non ne è già il titolare, la cessione del credito cartolare a suo favore – posta come condizione per il reimpiego (sopra consid. 3.1.1 i.f.) – lo mette al riparo di successive pretese di creditori rimasti perdenti. L'assunzione esclusiva del debito cartolare pro teggio invece l'escusso (debitore della cartella prima dell'assunzione del debito). Mentre il creditore della cartella, se non è l'aggiudicatario, in caso di radiazione del pegno vedrebbe comunque il suo credito (cartolare) cancellato e, indipendentemente dalla radiazione, mantiene un credito chirografario per l'eventuale suo scoperto, sicché non risulta danneggiato in caso di reimpiego della sua cartella da parte dell'aggiudicatario (sotto consid. 3.2.4 e 4.1).

D'altronde, gl'interessi dei titolari di pegni di grado posteriore a quello del pegno dell'escutente non si oppongono al reimpiego delle cartelle anche dopo la realizzazione del pegno poiché ciò corrisponde alla volontà del legislatore (art. 854 CC). Dev'essere chiaro loro, al momento della costituzione o della consegna della cartella preceduta in rango da altre cartelle, che l'effettività della loro garanzia è subordinata alla realizzazione del pegno a un prezzo superiore alla somma dei pegni di grado anteriore. Infine, l'interesse fiscale dello Stato non giustifica di obbligare l'aggiudicatario a chiedere – e pagare – l'emissione di nuovi titoli ipotecari in sostituzione di quelli cancellati per la parte non coperta dal ricavo. Il reimpiego delle cartelle ipotecarie previsto dall'art. 854 cpv. 2 CC ha proprio quale scopo di permettere il risparmio dei costi di una nuova emissione (Steinauer, op. cit., n. 17 ad art. 854).

3.2.4 Secondo la giurisprudenza federale, il rilascio di un attestato d'insufficienza del pegno a concorrenza dell'importo scoperto esclude che il pegno possa continuare a esplicare effetti e a essere realizzato finché il creditore non sia totalmente rimborsato (citata 5A\_ 326/2018, consid. 4.2.2.2). Poiché, tuttavia, l'aggiudicatario deve assumere il debito cartolare in via esclusiva se intende evitare la cancellazione della cartella e ottenere la facoltà di reimpiegarla, egli non potrà più escutere il debitore sulla scorta della cartella ipotecaria – per tacere del fatto che in quanto (nuovo) proprietario del fondo gravato non avrebbe alcun interesse a farlo – ma solo sulla scorta dell'attestato d'insufficienza del pegno limitatamente all'importo scoperto. Non è di conseguenza incompatibile il mantenimento della cartella alle note condizioni accanto all'attestato d'insufficienza del pegno. Se invero si segue l'opinione più lineare, secondo cui il credito per lo scoperto corrisponde al credito (personale) cartolare residuo (DTF 68 II 87 consid. 2; Kren Kostkiewicz, op. cit., n. 3 ad art. 110; Staehelin, op. cit., n. 8 ad art. 856 e n. 10 ad art. 854; pure Käser/Häcki, op. cit., n. 4 ad art. 158), si dovrebbe giungere alla conclusione che la sua cessione all'aggiudicatario per consentirgli il reimpiego della cartella osta al rilascio di un attestato d'insufficienza del pegno o di un'attestazione di perdita in mancanza di un credito per lo scoperto (contra: Staehelin, op. cit., n. 10 ad art. 854, ma senza motivazione). In tali circostanze sarebbe anche difficile ottenere il consenso del creditore ipotecario alla cessione del credito cartolare. La tesi di Steinauer (op. cit., n. 11 ad art. 856), secondo cui il credito cartolare si trasforma in un credito chirografario (apparentemente distinto) in ragione dell'inscindibilità del pegno e del credito personale nella cartella ipotecaria (art. 842 cpv. 1 CC), permette la coesistenza del credito cartolare con quello per lo scoperto, ma appare una forzatura. Sia come sia, in un caso come nell'altro il debitore può essere escusso al massimo per lo scoperto e la sussistenza della cartella ipotecaria non gli reca alcun pregiudizio.

3.3 In definitiva, se si ammette, come il Tribunale federale e la dottrina dominante, la possibilità per l'aggiudicatario di reimpiegare le cartelle ipotecarie dopo la realizzazione del pegno limitatamente alla parte coperta dal prezzo d'aggiudicazione a condizione di assumere in modo esclusivo il debito cartolare e se del

caso farsi cedere il credito cartolare (sopra consid. 3.1 e 3.1.1), non vi sono validi motivi per non estendere tale facoltà, alle stesse condizioni, alla parte non coperta dal ricavo (sopra consid. 3.2.1 e 3.2.2). Nessun interesse degno di protezione vi si oppone, mentre l'interesse finanziario dell'aggiudicatario è evidente ed è preso in conto dall'art. 854 cpv. 2 CC (sopra consid. 3.2.3). La sussistenza del credito chirografario per lo scoperto non esclude il reimpiego della cartella ipotecaria, dal momento che il debitore escusso non risponde (più) del debito cartolare in seguito alla sua assunzione dall'aggiudicatario a titolo esclusivo (consid. 3.2.4).

4. A parte sulla questione qui litigiosa, vi è intesa sul fatto che si deve permettere all'aggiudicatario di reimpiegare le cartelle ipotecarie che gravano il fondo a lui aggiudicato nella misura in cui ciò non leda alcun interesse degno di protezione. L'art. 156 cpv. 1, 3° periodo LEF (e 68 cpv. 1 lett. b RFF) presenta una lacuna occulta laddove non prevede un'eccezione alla cancellazione dei pegni nelle situazioni in cui il loro mantenimento – ed è il caso delle cartelle ipotecarie di cui l'aggiudicatario è creditore e debitore – non pregiudica nessuno.

4.1 L'obiettivo perseguito – svincolare il titolo dalla situazione di diritto materiale esistente prima dell'aggiudicazione – può anche essere raggiunto con una soluzione più semplice e diretta di quella finora proposta. L'ufficio d'esecuzione può infatti trasferire all'aggiudicatario la proprietà o la titolarità di tutte le cartelle ipotecarie che garantivano crediti esigibili, accollandogli, come per i crediti inesigibili garantiti da pegno (sopra consid. 3), i relativi debiti cartolari, di modo che egli, diventandone debitore e creditore, potrà reimpiegarle in virtù dell'art. 854 cpv. 2 CC. La decisione dell'ufficio – una specie di aggiudicazione delle cartelle ipotecarie – rende superflua l'assunzione esclusiva dei diversi debiti cartolari da parte dell'aggiudicatario e la cessione dei corrispondenti crediti cartolari da parte dei (vecchi) creditori. L'escusso è liberato per rapporto all'aggiudicatario e ad eventuali futuri cessionari delle cartelle, mentre rimane debitore personale nei confronti dei (vecchi) creditori per gli eventuali scoperti (art. 158 LEF e 120 RFF), poiché la condizione imprescindibile del reimpiego è l'assenza di lesione d'interessi degni di protezione.

4.2 Ovviamente la soluzione migliore, perché più trasparente e suscettibile di favorire offerte più elevate in considerazione del risparmio che comporta, è che la consegna all'aggiudicatario delle cartelle ipotecarie a lui aggiudicate sia prevista nelle condizioni d'asta (Gütlin / Kuhn, op. cit., n. 732-733). Visto che non lede interessi degni di protezione, tale decisione può però anche essere adottata dall'ufficio d'esecuzione, a richiesta dell'aggiudicatario, dopo l'asta del fondo.

4.3 Dal profilo pratico, anziché postulare la cancellazione delle cartelle ipotecarie, l'ufficio d'esecuzione chiederà all'ufficio del registro fondiario, se si tratta di cartelle registrate, d'intestarle all'aggiudicatario (art. 68 cpv. 1 lett. b RFF a contrario), ovvero d'iscriberlo come nuovo creditore nel registro fondiario. Il titolo richiesto dall'art. 104 cpv. 2 ORF (RS 211.432.1) è la decisione di trasferimento della cartella all'aggiudicatario.

4.4 Per le cartelle documentali, l'ufficio d'esecuzione ne esigerà la consegna dai creditori, pena il rifiuto di versare loro il dividendo (art. 69 cpv. 1 RFF), e anziché poi postularne la cancellazione all'ufficio del registro fondiario, gli chiederà di radiare eventuali iscrizioni nel registro dei creditori (art. 12 cpv. 1 lett. a ORF) o sul foglio del libro mastro alla rubrica "Diritti di pegno" (art. 12 cpv. 2 e 103 cpv. 1 lett. a ORF) e, se la cartella è nominativa, d'iscrivere il nome dell'aggiudicatario nel registro e sul titolo. Una menzione del cambiamento di debitore nel registro non è necessaria (contra: Häberlin, op. cit., n. 3, cifra 5 primo trattino, ad art. 68), poiché l'identità del debitore non fa parte dei requisiti d'iscrizione della cartella ipotecaria (art. 144 cpv. 2 ORF; sentenza del Tribunale federale 5A\_326/2018 del 28 settembre 2018 consid. 4.1.3) e il titolo come il registro non danno alcuna garanzia al riguardo (DTF 129 III

15 consid. 2.5; per una critica: Steinauer , Les droits réels, vol. III, 5 a ed. 2021, nota 8 ad n. 4703). L'identità del nuovo debitore – l'aggiudicatario – si evince dalla decisione dell'ufficio d'esecuzione di trasferimento della cartella all'aggiudicatario. Le cartelle ipotecarie documentali non consegnate all'ufficio d'esecuzione verranno invece cancellate dal registro fondiario secondo la procedura disciplinata all'art. 69 RFF ( Häberlin , op. cit., n. 3, cifra 5, 5° trattino ad art. 68) . Secondo gli accertamenti della Camera, questa è la prassi seguita dal settore immobiliare del Sopraceneri, salvo che gli adeguamenti del registro e dei titoli sono eseguiti in autonomia dall'URF, l'UE limitandosi, nella domanda d'iscrizione del trapasso di proprietà, a indicare tutte le cartelle ipotecarie a lui consegnate sotto la cifra 6/a con la menzione “Diritti di pegno immobiliare e oneri fondiari con interessi assegnati all'aggiudicatario da aggiornare alla nuova situazione”. 4.5 Per non ledere i diritti dei rispettivi creditori, vanno invece ridotte alla parte coperta dal prezzo d'aggiudicazione le cartelle ipotecarie relative a crediti non ancora esigibili accollate all'aggiudicatario (in virtù dell' art. 45 cpv. 1 lett. a RFF ) e vanno cancellate le cartelle riferite a crediti esigibili di rango pari o posteriore a quello delle cartelle (non esigibili) accollate all'aggiudicatario ( Häberlin , op. cit., n. 3, cifra 5, 3° e 4° trattino ad art. 68). 4.6 In deroga agli art. 150 e 157 cpv. 4 LEF, nonché 68 cpv. 1 lett. a-b, 110 cpv. 2, 1° periodo, e 111 cpv. 1 RFF, l'ufficio d'esecuzione consegnerà poi all'aggiudicatario tutte le cartelle ipotecarie restituitegli dall'ufficio del registro fondiario e rilascerà gli attestati d'insufficienza di pegno e gli attestati di perdita a favore dei vecchi creditori in conformità agli art. 158 LEF e 120 RFF. 5. In definitiva, il ricorso va quindi accolto e di conseguenza l'UE è invitato a emettere una decisione di trasferimento all'aggiudicatario della proprietà di tutte le cartelle ipotecarie, accollandole i relativi debiti cartolari, a ritirare la domanda di riduzione della cartella di VI grado e di cancellazione delle undici cartelle dei gradi VII-IX, a comunicare all'URF l'avvenuto trasferimento della proprietà delle cartelle all'aggiudicatario, a chiedergli di radiare eventuali iscrizioni nel registro dei creditori o sul foglio del libro mastro alla rubrica “Diritti di pegno” e a invitarlo a restituirgli poi le cartelle perché le consegni all'aggiudicatario. 6. 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 e di conseguenza è fatto ordine all'Ufficio d'esecuzione di dare attuazione a quanto richiesto nel considerando 5. 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 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, 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.