

TI_GERICHTE 15.2022.22 vom 3. März 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-03-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2022.22

FR: TI_GERICHTE 15.2022.22 du 3 mars 2022

IT: TI_GERICHTE 15.2022.22 del 3 marzo 2022

Regeste

Differimento dell'asta immobiliare postulato dall'escusso. Interesse a ricorrere contro il rifiuto di differimento

Erwägungen

E. 3

Nelle sue conclusioni RI 1 chiede il differimento solo del fondo n. 1 _____ RFD di _____. Pare quindi aver rinunciato a contestare la decisione impugnata per quanto attiene all'asta dei fondi di _____, sebbene nella motivazione si riferisca anche a quei fondi. Non è quindi necessario esaminare la questione del differimento di quell'asta. Ad ogni modo, la decisione impugnata è corretta anche al suo riguardo (sotto consid. 4.2 e 4.4).

E. 4

Il ricorrente sostiene che le due cartelle ipotecarie e l'ipoteca legale di fr. 157'779.80 contestate possono mutare il prezzo e il pie-de d'asta, nel senso che in caso di accoglimento delle sue contestazioni il piede d'asta potrebbe essere fissato a un importo inferiore. Anche gli altri creditori avrebbero un interesse a sapere se i diritti avversati esistono o no.

E. 4.1

Giusta l'art. 141 cpv. 1 LEF (applicabile nelle procedure di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 156 cpv. 1 LEF), se un diritto iscritto nell'elenco degli oneri è contestato, l'incanto dev'essere differito sino a decisione sulla lite, sempreché si possa ammettere che questa influirebbe sul prezzo d'aggiudicazione o che procedendo all'incanto si pregiudicherebbero altri interessi legittimi. La norma presuppone una ponderazione degli interessi dei creditori a ottenere la realizzazione del fondo il più celermente possibile con quelli dell'autore della contestazione a evitare che la realizzazione prima della risoluzione della lite leda i propri diritti (Feuz in: Basler Kommentar, SchKG I, 2 a ed. 2010, n. 2 ad art. 141 LEF). È ammesso che la contestazione di crediti garantiti da pegno esigibili non hanno alcun effetto sul prezzo d'aggiudicazione – si terrà semplicemente conto dell'esito della lite in fase di ripartizione (Feuz , op. cit., n. 4 ad art. 141) – salvo se incidono sul prezzo minimo di aggiudicazione (art. 126 LEF), ovvero se potrebbero essere computati tra i crediti di rango prevalente a quello dell'escutente (DTF 107 III 127 consid. 2 e 84 III 92 consid. 2 [che si fondano sull'art. 41 vRFF, sostituito nel 1997 dall'art. 141 LEF]; sentenza del Tribunale federale 5A_141/2012 consid. 3.3) , a meno che il contenzioso sia limitato a una differenza minima in rapporto al valore di stima del fondo (sentenza della CEF 15.2010.69 del 30 luglio 2010, massimata in RtiD 2011 I 748 n. 51c). La giurisprudenza citata e la dottrina (ad es. Feuz , op. cit., n. 6 ad art. 141) mirano a salvaguardare l'interesse del terzo che rivendica sul fondo un diritto prevalente a quello dell'escutente, che potrebbe essere compromesso in caso di accoglimento della sua contestazione qualora il fondo

dovesse essere realizzato a un prezzo insufficiente a soddisfare anche la sua pretesa.

E. 4.2

Nella fattispecie, l'esecuzione della PI 1 relativa al fondo di _____ si fonda sull'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori iscritta a registro fondiario il 21 luglio 2014 per fr. 52'609.40 (onere n. 6). Le altre quattro ipoteche legali degli artigiani e imprenditori iscritte nell'elenco oneri, compresa quella di fr. 175'779.80 di PI 3 e PI 4 (onere n. 8), sono di rango inferiore a quello dell'escutente, siccome sono state iscritte a registro fondiario successivamente, ricordato che il grado di quelle ipoteche tra di esse e in relazioni con gli altri oneri fondiari è determinato dalla data dell'iscrizione nel giornale (art. 972 cpv. 2 CC; Steinauer, Les droits réels, vol. III, 4 a ed. 2012, n. 2902). Esse non entrano quindi nel computo del piede d'asta (art. 126 cpv. 1 per il rinvio dell'art. 142 a LEF; 105 RFF), al contrario invece delle ipoteche legali del Comune di _____ e delle cartelle ipotecarie registrate con i numeri da 3-5, tutte iscritte nel registro fondiario prima dell'ipoteca dell'escutente, tra cui quella contestata di primo rango dei creditori PI 3 e PI 4 di fr. 150'000.– (n. 4). Solo in merito a quest'ultima si pone la questione di un eventuale differimento dell'asta. La cartella ipotecaria contestata di fr. 50'000.– gravante alcuni fondi di _____ (onere n. 5) è dello stesso rango (il primo) di quello della banca escutente, sicché non entra in considerazione nel piede d'asta (art. 105 cpv. 2 RFF). Anche se fosse stata contestata, il rifiuto del differimento dell'asta sarebbe giustificato.

E. 4.3

Nel caso in esame, la contestazione dell'onere n. 4 e la richiesta di differimento dell'asta sono opera del debitore. Ora, il suo legittimo interesse è (come per i convenuti) che il fondo venga realizzato al prezzo più elevato possibile o perlomeno a un prezzo che permetta di coprire anche la pretesa da lui contestata, ove poi la sua contestazione dovesse essere respinta. Nel caso contrario, la quota del ricavo corrispondente all'importo della pretesa contestata con successo servirà a pagare gli altri diritti di rango successivo e l'eventuale rimanenza verrà versata allo stesso escusso. Egli non fa invece valere alcun interesse legittimo laddove chiede un differimento allo scopo di ottenere, in caso di accoglimento della sua contestazione, una riduzione del piede d'asta (v. analogamente: sentenza della CEF 15.2020.118 del 18 gennaio 2021 consid. 2). Ciò rischierebbe solo di condurre al conseguimento di un ricavo inferiore, in danno non solo del debitore ma anche degli escutenti e dei titolari di diritti di pari grado o inferiore. Al riguardo il ricorso è infondato.

E. 4.4

A prima vista non risulta d'altronde un rischio che il piede d'asta (pari a fr. 255'000.–), poiché comprensivo della cartella ipotecaria di fr. 150'000.– (onere n. 4 gravante il fondo di _____), impedisca l'aggiudicazione del fondo in mancanza di un'offerta sufficiente. Il valore di stima peritale è infatti di fr. 500'000.–. Del resto, se l'asta dovesse essere deserta, il fondo rimarrebbe proprietà del ricorrente. Lo stesso si può dire dei fondi di _____ (piede d'asta: fr. 110'000.–; valore di stima dei fondi: complessivi fr. 2'280'000.–).

E. 4.5

Nella misura in cui è fondato sul preteso interesse degli altri creditori di sapere se i diritti avversati esistono o no, il ricorso è irricevibile, poiché il ricorrente non invoca un interesse proprio (v. sentenza della CEF 15.2014.128 del 26 febbraio 2015 consid. 5 e i rinvii). Comunque sia, la giurisprudenza ha già avuto modo di precisare che il solo interesse dei

creditori ipotecari di essere informati sull'esistenza e il rango dei loro rispettivi diritti di pegno immobiliari per determinare la propria attitudine quale offerente non rientra tra gli "interessi legittimi" giusta l'art. 141 cpv. 1 LEF che giustificano un differimento dell'asta (DTF 84 III 93 consid. 3; sentenza della CEF 15.2010.26 dell'8 aprile 2010 consid. 6). Il ricorrente non invoca altri interessi legittimi a sostegno della sua richiesta. La sorte del ricorso è pertanto segnata.

E. 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. Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto. 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

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, 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.