

# **TI\_GERICHTE 15.2022.88 vom 14. Dezember 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-12-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2022.88](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2022.88)

FR: TI\_GERICHTE 15.2022.88 du 14 décembre 2022

IT: TI\_GERICHTE 15.2022.88 del 14 dicembre 2022

## **Regeste**

Realizzazione di un pegno gravante collettivamente più fondi del debitore. Condizioni d'asta. Aste separate o in blocco (o per gruppi)

## **Erwägungen**

### **E. 2**

La ricorrente contesta la modalità dell'asta congiunta e in blocco dei tre fondi prevista dall'UE, che a suo dire costituisce una violazione dell'art. 107 RFF, secondo cui “se più fondi appartenenti allo stesso proprietario sono costituiti in pegno per il credito per cui l'esecuzione è promossa, se ne realizzerà soltanto quanto basti per soddisfare il creditore pignoratizio istante e i crediti garantiti da pegno precedenti in grado (art. 119 cpv. 2 LEF) [ ... ]”. Infatti, essa evidenzia che un'asta in blocco è ipotizzabile unicamente qualora i crediti garantiti da pegno siano manifestamente superiori al valore peritale degli immobili, ciò che in concreto non è il caso, poiché a fronte del valore peritale complessivo di fr. 2'075'000.– per i tre fondi, la pretesa dell'unica creditrice ipotecaria, la PI 1, ammonta a fr. 1'957'017.90. Chiede quindi che le condizioni d'incanto siano modificate e adeguate secondo quanto previsto all'art. 107 RFF.

### **E. 2.1**

Nelle sue osservazioni al ricorso la PI 1 precisa che il valore del terreno edificabile riconducibile alla sola particella n. \_\_\_\_\_ è di fr. 1'945'000.–. Ritene che l'UE abbia fatto corretto uso del suo potere d'apprezzamento nell'ordinare la vendita in considerazione della “situazione giuridica e di fatto dei tre fondi”, motivo per cui postula la reiezione del ricorso. In via subordinata l'escutente chiede che i fondi vengano posti all'asta in due turni, mentre nelle proprie osservazioni l'UE non si determina sulla questione.

### **E. 2.2**

Giusta l'art. 816 cpv. 3 CC se più fondi sono costituiti in pegno per il medesimo credito, l'esecuzione in via di realizzazione del pegno dev'essere intrapresa simultaneamente su tutti, ma la realizzazione sarà compiuta solo nella misura ritenuta necessaria dall'ufficio delle esecuzioni. Che si tratti di un “pegno collettivo” (in senso stretto), che grava ogni fondo per l'intero importo del credito garantito (art. 798 cpv. 1 CC), oppure di un pegno con ripartizione della garanzia, che grava ogni fondo solo per una frazione del credito garantito (art. 798 cpv. 2 e 3 CC), la legge impone di porre all'asta i fondi che appartengono al debitore dapprima singolarmente, offrendo in primo luogo i fondi che non sono gravati da diritti di pegno posteriori in grado al pegno collettivo (in senso ampio), in modo da fermare l'asta non appena il creditore pignoratizio istante e i creditori garantiti da pegno precedenti in grado (art. 119 cpv. 2 LEF) dovessero essere interamente tacitati (art. 107 cpv. 1 RFF). L'Ufficio d'esecuzione deve tenere conto degli interessi del proprietario per la scelta degli

immobili da realizzare, ma dispone di un certo margine d'apprezzamento. Tuttavia quando risulta sulla base di una stima del valore di realizzazione presunto ai sensi degli art. 9 e 99 RFF che il prodotto della vendita non sarà sufficiente a coprire il creditore escutente, essendo il primo nettamente inferiore al secondo, l'ufficio d'esecuzione non beneficia di alcun margine d'apprezzamento per quanto attiene alla scelta dei fondi da realizzare. Li deve vendere tutti, ma deve sempre far precedere l'asta in blocco o per gruppi con aste per ogni singolo fondo in virtù dell'art. 108 cpv. 1 bis RFF per analogia (sentenza del Tribunale federale 7B.260/1999 del 12 gennaio 2000, consid. 2 e 4; K REN K OSTKIEWICZ in: Commentaire ORFI, 2012, n. 4 ad art. 107 RFF). Il secondo turno d'asta, teso alla vendita in blocco o per gruppi, ha luogo solo se le aste singole non hanno già permesso di soddisfare tutti i creditori interessati (cfr. DTF 126 III 33 ss.). Non è sottoposto all'esigenza, posta dall'art. 108 cpv. 1 RFF per la realizzazione di più fondi gravati separatamente da singoli diritti di pegno, che i fondi gravati collettivamente costituiscano un'unità economica che non può essere smembrata senza forte diminuzione di valore. L'ordine di realizzazione dei singoli fondi, le condizioni di un eventuale doppio turno d'asta e le sue modalità (ai sensi dell'art. 108 cpv. 1 bis e 3 RFF) devono essere menzionati nelle condizioni d'asta (art. 45 cpv. 1 lett. b, 107 cpv. 3 e 108 cpv. 2 e 3 RFF; sentenza della CEF 15.2012.36 del 23 maggio 2012, RtiD 2013 I 844 n. 59c consid. 2).

### **E. 2.3**

Nel caso di specie, la cartella ipotecaria al portatore prodotta dalla banca procedente grava collettivamente in primo grado le particelle n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ ognuna per l'intero credito di fr. 2'100'000.– oltre agli accessori (in assenza d'indicazione di una ripartizione del carico ipotecario tra i fondi). Il valore di stima peritale dei tre fondi ammonta a fr. 2'075'000.– a fronte del credito dell'escutente iscritto per fr. 1'957'017.90 nell'elenco oneri. Come rilevato dalla ricorrente, il valore di realizzazione dei tre fondi è quindi più elevato dell'importo del credito posto in esecuzione. L'UE doveva pertanto porre separatamente i fondi all'asta in modo da poterla fermare non appena la pretesa dell'unica creditrice pignorataria dovesse essere coperta con il provento di una parte solo dei fondi (art. 816 cpv. 3 CC e 107 cpv. 1 RFF; sopra consid. 2.2). In mancanza di stime separate per ogni fondo, non è possibile determinare in quale ordine porli all'asta né valutare se sarebbe opportuno prevedere eventualmente un se-condo turno d'asta in blocco dei tre fondi. L'incarto va quindi rinviato all'UE affinché faccia eseguire una stima peritale dei singoli fondi e dopodiché decida nelle condizioni d'asta il modo in cui verranno venduti, tenendo presente il principio di limitazione della realizzazione a quanto necessario a soddisfare la creditrice procedente in capitale, interessi e spese (cfr. art. 97 cpv. 2 LEF e art. 107 RFF). Sulla modalità del doppio turno d'asta proposta dalla PI 1 con le osservazioni al ricorso, l'UE si determinerà sulla scorta degli esiti peritali, con il rilievo che pare in ogni caso opportuno, nell'interesse della debitrice e della creditrice, prevedere un secondo turno d'asta in blocco nell'ipotesi in cui le aste separate di parte dei tre fondi non dovessero consentire di disinteressare integralmente la procedente.

### **E. 3**

La RI 1 contesta altresì la cartella ipotecaria di secondo grado indicata nell'elenco oneri per fr. 3'000'000.– che a mente sua era da indicare come “posto vacante” giusta l'art. 815 CC. Sennonché su questo punto il ricorso è diventato senza oggetto, siccome l'UE, dopo che la ricorrente aveva prodotto una copia autenticata della cartella a dimostrazione del suo possesso, ha riconsiderato la sua decisione nel senso richiesto (cfr. art. 17 cpv. 4 LEF),

depositando il 14 giugno 2022 una modifica dell'elenco oneri in cui la cartella in questione è stata indicata con un importo nullo, in quanto "a norma dell'art. 35 RFF non si tiene conto della presente cartella ipotecaria in quanto il portatore della stessa è il debitore. Al momento del trapasso della proprietà la cartella ipotecaria sopra citata sarà cancellata dal Registro fondiario a norma dell'art. 68 cpv. 1 RFF" .

#### **E. 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 ] ). Per questi motivi, pronuncia:

1. Nella misura in cui non è senza oggetto, il ricorso è accolto. Di conseguenza, le condizioni d'incanto impugnate sono annullate e l'incanto è rinviato all'Ufficio d'esecuzione perché proceda a nuovamente determinarsi sulle modalità di realizzazione in conformità con quanto indicato al considerando 2.3. 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.