

## TI\_GERICHTE 15.2023.122 vom 25. September 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-09-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2023.122](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2023.122)

FR: TI\_GERICHTE 15.2023.122 du 25 septembre 2024

IT: TI\_GERICHTE 15.2023.122 del 25 settembre 2024

### Regeste

Determinazione del modo di realizzazione dei diritti in due comunioni ereditarie.  
Attuazione del contratto di divisione già firmato dagli eredi nella causa di divisione delle successioni. Vigilanza sull'autorità ex CC 609. Anticipo delle spese

### Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 25.09.2024  
15.2023.122

Determinazione del modo di realizzazione dei diritti in due comunioni ereditarie.  
Attuazione del contratto di divisione già firmato dagli eredi nella causa di divisione delle successioni. Vigilanza sull'autorità ex CC 609. Anticipo delle spese

Incarto n. 15.2023.122 Lugano 25 settembre 2024 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 cancelliere: Ferrari statuendo sull'istanza presentata il 25 maggio 2023 dall'Ufficio d'esecuzione, sede di Biasca, con cui chiede di determinare il modo di realizzazione dell'interessenza spettante a PI 1, \_\_\_\_\_ nella comunione ereditaria del padre fu PI 2 († 2018), composta, oltreché dall'escusso, anche della sorella PI 3, \_\_\_\_\_ nelle 14 esecuzioni dei gruppi n. da 1 a 3 promosse nei confronti di PI 1 da Comune di PI 4, \_\_\_\_\_ (rappresentato dai suoi Servizi Finanziari, \_\_\_\_\_) Stato del Cantone Ticino, Bellinzona (rappresentato dall'Ufficio esazione e condoni, Bellinzona, e dall'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento, Bellinzona) PI 7, \_\_\_\_\_ (rappresentata dal suo Forderungsmanagement, \_\_\_\_\_) PI 8, \_\_\_\_\_ Cassa cantonale di compensazione AVS/AI/IPG, Bellinzona PI 9, \_\_\_\_\_ ritenuto in fatto: A. PI 2 è deceduto il 12 novembre 2018. Gli sono succeduti in comunione ereditaria (CE) la vedova PI 10 e i figli PI 3 e PI 1. La vedova è deceduta il 29 maggio 2021. I suoi unici eredi sono i due figli. B. Nelle 14 esecuzioni (formanti i gruppi n. da 1 a 3) promosse dal 2020 al 2023 nei confronti di PI 1 per fr. 24'301.80 (al 16 luglio 2024), il 2 settembre 2021, il 9 gennaio e 4 settembre 2023 la sede di Biasca dell'Ufficio d'esecuzione (UE) ha pignorato i diritti spettanti all'escusso nella CE del padre. In tutti i verbali di pignoramento, l'UE ha indicato che la comunione ereditaria è composta, oltreché dell'escusso, anche della sorella e ha elencato quali beni appartenenti alla comunione "in particolare" il fondo n. \_\_\_\_\_ 2 RFD \_\_\_\_\_, stimato in fr. 397'736.-. Alla quota ereditaria dell'escusso è stata attribuita la metà di quel valore, o meglio fr. 198'868.-. C. Nel frattempo PI 1 ha promosso contro la sorella presso la Pretura del Distretto di Riviera un'istanza di conciliazione volta alla divisione delle successioni dei genitori (CM. \_\_\_\_\_). In pendenza della procedura il 16 dicembre 2021 gli eredi hanno stipulato un contratto di divisione ereditaria delle successioni del padre e della madre, che prevede l'attribuzione in proprietà indivisa del

fondo n. \_\_\_\_\_ 2 RFD \_\_\_\_\_, già di proprietà del padre, al fratello escusso, meno uno scorporo di 135 m<sup>2</sup>, su cui sorge un garage (18 m<sup>2</sup>) e un ripostiglio (9 m<sup>2</sup>), da accorparsi al fondo n. \_\_\_\_\_ 9 di proprietà della sorella, la parte di aggravii ipotecari relativa alla superficie scorporata essendo mantenuta soltanto sul fondo n. \_\_\_\_\_ 2 e il fratello assumendosi tutti i debiti garantiti da pegni su quel fondo o a esso collegati, previa deduzione di fr. 6'378.75 quale conguaglio delle imposte del 2020. Gli averi sui conti bancari intestati alla defunta madre e il capitale derivante da un'assicurazione sulla vita, da lei sottoscritta, per il caso della sua morte, sono stati assegnati alla sorella nella misura di fr. 127'800.- e i restanti fr. 39'386.67 al fratello. Pattuiti anche accordi su due diritti di passo e sulla ripartizione delle spese, le parti si sono date vicendevolmente atto di aver liquidato ogni e qualsiasi pendenza in essere tra loro a dipendenza delle successioni dei genitori. Il 22 dicembre 2021 il Segretario assessore ha "omologato" il contratto e stralciato la procedura di conciliazione. D. Avendo i creditori di PI 1 chiesto la realizzazione dell'interessenza pignorata, l'Ufficio li ha convocati a un'udienza tenutasi il 2 novembre 2023 a norma dell'art. 9 dell'Ordinanza concernente il pignoramento e la realizzazione di diritti in comunione (ODiC, RS 281.41), in occasione della quale nessuna conciliazione ha potuto essere raggiunta, essendo presenti solo l'escusso e la sorella. Il verbale indica il valore di stima del fondo in fr. 397'736.-, l'importo complessivo degli oneri fondiari in fr. 101'000.- e il valore netto del fondo in fr. 296'736.-, menzionato quale valore di stima della quota ereditaria dell'escusso. E. Il 3 novembre 2023, l'UE ha quindi assegnato agli interessati un termine di dieci giorni per presentare eventuali proposte concrete per la realizzazione della quota ereditaria. È pervenuta una proposta di PI 3 del 20 novembre 2023, che, in via principale, ha chiesto che la Camera intervenga per riaprire le trattative con la PI 11, titolare di due cartelle ipotecarie gravanti il fondo assegnato a PI 1 a garanzia di un credito nominale di fr. 142'800.- (ma effettivo di fr. 101'000.-), oltre agli interessi del 10%, affinché la banca acconsenta all'iscrizione dello scorporo pattuito nel registro fondiario; in via subordinata, ha chiesto che la Camera decreti la liquidazione delle due comunioni ereditarie (o se del caso una modifica dell'accordo di divisione), ordinando all'UE di mettere in esecuzione il contratto di divisione, in particolare con l'iscrizione del frazionamento del fondo n. \_\_\_\_\_ 2 e l'assegnazione dello scorporo al proprio fondo, se del caso mediante un'azione giudiziaria contro la banca fondata sull'art. 811 CC. F. Il 24 novembre 2023, l'Ufficio ha chiesto a questa Camera di determinare il modo di realizzazione dell'interessenza di PI 1. G. Nelle 7 esecuzioni (formanti il gruppo n. 4) promosse sempre in via di pignoramento nel 2023 nei confronti di PI 1 per fr. 5'413.55 (sempre al 16 luglio 2024), il 1° febbraio 2024 l'UE ha nuovamente pignorato i diritti spettanti all'escusso nella CE del padre. H. Con scritto del 31 maggio 2024, il Presidente della Camera ha domandato alla PI 11 il motivo per cui essa si oppone allo scorporo e, onde evitare di dover ordinare all'UE di postulare lo scioglimento giudiziario delle comunioni ereditarie, le ha chiesto se fosse disponibile a una soluzione transattiva con gli eredi, quale ad esempio il pagamento o una garanzia del credito cartolare effettivo, in misura proporzionata al valore dello scorporo. Il 14 giugno 2024, la banca ha chiarito che avrebbe acconsentito allo scorporo, soltanto se PI 3, pur non essendo più proprietaria del fondo n. \_\_\_\_\_ 2, avesse acconsentito a restare debitrice solidale dei crediti garantiti dalle cartelle ipotecarie gravanti sullo stesso. Considerato in diritto: 1. Ricevuta la domanda di vendita d'una parte in comunione, l'ufficio d'esecuzione convoca tutti gli interessati a un'udienza di conciliazione (art. 9 cpv. 1 ODiC), dando poi loro la facoltà di formulare proposte sul modo di realizzazione (art. 10 cpv. 1 ODiC). L'autorità di vigilanza

deve determinare il modo di realizzazione dei diritti ereditari dell'escusso (art. 132 cpv. 1 LEF) scegliendo tra la messa all'asta oppure lo scioglimento della comunione, con consecutiva liquidazione del patrimonio comune (cfr. art. 10 cpv. 2 ODiC). Nei casi in cui il valore della quota è determinato, l'art. 10 cpv. 3 ODiC ammette sia la soluzione dello scioglimento della comunione sia la vendita all'asta della quota, mentre in linea di massima esclude quest'ultima se il valore della quota non è sufficientemente determinato. In altre parole, la norma limita unicamente a scapito della seconda soluzione la scelta tra i due modi di realizzazione, la quale per il resto è questione di opportunità che rientra nel potere d'apprezzamento dell'autorità di vigilanza (DTF 96 III 10, consid. 2; Bettschart in: Commentaire romand de la LP, 2005, n. 13 ad art. 132 LEF). L'art. 10 cpv. 3 ODiC tende a evitare una vendita a vil prezzo della quota pignorata (DTF 96 III 16, consid. 3; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 32 ad art. 132 LEF). Orbene, un simile rischio esiste in particolare quando il valore di stima della quota supera ampiamente il valore dei crediti posti in esecuzione. In siffatta ipotesi, in effetti, in sede di asta i creditori non hanno alcun interesse a rilanciare quando l'offerta ha superato l'importo dei loro crediti. Sussiste quindi il rischio concreto che la quota venga aggiudicata a un prezzo ampiamente inferiore al suo valore reale. La soluzione dello scioglimento garantisce invece che l'ufficio, dopo aver estinto i crediti, possa riversare un'eventuale eccedenza all'escusso (sentenza della CEF 15.2023.116 del 9 febbraio 2024, consid. 1 e i rinvii). 2. Vanno invitati all'udienza di conciliazione (giusta l'art. 9 cpv. 1 ODiC) i creditori a favore dei quali, al momento della fissazione dell'udienza, i diritti ereditari da realizzare risultavano pignorati, a patto che facciano parte di un gruppo in cui almeno uno di loro ha presentato la domanda di realizzazione di quei diritti prima dell'invito all'udienza di conciliazione. Appare però opportuno che l'ufficio d'esecuzione impartisca il termine per proporre misure di realizzazione (art. 10 cpv. 1 ODiC) anche ai creditori il cui diritto di realizzazione è sorto dopo la fissazione dell'udienza di conciliazione (citata 15.2023.116 consid. 2, e i rinvii). Nel caso in esame, il pignoramento a favore del gruppo n. 4 è stato eseguito il 1° febbraio 2024 (sopra ad G), vale a dire dopo l'udienza di conciliazione tenutasi il 2 novembre 2023 (sopra ad D). I creditori partecipanti a questo gruppo non dovevano (e non potevano) partecipare all'esperimento di conciliazione. Non sarebbe stato neppure possibile invitarli, quello stesso giorno, a proporre misure di realizzazione (art. 10 cpv. 1 ODiC). Si sarebbe forse dovuto sentirli nella presente procedura in virtù dell'art. 132 c pv. 3 LEF (questione lasciata aperta nella citata 15.2023.116 consid. 2 e in quelle anteriori). Da ciò si può tuttavia prescindere, siccome l'UE dovrà comunque comunicare il modo di realizzazione stabilito da questa Camera anche ai creditori che nel frattempo hanno acquisito il diritto di partecipare alla realizzazione dei diritti ereditari pignorati, notificando loro una copia della decisione odierna (sotto dispositivo n. 3; sentenza della CEF 15.2022.113/114 del 16 dicembre 2022, RtiD 2023 II 733 n. 49c, consid. 2.4-2.5), sicché avranno pur sempre la possibilità, mediante ricorso, di proporre un modo di realizzazione alternativo a quello deciso dalla Camera, la quale potrà se del caso tenerne conto come istanza di revisione (art. 26 lett. c LPR). 3. Quale valore di stima del fondo n. \_\_\_\_\_ 2 RFD \_\_\_\_\_, in tutti i verbali di pignoramento, tranne il primo, l'Ufficio d'esecuzione ha riportato fr. 397'736.– lordi e, in quello dell'udienza di conciliazione, fr. 296'736.– netti, pari al valore di stima ufficiale del fondo dedotto il debito ipotecario. Tale valore non corrisponde per esperienza al valore di realizzazione del fondo. Tanto vale, in queste circostanze, fondarsi sul valore di stima di fr. 850'000.– (+/- 10%) stabilito dal fiduciario immobiliare \_\_\_\_\_, al quale gli eredi si sono affidati per giungere alla divisione delle successioni

(doc. 2 accluso alla proposta 20 novembre 2023 di PI 3). Tolto il debito ipotecario di fr. 101'000.– nei confronti della Banca dello Stato (doc. 8 annesso alla menzionata proposta), si può ritenere che il fondo valga almeno fr. 660'000.– e fr. 575'000.– senza lo scorporo che nelle intenzioni degli eredi verrebbe attribuito alla sorella (v. doc. 3 allegato alla nota proposta). 3.1 Poiché il valore dell'interessenza pignorata è sufficientemente determinato ai sensi dell'art. 10 cpv. 3 ODiC, quale modo di realizzazione entrano in considerazione sia la divisione dell'eredità dei genitori dell'escusso, sia la vendita all'asta della sua quota ereditaria. 3.2 Nella fattispecie, il primo modo di realizzazione – la divisione delle successioni dei genitori – appare quello più indicato, da una parte perché l'importo totale dei crediti per cui è stato ottenuto il pignoramento dell'interessenza a favore dei gruppi da n. 1 a 3 (oltre fr. 24'000.–), sommato a quello per il gruppo n. 4 (di fr. 5'000.– circa) è nettamente inferiore al valore spettante all'escusso nella divisione convenuta con la sorella (almeno fr. 575'000.–, sopra consid. 3), sicché con la licitazione delle sue quote si rischierebbe una vendita a vil prezzo (sopra consid. 1), e dall'altra poiché gli eredi sono già giunti a un accordo di divisione, di cui manca solo l'attuazione. 3.3 Il contratto di divisione, invero, non vincola i creditori dell'escusso, che non ne sono parte (principio *res inter alios acta*), neppure ove sia stato concluso come transazione nel quadro di una procedura giudiziaria conciliativa (come nella fattispecie) o di merito, siccome la transazione, benché abbia per legge l'effetto di una decisione passata in giudicato (art. 208 cpv. 2 e 241 cpv. 2 CPC) sia formale (DTF 143 III 564 consid. 4.2.1) sia materiale (sentenza del Tribunale federale 4A\_254/2016 del 10 luglio 2017, consid. 4.1.1), senza peraltro necessità di un'“omologazione” del giudice laddove il diritto materiale (in particolare successoria) non lo esiga, è vincolante unicamente per le parti, e non per i terzi che non hanno partecipato al procedimento (DTF 105 II 273 consid. 3/a; sentenze del Tribunale federale 5A\_77/2012 del 14 marzo 2012, consid. 4.2.1 e della CEF 14.2016.288 del 19 aprile 2017, RtiD 2017 II 881 n. 45c, consid. 5.4/b). Nel caso in esame, tuttavia, il contratto di divisione appare a prima vista equo e nell'interesse di tutti i partecipanti alla procedura di realizzazione. Gli eredi l'hanno infatti firmato sotto la supervisione dei rispettivi patrocinatori e la realizzazione del fondo n. \_\_\_\_\_2, anche senza lo scorporo, dovrebbe permettere di soddisfare interamente i creditori pignoranti (sopra consid. 3.2). L'attuazione del contratto di divisione, con l'intervento dell'Ufficiale d'esecuzione quale autorità ai sensi dell'art. 609 CC (art. 96 cpv. 2 della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero [LAC, RL 211.100]) agente in luogo dell'erede le cui ragioni successorie sono state pignorate e nell'interesse di lui e dei suoi creditori (citata 15.2023.116 consid. 5.1 e i rinvii), risulta pertanto il modo di realizzazione migliore nella fattispecie, perlomeno se la divisione verrà attuata nel senso del considerando 4.4. 4. Nella sua proposta sul modo di realizzare la quota del fratello, PI 3 sostiene che le CE dei genitori sono già state sciolte con il contratto di divisione ereditaria, ma che rimane ancora da liquidare quella del padre nel modo previsto dal contratto, ciò che non è ancora stato fatto, perché la PI 11, in virtù dell'art. 964 CC, si è opposta allo svincolo del debito ipotecario dai 135 m<sup>2</sup> da scorporare dal fondo assegnato a PI 1. La banca acconsentirebbe infatti a detto svincolo e, previo scorporo, all'iscrizione del fondo in proprietà individuale del fratello, soltanto se ella ne assumesse il debito ipotecario in solido con lui o, meglio, se esso andasse a gravare anche il fondo n. \_\_\_\_\_9 RFD \_\_\_\_\_ di sua proprietà, ciò a cui ella però non acconsente, perché, così facendo, si esporrebbe alla realizzazione (anche) del proprio fondo. PI 3 ritiene che il comportamento della PI 11 costituisca un abuso di diritto e precisa che, nonostante l'opposizione della banca, gli eredi potrebbero adire il giudice per ottenere giudizialmente

lo svincolo del debito dai 135 m<sup>2</sup>. Al riguardo, in primo luogo, ella asserisce che il valore venale del fondo n. \_\_\_\_\_2 è di almeno fr. 850'000.– e che quello della superficie da scorporare è di fr. 58'200.–, e rileva che il debito ipotecario residuo è di fr. 101'000.–. Ne deduce che anche senza la superficie da scorporare, la banca sarebbe ampiamente garantita dal fondo. In secondo luogo, ella ricorda che giusta l'art. 811 CC, il creditore pignoratizio non può opporsi all'alienazione parziale di un fondo gravato da un pegno immobiliare, se il valore della parte da alienare è inferiore a 1/20 del credito garantito, cioè in concreto fr. 7'140.– (fr. 143'200.– [valore complessivo dei due crediti, di nominali fr. 35'000.– e 107'800.–, garantiti dalle due cartelle ipotecarie] ÷ 20) e, delle due, o gli viene pagato un'equivalente parte del credito o il resto del fondo gli offre una garanzia sufficiente. Ora, sebbene in concreto il valore della superficie da scorporare sia eccessivo (fr. 58'200.–), poiché comunque il resto del fondo offrirebbe alla banca una garanzia sufficiente, ritiene che lei e il fratello potrebbero ottenere lo svincolo oborto collo in applicazione (analogica) dell'art. 811 CC. Ella ammette però che il consenso della banca accelererebbe alquanto la procedura. A fronte della semplicità del caso e dell'autorevolezza della Camera, PI 3 chiede pertanto, in via principale, che la Camera riapra le trattative, per convincere la PI 11 ad acconsentire allo svincolo.

4.1 Contrariamente a quanto vale nel caso in cui l'autorità di vigilanza, in virtù dell'art. 12 ODIC, ha designato un amministratore per procedere allo scioglimento della comunione e alla divisione dei beni comuni, nel quale tale autorità è competente anche per vigilare sull'operato dell'amministratore, dargli istruzioni e statuire sui ricorsi diretti contro i suoi provvedimenti (art. 17 LEF; sentenza del Tribunale federale 5A\_727/2017 dell'8 gennaio 2018 consid. 4.1), in ambito successorio l'autorità competente giusta l'art. 609 CC non è sottoposta alla sorveglianza dell'autorità di vigilanza ai sensi dell'art. 13 LEF (sentenze del Tribunale federale 7B.131/2003 dell'8 agosto 2003 consid. 3.4 e della CEF 15.2013.124 dell'8 maggio 2014, consid. 1, e 15.2001.287/311 dell'11 gennaio 2002 ; Spahr in: Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 11 ad art. 609 CC), bensì, se il Cantone ha designato un'autorità di tipo amministrativo, all'autorità gerarchicamente superiore stabilita dal diritto cantonale (sentenza del Tribunale federale 5A\_434/2016 del 10 gennaio 2017 consid. 1; Minnig in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7<sup>a</sup> ed. 2023, n. 16 ad art. 609 CC; Spahr, op. cit., n. 13 ad art. 609).

4.1.1 Nel Cantone Ticino, la LAC, all'art. 96 cpv. 2, si limita a designare l'Ufficiale delle esecuzioni quale autorità competente secondo l'art. 609 CC, ma non menziona quale sia l'autorità superiore competente per sorvegliare il suo operato. In assenza d'indicazioni al riguardo nella legge cantonale di applicazione della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LALF, RL 280. 100), la Camera ha finora considerato di non avere potere disciplinare sull'autorità istituita dall'art. 609 CC, giacché l'ufficiale delle esecuzioni non interviene nella procedura di divisione come autorità di esecuzione o fallimenti, bensì come autorità con compiti di diritto civile (specie di curatore dell'erede le cui ragioni successorie sono state pignorate o cedute oppure contro il quale è stato emesso un attestato di carenza di beni), anche all'infuori di ogni procedura esecutiva (nelle ultime due ipotesi) (citate 15.2013.124 e 15.2001.287/311, confermate nella sentenza 15.2021.72 dell'8 marzo 2022, consid. 3.1).

4.1.2 Un riesame della questione conduce a riconsiderare la giurisprudenza appena citata. In effetti, nel designare l'Ufficiale delle esecuzioni quale autorità ai sensi dell'art. 609 CC il legislatore cantonale non ha indicato alcuna autorità gerarchicamente superiore, sicché è da ritenere che per affinità tale autorità è la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello nella sua veste di autorità di vigilanza nel senso dell'art. 13 LEF applicato quale diritto cantonale suppletivo. Vista la funzione di curatore dell'Ufficiale delle esecuzioni in

ambito civile (successorio), è del resto sensato assegnarne la sorveglianza a un'autorità giudiziaria piuttosto che al Consiglio di Stato, ove si dovesse invece assimilare l'Ufficiale delle esecuzioni a un "organismo incaricato di compiti di diritto pubblico" giusta l'art. 80 lett. b LPAm. Per questi motivi alla scrivente Camera va riconosciuta la facoltà di vigilare sull'operato dell'Ufficiale delle esecuzioni, dargli istruzioni e statuire sui ricorsi diretti contro i suoi provvedimenti.

4.1.3 Ne segue che la Camera è competente non solo per verificare che la soluzione dell'intervento dell'UE nella divisione, per il tramite del suo Ufficiale, sia quella più adeguata, ma anche per esaminare la proposta di PI 3 e modificarla, dando se del caso le necessarie istruzioni all'Ufficiale delle esecuzioni.

4.2 Va ricordato anzitutto che la Camera ha richiesto invano alla PI 11 di acconsentire a svincolare i propri pigni in caso d'iscrizione dello scorporo pattuito dagli eredi oppure alla soluzione alternativa del pagamento o della garanzia della somma del suo credito, o del pegno, proporzionata al valore dello scorporo. Non si può negare il suo interesse, nell'ottica della continuazione del mutuo ipotecario, di avere una controparte solvibile per il pagamento degli interessi ipotecari. Ad ogni modo, la proposta di avviare una causa contro la banca non appare una via percorribile, non solo perché si porrebbe il problema dell'anticipazione delle spese giudiziarie e di patrocinio, giacché l'UE non dispone delle liquidità necessarie, ma anche perché la causa avrebbe scarse possibilità di successo, il limite quantitativo dell'art. 811 CC non essendo adempiuto per stessa ammissione di PI 3, e la tesi dell'abuso di diritto essendo insufficientemente manifesta, dal momento che gli eredi non sono tenuti a adottare la soluzione pattuita e dispongono, comunque sia, di alternative per attuarla senza modificare i diritti della banca, in particolare chiedendo il frazionamento del fondo e la ripartizione proporzionale del pegno in virtù dell'art. 833 CC (così l'autore citato da lei: Dürr/Zollinger in: Zürcher Kommentar, vol. IV/2b/2, 2 a ed. 2013, n. 8 ad art. 811 CC; sotto consid. 4.3.2).

4.3 Rammentato che se l'autorità di vigilanza ordina lo scioglimento e la liquidazione della comunione, l'ufficio d'esecuzione prende i "provvedimenti legali occorrenti" (art. 12 ODIC), \_\_\_\_\_ propone, in via subordinata, che l'UE attui il contratto di divisione concluso dagli eredi anche senz'accordo della PI 11.

4.3.1 PI 3 misconosce però che tali "provvedimenti" sono quelli normalmente di competenza dell'ufficio d'esecuzione per la realizzazione di beni pignorati secondo il modo deciso dall'autorità di vigilanza (art. 11 e 14 cpv. 1 ODIC). L'ufficio non si vede attribuire poteri giudiziari che gli consentirebbero di attuare d'imperio lo scioglimento della comunione e la divisione. Si sostituisce solo di diritto all'escusso nella procedura di divisione, in ambito successorio per il tramite dell'autorità competente secondo l'art. 609 CC (art. 12 ODIC), senza vedersi attribuire in quella procedura più diritti di quelli spettanti all'escusso. Se non ottiene il consenso degli altri eredi, tale autorità deve adire il giudice civile con un'azione di divisione (art. 604 CC; Minnig, op. cit., n. 11 ad art. 604; Spahr, op. cit., n. 6 ad art. 604), o meglio con un'azione volta alla divisione – azione di scioglimento della comunione – se intende far accertare il principio della divisione (ossia l'assenza di cause d'impedimento o di differimento giusta gli art. 604 e 605 CC) e con un'azione di divisione in senso stretto, intesa alla definizione delle modalità della divisione, le due azioni potendosi cumulare o verte su quesiti più limitati, come la stima dei beni successori, le quote degli eredi ecc. (Spahr, op. cit., n. 19 segg. ad art. 604; cfr. pure Minnig, op. cit., n. 26-27 ad art. 604).

L'autorità non può né effettuare la divisione né dirigerla (DTF 129 III 316 consid. 3); ciò vale a fortiori per l'ufficio d'esecuzione e per l'autorità di vigilanza, l'art. 12 ODIC, laddove recita che quest'ultima "ordina lo scioglimento e la liquidazione della comunione", dovendosi intendere come l'ordine dato all'ufficio di fare i passi necessari, se del caso

giudiziari, per ottenere lo scioglimento e la liquidazione della comunione (nella DTF 134 III 133 consid. 1.5, il Tribunale federale ha invero ammesso, contro il parere di una parte della dottrina, che l'autorità di vigilanza potesse ordinare lo scioglimento della società semplice, ma l'ha giustificato con il rinvio all'art. 545 cpv. 1 n. 3 CO, che prescrive già lo scioglimento legale della società in caso di realizzazione di una quota sociale pignorata; una norma analoga non esiste nel diritto successorio). 4.3.2 L'ufficio d'esecuzione non è quindi abilitato a imporre d'imperio a persone estranee alla procedura esecutiva, come coeredi oppure creditori o debitori della comunione, modifiche dei propri diritti. Ne segue che l'UE non può modificare unilateralmente i diritti della PI 11. Deve semmai agire in via giudiziaria, per il tramite dell'autorità dell'art. 609 CC, ma già si è detto dell'inopportunità di una simile soluzione (sopra consid. 4.2). 4.4 A mente di questa Camera, l'accordo di divisione può essere attuato in un altro modo. È infatti pacifico che l'unico attivo successorio suscettibile di essere attribuito a PI 1, con o senza scorporo, è il fondo n.

\_\_\_\_\_2, sicché dovrà necessariamente essere realizzato (art. 14 cpv. 1 ODiC) per soddisfare le pretese dei creditori, dal momento ch'egli non ha altri attivi pignorabili. 4.4.1 Ciò posto, la via più indicata è che l'Ufficiale, nella sua funzione di autorità ai sensi dell'art. 609 CC, provi a trovare un accordo con la banca, che preveda il suo consenso allo scorporo pattuito dagli eredi e la disdetta del mutuo ipotecario, il quale verrà poi estinto con il provento della realizzazione del fondo rimanente (art. 135 cpv. 1, ultimo periodo LEF e 14 cpv. 3 ODiC), di modo che ambedue gli eredi verrebbero liberati dall'onere ipotecario, mentre, secondo i dati a disposizione, i creditori di PI 1 potrebbero essere integralmente soddisfatti con il ricavo residuo (sopra consid. 3.2 e 3.3). 4.4.2 Ove non riuscisse a ottenere il consenso della banca, l'Ufficiale, insieme a PI 3, potrà in alternativa postulare l'iscrizione dello scorporo nel registro fondiario insieme alla suddivisione dell'onere ipotecario esistente tra la parte del fondo n. \_\_\_\_\_2 incorporata nella particella n. \_\_\_\_\_9 di lei e la parte residua assegnata al fratello in proporzione del valore di quelle parti in virtù dell'art. 833 cpv. 1 CC. Egli potrà convenire con lei un eventuale compenso, da prelevare sul provento della realizzazione del fondo del fratello, per il modesto aggravio ipotecario rimanente sul suo fondo. Qualora, fondandosi sull'art. 833 cpv. 2 CC, la banca dovesse esigere, da entrambi gli eredi che ne rispondono solidalmente (art. 603 cpv. 1 CC), il rimborso del mutuo entro un anno, ciò che avrebbe per effetto di permetterle di essere rimessa nella stessa posizione in cui si trovava prima dello scorporo (sentenza della CEF 14.2023.133 del 27 maggio 2024 consid. 7.2.4), il debito ipotecario potrà essere estinto secondo le modalità già esposte in caso di accordo della banca (consid. 4.4.1). 5. Le spese connesse con la procedura di divisione, limitatamente a quanto attiene alla rappresentanza dell'escusso e alla prestazione degli anticipi a carico di lui, devono essere anticipate dai creditori, pena la vendita agli incanti pubblici dei diritti in comunione pignorati (art. 10 cpv. 4 ODiC). Secondo la giurisprudenza di questa Camera, la conseguenza del mancato anticipo delle spese deve invece essere la rinuncia alla realizzazione dei diritti in questione e la decadenza del pignoramento conformemente all'art. 68 cpv. 1 LEF qualora l'applicazione dell'art. 10 cpv. 4 ODiC (o dell'art. 13 cpv. 1 ODiC nel caso particolare del rifiuto di un comunista di sciogliere la comunione) permettesse ai creditori di aggirare la tutela prevista dall'art. 10 cpv. 3 ODiC a favore dell'escusso (sentenze della CEF 15.2022.121-123 del 3 febbraio 2023, consid. 5.1, e, tra altre, 15.2008.8 del 20 gennaio 2009, RtiD 2009 II 760 n. 57c, consid. 3). 5.1 L'art. 10 cpv. 4 ODiC, introdotto il 1° gennaio 1997 con decreto del Tribunale federale (DTF 135 III 179 consid. 2.4), si riferisce invero all'ipotesi in cui uno o più creditori hanno domandato lo scioglimento della comunione. Se poi non anticipano le

relative spese, è coerente che venga attuata l'altra soluzione principale prevista dall'ordinanza – l'asta – qualora l'autorità di vigilanza non ritenga più giusta quella dello scioglimento e della divisione dell'eredità (art. 10 cpv. 2 ODiC) in considerazione del rischio di una vendita all'asta a vil prezzo (sopra consid. 1). Pur ammettendo tale rischio, la cui realizzazione lede sia i creditori di somme modeste, non incentivati ad assumere il rischio dell'aggiudicazione della quota, sia l'escusso, il Tribunale federale considera tuttavia che il sistema legale non prevede altra alternativa se non la vendita all'incanto (DTF 135 III 179 consid. 2.4; pure: Gilliéron, op. cit., n. 35 ad art. 132). 5.2 In realtà, tale alternativa risulta non dalla legge, ma da un'ordinanza, e la conseguenza del mancato anticipo delle spese di un provvedimento è secondo la legge o, meglio, giusta l'art. 68 cpv. 1 LEF, la sua sospensione. Siffatta conseguenza costituisce un forte incentivo per i "grossi" creditori ad anticipare le spese connesse con la divisione anziché speculare sull'acquisto dell'intera parte in comunione a minor costo. Un'ulteriore possibilità, più equa dell'asta, sarebbe una "cessione" della quota nel senso dell'art. 131 cpv. 2 LEF, soluzione però vietata in ambito successorio se l'escusso partecipa pacificamente alla comunione ereditaria (art. 13 cpv. 2 ODiC). È ammesso solo l'intervento dell'autorità prevista dall'art. 609 CC, i cui costi (tasse e spese della divisione) devono essere anticipati dai creditori con il privilegio di poterseli far rimborsare, unitamente al proprio credito, in priorità sul ricavo della quota pignorata (art. 13 cpv. 2, 2° periodo ODiC, con rinvio all'art. 132 cpv. 2, 3° periodo LEF). 5.3 Non si disconosce che la vendita all'asta dei diritti pignorati quale conseguenza del mancato anticipo delle spese (art. 10 cpv. 4 ODiC) o dell'assenza di una domanda di assegnazione giusta l'art. 131 cpv. 2 LEF (art. 13 cpv. 1 ODiC) sia conforme allo scopo del diritto esecutivo quando la via dello scioglimento della comunione e della divisione del patrimonio comune presenti rischi patrimoniali o procedurali evidenti per i creditori (cfr. DTF 80 III 117 consid. 2). L'ufficio d'esecuzione non è del resto di principio tenuto a promuovere esecuzioni o azioni contro terzi per incassare crediti o diritti pignorati se non sono esigibili o se sono contestati (cfr. art. 100 LEF; sentenza della CEF 15.2009.113 del 20 novembre 2009, massimata in RtiD 2010 II 725 n. 69c, consid. 3). Quando invece il valore di stima del patrimonio comune permette di ritenere che la quota spettante all'escusso coprirà le spese della divisione a suo carico e una parte rilevante delle pretese degli escutenti, mentre l'asta rischierebbe di consentire all'aggiudicatario non solo la copertura integrale della propria pretesa e delle spese, ma anche la realizzazione di un indebito utile, l'ampio potere di apprezzamento conferito dall'art. 132 LEF all'autorità di vigilanza non dev'essere limitato da un'interpretazione restrittiva dell'ODiC in contrasto con lo scopo di tale norma. In una simile configurazione l'autorità di vigilanza può statuire quale conseguenza della mancata anticipazione delle spese la rinuncia alla realizzazione dei diritti in comunione pignorati (art. 68 cpv. 1 LEF). 5.4 Nel caso in esame, le spese della procedura di divisione sono già state pagate dagli eredi. A prescindere dalla soluzione che verrà trovata per l'attuazione della convenzione di divisione, pare a prima vista che gli unici costi saranno le tasse per le iscrizioni nel registro fondiario, comunque da anticipare per metà, se non per intero dalla coerede, e le tasse e spese connesse con l'intervento dell'Ufficiale quale autorità ai sensi dell'art. 609 LEF. La questione delle conseguenze di un eventuale mancato anticipo risulta quindi prematura e forse senza oggetto, sicché può rimanere indecisa. Visto che la quota dell'escusso dovrebbe consentire l'integrale soddisfacimento dei creditori (sopra consid. 3.2), la via degli incanti pubblici in caso di mancata anticipazione delle spese di divisione dovrebbe essere evitata (sopra consid. 5.3). All'anticipazione delle spese di realizzazione del fondo n. \_\_\_\_\_ 2 si applica invece

indubbiamente l'art. 68 cpv. 1 LEF e non gli art. 10 cpv. 4 o 13 cpv. 1, 2° periodo ODIC. 6. Nei limiti del ricavo della divisione ereditaria, l'Ufficio procederà poi, nell'ordine dei gruppi (art. 110 cpv. 3 LEF) e all'interno di essi nell'ordine stabilito dall'art. 219 LEF (per il rinvio dell'art. 146 cpv. 2), al soddisfacimento dei creditori che fanno parte di gruppi in cui almeno uno di loro ha depositato la domanda di realizzazione prima del riparto (v. sopra consid. 2). 7. 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. L'istanza è accolta, nel senso che è fatto ordine all'Ufficio d'esecuzione di far intervenire l'Ufficiale, in qualità di autorità giusta l'art. 609 CC, perché si sostituisca a PI 1 nella procedura di divisione dell'eredità fu PI 2 e proceda all'attuazione della convenzione di divisione sottoscritta dagli eredi il 16 dicembre 2021 nel senso di quanto indicato nei considerandi 4.4.1 o 4.4.2. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Comunicazione all'Ufficio di esecuzione, sede di Biasca, e, per il suo tramite, all'escusso, all'altro membro della comunione ereditaria e a tutti i creditori facenti parte di gruppi in cui è stata presentata la domanda di realizzazione. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente  
Il cancelliere 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.