

TI_GERICHTE 15.2024.99 vom 5. März 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-03-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2024.99

FR: TI_GERICHTE 15.2024.99 du 5 mars 2025

IT: TI_GERICHTE 15.2024.99 del 5 marzo 2025

Regeste

Ricorso contro il diniego di una (seconda) proroga del termine per pagare il prezzo di aggiudicazione

Erwägungen

E. 2

La RI 1 dapprima riepiloga lo svolgimento dei fatti e conclude di trovarsi in un' impasse , siccome il finanziamento del saldo del prezzo d'aggiudicazione dipende dall'acquisto anche della quota "B" della PPP n. _____0. Ricorda d'altronde che il termine per il pagamento del prezzo di aggiudicazione può essere prorogato se tutti gl'interessati vi acconsentono, anche solo implicitamente, e sostiene che secondo il Tribunale federale una proroga è legittima, se l'aggiudicatario "agisce con diligenza e dimostra di avere la reale volontà di adempiere entro un termine ragionevole" ; al riguardo, scrive che non le risultano opposizioni alla sua richiesta di proroga del 9 settembre 2024 e ch'essa è in grado di pagare il prezzo, giacché l'impossibilità di acquistare la quota "B" "rappresenta un ostacolo momentaneo ma risolvibile, dato che sono già in corso trattative concrete per il suo acquisto e che la ricorrente parteciperà agli incanti della quota mancante" . La ricorrente rileva poi che secondo la giurisprudenza circostanze straordinarie, non dipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario, possono giustificare una proroga e che in concreto l'impossibilità di rispettare il termine di pagamento è dovuta a circostanze – numerose autorità e persone coinvolte – che non dipendono da lei. Giudica nell'interesse dei creditori prorogare detto termine, giacché "qualsiasi aggiudicatario delle precitate PPP [scil : le n. _____1- _____5] si ritroverà verosimilmente nella [sua] medesima situazione" . Chiede pertanto in via principale la riforma del provvedimento impugnato nel senso della concessione di una proroga fino all'incanto e/o all'acquisto a trattative private della quota "B" e, in via subordinata, la concessione di una proroga fino al 31 dicembre 2024. Nelle sue osservazioni l'UE rileva che i blocchi penali erano noti alla ricorrente, che avrebbe dovuto discutere la questione dell'acquisto della quota "B" già durante la fase di finanziamento dell'aggiudicazione delle altre cinque PPP. Sottolinea che l'attesa di un eventuale incanto della quota "B" prolungherebbe la procedura di oltre un anno e che anche una vendita a trattative private potrebbe richiedere parecchio tempo, motivo per cui reputa corretta la decisione impugnata, pur rimettendosi al prudente giudizio della Camera.

E. 3

Giusta l'art. 143 cpv. 1, 1° periodo LEF, se l'aggiudicatario di un fondo non paga il prezzo di aggiudicazione o un'altra spesa posta a suo carico nel termine – di sei mesi al massimo (art. 136 LEF) – stabilito nelle condizioni d'asta (art. 136 cpv. 1, 2° periodo LEF) o dall'ufficio d'esecuzione, quest'ultimo revoca l'aggiudicazione e ordina immediatamente un nuovo incanto (DTF 108 III 17 consid. 1); lo stesso vale in caso d'inosservanza del

termine prorogato (Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 16 ad art. 143 LEF). U na diffida non è necessaria (Häusermann/Ingold-Berger in: Basler Kommentar, SchKG I, 3 a ed. 2021, n. 6 ad art. 143 LEF; Schlegel/Zopfi in: Kren-Kostkiewicz/Vock (a cura di), Kommentar SchKG, 2017, n. 2 ad art. 143 LEF ; Bernheim/Känzig in: SchKG, Kurzkommentar, 2 a ed. 2014, n. 4 ad art. 143 LEF). L'aggiudicatario è in mora anche se vi si trova per circostanze imprevedibili e senza colpa (DTF 75 III 11 consid. 3). Non può condizionare il pagamento all'avverarsi di una condizione (DTF 109 III 73 consid. 2). L'art. 143 LEF concretizza il diritto esecutivo, che mira alla realizzazione dei beni pignorati nel minor tempo possibile (sentenza del Tribunale federale 7B.139/2002 del 25 settembre 2002, consid. 1, non riprodotta nella DTF 128 III 468). Gli stessi principi si applicano nella procedura di realizzazione del pegno (art. 156 cpv. 1 LEF).

E. 3.1

Secondo l'art. 63 cpv. 1, 1° periodo del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF, RS 281.42), applicabile anche all'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 102 RFF, l'ufficio d'esecuzione si astiene dal revocare l'aggiudicazione e dall'ordinare un nuovo incanto se tutti gl'interessati (escusso, escutente e creditori pignorati, che non sono stati completamente soddisfatti o che in base all'elenco oneri devono essere pagati in contanti: DTF 75 III 11 consid. 3) acconsentono a una proroga. Il consenso può essere anche tacito (Häusermann/Ingold-Berger , op. cit., n. 11 ad art. 143; Bernheim/Känzig , op. cit., n. 8 ad art. 143) . In un caso in cui l'aggiudicatario aveva pagato solo nove minuti dopo l'aggiudicazione l'acconto che secondo le condizioni d'asta avrebbe dovuto essere pagato immediatamente, il Tribunale federale ha statuito che l'autorità cantonale di vigilanza aveva giustamente revocato l'aggiudicazione, ritenendo che, stante l'art. 61 cpv. 1 RFF, un'interruzione dell'asta era esclusa e che non entrava in considerazione la concessione di una proroga del termine di pagamento neppure con il consenso di tutti gl'interessati in virtù dell'art. 63 cpv. 1 RFF (DTF 130 III 133, consid. 2.3). Per la parte del prezzo per cui è stato concesso un termine, invece, l'art. 63 cpv. 1 RFF ne autorizza la proroga con il consenso di tutti gl'interessati (cfr. sentenza della CEF 15.2024.114 del 21 febbraio 2025 consid. 2.1.2), che contrariamente a quanto potrebbe essere dedotto dalla DTF 130 III 133 non comprendono gli altri oblatori.

E. 3.2

Nella fattispecie, le condizioni d'incanto stabiliscono che l'aggiudicatario deve pagare entro trenta giorni dall'aggiudicazione la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'acconto di fr. 185'000.– da pagare immediatamente e precisano che al saldo si aggiunge un interesse del 5% (pag. 4, al centro). Il 22 marzo 2024, l'UE ha prorogato il termine fino al massimo al 30 settembre 2024 con la condizione, risolutiva, che nessun interessato si fosse opposto alla proroga. Nel provvedimento impugnato, invece, l'UE ha respinto la nuova domanda di proroga riferendosi solo al carattere inderogabile della prima proroga senza dare l'occasione agl'interessati di esprimersi al riguardo. Ora, l'art. 63 cpv. 1 RFF non esclude una seconda proroga con l'accordo di tutti gl'interessati, ma, di principio, non obbliga l'ufficio d'esecuzione a consultarli per verificare un loro assenso alla proroga del termine. A ben vedere, la ragione di essere della norma risulta essere una questione di opportunità. Nella fattispecie, siccome la prima proroga è stata accettata, tacitamente, dagli interessati, motivi appunto di opportunità avrebbero consigliato all'UE di verificare se tale consenso sarebbe stato confermato anche per un'ulteriore proroga. Non si può tuttavia, come sostenuto dalla

ricorrente, reputare che gl'interessati abbiano accettato la sua richiesta di proroga non opponendosi al ricorso. Il loro silenzio può infatti anche essere interpretato come un consenso a favore del provvedimento impugnato.

E. 3.3

Ciò posto, anche se la scadenza della proroga chiesta dalla ricorrente in via principale appare al momento alquanto incerta in seguito al rifiuto del TPC, il 28 novembre 2024, di acconsentire alla vendita della quota "B" "alle condizioni indicate nella bozza notarile", incombe anzitutto agli interessati, e non alla Camera, decidere se è nel loro interesse accettare tale richiesta (la conclusione subordinata essendo ormai superata). Il ricorso va pertanto accolto parzialmente nel senso di ordinare all'UE di consultare gl'interessati sulla richiesta di proroga del termine di pagamento fino all'incanto e/o all'acquisto a trattative private della quota "B", prima di decidere se ammettere la richiesta o invece revocare l'aggiudicazione e ordinare immediatamente un nuovo incanto.

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. Il ricorso è parzialmente accolto nel senso di ordinare all'Ufficio d'esecuzione di procedere come indicato nel considerando 3.3. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – avv. PA 1, _____, _____, _____; – PI 1, _____, _____; – PI 2, _____, _____; –

Ufficio esazione e condoni, viale Stefano Franscini 6, Bellinzona; – avv. PA 2, _____, _____; – PI 4, _____, _____ (_____); – PI 5, _____, IT – _____ (_____)

(per raccomandata internazionale) Comunicazione all'Ufficio d'esecuzione, Mendrisio. 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, 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.