

Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi¹ (RFF)²

del 23 aprile 1920 (Stato 1° gennaio 2012)

Il Tribunale federale svizzero,

in applicazione dell'articolo 15 della legge federale dell'11 aprile 1889³
sulla esecuzione e sul fallimento (LEF),

decreta:

Disposizioni generali

Art. 14

A. Sfera d'applicazione

¹ Soggiacciono alle disposizioni del presente regolamento i fondi nel senso dell'articolo 655 del Codice civile⁵ (CC) situati in Svizzera.

² Esse non si applicano alla realizzazione dei diritti di partecipazione del debitore ad una proprietà comune (p. es. al diritto ad una quota di una successione indivisa), che debbono essere realizzati giusta le norme del regolamento del Tribunale federale del 17 gennaio 1923⁶ concernente il pignoramento e la realizzazione di diritti in comunione.

Art. 27

B. ...

Art. 38

C. Richiesta di iscrizioni ed annotazioni nel registro fondiario
I. Data della richiesta

Le richieste di iscrizioni ed annotazioni nel registro fondiario incombenenti agli uffici di esecuzione e fallimenti devono essere fatte senza indugio dopo l'inoltro dell'istanza o della domanda di vendita o dell'esecuzione del pignoramento o del sequestro. In caso di ricorso, la richiesta d'iscrizione non potrà essere differita se non in forza di un decreto

RU 36 469 e CS 3 107

¹ RU 1996 3490

² Abbreviazione introdotta dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900 3490).

³ RS 281.1

⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁵ RS 210

⁶ RS 281.41

⁷ Abrogato dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996 (RU 1996 2900).

⁸ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

provvisoria cui l'autorità di vigilanza abbia attribuito effetto sospensivo e per la durata della sospensione.

Art. 4

II. Competenza L'iscrizione od annotazione deve essere richiesta dall'ufficio che ha proceduto all'operazione che dà luogo all'iscrizione od annotazione quand'anche non abbia agito che per rogatoria di altro ufficio. In questo caso esso trasmetterà all'ufficio richiedente, cogli altri documenti, l'atto di ricevuta della richiesta (art. 5).

Art. 5⁹

III. Presentazione della domanda all'ufficio del registro fondiario La domanda di iscrizione o di cancellazione, stesa in duplo sull'apposito formulario, sarà trasmessa all'ufficio del registro fondiario a mezzo postale giusta le norme concernenti la comunicazione degli atti giudiziari (art. 28 dell'O (1) della legge sul servizio delle poste, del 1° settembre 1967¹⁰) o consegnata direttamente all'ufficio contro ricevuta su uno degli esemplari. L'esemplare munito della ricevuta sarà conservato nell'incarto dell'esecuzione o del fallimento che esso concerne.

Art. 6

IV. Restrizione della facoltà di disporre La cancellazione dell'annotazione d'una restrizione alla facoltà di disporre sarà richiesta:

1. Cancellazione

a. d'ufficio, se:

- 1.¹¹ il pignoramento o il sequestro è diventato caduco in seguito a rivendicazione non contestata a mente degli articoli 106 e seguenti della LEF;
2. l'esecuzione è estinta in seguito a realizzazione del fondo od a pagamento;
3. è stato pagato il prezzo di vendita del fondo, per il quale era stata accordata proroga di pagamento;
4. la partecipazione al pignoramento è diventata per motivo qualsiasi caduca. In questo caso la cancellazione si riferirà solo all'annotazione della partecipazione;

⁹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁰ [RU 1967 1440, 1969 393 1142, 1970 480 714, 1971 680 1717, 1972 1872 2376 2508, 1974 578 1977 2050, 1975 2033, 1976 962, 1977 2122, 1979 287 1180, 1980 2 777, 1981 1863, 1983 1656, 1986 39 544 991 1991 art. 45 n. 2, 1987 440, 1988 370, 1989 565 764 1899, 1990 1448, 1992 94 1243, 1993 62 2473, 1994 1442 2788, 1995 5491, 1996 14 470 art. 55 cpv. 2, 1997 270 1435. RU 1997 2461 art. 13 lett. aj. Vedi ora l'O sulle poste del 26 nov. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RS 783.01).

¹¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

- 5.¹² il sequestro è perento per inosservanza del termine prescritto per promuovere l'esecuzione o l'azione;
- 6.¹³ il debitore presta garanzia giusta l'articolo 277 LEF;
- b. A richiesta del debitore escusso, ove esso anticipi le spese e giustifichi, sia:
 - 1. che il pignoramento provvisorio è diventato caduco in seguito all'ammissione dell'azione di inesistenza del debito;
 - 2. o che il pignoramento è estinto in seguito all'ammissione della rivendicazione di cui agli articoli 107 a 109 della LEF;
 - 3.¹⁴ o che il sequestro è stato annullato a seguito della procedura di opposizione o in virtù di altra decisione giudiziaria;
 - 4.¹⁵ o che l'esecuzione è stata annullata o sospesa con decreto definitivo del giudice a mente dell'articolo 85 o 85a della LEF ovvero è perenta per decorrenza del termine previsto per la domanda di vendita.

Art. 7¹⁶

2. Competenza Competente per richiedere la cancellazione è l'ufficio giusta l'articolo 4.

A. Realizzazione nell'esecuzione in via di pignoramento**I. Pignoramento****1. Esecuzione del pignoramento****Art. 8**

- A. Estensione ed esecuzione del pignoramento L'ufficio, previo invito al debitore di assistervi (art. 91 LEF), eseguirà il pignoramento in base alle indicazioni risultanti dal registro fondiario, stimando ed iscrivendo nel processo verbale tanti fondi quanti occorrono per soddisfare il debito cogli interessi e le spese (art. 97 LEF).

12 Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

13 Introdotto dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900 3490).

14 Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

15 Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

16 Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 9

B. Stima

¹ La stima determinerà il valore venale presumibile del fondo e dei suoi accessori facendo astrazione dalle valutazioni risultanti dal catasto o dall'assicurazione contro gli incendi. I crediti garantiti da pegno risultanti dal registro fondiario saranno menzionati sommariamente senza però introdurre la procedura di rivendicazione per accertarne l'esistenza.

² Ogni parte interessata può, entro il termine di ricorso contro il pignoramento (art. 17 cpv. 2 LEF) e previo deposito delle spese occorrenti, chiedere all'autorità di vigilanza una nuova stima a mezzo di periti. Il creditore che ha richiesto una nuova stima non potrà esigere la rifusione delle spese dal debitore, se non nel caso in cui la stima praticata dall'ufficio sia stata notevolmente modificata. Le contestazioni relative alla tassazione risultante dalla stima soggiacciono al giudizio definitivo dell'Autorità cantonale di vigilanza.¹⁷

Art. 10

C. Fondi iscritti sotto il nome di un terzo

¹ I fondi iscritti nel registro fondiario sotto altro nome che quello del debitore possono venir pignorati solo se il creditore renda verosimile:¹⁸

1. che il debitore ne ha acquistata la proprietà (art. 656 cpv. 2 CC¹⁹) senza iscrizioni nel Registro fondiario (occupazione, successione, espropriazione, esecuzione forzata o sentenza);²⁰
2. o che in virtù del regime matrimoniale il fondo risponde per gli obblighi del debitore escusso;
3. o che l'iscrizione è errata.

² In questi casi l'ufficio, appena eseguito il pignoramento, promuoverà la procedura di rivendicazione.²¹

Art. 11

D. Parti costitutive ed accessori di un fondo

I. Disposizioni generali

¹ Gli oggetti, che secondo l'uso del luogo sono considerati come parti costitutive od accessori del fondo, sono compresi senz'altro nel pignoramento senza che siano menzionati nel processo verbale.

² Gli oggetti invece che sono menzionati nel registro fondiario come accessori (art. 805 cpv. 2; 946 cpv. 2 CC²²) o il cui carattere di accessorio sia dubbio, saranno iscritti come tali singolarmente nel verbale e

¹⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁸ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁹ RS 210

²⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

²¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

²² RS 210

singolarmente stimati. Se presso il registro fondiario trovasi un inventario degli accessori esatto e corrispondente agli oggetti esistenti, essi possono essere stimati e pignorati sommariamente per categorie riferendosi all'inventario.

³ Se un interessato chiede che altri oggetti vengano iscritti nel verbale di pignoramento come accessori, l'ufficio è tenuto a far luogo alla domanda.

⁴ Le contestazioni concernenti il carattere costitutivo od accessorio sono liquidate in occasione dell'appuramento dell'elenco degli oneri (art. 38 cpv. 2).²³

Art. 12

II. Pignoramento
separato degli
accessori

¹ Gli accessori d'un fondo possono essere pignorati separatamente soltanto col consenso del debitore e di tutti gli interessati secondo le risultanze dal registro fondiario (creditori pignorati, ecc.).

² Se gli accessori pignorati e realizzati separatamente erano annotati come tali nel registro fondiario, l'ufficio di esecuzione, eseguita la vendita, ne trasmetterà l'elenco all'ufficio del registro perché proceda alle necessarie cancellazioni.

Art. 13

E. Titoli di pegno
del proprietario²⁴

¹ Se il debitore è in possesso di titoli di pegno eretti sul fondo al proprio nome e che non furono pignorati perché insufficienti per coprire il credito pel quale ha luogo l'esecuzione, l'ufficio li prenderà in custodia finché dura il pignoramento del fondo (art. 68 cpv. 1 lett. a).

² Una volta pignorato il fondo è escluso un pignoramento dei titoli di pegno del proprietario.²⁵

Art. 14

F. Frutti

¹ Il pignoramento del fondo comprende senz'altro i frutti pendenti e gli affitti e le pigioni in corso (art. 102 cpv. 1 LEF). Essi non saranno quindi menzionati singolarmente nel verbale di pignoramento e non potranno essere pignorati separatamente finché dura il pignoramento del fondo. Il processo verbale farà però menzione dei contratti di locazione e di affitto esistenti.

²³ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

²⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

²⁵ Introdotta dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900 3490).

² Se prima del pignoramento i frutti o le pigioni e gli affitti sono stati pignorati separatamente, i creditori pignorati ne saranno informati nel modo previsto per il pignoramento del fondo (art. 15 cpv. 1 lett. b).

Art. 15

G. Avvisi

¹ Subito dopo aver eseguito il pignoramento (provvisorio o definitivo) l'ufficio di esecuzione dovrà:²⁶

- a.²⁷ chiedere al registro fondiario competente l'annotazione di una restrizione della facoltà di disporre a stregua degli articoli 960 CC²⁸ e 101 LEF; in seguito dovrà essere comunicata ogni partecipazione, definitiva o provvisoria, di un nuovo creditore (art. 101 LEF);
- b. portare il pignoramento a conoscenza dei creditori pignorati o loro rappresentanti iscritti nel registro fondiario ed, eventualmente, degli inquilini ed affittuari, richiamando ai primi il disposto degli articoli 102 capoverso 1, 94 capoverso 3 della LEF e 806 capoversi 1 e 3 del CC ed avvisando i secondi che per l'avvenire gli affitti e le pigioni non potranno essere validamente pagati se non in mano dell'ufficio di esecuzione (art. 91 cpv. 1);
- c. se esiste assicurazione contro i danni, avvertire dell'avvenuto pignoramento l'assicuratore, avvisandolo che a stregua dell'articolo 56 della legge federale 2 aprile 1908²⁹ sul contratto d'assicurazione esso non potrà fino a nuovo avviso pagare validamente eventuali indennità se non in mano dell'ufficio di esecuzione; se in seguito il pignoramento diventa caduco (per ritiro o estinzione dell'esecuzione, pagamento ecc.), l'ufficio ne darà immediato avviso all'assicuratore (art. 1 e 2 del R del 10 mag. 1910³⁰ concernente il pignoramento, il sequestro e la realizzazione di diritti derivanti da polizze d'assicurazione, a termini della legge federale 2 aprile 1908 sui contratti d'assicurazione, RPass).

² Della comunicazione di questi avvisi sarà fatto cenno nel verbale di pignoramento.

²⁶ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

²⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

²⁸ RS 210

²⁹ RS 221.229.1

³⁰ RS 281.51

³ In casi d'urgenza la domanda di annotazione della restrizione della facoltà di disporre (cpv. 1 lett. a) sarà presentata prima della presa del processo verbale di pignoramento.³¹

2. Amministrazione

Art. 16

A. Disposizioni generali. Durata ed esercizio

¹ L'ufficio di esecuzione finché dura il pignoramento provvede all'amministrazione e alla cultura del fondo (art. 102 cpv. 3 LEF), a meno che esso non si trovi in possesso di un terzo che lo rivendica.

² L'amministrazione passa all'ufficio anche se il debitore prima del pignoramento ne ha incaricato contrattualmente un terzo. L'ufficio ne resta investito anche durante una sospensione provvisoria dell'esecuzione (sospensione legale, moratoria) e la proroga concessa al debitore in virtù dell'articolo 123 della LEF (art. 143a LEF).³²

³ Sotto la sua responsabilità, l'ufficio può incaricare un terzo dell'amministrazione e della cultura del fondo. La cultura può essere affidata al debitore stesso, che non potrà pretendere un risarcimento speciale se l'ufficio gli fa abbandono di una parte dei frutti o del loro ricavo come contributo al suo sostentamento a stregua dell'articolo 103 della LEF.

⁴ L'ufficio potrà farsi anticipare dal creditore le spese di amministrazione del fondo ove ne ritenga i redditi insufficienti (art. 105 LEF).

Art. 17

B. Estensione
I. Provvedimenti ordinari

L'amministrazione e la cultura del fondo pignorato comprendono tutte le misure necessarie per conservarlo nella sua sostanza e nella sua rendita e per percepirne i frutti e gli altri redditi, come, ad es., ordinazione e pagamento di piccole riparazioni, seminazione e piantagioni, rinnovazione delle assicurazioni ordinarie, disdetta ai locatari, loro sfratto, stipulazione di nuovi contratti di affitto, raccolta e vendita dei frutti naturali, incasso delle pigioni ed affitti anche per via di esecuzione, esercizio del diritto di ritenzione per pigioni ed affitti, pagamento delle tasse correnti per il gas, l'acqua potabile, l'elettricità ecc. Non potranno invece venir pagati gli interessi ipotecari scaduti durante l'amministrazione o anteriormente ad essa.

³¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

³² Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 18

II. Provvedimenti eccezionali di amministrazione

¹ Ove la gestione richieda l'introduzione di una causa o altri provvedimenti eccezionali o costosi l'ufficio potrà, in casi d'urgenza, prendere direttamente le misure adeguate, ma ne informerà immediatamente sia i creditori istanti, compresi i creditori pignoratizi procedenti (art. 806 CC³³), sia il debitore, avvisandoli che hanno il diritto di aggravarsi contro i provvedimenti da esso presi.

² Se non esiste pericolo nel ritardo, l'ufficio consulterà anzitutto i creditori ed il debitore sottoponendo loro delle proposte concrete sui provvedimenti da prendersi e sul modo di coprirne le spese, e impartirà loro congruo termine per opporvisi. Trascorso il termine senza opposizione, le proposte dell'ufficio si avranno per accettate. Se i creditori ed il debitore cadono d'accordo su altri provvedimenti, l'ufficio si conformerà alle loro istruzioni, sempreché i creditori ne anticipino le spese o che esistano mezzi sufficienti. Se gli interessati non sono d'accordo sulle misure da prendersi, l'ufficio si rivolgerà all'autorità di vigilanza per istruzioni.

Art. 19

C. Locali occupati dal debitore

Prima della realizzazione del fondo il debitore non è tenuto al pagamento di un'indennità per i locali di abitazione o di negozio da esso occupati, né può esserne espulso.

Art. 20

D. Contabilità
I. Spese di amministrazione

¹ L'ufficio terrà un conto speciale delle spese di amministrazione. Il conto sarà deposto contemporaneamente allo stato di riparto e potrà essere oggetto di ricorso alle autorità cantonali di vigilanza, il cui giudizio è definitivo, sempreché non si tratti dell'applicazione del regolamento sulle spese.³⁴

² Il risarcimento spettante ad un terzo per l'amministrazione e la cultura del fondo (art. 16 cpv. 3) sarà, in caso di contestazione, stabilito dalle autorità cantonali di vigilanza.

Art. 21

II. Incassi e sborsi

¹ L'ufficio terrà un conto-corrente particolareggiato degli incassi e delle spese. Il conto potrà in ogni tempo essere esaminato dal debitore e dai creditori istanti e sarà deposto contemporaneamente allo stato di riparto.

² In caso di contestazione l'autorità di vigilanza decide.

³³ RS 210

³⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 22

E. Frutti e redditi
a del fondo

¹ Il ricavo dei frutti ed i redditi incassati serviranno anzitutto a soddisfare le spese di amministrazione e, al caso, a somministrare al debitore il contributo concessogli per il suo sostentamento e quello della sua famiglia (art. 103 cpv. 2 LEF). Trascorso il termine di partecipazione a stregua degli articoli 110 e 111 della LEF e previo deposito di uno stato provvisorio di riparto, l'eventuale eccedenza sarà distribuita tra gli aventi diritto mediante versamenti periodici in acconto. Verranno soddisfatti in precedenza i creditori garantiti da pegno immobiliare che promossero esecuzione incontestata in via di realizzazione del pegno anteriormente alla realizzazione dei frutti.

² Se il ricavo dei frutti naturali e civili basta al soddisfacimento completo di tutti i creditori pignoratizi e pignoranti, l'esecuzione sarà sospesa d'ufficio e si procederà alla distribuzione finale, sempreché le esecuzioni in via di realizzazione del pegno siano definitive e sia trascorso il termine di partecipazione dei creditori pignoranti.

³ Se l'esecuzione non ha condotto alla realizzazione del fondo (art. 121 LEF), il ricavo netto dei frutti naturali e civili sarà ripartito tra i creditori istanti che vi abbiano diritto.

⁴ Se il debitore cade in fallimento prima della realizzazione del fondo, il ricavo netto dei frutti naturali e civili sarà ripartito, se sono decorsi i termini per la partecipazione al pignoramento (art. 110 e 111 LEF), secondo gli articoli 144-150 LEF; l'eventuale eccedenza spetta alla massa.³⁵

3. Pignoramento di una quota di comproprietà³⁶**Art. 23³⁷**

A. Contenuto
dell'atto di pignoramento,
stima, pignoni e affitti

¹ In caso di pignoramento di una quota di comproprietà di un fondo, l'atto di pignoramento menzionerà nome, cognome e domicilio del debitore e degli altri comproprietari con l'indicazione delle loro parti (art. 646 CC³⁸) rispettivamente delle loro quote di valore (art. 712e cpv. 1 CC), nonché la descrizione e la stima dell'immobile in comproprietà e dei suoi accessori e, trattandosi di proprietà per piani, anche la descrizione e la stima della quota appartenente al debitore, compresi gli eventuali accessori.

³⁵ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900 3490).

³⁶ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

³⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

³⁸ RS 210

² L'articolo 9 si applica per analogia alla stima e alla sommaria menzione dei crediti garantiti da pegno; oltre ai crediti garantiti da pegno gravanti la quota pignorata devono essere menzionati i crediti garantiti da pegno gravanti l'intero fondo.

³ Al pignoramento delle pigioni e degli affitti di una quota di proprietà, costituita in proprietà per piani, appigionata o affittata si applica per analogia l'articolo 14.

Art. 23^a³⁹

B. Avvisi

L'articolo 15 è applicabile per analogia, ritenuto che:

- a. una restrizione della facoltà di disporre dovrà essere annotata unicamente per la parte pignorata e non anche per le altre parti. Una menzione sul foglio del fondo stesso dovrà però segnalare il pignoramento di una parte e indicare che ogni atto di disposizione nel senso dell'articolo 648 capoverso 2 del CC⁴⁰ è subordinata all'autorizzazione dell'ufficio di esecuzione.
- b. i creditori al beneficio di un diritto di pegno sulla parte pignorata e, nel caso di proprietà per piani, locatari e affittuari del piano in oggetto, saranno avvisati del pignoramento. L'ufficio comunicherà inoltre il pignoramento agli assicuratori presso i quali sono assicurati contro i danni l'intero immobile o la parte pignorata.
- c. se l'intero fondo, come tale, fornisce reddito, l'ufficio comunicherà il pignoramento anche agli altri comproprietari e ad un'eventuale amministratore, avvisandoli che i frutti di pertinenza della parte pignorata dovranno essere consegnati all'ufficio di esecuzione (art. 104 e 99 LEF). In tal caso il pignoramento sarà inoltre comunicato ai creditori pignoratizi il cui diritto di pegno grava l'intero fondo (art. 94 cpv. 3 LEF e art. 806 CC).

Art. 23^b⁴¹

C. Contestazione dei diritti dei comproprietari o della proporzione indicata della quota del debitore

¹ Se il creditore contesta i diritti dei comproprietari e chiede il pignoramento dell'intero fondo, l'ufficio farà luogo alla domanda e contemporaneamente assegnerà al creditore istante il termine previsto dall'articolo 108 LEF per agire giudizialmente.⁴²

³⁹ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁴⁰ RS 210

⁴¹ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁴² Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

² Questo procedimento deve essere promosso anche quando il creditore pretende che non si tratta di comproprietà, ma di proprietà comune, o contesta la ripartizione delle quote.

³ Se il termine è trascorso infruttuosamente o se l'azione è stata respinta, l'ufficio pignorerà la quota quale è iscritta nel registro fondiario.

Art. 23c⁴³

D. Amministrazione

¹ L'amministrazione dell'intero fondo e, in caso di proprietà per piani, i diritti di amministrazione del debitore sulla parte di sua proprietà, passano all'ufficio.

² Gli articoli 16 a 22 sono applicabili per analogia.

Art. 23d⁴⁴

E. Competenza

Competente per il pignoramento e per l'amministrazione è l'ufficio del luogo (art. 24) in cui il fondo si trova.

4. Pignoramento dietro rogatoria⁴⁵

Art. 24

¹ Se il fondo da pignorarsi giace in altro circondario di esecuzione, l'ufficio incaricherà del pignoramento l'ufficiale di quel circondario: se il fondo è situato in più circondari, quello in cui si trova la parte che ha maggior valore (art. 89 LEF), indicandogli l'importo per il quale deve procedere al pignoramento.

² L'ufficio richiesto eseguirà il pignoramento conformandosi ai disposti degli articoli 89 e 90 della LEF, e 8, 9, 11, 14 e 15 del presente regolamento e invierà all'ufficio requirente il verbale di pignoramento, di cui conserverà una copia, aggiungendovi la prova dell'avvenuta richiesta di annotazione nel registro fondiario di una restrizione della facoltà di disporre. L'ufficio richiedente trascriverà il contenuto del verbale di pignoramento nell'originale del proprio verbale, di cui notificherà copia alle parti (art. 114 LEF) e assegnerà, ove sia necessario, i termini occorrenti.⁴⁶

³ L'amministrazione e la cultura del fondo (art. 16 a 21) spettano esclusivamente all'ufficio richiesto che può essere incaricato anche della distribuzione dei redditi ai creditori a stregua dell'articolo 22.

⁴³ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁴⁴ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁴⁵ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁴⁶ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900 3490).

II. Realizzazione

1. Procedura preliminare

A. Disposizioni generali

Art. 25

A. Termine di realizzazione⁴⁷

¹ Il creditore al beneficio di un pignoramento provvisorio non può chiedere la realizzazione del fondo prima che il pignoramento sia divenuto definitivo e che siano trascorsi sei mesi dal pignoramento provvisorio. Il termine entro il quale la realizzazione può essere chiesta decorre dal giorno in cui il pignoramento provvisorio è diventato definitivo (art. 116 e 118 LEF).

² ...⁴⁸

Art. 26⁴⁹

B. Realizzazione separata degli accessori

Art. 27

Gli accessori compresi nel pignoramento del fondo (art. 11) non potranno essere realizzati separatamente se non col consenso di tutti gli interessati. Se l'accessorio realizzato era iscritto nel registro fondiario, l'ufficio di esecuzione si conformerà al disposto dell'articolo 12 capoverso 2 di questo regolamento.

Art. 28

C. Richiesta di estratto del registro fondiario

¹ Avvisato il debitore della domanda di vendita (art. 120 LEF), l'ufficio chiederà un estratto dal registro fondiario concernente il fondo da realizzarsi o, se già lo possiede, lo farà verificare dal registro fondiario competente, che al caso lo rettificherà o lo completerà certificandolo conforme al contenuto attuale del registro.

² Sulla scorta dell'estratto dal registro fondiario l'ufficio ne controllerà e, eventualmente, rettificherà i dati interrogando il debitore sul nome ed il domicilio dei creditori pignoratizi.

Art. 29

D. Pubblicazione e avviso dell'incanto

I. Pubblicazione

¹ La data dell'incanto deve essere stabilita in modo che il termine per ricorrere contro le condizioni della vendita sia trascorso prima del giorno dell'incanto.

⁴⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁴⁸ Abrogato dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996 (RU 1996 2900).

⁴⁹ Abrogato dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996 (RU 1996 2900).

² Oltre le indicazioni previste dall'articolo 138 della LEF, il bando menzionerà il nome e il domicilio del debitore e designerà esattamente il fondo da realizzarsi ed il suo valore di stima.⁵⁰ Nell'avviso ai creditori pignorati previsto dall'articolo 138 capoverso 2 numero 3 della LEF sarà loro ingiunto di comunicare all'ufficio altresì se il credito garantito dal pegno è scaduto parzialmente o totalmente e, se fu disdetto, per quale importo ed a quale scadenza lo sia stato.

³ L'ingiunzione prevista dall'articolo 138 capoverso 2 numero 3 della LEF dovrà essere fatta anche a tutti i titolari di servitù, che sorsero sotto il regime dell'antico diritto cantonale e non furono ancora iscritte a pubblico registro. L'ingiunzione sarà accompagnata dalla comminatoria che le servitù non insinuate non saranno opponibili ad un aggiudicatario di buona fede del fondo gravato a meno che si tratti di diritti che anche secondo il CC⁵¹ hanno carattere di diritto reale senza iscrizione.

⁴ ...⁵²

Art. 30

II. Avvisi speciali

¹ Subito dopo la pubblicazione dell'incanto, l'ufficio spedirà gli avvisi speciali previsti dall'articolo 139 della LEF. Se il valore di stima del fondo è menzionato nella pubblicazione, l'avviso varrà altresì come comunicazione della stima a sensi dell'articolo 140 capoverso 3 della LEF. L'articolo 9 capoverso 2 del presente regolamento è applicabile.

² Tali avvisi saranno notificati ad ogni creditore cui spetta diritto di pegno sul fondo od in cui favore esso sia pignorato, ai creditori iscritti nell'elenco dei creditori del registro fondiario quali titolari di un diritto di pegno o di usufrutto sui crediti garantiti da pegno immobiliare, al debitore, all'eventuale terzo proprietario del fondo ed a tutte quelle altre persone che posseggono sul fondo un diritto qualsiasi iscritto od annotato nel registro fondiario. Ove dal registro fondiario risulti che per i creditori garantiti da pegno furono costituiti dei procuratori, gli avvisi saranno notificati a questi ultimi (art. 860, 875, 877 CC⁵³).⁵⁴

³ Negli avvisi speciali indirizzati ai creditori pignorati sarà menzionato se la realizzazione è stata chiesta da un creditore al beneficio del pignoramento o da un creditore pignoratizio anteriore o posteriore in grado.

⁴ Avvisi speciali saranno inviati anche ai titolari di diritti legali di prelazione ai sensi dell'articolo 682 capoversi 1 e 2 del CC. Essi debbono inoltre essere informati con lettera accompagnatoria sia della possibilità

⁵⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁵¹ RS 210

⁵² Abrogato dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996 (RU 1996 2900).

⁵³ RS 210

⁵⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

che del modo di esercitare i loro diritti in occasione dell'incanto (art. 60a).⁵⁵

Art. 31

III. In caso di rinvio dell'incanto

Se l'incanto è stato differito solo dopo la decorrenza dei termini per l'insinuazione degli oneri, il bando per il nuovo incanto sarà pubblicato almeno 14 giorni prima. Non occorre che contenga nuovamente l'ingiunzione prevista dall'articolo 138 capoverso 2 numero 3 della LEF.

Art. 32

E. Proroga concessa dopo la pubblicazione del bando

¹ Dopo la pubblicazione del bando, la vendita non potrà essere differita (art. 123, 143a LEF) che se il debitore versa immediatamente all'ufficio, oltre l'acconto stabilito, le spese occasionate dalle misure preparatorie e dal rinvio dell'incanto.⁵⁶

² Gli acconti incassati saranno versati senza indugio al creditore che ha chiesto la vendita.

B. Elenco degli oneri

Art. 33

A. Data del deposito

Spirato il termine per le insinuazioni (art. 138 cpv. 2 n. 3 LEF), l'ufficio allestirà l'elenco degli oneri in modo che possa essere deposto simultaneamente alle condizioni d'incanto (art. 134 cpv. 2 LEF).

Art. 34

B. Contenuto
I. In generale

¹ L'elenco degli oneri deve contenere:

- a. l'indicazione del fondo da vendersi, degli eventuali accessori (art. 11) e del valore di stima quali risultano dal verbale di pignoramento;
- b.⁵⁷ gli oneri iscritti nel registro fondiario e quelli insinuati in seguito all'ingiunzione (art. 29 cpv. 2 e 3) dell'ufficio (servitù, oneri fondiari, diritti di pegno immobiliare e diritti personali annotati), coll'indicazione esatta dei beni ai quali i singoli oneri si riferiscono e del grado rispettivo dei diritti di pegno, delle servitù e degli altri oneri, per quanto risulti dall'estratto del registro fondiario (art. 28) o dalle insinuazioni. Saranno pure indicati, in colonne separate, gli importi esigibili dei crediti garantiti da

⁵⁵ Introdotta dal n. I del D del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁵⁶ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁵⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

pegno e quelli da assegnarsi al delibatario (art. 135 LEF). Ove un'insinuazione di un onere non sia conforme all'estratto del registro fondiario, l'ufficio dovrà attenersi all'insinuazione, ma menzionerà anche il contenuto dell'iscrizione nel registro. Se l'onere insinuato è meno esteso di quanto risulti dal registro fondiario, l'ufficio, ottenuto il consenso del titolare, provvederà alla modificazione o cancellazione dell'iscrizione nel registro fondiario.

² Saranno iscritti nell'elenco anche gli oneri che furono insinuati senza che i titolari vi fossero obbligati. Gli oneri iscritti nel registro fondiario dopo il pignoramento del fondo e senza l'autorizzazione dell'ufficio d'esecuzione saranno pure menzionati, ma coll'indicazione di questa circostanza e coll'avvertenza che potranno esser presi in considerazione solo se ed in quanto i creditori pignoranti siano intieramente soddisfatti (art. 53 cpv. 3).

Art. 35

II. Posti vacanti e titoli al nome del proprietario del fondo

¹ Nell'elenco degli oneri non si terrà conto nè dei posti vacanti nè dei titoli di pegno eretti al nome del debitore stesso, che sono in suo possesso e non furono pignorati, ma solo presi in custodia dall'ufficio a stregua dell'articolo 13 (art. 815 CC⁵⁸; art. 68 cpv. 1 del presente R).

² Se tali titoli furono costituiti in pegno o pignorati, essi non potranno, ove il fondo sia stato pignorato, essere realizzati separatamente da esso, ma dovranno figurare nell'elenco degli oneri secondo il loro grado per l'importo indicato dal titolo o, se la somma per la quale il titolo è stato costituito in pegno o pignorato è inferiore, per questa somma.

Art. 36

III. Pretese escluse dall'elenco oneri

¹ Le pretese insinuate tardivamente o che non implicano oneri reali per il fondo non saranno menzionate nell'elenco. L'ufficio avviserà immediatamente i titolari della loro esclusione, richiamando loro il diritto di ricorso entro i termini legali (art. 17 cpv. 2 LEF).

² L'ufficio non può rifiutare l'iscrizione degli oneri che figurano all'estratto del registro fondiario o che furono insinuati entro il termine, nè modificarli, nè contestarli, nè esigere la produzione di prove. Se, espleta la procedura di appuramento dell'elenco degli oneri, un titolare rinuncia ad un onere iscritto, l'ufficio terrà conto di questa rinuncia soltanto se l'onere è stato già cancellato dal registro fondiario.

Art. 37

C. Comunicazione

¹ L'elenco oneri sarà comunicato ai creditori pignoranti, ai creditori pignoratizi, ai titolari di diritti annotati (art. 959 CC⁵⁹) ed al debitore.

² Nella comunicazione sarà indicato che il termine per impugnare l'esistenza, l'estensione, il grado o l'esigibilità di una pretesa è di dieci giorni dalla comunicazione e che la contestazione dev'essere fatta per iscritto presso l'ufficio, designando esattamente la pretesa contestata, altrimenti essa si avrà per riconosciuta per quanto concerne l'esecuzione in corso (art. 140 cpv. 2; 107 cpv. 2 e 4 LEF).⁶⁰

³ Se una causa concernente un aggravio iscritto nell'elenco degli oneri è già pendente in una esecuzione anteriore, l'ufficio ne farà menzione nell'elenco, indicando le parti in causa e le loro conclusioni. L'esito della causa sarà decisivo anche per l'elenco degli oneri della nuova esecuzione.

Art. 38

D. Appurramento dell'elenco degli oneri

I. Accessori

¹ I creditori pignoratizi che non hanno avuto modo di farlo prima, potranno, entro il termine di contestazione dell'elenco degli oneri, chiedere all'ufficio che vi vengano iscritti come accessori del fondo altri oggetti oltre quelli già menzionativi (art. 11 cpv. 3).

² Se l'elenco-oneri fa menzione di accessori (art. 34 cpv. 1 lett. a), l'ufficio avvertirà nell'avviso previsto dall'articolo 37 i creditori pignoranti, il debitore e, eventualmente, anche il terzo rivendicante, che, entro il termine suindicato, essi potranno contestare presso l'ufficio la qualità di accessorio di questi oggetti o di alcuni di essi.

³ Se gli accessori sono stati rivendicati in proprietà da un terzo, il termine di dieci giorni per contestare questa pretesa (art. 107 cpv. 2 LEF) sarà assegnato a tutti i creditori pignoranti e pignoratizi ed al debitore.⁶¹

Art. 39⁶²

II. Determinazione della posizione delle parti nella causa. Foro

In caso di contestazione, l'ufficio procederà a stregua dell'articolo 107 capoverso 5 della LEF. Ove si tratti di un diritto iscritto nel registro fondiario, la cui esistenza o il cui grado dipenda dall'iscrizione, la parte di attore incomberà a colui che chiede la modificazione o la cancellazione di questo diritto.

⁵⁹ RS 210

⁶⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁶¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁶² Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 40

III. Complemento o rettifica ordinati dall'autorità di vigilanza

Se in seguito a ricorso l'elenco oneri è stato modificato o completato dall'Autorità di vigilanza, l'ufficio comunicherà il complemento o la rettifica agli interessati, assegnando loro un nuovo termine di contestazione di dieci giorni.

Art. 41⁶³**Art. 42**

IV. Pretesa riconosciuta dal debitore ma contestata efficacemente da un creditore⁶⁴

Se una pretesa, che il debitore ha riconosciuto lasciando trascorrere il termine di contestazione, è stata efficacemente contestata da un creditore, il titolare della pretesa contestata potrà chiedere che il fondo venga messo all'incanto anzitutto colla menzione dell'onere contestato e in seguito senza di essa, e che ove il prezzo offerto per il fondo coll'aggravio basti per soddisfare il creditore che l'ha contestato, il fondo venga aggiudicato gravato dall'onere (art. 56).

Art. 43

V. Contestazione del grado e dell'importo: rapporto tra i creditori di un gruppo⁶⁵

¹ Il grado e l'importo di crediti pignorati iscritti nell'elenco degli oneri non possono più essere contestati nello stadio di ripartizione da chi ebbe occasione di impugnarli nel procedimento di appuramento dell'elenco degli oneri.

² Se più creditori partecipano al pignoramento, la contestazione dell'elenco degli oneri e il procedimento giudiziario che ne seguì non sono produttivi di effetti nei confronti dei creditori, che non hanno impugnato l'onere.

Art. 44

E. Revisione della stima

Compiuta la procedura di appuramento dell'elenco degli oneri, l'ufficio dovrà stabilire, se il valore del fondo abbia subito modificazione dal pignoramento in poi, segnatamente in seguito ad eliminazione di aggravii. Il risultato di questa nuova stima sarà comunicato agli interessati. È applicabile il disposto dell'articolo 9 capoverso 2.

⁶³ Abrogato dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996 (RU 1996 2900).

⁶⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁶⁵ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

C. Condizioni dell'incanto

Art. 45

A. Contenuto
I. In generale

¹ Le condizioni d'incanto dovranno contenere oltre l'indicazione del nome del debitore, di quello del creditore istante, del luogo e della data dell'incanto e la descrizione del fondo e dei suoi accessori:

- a.⁶⁶ la menzione che il fondo è messo all'asta con tutti gli oneri che lo gravano secondo l'elenco oneri (servitù, oneri fondiari, diritti di pegno immobiliare e diritti personali annotati), e che i relativi obblighi personali del debitore non scaduti saranno imposti all'aggiudicatario nella misura in cui non siano coperti dal ricavato della vendita (art. 135 LEF);
- b. se sono da realizzarsi più fondi, la menzione se essi saranno messi all'incanto in blocco o in gruppi ed in quali, o singolarmente e, eventualmente, in quale ordine;
- c. se deve aver luogo un doppio turno d'asta per fondo o pei suoi accessori (art. 42, 57 e 104), la menzione che il miglior offerente del primo turno resterà vincolato fino a compimento del secondo (art. 56);
- d. l'indicazione delle somme pagabili in contanti sul prezzo di vendita e la menzione delle poste che l'aggiudicatario dovrà assumere oltre questo prezzo (art. 46 e 49);
- e. la menzione se, e eventualmente fino a concorrenza di quale importo, il prezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato all'atto dell'incanto o se è concesso un termine di pagamento a stregua dell'articolo 136 della LEF, e, in questo caso, quale garanzia deve essere prestata per la scadenza prorogata e se questa garanzia dovrà essere prestata all'atto dell'incanto o entro un termine fisso. Nel caso in cui il pagamento sia da farsi o la garanzia da prestarsi all'atto dell'incanto, si indicherà che l'aggiudicazione dipende dall'esecuzione di queste prestazioni e che quindi ogni offerente resta vincolato finché non sia perfetta l'aggiudicazione all'offerente che lo precede;
- f. se l'ufficio intende che per essere accolta un'offerta debba superare la precedente di una determinata somma, l'indicazione di questa somma;
- g. la clausola escludente ogni garanzia da parte dell'ufficio.

² L'elenco degli oneri, rettificato in conformità dei risultati di ricorsi o di cause, sarà annesso quale appendice alle condizioni dell'incanto.

⁶⁶ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 46

II. Pagamento a contanti del prezzo di vendita
1. Pagamento effettivo

¹ Nelle condizioni di incanto sarà richiesto pagamento a contanti da computarsi sul prezzo di aggiudicazione: del capitale dei crediti ipotecari esigibili, degli interessi scaduti, compresi gli interessi moratori e le prese di esecuzione, delle spese di amministrazione del fondo, in quanto non siano coperte dal suo reddito, delle spese di realizzazione ed eventualmente della parte del prezzo eccedente l'importo totale dei crediti garantiti da pegno.⁶⁷

² Saranno ritenuti esigibili in capitale ed interessi i crediti, che secondo le constatazioni dell'elenco degli oneri passato in giudicato, sono scaduti al momento dell'incanto, compresi quelli che godono di pegno legale, ed i crediti pignorati che hanno fatto oggetto di esecuzione, sempreché non sia intervenuta opposizione o che l'opposizione sia stata rimossa.

³ Crediti pignorati non esigibili dovranno sempre essere assegnati all'aggiudicatario (art. 45 cpv. 1 lett. a).

Art. 47

2. Per surrogazione

¹ La sostituzione del pagamento effettivo di un credito da pagarsi in contanti con altro modo di estinzione (assunzione del debito, novazione) può essere accettata dall'ufficio soltanto se l'aggiudicatario produce, entro il termine fissato dalle condizioni di vendita per il pagamento o prorogato per accordo di tutti gli interessati (art. 63 cpv. 1), una dichiarazione del creditore constatante che è d'accordo di essere soddisfatto altrimenti.

² In mancanza di tale dichiarazione l'ufficio indirà un nuovo incanto appena spirato il termine di pagamento (art. 143 LEF).

Art. 48

III. Debiti assegnati al deliberatario
1. Imputabili sul prezzo di vendita

¹ Gli interessi correnti fino al giorno dell'incanto sopra crediti ipotecari assegnati, vengono assegnati al deliberatario in acconto del prezzo, ove le condizioni di vendita non dispongano espressamente altrimenti.

² Le condizioni di vendita possono stabilire che i redditi correnti fino al giorno dell'incanto passano all'aggiudicatario come equivalente degli interessi correnti sui crediti pignorati non scaduti. In luogo del giorno dell'incanto potrà essere fissata altra scadenza come data alla quale i profitti e gli oneri del fondo passano all'aggiudicatario. I redditi già incassati e quelli esigibili non possono venir assegnati all'aggiudicatario.

⁶⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 49

2. Spese non imputabili sul prezzo di aggiudicazione

¹ Le condizioni di vendita metteranno a carico dell'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo di vendita:⁶⁸

- a.⁶⁹ le spese di trapasso della proprietà e delle modificazioni da praticarsi nel registro fondiario e nei titoli a riguardo dei pegni, delle servitù ecc., comprese le spese del procedimento previsto dall'articolo 69 riguardo ai titoli ipotecari, mancanti, totalmente o parzialmente estinti a seguito dell'incanto, come pure le tasse di trapasso di proprietà;
- b. i crediti assistiti da ipoteca legale, non scaduti al momento dell'incanto e quindi non iscritti nell'elenco oneri (art. 836 CC⁷⁰; premi di assicurazione contro gli incendi, imposte fondiarie, ecc.); inoltre le tasse correnti per l'acqua potabile, gas, elettricità, ecc.

² All'infuori di questi pagamenti l'aggiudicatario non può essere tenuto ad effettuarne altri oltre il prezzo di aggiudicazione, a meno che essi siano menzionati nelle condizioni d'incanto.⁷¹

Art. 50⁷²

3. Contratti di locazione e di affitto

La locazione e l'affitto passano all'acquirente con la proprietà della cosa (art. 261, 261*b* e 290 lett. a del Codice delle obbligazioni⁷³, CO).

Art. 51⁷⁴

4. Diritto di prelazione

¹ I diritti di prelazione costituiti per contratto (art. 216 cpv. 2 e 3 CO⁷⁵) non potranno essere esercitati in sede di incanto; i diritti legali di prelazione potranno essere esercitati nei limiti dell'articolo 60*a*.

² Il diritto di prelazione, annotato nel registro fondiario a carico del fondo, sarà assegnato al delibatario come è iscritto nell'elenco degli oneri, a meno che non sia da cancellarsi in seguito al risultato del doppio turno d'asta (art. 56). La questione di sapere se, avuto riguardo al suo contenuto, il diritto di prelazione possa ancora essere esercitato in occasione di una vendita ulteriore o se è estinto, rimane riservata al giudice.

⁶⁸ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁶⁹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁷⁰ RS 210

⁷¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁷² Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁷³ RS 220

⁷⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del TF del 7 set. 1993, in vigore dal 1° gen. 1994 (RU 1993 3183).

⁷⁵ RS 220

Art. 52

B. Modificazioni Ulteriori modificazioni alle condizioni di incanto non sono ammissibili a meno che esse vengano di nuovo deposte, pubblicate e comunicate agli interessati a stregua dell'articolo 139 della LEF.

2. Incanto ed aggiudicazione

A. Condizioni dell'aggiudicazione

Art. 53

A. Disposizioni generali ¹ Per il computo del prezzo di aggiudicazione (art. 142a in relazione con l'art. 126 cpv. 1 LEF), sono considerati come crediti pignoratizi poziori (per il loro capitale, gli interessi scaduti e correnti fino al giorno dell'incanto, gli interessi moratori e le spese di esecuzione) a quelli del creditore precedente solo i crediti iscritti nell'elenco oneri e che non furono contestati o furono ammessi dal giudice o che sono oggetto di una causa pendente (art. 141 LEF).⁷⁶

² Ove il fondo sia stato pignorato in favore di più gruppi di creditori, non si terrà conto che dei crediti pignoratizi constatati nei confronti del pignoramento per il quale è chiesta la realizzazione.

³ I diritti di pegno iscritti nel registro fondiario solo dopo il pignoramento e senza il consenso dell'ufficio di esecuzione, non entrano in linea di conto per il computo del prezzo di aggiudicazione, sempreché non siano sorti anteriormente in virtù della legge stessa e non prevalgano su tutti gli aggravi iscritti.

Art. 54

B. Esecuzione in via di pignoramento promossa da un creditore pignoratizio I. Ove esso domandi la realizzazione ¹ Se un creditore pignoratizio ha promosso esecuzione in via di pignoramento per un credito garantito da pegno e iscritto nell'elenco degli oneri ed ha ottenuto il pignoramento del fondo gravato in suo favore (art. 53 cpv. 1), l'aggiudicazione potrà aver luogo purché l'offerta superi i crediti pignoratizi anteriori in grado a quello del creditore istante.

² Qualora tuttavia il creditore pignoratizio non abbia promosso esecuzione in via di pignoramento se non per gli interessi o per una quota del capitale, l'aggiudicazione potrà aver luogo solo ove l'offerta superi anche l'importo del capitale per il quale l'esecuzione non fu promossa.

Art. 55

II. Ove un altro creditore domandi la realizzazione Se il creditore ipotecario che ha fatto pignorare il fondo ipotecato forma parte colla sua esecuzione di un gruppo e se la realizzazione è chiesta

⁷⁶ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

da un altro creditore partecipante, l'aggiudicazione non può aver luogo se l'offerta non supera anche il credito ipotecario, purché iscritto nell'elenco-oneri.

B. L'incanto

Art. 56⁷⁷

A. Doppio turno d'asta
I. Disposizioni generali

¹ Aprendo l'incanto, l'ufficio comunicherà agli astanti, se non l'ha già fatto nelle condizioni d'incanto, se il fondo è posto all'incanto prima con e in seguito senza menzione di un aggravio (art. 42 e 104).

² Per l'aggiudicazione valgono le disposizioni seguenti:

- a. nel turno d'asta in cui il fondo è posto in vendita con l'aggravio, l'ufficio enuncerà che il maggior oblatore resterà vincolato fino a compimento di un eventuale secondo turno d'asta. Se l'offerta fatta è sufficiente per soddisfare il creditore o se l'importo mancante vien pagato immediatamente in contanti dal titolare della servitù o dell'onere fondiario, il fondo sarà aggiudicato con l'aggravio e non occorrerà procedere ad un secondo turno d'asta;
- b. se invece l'offerta fatta nel primo turno d'asta non basta per soddisfare integralmente il creditore, l'ufficio procederà ad un secondo turno, avvisando gli astanti che il fondo sarà aggiudicato senza aggravio, a meno che quest'asta dia un risultato non superiore a quello della prima. Se vien conseguito prezzo maggiore, il fondo sarà aggiudicato e l'aggravio cancellato dal registro fondiario anche se il prezzo fosse sufficiente per soddisfare completamente il creditore (art. 116);
- c. se nel turno d'asta senza l'aggravio non vien raggiunto prezzo superiore, il fondo sarà aggiudicato al maggior offerente del primo turno, il quale dovrà assumere l'aggravio.

Art. 57⁷⁸

II. Accessori

Se col fondo sono da realizzare degli accessori, il debitore, ogni creditore pignoratizio e pignorante può chiedere prima dell'incanto che gli accessori ed il fondo vengano posti all'asta prima separatamente poi congiuntamente. Se il prezzo della vendita in blocco supera quello delle vendite separate, l'aggiudicazione agli offerenti nelle aste separate è da considerarsi come caduca.

⁷⁷ Nei testi tedesco e francese questo articolo non è suddiviso in capoversi.

⁷⁸ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 58

B. Offerta
I. Modalità

¹ Offerte fatte sotto condizioni o riserve o indeterminate quanto al loro importo non possono essere accettate.

² Prima di procedere all'aggiudicazione l'ufficio potrà chiedere a chi ha fatto offerta in nome altrui o quale rappresentante di una persona giuridica la giustificazione della sua veste. Gli atti giustificativi sono aggiunti all'incanto, se l'aggiudicazione vien fatta al rappresentante.

³ Non verranno accettate le offerte fatte per persone non designate o da designarsi più tardi o per enti giuridici non ancora esistenti.

⁴ Le offerte fatte per iscritto devono essere comunicate agli astanti prima dell'inizio dell'asta e devono essere prese in considerazione alle medesime condizioni delle offerte verbali.⁷⁹

Art. 59

II. Offerta collettiva

Ove più persone abbiano fatto un'offerta collettiva senz'altra speciale indicazione il fondo sarà loro aggiudicato in comproprietà per quote eguali.

Art. 60

III. Chiamata ed aggiudicazione

¹ Ogni offerta sarà chiamata tre volte e ogni volta sarà enunciato se si tratta della prima, della seconda o della terza chiamata. L'ufficio è tenuto di proclamare deliberatario chi ha fatto l'ultima e maggiore offerta.

² Se le condizioni d'incanto prescrivono che una somma sia da pagarsi in contanti o una garanzia da fornirsi immediatamente l'aggiudicazione sarà definitiva solo dopo queste prestazioni; se esse non vengono fornite, l'incanto sarà ripreso, l'offerta immediatamente precedente chiamata di nuovo tre volte e l'aggiudicazione sarà fatta all'oblatore di questa offerta, se essa non è superata.

Art. 60a⁸⁰

IV. Incanto e verbale

¹ L'incanto deve essere eseguito senza interruzione.

² Per ogni incanto sarà steso un processo verbale che farà seguito alle condizioni di vendita e sarà sottoscritto dall'ufficiale che ha proceduto all'incanto e dall'aggiudicatario.

³ Dopo che la maggiore offerta è stata chiamata tre volte, l'ufficiale che procede all'incanto dovrà invitare i titolari di diritti di prelazione, presenti o rappresentati, a dire se vogliono o meno esercitare il loro diritto.

⁷⁹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁸⁰ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975 (RU 1976 164). Nuovo testo giusta il n. I dell'O del TF del 7 set. 1993, in vigore dal 1° gen. 1994 (RU 1993 3183).

L'oblatore che ha formulato la maggiore offerta vi rimarrà legato fino a quando i titolari di un diritto legale di prelazione si saranno pronunciati.

⁴ Se un avente diritto dichiara di voler esercitare il suo diritto legale di prelazione per il prezzo corrispondente alla maggiore offerta, il fondo gli sarà aggiudicato. Se più aventi diritto formularono tale dichiarazione in comune, si applicherà l'articolo 59; se più comproprietari formularono tale dichiarazione, si applicherà l'articolo 682 capoverso 1 secondo periodo del CC.

Art. 61⁸¹

C. Verbale d'incanto

¹ L'incanto deve essere eseguito senza interruzione.

² Per ogni incanto sarà steso un processo verbale che farà seguito alle condizioni di vendita e sarà sottoscritto dall'ufficiale che ha proceduto all'incanto e dall'aggiudicatario.

Art. 62

D. Accessori assicurati

Qualora la vendita comprenda degli accessori assicurati collettivamente (art. 15 lett. c), l'ufficio ne informerà gli astanti all'inizio dell'incanto. Se gli oggetti assicurati vengono aggiudicati globalmente ad una sola persona, l'ufficio avviserà immediatamente l'assicuratore del trapasso della proprietà all'acquirente (art. 3 RPass⁸²).

Art. 63

E. Mora dell'aggiudicatario

¹ Ove l'aggiudicatario si trovi in mora col pagamento e le garanzie da esso prestate non possano venir liquidate subito senza promuovere esecuzione o causa, l'ufficio annullerà l'aggiudicazione e ordinerà senza indugio un nuovo incanto a stregua dell'articolo 143 capoverso 1 della LEF, a meno che tutti gli interessati (debitore, creditori pignorati pendenti, creditori istanti), consentano ad una proroga del termine del pagamento.⁸³ L'annullamento dell'aggiudicazione sarà iscritto a verbale (art. 61) e comunicato per iscritto all'aggiudicatario.

² Qualora il trapasso della proprietà sia già stato iscritto nel registro fondiario (art. 66 cpv. 3), l'ufficio informerà il registro fondiario dell'annullamento dell'aggiudicazione e lo incaricherà della cancellazione dell'iscrizione e delle relative annotazioni.

⁸¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁸² RS 281.51

⁸³ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

Art. 64⁸⁴

- F. Nuovo incanto
I. Bando
- ¹ Il nuovo incanto non dovrà aver luogo prima dello spirare del termine di un mese dal precedente.
- ² Nel bando, il nuovo incanto sarà espressamente designato come «nuovo incanto in seguito a mora dell'aggiudicatario nel pagamento del prezzo».
- ³ Non si procederà ad una nuova stima del fondo nè all'ingiunzione di nuovi termini per l'insinuazione di pretese a stregua dell'articolo 138 capoverso 2 numero 3 della LEF.

Art. 65

- II. Elenco-oneri e condizioni dell'incanto
- ¹ L'elenco-oneri allestito per il precedente incanto fa stato anche per il nuovo e per eventuali ulteriori incanti che dovessero rivelarsi necessari.⁸⁵ Se vengono a conoscenza dell'ufficiale nuovi oneri di diritto pubblico sorti nell'intervallo, ne terrà conto d'ufficio. In questo caso, il complemento dell'elenco sarà comunicato agli interessati in conformità dell'articolo 140 capoverso 2 della LEF (art. 37). Gli interessi maturati nell'intervallo, iscritti nell'elenco degli oneri come interessi correnti, saranno menzionati, coll'indicazione del loro importo, come crediti esigibili e pagabili in contanti senza che perciò occorra depositare nuovamente l'elenco degli oneri.
- ² Le altre condizioni d'incanto potranno essere modificate dall'ufficio entro i limiti concessigli dall'articolo 134 capoverso 1 della LEF. Se vengono modificate solo dopo il loro deposito, l'ufficio dovrà far applicazione dell'articolo 52.

Art. 66

- G. Esecuzione dell'aggiudicazione
I. Richiesta d'iscrizione del trapasso della proprietà
- ¹ L'ufficiale d'esecuzione richiederà d'ufficio l'iscrizione nel registro fondiario del trapasso della proprietà avvenuto in seguito all'aggiudicazione, tosto che consti che l'aggiudicazione non può più essere contestata mediante ricorso o che il ricorso interposto è stato respinto definitivamente.
- ² Di regola la richiesta non sarà fatta prima del pagamento integrale delle spese di trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione.
- ³ Tuttavia, dietro istanza motivata dell'aggiudicatario, l'ufficio potrà chiedere l'iscrizione del trapasso anche prima, purché questi fornisca garanzia sufficiente per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione. In questo caso l'ufficio chiederà in pari tempo l'annotazione nel

⁸⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁸⁵ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

registro fondiario di una restrizione della facoltà di disporre secondo l'articolo 960 CC^{86,87}

⁴ Nei Cantoni che fanno dipendere l'iscrizione nel registro fondiario dal pagamento delle tasse di trapasso, l'ufficio differirà la richiesta d'iscrizione finché le tasse gli siano pagate o gli sia fornita la prova che furono pagate direttamente.

⁵ Se il debitore non era ancora iscritto personalmente come proprietario nel registro fondiario (per es. quale erede), l'ufficio di esecuzione, chiedendo l'iscrizione del trapasso della proprietà in favore dell'aggiudicatario, provvederà a che in precedenza il fondo venga iscritto al nome del debitore.

Art. 67

II. Chi deve essere iscritto

L'ufficio non può far iscrivere come proprietario del fondo che la persona cui fu aggiudicato. L'iscrizione a nome di un terzo, che dichiara essere stato surrogato nell'acquisto come cessionario o come titolare di un diritto di prelazione, è vietata, anche se l'aggiudicatario vi consente.

Art. 68

III. Cancellazioni dal registro fondiario

¹ Contemporaneamente all'iscrizione del trapasso della proprietà l'ufficio di esecuzione chiederà che siano cancellati dal registro fondiario:

- a. i posti vacanti e i titoli di pegno eretti al nome del proprietario stesso, di cui il debitore non avesse disposto (art. 815 CC⁸⁸). Ove tali titoli siano stati costituiti in pegno e, il credito garantito essendo scaduto, il relativo debito non sia stato accollato all'aggiudicatario, essi saranno parimenti estinti o ridotti nella misura in cui non risultassero coperti dal prezzo di aggiudicazione;
- b. i diritti di pegno o altri oneri non imposti all'aggiudicatario;
- c. le restrizioni della facoltà di disporre annotate in seguito al pignoramento del fondo (art. 15 cpv. 1 lett. a).

² Inoltre l'ufficio chiederà l'iscrizione degli oneri (servitù ecc.) non ancora iscritti ma constatati nella procedura di appuramento dell'elenco.

Art. 69

IV. Annullamento di titoli di pegno

¹ Prima di procedere al riparto del ricavo, l'ufficio chiederà la consegna dei titoli concernenti i diritti di pegno immobiliare estinti in tutto od in parte per effetto della vendita. Anche se non vengono consegnati,

⁸⁶ RS 210

⁸⁷ Nuovo testo giusta il n. 2 dell'all. all'O del 23 set. 2011 sul registro fondiario, in vigore dal 1° gen. 2012 (RU 2011 4659).

⁸⁸ RS 210

l'ufficio ne provocherà la cancellazione o la modificazione nel registro fondiario deponendo l'importo delle somme loro spettanti.

² In tal caso l'avvenuta cancellazione o modificazione del diritto di pegno immobiliare sarà pubblicata una volta nel foglio ufficiale e sarà, ove ne sia noto l'indirizzo, comunicata mediante lettera raccomandata al titolare, avvisandolo che sarà punita come frode l'alienazione o costituzione in pegno del titolo totalmente o parzialmente estinto per un importo superiore al valore che ha conservato.

³ Qualora il possessore del titolo non sia noto, la cancellazione o la modificazione del diritto di pegno immobiliare sarà resa di pubblica ragione per cura dell'ufficio di esecuzione, che menzionerà nella pubblicazione la comminatoria di cui all'alinea precedente.

Art. 70

V. Avvisi agli
inquilini
ed affittuari

¹ Se esistono contratti di pigione o di affitto sul fondo venduto, l'ufficio informerà gli inquilini e gli affittuari del trapasso della proprietà e indicherà loro la data dalla quale l'acquirente ha il diritto di percepire le pigioni o gli affitti.

² Se al deliberatario è stata concessa una proroga per il pagamento del prezzo di aggiudicazione, l'avviso precitato non sarà dato prima che il prezzo sia stato pagato e che l'ufficio abbia chiesta la cancellazione della restrizione della facoltà di disporre annotata nel registro fondiario.

Art. 71

H. Incanto senza
risultato

¹ Qualora l'incanto sia andato deserto, per mancanza di offerta o perché l'offerta fatta era insufficiente ai sensi dell'articolo 142a in relazione con l'articolo 126 capoverso 1 della LEF o perché l'ufficiale preposto all'incanto ha rinunciato alla vendita a norma dell'articolo 127 della LEF, l'esecuzione, quanto al fondo pignorato e ai suoi accessori, diventa caduca. Gli accessori non potranno essere realizzati separatamente se non col consenso di tutti gli interessati (debitore, creditori pignoranti e pignoratizi).⁸⁹

² Il ricavo netto dei frutti naturali e civili non ancora distribuito (art. 22 cpv. 1) e, al caso, quello della realizzazione del credito verso il deliberatario inadempiente (art. 72) saranno attribuiti ai creditori pignoranti e pignoratizi (art. 806 CC⁹⁰) istanti.

³ Gli inquilini, i locatari ed il registro fondiario saranno avvisati immediatamente che il pignoramento e le restrizioni della facoltà di disporre che ne dipendono sono diventati caduchi.

⁸⁹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁹⁰ RS 210

Art. 72

J. Credito verso il deliberatario inadempiente

¹ Se il deliberatario non ha adempiute le condizioni della vendita e se il prezzo conseguito nel secondo incanto (art. 63) è inferiore a quello del primo, l'ufficio determinerà dapprima il valore del credito verso il deliberatario inadempiente e, nel caso di mancato pagamento entro il termine da parte del debitore del medesimo, ne darà comunicazione ai creditori procedenti e ai creditori pignoratizi i cui crediti rimasero scoperti, avvisandoli che se intendono far procedere alla realizzazione di detto credito secondo gli articoli 130 numero 1 e 131 della LEF dovranno farne domanda entro il termine di dieci giorni. In difetto di tale domanda, il credito sarà venduto ad un unico pubblico incanto.⁹¹

² Le garanzie fornite dal deliberatario inadempiente per l'adempimento delle condizioni di vendita saranno rimesse ai creditori che si sono incaricati dell'esazione del credito o cui venne assegnato in pagamento o al deliberatario del credito stesso (art. 170 cpv. 1 CO⁹²).

³ Ove in seguito a nuovo inadempimento anche da parte del nuovo aggiudicatario debbasi procedere ad altro incanto e ne risulti una nuova perdita, il credito verso il secondo deliberatario inadempiente sarà realizzato nel modo stabilito per il credito verso il primo.

3. Realizzazione di una quota di comproprietà⁹³**Art. 73⁹⁴**

A. Estratto del registro fondiario

Quando una quota di comproprietà deve essere realizzata, l'estratto del registro fondiario che l'ufficio deve chiedere (art. 28) dovrà riguardare non solo la quota del debitore ma anche l'intero fondo.

Art. 73a⁹⁵

B. Bando: notifica di pretese.
I. Bando

¹ Il bando d'incanto di una parte di comproprietà di un fondo dovrà indicare la parte o la quota di valore spettante al debitore; esso conterrà inoltre la decisione e la stima del fondo in comproprietà e dei suoi accessori e, nel caso di proprietà per piani, la descrizione e la stima della parte del fondo e dei suoi accessori.

² La diffida a notificare i diritti di pegno e le servitù del vecchio diritto cantonale non ancora iscritte nei pubblici registri (art. 29 cpv. 2 e 3),

⁹¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

⁹² RS 220

⁹³ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁹⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁹⁵ Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

non sarà limitata alla quota pignorata ma sarà estesa agli oneri gravanti il fondo intero.

³ Qualora dall'estratto del registro fondiario (art. 73) risulti che l'intero fondo è gravato da pegno immobiliare, l'incanto sarà provvisoriamente sospeso e l'ufficio procederà unicamente alla pubblicazione della diffida di cui al capoverso 2 ed all'epurazione dell'elenco-oneri.

Art. 73^b⁹⁶

II. Avvisi speciali

¹ Per gli avvisi speciali è applicabile l'articolo 30.

² Quando l'intero fondo è gravato da un diritto di pegno immobiliare, un esemplare della pubblica diffida dell'articolo 73a capoversi 2 e 3, dovrà essere trasmesso ai titolari di diritti di pegno immobiliari gravanti l'intero fondo, come pure alle persone che, secondo il registro creditori, vantano diritti di pegno o di usufrutto sul credito in oggetto.

Art. 73^c⁹⁷

C. Elenco-oneri
I. Contenuto

L'elenco-oneri (art. 33 e segg.) conterrà le informazioni previste dall'articolo 73 capoverso 1 sulla quota di comproprietà da realizzare e sull'intero fondo. Esso enumererà separatamente gli oneri che gravano la quota e quelli che gravano l'intero fondo, sia che tali oneri risultino da un'iscrizione nel registro fondiario, sia che siano stati notificati in seguito alla pubblica diffida (art. 29 cpv. 2 e 3 e art. 73a cpv. 2).

Art. 73^d⁹⁸

II. Comunicazione

L'elenco-oneri sarà comunicato a tutti i creditori a favore dei quali venne pignorata la quota di comproprietà, a tutti i creditori pignoratizi il cui diritto di pegno grava la quota o l'intero fondo, come pure ai titolari di diritti annotati e al debitore.

Art. 73^e⁹⁹

D. Procedura in caso di diritti di pegno gravanti l'intero fondo.
I. Trattative di conciliazione

¹ Se dalla procedura di epurazione dell'elenco-oneri risulta che l'intero fondo è gravato da diritti di pegno, l'incanto è sospeso.

² L'ufficio d'esecuzione condurrà trattative con i creditori titolari di un diritto di pegno sull'intero fondo e con gli altri comproprietari, in vista di ripartire il pegno sulle singole quote; qualora il debitore risponda solidalmente con gli altri comproprietari di un debito ipotecario garantito dall'intero fondo, l'ufficio cercherà di perfezionare una corrispondente ripartizione del debito. Se le trattative di conciliazione portano ad un risultato positivo, dopo aver proceduto alle necessarie modifiche nel

⁹⁶ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁹⁷ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁹⁸ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

⁹⁹ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

registro fondiario, l'elenco oneri sarà modificato conformemente al risultato conseguito e l'incanto della parte del debitore avrà luogo su questa base.¹⁰⁰

³ L'ufficio potrà inoltre tentare di ottenere, conducendo trattative con gli interessati, lo scioglimento del rapporto di comproprietà, in modo che sia possibile soddisfare interamente o parzialmente il creditore procedente con il prodotto della particella attribuita al debitore o della quota del debitore sul prodotto della vendita dell'intero fondo o della somma pertoccantegli in seguito all'acquisto della sua quota parte di uno o più comproprietari (cfr. art. 651 cpv. 1 CC¹⁰¹).

⁴ Nella misura in cui, giusta le norme del diritto civile, per la modifica di rapporti giuridici occorre la collaborazione del debitore, l'ufficio agisce in suo luogo e vece (art. 23e).

⁵ L'autorità cantonale superiore di vigilanza può condurre direttamente trattative di conciliazione o delegarle all'autorità inferiore di vigilanza.

Art. 73f¹⁰²

II. Vendita all'incanto della quota

¹ Non pervenendo a ripartire gli oneri dell'intero immobile e, se del caso, il debito solidale, e non pervenendo a sciogliere il rapporto di comproprietà, si provvederà all'incanto della sola quota pignorata, previa pubblicazione (art. 73a cpv. 1), e avviso agli interessati a norma dell'articolo 30 capoversi 2 a 4 e 73b capoverso 2. La diffida prevista dagli articoli 29 capoversi 2 e 3 e dall'articolo 73a capoverso 2 non deve essere ripetuta. La realizzazione forzata dell'intero fondo non è possibile senza il consenso di tutti gli interessati, riservato il caso previsto dall'articolo 106a.

² Se, prima dell'incanto della quota, dovesse essere promossa un'esecuzione in realizzazione del pegno immobiliare avente per oggetto l'intero fondo (art. 106a), la precedenza deve essere data a quest'ultima esecuzione.

Art. 73g¹⁰³

E. Condizioni di incanto

¹ Le condizioni di incanto di una quota di comproprietà devono indicare, oltre al debitore e al creditore che ha richiesto la realizzazione (art. 45 cpv. 1, inizio), le persone che, unitamente al debitore rivestono la qualità di comproprietari.

² Se, a dipendenza del fallimento delle trattative previste all'articolo 73e deve essere realizzata una quota di un fondo gravato nel suo insieme da un diritto di pegno immobiliare, le condizioni di incanto dovranno

¹⁰⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁰¹ RS 210

¹⁰² Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁰³ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

precisare che l'aggiudicatario succederà integralmente al debitore per quanto concerne i diritti di pegno che secondo l'elenco-oneri cresciuto in giudicato, gravano l'intero fondo e i crediti in tal modo garantiti, senza che questi oneri siano imputati sul prezzo di vendita. Resta riservato il caso in cui il creditore dichiara di voler tenere obbligato il primo debitore (art. 832 cpv. 2 CC¹⁰⁴ e art. 135 cpv. 1 per. 2 LEF).

³ Le disposizioni dell'articolo 51 sui diritti di prelazione convenzionali iscritti nel registro fondiario si applicano per analogia ai diritti di prelazione fondati sull'articolo 712c CC.

Art. 73h¹⁰⁵

F. Prezzo d'aggiudicazione

Il calcolo dell'offerta sufficiente giusta l'articolo 142a della LEF in relazione con l'articolo 126 della LEF prescindere dai crediti garantiti da pegno gravanti l'intero fondo.

Art. 73j¹⁰⁶

G. Disposizioni applicabili per analogia

Sotto riserva degli articoli 73 a 73h le disposizioni degli articoli 25 a 72 si applicano per analogia alla realizzazione di una quota di proprietà.

4. Realizzazione dietro rogatoria¹⁰⁷

Art. 74

A. Competenza¹⁰⁸

¹ Se il fondo da realizzarsi è situato in altro circondario di esecuzione, la domanda di vendita sarà nondimeno presentata all'ufficio del foro di esecuzione, anche ove, avvenuto il pignoramento, il debitore avesse trasferito il suo domicilio in altro circondario. L'ufficio del foro di esecuzione incaricherà della realizzazione l'ufficio del luogo dove il fondo è situato, anticipandogli a sua richiesta il presuntivo importo delle spese.

² Se il fondo è situato in più circondari, sarà competente per la realizzazione l'ufficio nel cui circondario è situata la parte del fondo di maggior valore.

³ Se sono da realizzarsi contemporaneamente più fondi costituiti in pegno per il medesimo credito, competente per la realizzazione sarà l'ufficio del foro di esecuzione, se uno di essi è situato nel suo circondario.

¹⁰⁴ RS 210

¹⁰⁵ Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975 (RU 1976 164). Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁰⁶ Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁰⁷ Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁰⁸ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164). Secondo la medesima disp. alla numerazione romana delle marginali degli art. 74 a 78 sono state sostituite le lettere maiuscole.

Se nessuno dei fondi giace in questo circondario, sarà competente l'ufficio nel cui circondario è situato il fondo di maggior valore.

Art. 75

B. Obblighi dell'ufficio richiesto

¹ L'ufficio richiesto procederà direttamente a tutte le operazioni inerenti alla realizzazione: segnatamente provvederà all'amministrazione del fondo, alle pubblicazioni ufficiali (art. 138 e 143 LEF), alle comunicazioni occorrenti (art. 139 e 140 cpv. 2 LEF), all'allestimento dell'elenco degli oneri (art. 140 LEF), e delle condizioni d'incanto (art. 134 e 135 LEF), all'incasso del prezzo di vendita e all'iscrizione del trapasso di proprietà nel registro fondiario.¹⁰⁹

² Nei casi in cui la legge riserva l'apprezzamento dell'ufficiale di esecuzione o l'uso locale (art. 134 cpv. 1, 135 cpv. 2, 137 e 140 cpv. 3 LEF), la decisione spetta all'ufficio richiesto.

³ Ad esso spetta parimenti di scegliere gli organi di pubblicità, e, entro i limiti legali, di stabilire i termini dell'incanto, tenendo conto delle eventuali proposte motivate dell'ufficio richiedente.

Art. 76

C. Comunicazioni e termini

Onde permettere all'ufficio richiesto di provvedere alle comunicazioni e di impartire i termini (art. 139 e 140 cpv. 2 LEF), l'ufficio richiedente di esecuzione gli trasmetterà, colla rogatoria, un elenco dei creditori partecipanti all'esecuzione e dei loro crediti.

Art. 77

D. Proroga di pagamento. Incassi

¹ L'ufficio richiesto non ha facoltà di concedere di propria iniziativa la proroga prevista dall'articolo 123 della LEF.

² Le somme incassate dall'ufficio richiesto saranno consegnate immediatamente all'ufficio richiedente, ove non sia stato stabilito diversamente (art. 24).

Art. 78

E. Verbale e pignoramento complementare¹¹⁰

¹ Eseguita la realizzazione, l'ufficio richiesto trasmetterà all'ufficio richiedente una copia del verbale di realizzazione coi documenti giustificativi, il conto finale della realizzazione e il ricavo netto. L'originale del verbale di realizzazione rimarrà nell'incarto dell'ufficio richiesto.

¹⁰⁹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹¹⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

² Il pignoramento complementare (art. 145 LEF), come pure l'allestimento della graduatoria e il riparto del ricavo sono di competenza esclusiva dell'ufficio del foro di esecuzione (art. 24).¹¹¹

5. Vendita di una quota di comproprietà per ordine del giudice¹¹²

Art. 78a¹¹³

¹ Per la vendita ordinata dal giudice giusta l'articolo 649b capoverso 3 CC¹¹⁴ è competente l'ufficio d'esecuzione o, se il diritto cantonale lo prevede, l'ufficio dei fallimenti del distretto in cui è sito il fondo in comproprietà o la parte del fondo di maggior valore.

² Le spese della procedura di incanto, da anticipare dal richiedente, saranno prelevate dal prodotto della vendita.

³ L'aggiudicazione potrà essere operata a un prezzo non inferiore al montante dei crediti garantiti da pegno immobiliare, anche se non si dovessero conseguire eccedenze.

⁴ L'esito della vendita deve in ogni caso essere comunicato al giudice, anche se l'incanto non avesse dato esito positivo.

⁵ Per il resto gli articoli 73 a 73i sono applicabili per analogia, eccezion fatta per l'articolo 73e capoverso 3. La precedenza alla realizzazione dell'intero fondo in comproprietà in seguito a un'esecuzione in via di realizzazione del pegno verrà però accordata solo se tale realizzazione è imminente.

III. Riparto

Art. 79

A. Data del riparto

¹ La graduatoria sarà allestita e il ricavo ripartito (art. 144 e segg. LEF) solo dopo la realizzazione del credito verso il deliberatario inadempiente (art. 72). Il disposto dell'articolo 199 della LEF è riservato.

² La graduatoria non determinerà che il grado dei creditori pignoranti.

³ I crediti scaduti iscritti nell'elenco degli oneri passato in giudicato saranno pagati subito dopo l'incasso del prezzo di aggiudicazione, anche se non fosse ancora possibile procedere al riparto finale tra i creditori pignoranti.

¹¹¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹¹² Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹¹³ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹¹⁴ RS 210

Art. 80¹¹⁵

B. Atti da deporsi per l'ispezione

Simultaneamente alla graduatoria e allo stato di riparto l'ufficio deporrà per l'ispezione il conto finale dei redditi della gestione e il conto delle spese ed emolumenti di amministrazione e di vendita ed avviserà l'ag-giudicatario e gli interessati che possono esaminare questi atti ed impugnarli mediante ricorso.

Art. 81

C. Norme di riparto
I. Disposizione generale

Il riparto del ricavo netto sarà fatto secondo le norme seguenti:

Anzitutto dovranno essere tacitati i creditori garantiti da pegno sul fondo o su titoli di pegno, i cui crediti figurano come esigibili nell'elenco degli oneri e sono rimasti incontestati o furono ammessi dal giudice. L'ecce-denza sarà ripartita tra i creditori per i quali il fondo fu pignorato o se-questrato definitivamente e deposta per i creditori che sono al beneficio di un pignoramento provvisorio.

I creditori pignoratizi, i cui diritti di pegno immobiliare furono iscritti nel registro fondiario solo dopo il pignoramento o sono stati dichiarati infondati nel procedimento di appuramento dell'elenco degli oneri, ma non furono contestati dal debitore, hanno diritto di partecipare al ricavo solo dopo l'integrale pagamento dei creditori pignoranti, salvo il caso in cui i diritti di pegno iscritti dopo il pignoramento siano sorti prima di esso in virtù della legge e prevalgano su tutti gli oneri iscritti.

Art. 82

II. Esecuzione in via di pignora-mento promossa da un creditore pignoratizio

¹ Se il creditore pignoratizio ha fatto pignorare il fondo costituito in pe-gno, il ricavo residuante dopo il pagamento dei creditori pignoratizi an-teriori servirà anzitutto a pagare il creditore pignorante per il capitale ed interessi e solo l'eventuale eccedenza sarà ripartita tra i creditori pigno-ratizi posteriori secondo il loro grado.

² Se il ricavo residuante dopo soddisfatti i creditori pignoratizi anteriori non basta per coprire il credito del creditore pignoratizio pignorante, questi, agendo nella sua qualità di creditore pignorante, sarà soddisfatto secondo il grado fissato dalla legge sull'importo ricavato dagli altri beni pignorati.

Art. 83

III. Frutti e red-dito del fondo

I frutti naturali e civili, che furono oggetto di diversi pignoramenti suc-cessivi (pignoramenti singoli o per gruppi), serviranno, finché dura il pignoramento del fondo stesso, al soddisfacimento dei creditori al bene-ficio di un pignoramento precedente, anche ove fossero stati realizzati o fossero scaduti solo dopo l'esecuzione di un pignoramento susseguente.

¹¹⁵ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Restano riservati i diritti spettanti ai creditori pignorati procedenti in base agli articoli 94 capoverso 3 della LEF e 806 del CC¹¹⁶ (art. 114).¹¹⁷

Art. 84

D. Attestato di carenza di beni

¹ L'attestato di carenza di beni (art. 149 LEF) dovrà essere rilasciato al creditore istante anche quando l'incanto fosse andato deserto e non fosse stato possibile procedere ad un pignoramento complementare nel senso dell'articolo 145 della LEF.

² ...¹¹⁸

Art. 84a¹¹⁹

E. Riparto in caso di realizzazione di una quota di proprietà

Quando deve essere ripartito il ricavo della realizzazione di una quota, gravata di pegno, di un fondo costituito interamente in pegno, le disposizioni degli articoli 79 capoverso 3 e 81 capoverso 2 sul pagamento dei crediti esigibili garantiti da pegno sono applicabili unicamente per i crediti garantiti da pegno gravanti la quota, e non per quelli che gravano l'intero fondo.

B. Realizzazione nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno

I. Procedimento preliminare

Art. 85¹²⁰

A. Opposizione

Salvo menzione contraria espressa, l'opposizione è presunta diretta contro il credito e l'esistenza di un diritto di pegno.

Art. 86

B. Inammissibilità dell'esecuzione

Oltre i casi previsti dagli articoli 56 a 62 della LEF, l'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare è inammissibile durante la procedura d'inventario diretta contro gli eredi o la successione per i debiti del defunto (art. 586 CC¹²¹). Potrà invece aver luogo durante la procedura d'inventario prevista dall'articolo 398 del CC.

¹¹⁶ RS 210

¹¹⁷ Nuovo testo del per. 2 giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹¹⁸ Abrogato dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996 (RU 1996 2900).

¹¹⁹ Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹²⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹²¹ RS 210

Art. 87

C. Oggetto del pegno
I. Responsabilità sussidiaria

Se il credito è garantito da pegno sopra diversi fondi, di cui alcuni non sono ipotecati che sussidiariamente, l'esecuzione dovrà dapprima essere iniziata ed eseguita sui fondi ipotecariamente vincolati in via principale. Se il ricavo della loro vendita non basta per soddisfare completamente il creditore istante, questi dovrà presentare una nuova domanda d'esecuzione onde ottenere la realizzazione dei fondi ipotecati a titolo sussidiario.

Art. 88

II. Proprietà di terzi. Abitazione coniugale
1. Disposizioni generali¹²²

¹ Se nel corso della domanda di esecuzione o nel corso dell'esecuzione il pegno è stato indicato dal creditore istante come proprietà di un terzo o come servente all'abitazione coniugale o qualora ciò risulti dal registro fondiario durante il procedimento di realizzazione, una copia del precetto esecutivo sarà notificata al terzo, al coniuge del debitore o del terzo per dar loro la facoltà di sollevare opposizione.¹²³

² Questa facoltà non spetta a chi abbia acquistato lo stabile solo dopo l'iscrizione nel registro fondiario della restrizione della facoltà di disporre di cui agli articoli 90 e 97.

³ Del resto l'esecuzione può essere proseguita contro il terzo soltanto quando essa possa esserlo contro il debitore personale. Sono applicabili i disposti degli articoli 57 a 62, 297 della LEF e 586 del CC¹²⁴. Riservati gli articoli 98 e 100 l'esecuzione promossa contro il debitore personale è indipendente da quella promossa contro il terzo proprietario del pegno.¹²⁵

⁴ Queste disposizioni sono applicabili per analogia quando il debitore e un terzo sono comproprietari o proprietari comuni del fondo costituito in pegno.¹²⁶

Art. 89

2. Fallimento del debitore personalmente responsabile

¹ Se il debitore personale è caduto in fallimento e se il fondo non fa parte della massa, l'esecuzione in via di realizzazione del pegno potrà essere proseguita contro il fallito e contro il terzo proprietario anche durante la procedura di fallimento.

² Qualora la successione del debitore venga liquidata dall'ufficio dei fallimenti (art. 193 LEF) o una persona giuridica si estingua a seguito di

¹²² Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹²³ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹²⁴ RS 210

¹²⁵ Nuovo testo del per. 2 giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹²⁶ Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

fallimento, l'esecuzione in via di realizzazione del pegno sarà diretta solo contro il terzo proprietario del pegno.¹²⁷

³ Queste disposizioni sono pure applicabili quando il debitore e un terzo sono comproprietari o proprietari comuni del fondo costituito in pegno.¹²⁸

Art. 90

D. Annotazione d'una restrizione della facoltà di disporre dietro domanda del creditore

¹ Dietro domanda del creditore pignoratizio procedente, l'ufficio richiederà l'annotazione sul registro fondiario d'una restrizione della facoltà di disporre nel senso dell'articolo 960 del CC¹²⁹ (cfr. art. 15 cpv. 1 lett. a e 23a lett. a):¹³⁰

1. se non è stata fatta opposizione contro il precetto esecutivo (o l'opposizione sollevata è irregolare o tardiva);
2. se l'opposizione interposta validamente è stata rimossa definitivamente con giudizio di rigetto o con sentenza ordinaria o se fu ritirata.

² L'ufficio darà conoscenza di questo disposto al creditore istante contemporaneamente alla notifica del duplo del precetto esecutivo.

Art. 91¹³¹

E. Pigioni ed affitti
I. Divieto di pagarli al terzo proprietario o a debitore

¹ Se il creditore pignoratizio procedente richiede l'estensione del diritto di pegno ai crediti per pigioni e affitti (art. 806 CC¹³²), l'ufficio di esecuzione, non appena ricevuta la domanda di esecuzione constaterà se esistono contratti di locazione o affitto sul fondo, e ingiungerà agli inquilini o affittuari di pagare d'ora innanzi pigioni ed affitti solo in mano dell'ufficio avvisandoli del pericolo di dover pagare due volte.

² Questo avviso sarà dato anche durante le ferie o la sospensione dell'esecuzione concessa al debitore o al proprietario del pegno, semprché il precetto esecutivo sia stato emesso prima. L'avviso può essere omesso se il fondo è già pignorato (art. 15 lett. b), e non sarà rinnovato in occasione di una nuova domanda di esecuzione in via di realizzazione del pegno o di pignoramento del fondo.

127 Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

128 Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).
129 RS 210

130 Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

131 Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

132 RS 210

Art. 92¹³³

II. Avviso al proprietario del pegno

¹ Notificando l'avviso agli inquilini (od affittuari) l'ufficio informerà in pari tempo il proprietario del pegno, che in forza dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno di cui è oggetto, le pigioni e gli affitti saranno per l'avvenire percepiti dall'ufficio e che gli è quindi vietato, sotto comminatoria di pena (art. 292 del Codice penale svizzero¹³⁴), di riscuoterli o di disporne.¹³⁵

² Questo avviso menzionerà che, se il proprietario del pegno intende pretendere che le pigioni (gli affitti) in tutto od in parte non sono comprese nel pegno, esso dovrà dichiararlo all'ufficio entro 10 giorni dalla ricevuta dell'avviso, indicandone i motivi e precisando anche, al caso, l'ammontare della parte contestata.

Art. 93¹³⁶

III. Opposizione

¹ Se è stata fatta opposizione, l'ufficio assegnerà al creditore un termine di dieci giorni per proporre in giudizio l'azione di constatazione dell'esistenza del debito e del diritto di pegno o per chiedere il rigetto dell'opposizione. L'ufficio inoltre avviserà il creditore, che ove la domanda di rigetto venga respinta, egli dovrà iniziare il procedimento ordinario per il riconoscimento del credito o del diritto di pegno entro dieci giorni da quello in cui la sentenza sulla domanda di rigetto è passata in giudicato.¹³⁷

² Ove il proprietario del pegno abbia preteso che le pigioni (gli affitti) in tutto od in parte non sono comprese nel pegno, l'ufficio assegnerà al creditore un termine di dieci giorni per proporre l'azione di constatazione del diritto di pegno contestato.

³ Questa ingiunzione menzionerà che, se questi termini non vengono osservati, gli avvisi notificati ai locatari (affittuari) saranno revocati o, in caso di contestazione solo parziale del diritto di pegno sulle pigioni ed affitti, detti avvisi non si applicheranno che alla parte non contestata, e che l'ufficio verserà ai locatori le pigioni (gli affitti) già percepite, o, in caso di contestazione solo parziale, la parte ad essa corrispondente.

⁴ Se i termini precitati vengono rispettati, i provvedimenti presi sulle pigioni e gli affitti restano pienamente in vigore, o, al caso, solamente per l'importo parziale per cui il creditore ha promosso l'azione.

¹³³ Nuovo testo giusta l'O del TF del 19 dic. 1923, in vigore dal 3 mar. 1924 (RU 40 27).

¹³⁴ RS 311.0

¹³⁵ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹³⁶ Nuovo testo giusta l'O del TF del 19 dic. 1923, in vigore dal 3 mar. 1924 (RU 40 27).

¹³⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 94

IV. Obblighi dell'ufficio durante il divieto

¹ Dopo aver dato agli inquilini ed affittuari l'avviso previsto dall'articolo 91, l'ufficio prenderà in luogo del debitore o del proprietario del pegno le misure necessarie onde garantire il pagamento delle pigioni ed affitti ed effettuare l'incasso, eventualmente anche in via di esecuzione, eserciterà il diritto di ritenzione, disdirà i contratti, provvederà allo sfratto degli inquilini, stipulerà nuovi contratti di locazione o di affitto. Avrà inoltre facoltà di ordinare le riparazioni urgenti e di pagare col ricavo degli affitti i contributi correnti (per il gas, l'acqua potabile, l'elettricità ecc.), le riparazioni ed i sussidi previsti dall'articolo 103 capoverso 2 della LEF.

² L'ufficio potrà sotto la sua responsabilità affidare ad un terzo questi compiti.

Art. 95

V. Impiego degli affitti incassati
1. Acconti ai creditori

¹ Le pigioni e gli affitti non possono servire al pagamento degli interessi di crediti garantiti da pegno per i quali non sono introdotte esecuzioni, ma potranno servire per versare, anche prima della domanda di vendita, degli acconti al creditore istante purché esso giustifichi che il suo credito fu riconosciuto o è stato constatato da giudizio passato in giudicato.

² A più creditori, che abbiano promossa esecuzione in via di realizzazione del pegno sul medesimo fondo, potranno essere versati degli acconti, ove tutti siano d'accordo sul modo di ripartirli, o, in caso contrario, ove l'esistenza ed il grado dei crediti garantiti siano stati accertati mediante graduatoria allestita in conformità dell'articolo 157 capoverso 3 della LEF. Le ripartizioni saranno fatte in base ad uno stato di riparto.¹³⁸

Art. 96

2. Fallimento del debitore

Se il debitore, proprietario del pegno immobiliare, è caduto in fallimento prima della realizzazione del fondo, le pigioni e gli affitti scaduti prima dell'apertura del fallimento e non ancora ripartiti, cadranno nella massa, riservato il diritto di preferenza spettante ai creditori pignorati istanti in base all'articolo 806 capoverso 1 del CC¹³⁹ (art. 198 LEF).

¹³⁸ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹³⁹ RS 210

II. Realizzazione

Art. 97¹⁴⁰

A. Misure preliminari
I. Annotazione obbligatoria della restrizione della facoltà di disporre

¹ Ricevuta la domanda di vendita, l'ufficio è tenuto a richiedere l'annotazione nel registro fondiario della restrizione della facoltà di disporre secondo l'articolo 960 del CC¹⁴¹ (cfr. art. 15 cpv. 1 lett. a e 23a lett. a).

² Se l'annotazione è già stata praticata, tale richiesta non è necessaria.

Art. 98

II. Computo dei termini di realizzazione

¹ Se il fondo ipotecato appartiene ad un terzo, i termini previsti dall'articolo 154 della LEF decorrono dal giorno in cui il precetto esecutivo fu notificato al terzo proprietario.¹⁴²

² Per il computo del termine entro il quale la realizzazione può essere domandata, non si terrà conto, se è stata sollevata opposizione, dell'intervallo tra l'introduzione e la liquidazione del procedimento giudiziario da essa provocato, e neppure della durata d'una sospensione o di una moratoria concesse al terzo proprietario (art. 297 LEF), né di quella della procedura d'inventario sulla sua successione (art. 586 CC¹⁴³).¹⁴⁴

³ La realizzazione non potrà aver luogo durante i periodi di cui, giusta il capoverso 2, non viene tenuto conto nel calcolo dei termini previsti dall'articolo 154 della LEF.¹⁴⁵

Art. 99¹⁴⁶

III. Estratto del registro fondiario. Stima

¹ Comunicata la domanda di realizzazione al debitore e, al caso, al terzo proprietario del pegno (art. 155 cpv. 2 LEF), l'ufficio d'esecuzione si farà rilasciare un estratto del registro fondiario (art. 28 e 73) e procederà alla stima del fondo (art. 9 cpv. 1, e 23).

² Se non è già inserita nel bando a stregua dell'articolo 29, la stima sarà comunicata al creditore che ha domandato la realizzazione, al debitore ed al terzo proprietario coll'avvertenza che entro il termine di ricorso essi potranno domandare all'autorità di vigilanza una nuova stima per mezzo di periti a mente dell'articolo 9 capoverso 2.

Art. 100

IV. Proprietà di un terzo o abitazione coniugale rivelatasi solo in seguito alla domanda di vendita¹⁴⁷

¹ Se all'ufficio risulta soltanto dopo la domanda di vendita che il fondo costituito in pegno è proprietà di un terzo o serve d'abitazione coniugale, copia del precetto esecutivo sarà notificata anche al terzo o al coniuge del debitore o del terzo. La vendita potrà avvenire soltanto quando

¹⁴⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

il precetto esecutivo è passato in forza e sono trascorsi sei mesi dalla sua notifica.¹⁴⁸

² Queste disposizioni non sono applicabili se al momento dell'acquisto della proprietà da parte del terzo una restrizione della facoltà di disporre era già annotata nel registro fondiario a stregua degli articoli 90 e 97.

³ Ove dall'estratto del registro fondiario risultasse che il credito per il quale l'esecuzione è stata promossa è garantito da pegno su più fondi appartenenti a diversi proprietari e se non a tutti venne intimato il precetto, l'ufficio di esecuzione inviterà il creditore ad anticipare entro breve termine le spese occorrenti per la notifica consecutiva del precetto esecutivo, avvisandolo che, trascorso infruttuosamente questo termine, l'esecuzione si avrà per abbandonata.

Art. 101

B. Amministrazione

¹ A datare dalla domanda di vendita l'ufficio provvederà alla amministrazione ed alla cultura del fondo nel modo previsto per l'esecuzione in via di pignoramento (art. 155 cpv. 1, 102 cpv. 3 LEF e 16 e segg. e 23c del presente R), a meno che il creditore istante avesse espressamente dichiarato di rinunciarvi.¹⁴⁹

² Se il fondo appartiene ad un terzo, l'ufficio potrà assumere l'amministrazione soltanto quando l'opposizione da questi sollevata è stata rimossa.

Art. 102¹⁵⁰

C. Realizzazione
I. Principio generale

Agli atti preparatori e all'esecuzione della vendita si applicano per analogia i disposti degli articoli 13, 20 capoverso 2, 29 a 42, 43 capoverso 1, 44 a 53, 54 capoverso 2, 56 a 70 e 72, e in caso di realizzazione di una quota di comproprietà gli articoli da 73 a 73i, come pure gli articoli 74 a 78; si applicano inoltre le disposizioni speciali seguenti.

¹⁴¹ RS 210

¹⁴² Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900 3490).

¹⁴³ RS 210

¹⁴⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁴⁵ Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁴⁶ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁴⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁴⁸ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁴⁹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁵⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

Art. 103¹⁵¹

II. Disposizioni speciali

1. Il fondo appartiene ad un terzo

Se il fondo appartiene ad un terzo, dovranno essere indicati nel bando anche il suo nome ed il domicilio (art. 29 cpv. 2). Un esemplare del bando (art. 30) e l'elenco degli oneri (art. 34), saranno comunicati anche al terzo proprietario.

Art. 104

2. Doppio turno d'asta

¹ Se il fondo è gravato da servitù, oneri fondiari o diritti personali annodati nel registro fondiario in conformità dell'articolo 959 del CC¹⁵² (diritti di prelazione, di ricupera, di promessa di vendita, di locazione od affitto ecc.), l'ufficio di esecuzione, notificando l'elenco degli oneri ai creditori pignorati, li avvertirà che i titolari dei crediti da pegno pignorati a quegli oneri potranno chiedere per iscritto, entro il termine di dieci giorni, il doppio turno d'asta previsto dall'articolo 142 della LEF, sempreché la precedenza del credito pignorato risulti dall'elenco degli oneri e non sia stata contestata con successo.¹⁵³

² In caso di realizzazione di una quota di comproprietà l'articolo 142 della LEF è applicabile per quanto concerne i diritti di cui al capoverso 1, gravanti sia la quota che l'intero fondo.¹⁵⁴

Art. 105

3. Creditore procedente secondo l'art. 142a (126) LEF¹⁵⁵

¹ Creditore procedente a stregua dell'articolo 142 della LEF in relazione con l'articolo 126 è colui alla cui domanda venne indetto l'incanto; tra più creditori, quello il cui diritto di pegno precede gli altri in grado.¹⁵⁶

² Se il diritto di pegno del creditore che ha domandato la vendita è pari in grado a quello d'altri creditori, questi saranno pure considerati come creditori istanti anche se non hanno fatto domanda di vendita.

Art. 106¹⁵⁷

4. Ipoteca a favore di artigiani ed imprenditori

L'importo minimo di aggiudicazione si calcola secondo l'articolo 142a della LEF in relazione con l'articolo 125 della LEF nonché secondo gli articoli 53 capoverso 1 e 105 del presente regolamento, anche quando il

¹⁵¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁵² RS 210

¹⁵³ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁵⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900 3490).

¹⁵⁵ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁵⁶ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁵⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

fondo è gravato di ipoteche degli artigiani ed imprenditori (art. 839 CC). Le condizioni di incanto esigeranno tuttavia il pagamento in contanti di tutti questi crediti per il caso in cui non potessero essere integralmente coperti (art. 840 CC).

Art. 106a¹⁵⁸

4a. Realizzazione di un fondo in comproprietà ipotecato per intero

¹ Se la realizzazione viene ordinata a dipendenza di un'esecuzione in via di realizzazione del pegno richiesta da un creditore il cui pegno grava l'intero fondo, il fondo intero dovrà essere venduto.

² L'epurazione degli oneri si estenderà anche a quelli che gravano le singole quote.

³ Il ricavo della vendita servirà in primo luogo alla copertura dei crediti gravanti l'intero fondo. L'eventuale eccedenza sarà ripartita tra i comproprietari proporzionalmente alle loro frazioni (art. 646 CC¹⁵⁹) e, in caso di proprietà per piani, in proporzione al valore di stima, che sarà determinato giusta gli articoli 9 e 23.

⁴ Le condizioni di incanto dovranno prevedere il pagamento in contanti della parte del prezzo di vendita pertoccante ai creditori titolari di crediti garantiti da pegno gravanti le singole quote.

⁵ Lo stato di riparto (art. 112) dovrà pure regolare il riparto di un eventuale eccedente del ricavo della vendita sui crediti garantiti da pegno gravante l'intero fondo.

Art. 107

5. Credito garantito da più fondi

¹ 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). Saranno realizzati in primo luogo i fondi che non sono gravati da diritti di pegno posteriori in grado a quello del creditore precedente.

² Se i fondi costituiti in pegno per il medesimo credito appartengono a diversi proprietari, saranno venduti anzitutto i fondi appartenenti al debitore. Se il loro ricavo è insufficiente, si procederà alla vendita dei fondi appartenenti a terzi, che dovranno essere realizzati tutti nel medesimo incanto (art. 816 cpv. 3 CC¹⁶⁰).

³ Le condizioni d'incanto indicheranno l'ordine nel quale i fondi verranno messi all'asta (art. 45 lett. b).

¹⁵⁸ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁵⁹ RS 210

¹⁶⁰ RS 210

Art. 108

6. Fondi costituiti in pegno separatamente

¹ Fondi costituiti in pegno separatamente possono essere venduti in blocco o per gruppi soltanto se costituiscono un'unità economica che non può essere smembrata senza forte diminuzione di valore.¹⁶¹

^{1bis} Aste per ogni singolo fondo precederanno sempre le aste in blocco o per gruppi. I maggiori offerenti nell'asta per i singoli fondi restano vincolati fintanto che non ha avuto luogo l'asta in blocco o per gruppi. A seconda che il prezzo globale più elevato sia stato raggiunto con le singole aste o con l'asta in blocco o per gruppi, l'aggiudicazione sarà fatta a favore dei maggiori offerenti delle singole aste o dei maggiori offerenti dell'asta in blocco o per gruppi.¹⁶²

² Questo modo di procedere sarà possibilmente indicato già nelle condizioni d'incanto e, in ogni caso, sarà comunicato agli astanti all'inizio dell'asta.

³ Le condizioni d'incanto indicheranno inoltre che la quota di riparto spettante a ogni fondo in seguito all'asta in blocco dovrà risultare almeno uguale all'offerta più alta conseguita dal fondo medesimo nell'ambito dell'asta singola.¹⁶³

Art. 109

7. Pignoramento simultaneo del pegno

Se il fondo venduto in un'esecuzione in via di realizzazione del pegno era stato pignorato, la vendita coll'indicazione del numero dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno in cui è avvenuta sarà menzionato nel verbale di pignoramento.

Art. 110

8. Cancellazioni dal registro fondiario

¹ Contemporaneamente alle domande di iscrizione previste dall'articolo 68 l'ufficio chiederà al registro fondiario la cancellazione delle restrizioni alla facoltà di disporre annotate in base agli articoli 90 e 97.

² I titoli delle cartelle fondiarie o di rendite fondiarie rimasti totalmente o parzialmente perdenti saranno presentati all'ufficio del registro fondiario per la cancellazione o riduzione. I titoli dei semplici crediti ipotecari non saranno consegnati al creditore se non dopo che l'ufficio d'esecuzione vi abbia fatto menzione dell'estinzione del diritto d'ipoteca.

¹⁶¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁶² Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁶³ Introdotto dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900 3490).

Art. 111

9. Realizzazione infruttuosa

¹ Se l'esecuzione è risultata infruttuosa (art. 158 LEF e 71 del presente R), l'ufficio richiederà la cancellazione del diritto di pegno che garantisce il credito per cui fu promossa l'esecuzione (capitale, rate od annuità), e quella della restrizione della facoltà di disporre annotata a stregua degli articoli 90 e 97. Gli avvisi intimati agli inquilini od affittuari (art. 91) saranno revocati immediatamente.

² Il ricavo netto dei frutti naturali e civili del fondo sarà ripartito fra i creditori pignoratizi istanti.

III. Riparto**Art. 112**

A. Stato di riparto

¹ Incassato integralmente il ricavo della vendita, l'ufficio allestirà lo stato di riparto sulla base del risultato della procedura di appuramento dell'elenco degli oneri. I crediti accertati in base a questo procedimento non potranno più venir contestati giudizialmente nè per il loro importo nè per il loro grado.

² Lo stato di riparto, il conto delle spese (art. 20) e il conto-liquidazione dei redditi incassati saranno depositi per l'ispezione durante 10 giorni. Il deposito sarà comunicato per iscritto al debitore ed ai creditori non integralmente coperti coll'indicazione del dividendo loro spettante.

Art. 113

B. Rapporto tra creditori pignoranti e creditori pignoratizi

¹ Se il fondo venduto in un'esecuzione in via di realizzazione di pegno era in pari tempo oggetto di pignoramento (art. 157 cpv. 3 LEF), nello stato di riparto l'ufficio terrà conto soltanto dei creditori pignoratizi escludendone i creditori partecipanti al pignoramento. Se dopo il pagamento delle spese di amministrazione, di realizzazione, di riparto (art. 157 cpv. 1 LEF) nonché dei creditori pignoratizi istanti e, se del caso, dei creditori pignoratizi posteriori, resta un'eccedenza, l'ufficio la riterrà per includerla nello stato di riparto dell'esecuzione in via di pignoramento.¹⁶⁴

² Prima che i creditori pignoratizi non siano soddisfatti completamente e nella misura in cui i creditori partecipanti non li precedono in grado, il ricavo della vendita del fondo costituito in pegno non può essere impiegato né per coprire le spese d'esecuzione in via di pignoramento né per tacitare i creditori partecipanti a quest'esecuzione.¹⁶⁵

¹⁶⁴ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁶⁵ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

³ Nello stato di riparto sulla esecuzione in via di pignoramento non sono da iscriversi i creditori pignoratizi (art. 144 e segg. LEF).

Art. 114

C. Pigioncini ed affitti

¹ Il ricavo netto delle pigioni e degli affitti incassati dalla domanda di esecuzione in via di realizzazione del pegno fino alla vendita del fondo sarà assegnato al creditore pignoratizio istante in acconto del suo credito, anche se il prodotto della vendita del fondo bastasse per soddisfarlo.

² Se più creditori pignoratizi hanno inoltrato domanda d'esecuzione in epoche diverse, il creditore pignoratizio anteriore in grado avrà diritto di preferenza sulle pigioni e sugli affitti scaduti posteriormente alla sua domanda d'esecuzione.

³ Il ricavo netto dei frutti naturali percepiti dopo la domanda di vendita e quello del credito verso l'aggiudicatario inadempiente (art. 72), serviranno, col prodotto della vendita del fondo, al soddisfacimento di tutti i creditori pignoratizi secondo il loro grado.

Art. 115

D. Accessori

¹ Il ricavo della vendita di accessori, costituiti in pegno soltanto in favore di alcuni dei creditori garantiti da pegno immobiliare, spetterà solo a questi ultimi in ragione del loro grado, ma essi dovranno essere soddisfatti anzitutto sul ricavo del fondo e solamente ove questo non bastasse a tacitarli, saranno soddisfatti col ricavo degli accessori. Se non esistono pignoramenti, l'eventuale eccedenza sarà attribuita al proprietario del pegno.

² Se gli accessori non sono stati venduti separatamente (art. 27), il riparto del prezzo di vendita globale del fondo e degli accessori avverrà in proporzione del valore del fondo e degli accessori secondo la stima definitiva.

Art. 116

E. Oneri cancellati per effetto del doppio turno d'asta

¹ Se un onere di grado posteriore ai diritti ipotecari deve venire cancellato in base al risultato di un doppio turno d'asta (art. 56) e se, pagato il creditore pignoratizio anteriore, rimane un'eccedenza da impiegarsi a stregua dell'articolo 812 capoverso 3 del CC¹⁶⁶, l'ufficio di esecuzione ingiungerà al titolare di comunicargli entro dieci giorni quale valore esso attribuisce all'onere cancellato. Se questi non dà seguito all'ingiunzione, si riterrà che abbia rinunciato ad ogni pretesa.

² L'onere sarà iscritto nello stato di riparto per il valore indicato. A queste pretese si applicano per analogia i disposti degli articoli 147 e 148 della LEF.¹⁶⁷

Art. 117

F. Contestazione da parte di operai ed imprenditori

¹ Se nella realizzazione del pegno i crediti degli operai od imprenditori subiscono una perdita (art. 837 cpv. 1 n. 3 CC¹⁶⁸), l'ufficio assegnerà loro un termine di dieci giorni per promuovere al foro dell'esecuzione l'azione tendente al riconoscimento del diritto di essere pagati sull'importo del ricavo assegnato ai creditori pignorati anteriori (art. 841 cpv. 1 CC¹⁶⁹).

² Se l'azione è promossa entro questo termine, il riparto delle somme in litigio sarà sospeso fino a definizione amichevole o giudiziale della causa. Se l'azione è ammessa, la somma attribuita agli attori sarà prelevata sull'importo spettante al creditore pignorato soccombente.

³ Se il diritto di pegno spettante al creditore soccombente è stato assegnato nell'incanto all'aggiudicatario, l'attore sarà surrogato in questo diritto di pegno per l'importo attribuitogli dalla sentenza. L'ufficiale di esecuzione provocherà d'ufficio le iscrizioni occorrenti nel registro fondiario e nei titoli.

⁴ Se l'azione non è promossa entro il termine suddetto, l'ufficio potrà procedere al riparto senza tener conto dei crediti degli operai ed imprenditori rimasti scoperti.

Art. 118

G. Fondi costituiti in pegno separatamente e realizzati in blocco

Se sono stati venduti in blocco dei fondi costituiti in pegno separatamente (art. 108), il prezzo ricavato dalla vendita in blocco sarà ripartito sui diversi fondi nella proporzione della stima attribuita ai singoli fondi nella procedura di appuramento dell'elenco degli oneri.

Art. 119

H. Realizzazione di fondi appartenenti a proprietari responsabili solidalmente

Se i fondi costituiti in pegno e spettanti a più proprietari vincolati in solido, non furono aggiudicati ad un solo deliberatario, la ripartizione sarà fatta secondo le norme seguenti:

Se non esiste diritto di pegno di grado anteriore costituito solamente su alcuni fondi, i crediti garantiti da pegno saranno ripartiti sui singoli fondi in proporzione del loro valore, basato sul risultato degli incanti.

Se invece il credito garantito globalmente da tutti i fondi è posteriore in grado a crediti gravanti soltanto singoli fondi, il credito garantito da

¹⁶⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁶⁸ RS 210

¹⁶⁹ RS 210

pegno globale sarà ripartito sui singoli fondi nella proporzione del loro prezzo, previa deduzione dell'importo delle ipoteche speciali anteriori dal prezzo dei fondi che ne sono gravati. I crediti garantiti dall'insieme dei fondi e poziori al credito per il quale l'esecuzione fu promossa saranno, ancorchè non scaduti, pagati in contanti.

Art. 120¹⁷⁰

J. Atto d'insufficienza di pegno
I. Disposizioni generali

Se il pegno non è stato realizzato per mancanza di un'offerta sufficiente o se il credito del creditore pignoratizio istante non è coperto dal ricavo, dovrà essere rilasciato un atto d'insufficienza di pegno ai sensi dell'articolo 158 della LEF. Agli altri creditori pignoratizi sarà rilasciata una dichiarazione constatante solo che le loro pretese sono rimaste scoperte.

Art. 121

II. In caso di realizzazione dopo l'omologazione di un concordato

L'articolo 158 capoverso 2 della LEF non è applicabile, se l'atto di insufficienza di pegno è stato rilasciato al creditore in base ad una realizzazione del pegno avvenuta dopo l'omologazione di un concordato per un credito garantito da pegno ad essa anteriore. Ancorchè promossa entro un mese, l'esecuzione per il credito scoperto non sarà ammissibile se non è preceduta dalla notifica di un nuovo precetto esecutivo, a meno che il creditore abbia ommesso di aggravarsene entro il termine di dieci giorni a contare dal pignoramento o dalla notifica della comminatoria di fallimento.

C. Della realizzazione nella procedura di fallimento

Art. 122

A. Relazione col regolamento concernente la amministrazione degli uffici di fallimento

La realizzazione dei fondi nella procedura di fallimento è regolata dalle disposizioni del regolamento del 13 luglio 1911¹⁷¹ concernente l'amministrazione degli uffici dei fallimenti (RUF), colle modificazioni ed integrazioni seguenti.

Art. 123

B. Disposizioni speciali
I. Ingiunzione ai titolari di servitù non iscritte nel registro fondiario

¹ La pubblicazione del fallimento (art. 232 LEF) sarà accompagnata dall'ingiunzione che i titolari di servitù, sorte sotto l'imperio dell'antico diritto e non ancora iscritte nel Registro fondiario, sono tenuti ad insinuare le loro pretese, corredate di eventuali mezzi di prova, presso l'ufficio dei fallimenti entro un mese.¹⁷²

¹⁷⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

¹⁷¹ RS 281.32

¹⁷² Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

² L'ingiunzione deve indicare esattamente il debitore, il fondo da realizzarsi e contenere la comminatoria prevista dall'articolo 29 capoverso 3.

³ ...¹⁷³

Art. 124

II. Avvisi agli inquilini ed affittuari

Appena ricevuta la dichiarazione di fallimento, l'ufficio dei fallimenti avviserà per iscritto gli inquilini ed affittuari di un fondo di proprietà del debitore che, a scanso del pericolo di un doppio pagamento, essi dovranno d'ora innanzi pagare le pigioni e gli affitti solo in mano dell'ufficio.

Art. 125

III. Appuramento dell'elenco degli oneri

¹ Onde verificare a stregua dell'articolo 58 capoverso 2 RUF¹⁷⁴ i diritti reali frazionari (servitù, oneri fondiari, diritti di pegno, di prelazione, di compera, di ricupero, pigioni ed affitti, ecc.) costituiti sul fondo, sarà compilato per ogni fondo un elenco speciale di tutti i crediti garantiti da esso e di tutti gli altri aggravii reali che all'incanto dovranno essere accollati al deliberatario, ad esclusione degli oneri reali che esistono e passano all'aggiudicatario per virtù di legge. L'elenco conterrà pure l'indicazione esatta degli oggetti (fondi ed accessori), ai quali i singoli oneri si riferiscono.

² Questi elenchi formano parte integrante della graduatoria, che farà riferimento ad essi senza designare singolarmente i crediti garantiti da pegno.

Art. 126

IV. Crediti garantiti da pegno su titoli di pegno eretti al nome del proprietario del fondo

¹ I crediti garantiti da pegno sopra titoli ipotecari eretti al nome del proprietario del fondo saranno collocati come crediti garantiti da pegno manuale. I titoli costituiti in pegno invece saranno collocati come crediti ipotecari per l'importo per il quale venne riconosciuto il manuale, con riferimento alla sua collocazione nella graduatoria.

² Se il credito garantito da pegno manuale è inferiore all'importo del titolo del pegno immobiliare che l'assiste, l'eccedenza non sarà collocata come pegno immobiliare.

Art. 127

V. Legittimazione per contestare gli elenchi degli oneri

¹ I creditori chirografari non hanno veste per contestare gli elenchi degli oneri (art. 125) in quanto la contestazione non riguardi che il diritto di priorità di grado di un creditore pignoratizio su di un altro, nè per

¹⁷³ Abrogato dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996 (RU 1996 2900).

¹⁷⁴ RS 281.32

intervenire in una siffatta contestazione promossa da un creditore pignoratizio verso un altro.

² L'azione del creditore pignoratizio che intende contestare il grado di un altro creditore dovrà essere intentata contro di esso, non contro la massa.

Art. 128

VI. Data della realizzazione

¹ La realizzazione (per incanto od a trattative private) non potrà, neppure nei casi d'urgenza, aver luogo prima che siano decise, con sentenza passata in giudicato, le contestazioni relative ai diritti di pegno od altri diritti reali limitati risultanti dalle iscrizioni nel registro fondiario o notificati da terzi (art. 123).

² L'autorità di vigilanza potrà permettere che la realizzazione avvenga prima, se ciò possa farsi senza pregiudizio di interessi legittimi. In questo caso le condizioni d'incanto faranno menzione delle cause pendenti e una iscrizione provvisoria sarà praticata nel registro fondiario (art. 961 CC¹⁷⁵).

Art. 129

VII. Avviso speciale

¹ Negli avvisi speciali da notificarsi secondo l'articolo 257 speciale della LEF (art. 71 RUF¹⁷⁶), i creditori pignoratizi, che a stregua dell'elenco degli oneri (art. 125) sono al beneficio di un diritto poziore agli oneri reali frazionari (servitù, onere fondiario, diritto di prelazione ecc.), saranno informati che hanno la facoltà di esigere un doppio turno d'asta a stregua dell'articolo 142 della LEF, purché ne facciano istanza per iscritto presso l'ufficio entro il termine di dieci giorni, trascorso il quale si riterrà che vi abbiano rinunciato.¹⁷⁷

² Avvisi speciali saranno inviati, in applicazione analogetica dell'articolo 30 capoverso 4, ai titolari di diritti legali di prelazione dell'articolo 682 capoversi 1 e 2 CC^{178, 179}

Art. 130

VIII. Incanto

¹ I disposti degli articoli 45 a 52, 56 a 70, 106 capoverso 2, 108 e 110 capoverso 2 sono applicabili alla procedura relativa alle condizioni d'incanto e all'incanto stesso.¹⁸⁰

¹⁷⁵ RS 210

¹⁷⁶ RS 281.32

¹⁷⁷ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁷⁸ RS 210

¹⁷⁹ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁸⁰ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU 1996 2900).

² L'amministrazione del fallimento può, ove vi sia autorizzata da una decisione dell'assemblea dei creditori, riservarsi nelle condizioni d'incanto il diritto di rifiutare l'aggiudicazione nel caso in cui l'offerta maggiore non raggiungesse il prezzo minimo precisato nelle condizioni d'incanto.¹⁸¹

³ In tal caso, se la vendita non ha luogo a trattative private, in un nuovo incanto, l'aggiudicazione potrà essere pronunciata anche al di sotto del prezzo minimo precisato giusta il capoverso 2.¹⁸²

⁴ Il disposto dell'articolo 135 capoverso 1 periodo 2 della LEF non è applicabile in tema di fallimento.

Art. 130a¹⁸³

VIIIa. Particolarità della realizzazione di una quota di proprietà

1. Estratto del registro fondiario. Notifica delle servitù

¹ Se la massa fallimentare comprende una quota di comproprietà su di un fondo, l'articolo 73 è applicabile per analogia per quanto concerne l'estratto del registro fondiario che deve essere richiesto giusta l'articolo 26 RUF¹⁸⁴.

² La diffida di notificare le servitù sorte senza iscrizione nei pubblici registri sotto l'impero del vecchio diritto cantonale e non ancora iscritte (art. 123) deve essere inviata pure ai titolari di servitù gravanti l'intero fondo e, nel caso della proprietà per piani retta dal vecchio diritto cantonale (art. 20^{bis} del Titolo finale CC¹⁸⁵), pure ai titolari di tali servitù gravanti il piano appartenente alla massa fallimentare.

Art. 130b¹⁸⁶

2. Avvisi. Amministrazione

¹ L'apertura del fallimento sarà resa nota non solo ai creditori al beneficio di un diritto di pegno sulla quota di proprietà del fallito ma anche ai creditori al beneficio di un pegno sull'intero fondo; questi ultimi non devono però essere diffidati di presentare il loro titolo di pegno.

² Se il fallito è comproprietario di un fondo che fornisce reddito, l'articolo 23a lettera c prima frase si applica per analogia.

³ All'amministrazione è applicabile per analogia l'articolo 23c capoverso 1.

¹⁸¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁸² Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁸³ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁸⁴ RS 281.32

¹⁸⁵ RS 210

¹⁸⁶ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

Art. 130c¹⁸⁷

3. Elenco degli oneri, graduatoria

¹ Nell'elenco degli oneri (art. 125) saranno indicati separatamente gli oneri che gravano la singola quota di comproprietà e quelli che gravano l'intero fondo.

² I crediti assistiti da pegno che gravano l'intero fondo saranno collocati nei crediti non garantiti (art. 61 cpv. 1 RUF¹⁸⁸), per la parte a carico del fallito, in caso di responsabilità solidale del fallito per la totalità della somma; ciò nel caso in cui le trattative di conciliazione previste dagli articoli 130e e 73e nonché la vendita della quota di comproprietà del fallito alle condizioni prescritte dagli articoli 130f e 73g siano rimaste senza esito.¹⁸⁹

Art. 130d¹⁹⁰

4. Bando ed avvisi speciali¹⁹¹

¹ Il bando (art. 257 cpv. 1 e 2 LEF) dovrà contenere le indicazioni previste dall'articolo 73a capoverso 1.

² Gli avvisi speciali (art. 257 cpv. 3 LEF, 71 RUF¹⁹² e 129 del presente regolamento), saranno inviati anche ai creditori garantiti da pegno gravanti l'intero fondo come pure ai terzi portatori di un titolo di pegno gravante l'intero fondo.

Art. 130e¹⁹³

5. Procedura quando l'intero fondo è gravato da un diritto di pegno immobiliare

Se dall'epurazione dell'elenco degli oneri risulta che l'intero fondo è gravato da un diritto di pegno si applicano per analogia gli articoli 73e e 73f.

Art. 130f¹⁹⁴

6. Condizioni di incanto

L'articolo 73g è applicabile per analogia alle condizioni di incanto senza la riserva, nel capoverso 2, dell'articolo 832 capoverso 2 CC¹⁹⁵ (art. 130 cpv. 4).

¹⁸⁷ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU **1976** 164).

¹⁸⁸ RS **281.32**

¹⁸⁹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU **1996** 2900 3490).

¹⁹⁰ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU **1976** 164).

¹⁹¹ Nuovo testo giusta il n. I del R del TF del 5 giu. 1996, in vigore dal 1° gen. 1997 (RU **1996** 2900).

¹⁹² RS **281.32**

¹⁹³ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU **1976** 164).

¹⁹⁴ Introdotto dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU **1976** 164).

¹⁹⁵ RS **210**

Art. 130^g¹⁹⁶

7. Riserva dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare

¹ Al creditore garantito da un pegno gravante l'intero fondo resta riservato il diritto di far valere il suo credito alla scadenza già durante la procedura di fallimento (art. 89 cpv. 1) per mezzo dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno (art. 106a).

² Se il fondo oggetto del pegno viene realizzato in seguito all'esecuzione in via di realizzazione del pegno prima che il creditore pignoratizio abbia ricevuto un dividendo nel fallimento, è applicabile l'articolo 61 capoverso 2 RUF¹⁹⁷. L'articolo 217 della LEF resta riservato.

Art. 131

IX. Credito verso il deliberatario inadempiente

Se il credito verso il deliberatario inadempiente (art. 143 cpv. 2 LEF) è contestato e non può essere riscosso, l'amministrazione del fallimento ne farà offerta secondo l'articolo 260 della LEF anzitutto ai creditori pignoratizi perdenti, indi ai creditori chirografari. Se nessuno ne chiede la cessione il credito sarà venduto all'asta. L'articolo 72 è applicabile.

Art. 132

X. Riparto

Per il riparto valgono i disposti degli articoli 115 a 118.

Art. 133–134¹⁹⁸**Disposizioni finali****Art. 135**

¹ Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 1921.

² ...¹⁹⁹

Art. 136

¹ Tutte le disposizioni e le istruzioni incompatibili col presente regolamento sono abrogate.

² In ispecial modo è abrogato il regolamento del Tribunale federale del 21 dicembre 1916²⁰⁰ concernente le iscrizioni ed annotazioni nel registro fondiario da eseguirsi ad istanza degli uffici di esecuzione e dei

¹⁹⁶ Introdotta dal n. I del R del TF del 4 dic. 1975, in vigore dal 1° apr. 1976 (RU 1976 164).

¹⁹⁷ RS 281.32

¹⁹⁸ Abrogati dal n. I del R del TF del 5 giu. 1996 (RU 1996 2900).

¹⁹⁹ Disp. trans. priva d'oggetto.

²⁰⁰ [RU 33 116]

fallimenti; e l'articolo 74 capoverso 3 RUF²⁰¹ è modificato nel senso dell'articolo 69 capoverso 3 del presente regolamento.

**Disposizione finale della modificazione
del 4 dicembre 1975²⁰²**

¹ La presente modificazione entra in vigore il 1° gennaio 1994.

² Essa è applicabile anche alla realizzazione di fondi in esecuzioni e fallimenti già in corso, in quanto lo stadio in cui si trova la procedura lo consente.

**Disposizione finale della modificazione
del 7 settembre 1993²⁰³**

¹ La presente modificazione entra in vigore il 1° gennaio 1994.

² Essa è applicabile anche alla realizzazione di fondi in esecuzioni e fallimenti già in corso, in quanto lo stadio in cui si trova la procedura lo consente.

²⁰¹ RS 281.32
²⁰² RU 1976 164
²⁰³ RU 1993 3183