

# **TI\_GERICHTE 15.2004.151 vom 6. August 2004**

TI Tribunale d'appello, 2004-08-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2004.151](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2004.151)

FR: TI\_GERICHTE 15.2004.151 du 6 août 2004

IT: TI\_GERICHTE 15.2004.151 del 6 agosto 2004

## **Regeste**

Spese amministrazione immobile. Spese di massa. Anticipo spese.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La ricorrente ritiene che i costi dell'amministrazione coatta vadano accollati alla fallita, senza però citare nessuna norma legale a sostegno della propria censura. Che comunque non esiste.

#### **E. 1.1**

Di conseguenza, nel conto delle tasse e delle spese 23 agosto 2004 dell'Ufficio di esecuzione di Lugano, la posta "sborsi d'Ufficio" è ridotta da fr. 15'948,65 a fr. 11'518,50. § L'CO 1, per quanto concerne la parte del premio assicurativo non addebitabile alla ricorrente, si determinerà in conformità con quanto disposto al considerando

#### **E. 1.2**

Le spese di cui alla decisione impugnata, eccettuate quelle relative ai premi dell'assicurazione immobile (cfr. infra ad 1.3), sono anteriori all'apertura del fallimento. Non sono pertanto debiti della massa. Di conseguenza, siccome dette spese non sono potute essere prelevate sul ricavo della realizzazione – che non ha potuto aver luogo nell'ambito dell'esecuzione per motivi non ascrivibili all'Ufficio –, quest'ultimo, seppur non ne avesse chiesto in precedenza una sufficiente anticipazione, è legittimato a chiederne la rifusione alla ricorrente (cfr. Gilliéron, vol. I, n. 14 ad art. 68, con rif.).

#### **E. 1.3**

2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Contro queste decisioni è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a Losanna, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello, in conformità dell'art. 19 LEF. 4. Intimazione a:

– \_\_\_\_\_ RA 1, \_\_\_\_\_ – PI 1, c/o \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ Comunicazione all'CO 1. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il

presidente

Il segretario

### **E. 2**

La ricorrente denuncia una violazione dell'art. 36 RFF in quanto l'importo delle spese non è stato indicato nell'elenco oneri. A prescindere dal fatto che la censura è tardiva, visto che l'elenco oneri è stato comunicato agli interessati già l'8 giugno 2004, va comunque rilevato che l'art. 36 RFF (per il rinvio dell'art. 102 RFF) si riferisce solo agli oneri fondiari e non

alle spese di amministrazione del pegno. Queste ultime non vanno indicate né nell'elenco oneri né nelle condizioni d'incanto (cfr. art. 34 e 45 RFF a contrario), bensì solo nel conto speciale delle spese di amministrazione, che viene depositato unitamente allo stato di riparto dopo la realizzazione (cfr. art. 20 cpv. 1 e 112 cpv. 2 RFF).

### **E. 3**

La ricorrente invoca anche la mancanza di chiarezza dei conteggi presentati nonché la carente corrispondenza degli importi indicati quali "sborsi d'ufficio" con l'estratto conto e i giustificativi consegnati alla creditrice. La censura è quasi totalmente infondata. Il conto delle tasse e delle spese 23 agosto 2004 indica chiaramente le diverse tasse e spese prelevate. Il dettaglio della posta "sborsi Ufficio" (fr. 15'948,65) risulta dai conti generali n° \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ riferiti a PI 1, allegati al conto delle tasse e delle spese, che elencano in dettaglio gli esborsi pagati dall'Ufficio in relazione con l'amministrazione dell'immobile da realizzare. Vero è che la somma dei due conti generali (fr. 7'926,90 + 8'020,95 = fr. 15'947,85) non corrisponde al centesimo all'importo (fr. 15'948,65) riportato nel conto delle tasse e le spese, ma la ricorrente non può in buona fede pretendere di non aver capito come sono state calcolate le tasse e le spese contestate; avrebbe del resto potuto chiedere delucidazioni all'Ufficio, che le avrebbe anche potuto spiegare la ragione di essere della ripartizione degli sborsi in due conti generali distinti (il conto n° \_\_\_\_\_ riguarda le spese esposte per l'amministrazione dell'immobile – procedure d'incasso degli affitti e di sfratto – mentre il conto n° \_\_\_\_\_ concerne gli altri sborsi – onorario del perito, premi d'assicurazione, ecc.). Ad onore del rigore contabile – e a prescindere dal principio "de minimis non curat praetor" –, va tuttavia ordinata all'Ufficio la riduzione della posta "Sborsi Ufficio" di fr. 0,80 (fr. 15'948,65 – fr. 15'947,85).

### **E. 4**

Alla censura circa la mancata indicazione dell'esatta base legale invocata – in sé infondata, siccome spettava alla ricorrente chiedere all'Ufficio l'allestimento di un conteggio particolareggiato delle spese ai sensi dell'art. 3 OTLEF, anticipandone le spese – è stato dato riscontro con lo scritto 19 novembre 2004 dell'Ufficio e con la concessione alla ricorrente della facoltà di presentare osservazioni (cfr. supra ad L). La motivazione dell'applicabilità degli art. 27 cpv. 3 e 28 OTLEF non era necessaria, siccome è tanto evidente che ci si può stupire che la ricorrente insista nell'attaccarsi a motivi di natura formale. Che non condivida l'interpretazione dell'Ufficio è altra questione che sarà esaminata con il merito del ricorso (infra ad 5).

### **E. 5**

La ricorrente lamenta la violazione del precetto dell'art. 27 OTLEF, che fissa la tassa per l'amministrazione di fondi al 5% delle pigioni o dei fitti riscossi o da riscuotere durante l'amministrazione. Nelle sue osservazioni 29 novembre 2004, aggiunge che "l'importo di fr. 15'948,65 comprende spese che certamente non possono essere poste a carico della precedente, quali i costi dell'avv. \_\_\_\_\_, della Pretura e dell'assicurazione" e sul riferimento dell'Ufficio agli art. 27 cpv. 3 e 28 OTLEF afferma che "nessuna di queste disposizioni giustifica la spesa che conteggiata".

#### **E. 5.1**

Queste censure, per quanto concerne tutte le poste diverse di quella rubricata quali "Sborsi Ufficio", sono inammissibili. Infatti, la ricorrente, in violazione dell'art. 7 cpv. 3 lett. b LPR, non indica i motivi per i quali gli articoli della OTLEF indicati dall'Ufficio non

sarebbero applicabili.

### **E. 5.2**

Per quanto riguarda la posta "Sborsi Ufficio", il ricorso è pure inammissibile relativamente agli esborsi non partitamente indicati dalla ricorrente, con il rilievo abbondanziale che non si può comunque seriamente negare che le spese di perizia, di estratti RF o di pubblicazione edittale siano esborsi fondati sull'art. 13 cpv. 1 OTLEF per le prime (l'art. 28 OTLEF si riferisce solo ai casi in cui la stima viene eseguita dall'Ufficio stesso e non da un perito, cfr. Gilliéron, op. cit., n. 20 ad art. 155; [in materia di pignoramento]: Foëx, Basler Kommentar zum SchKG, vol. II, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 18 ad art. 97; contra: Känzig/Bernheim, Basler Kommentar zum SchKG, vol. II, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 35 ad art. 155) e sull'art. 27 cpv. 3 OTLEF per le altre.

### **E. 5.3**

La ricorrente contesta che gli esborsi a favore dell'avv. \_\_\_\_\_ possano esserle addebitati. Al punto 5 del ricorso, sembra sostenere che l'importo corrisposto all'avv. \_\_\_\_\_ superi l'onorario forfetario previsto all'art. 27 OTLEF (cpv. 1) per l'amministrazione del fondo. Pretende d'altronde di non essere mai stata direttamente interpellata circa l'amministrazione del fondo. a) Giusta l'art. 27 cpv. 1 OTLEF, 1 a taxa per l'amministrazione di fondi, compresa la conclusione di contratti di locazione o d'affitto, la tenuta dei libri e la contabilità, è del 5 per cento delle pigioni o dei fitti riscossi o da riscuotere durante l'amministrazione. Questa norma vale anche per i terzi che l'ufficio ha incaricato di assolvere tale compito (cfr. art. 1 cpv. 1 OTLEF; Circolare CEF n. 28/2002 del 16 gennaio 2004, ad n° 3.3.1, e punto 4 del mandato di amministrazione immobiliare ivi allegato; contra: Schöniger, Basler Kommentar zum SchKG, vol. I Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 41 ad art. 144). Tuttavia, le spese amministrative effettive (spese generali, esborsi in contanti) contano come spese (art. 27 cpv. 3 OTLEF) e in casi speciali, l'autorità di vigilanza può aumentare adeguatamente la taxa (art. 27 cpv. 4 OTLEF). La OTLEF ha carattere esaustivo (DTF 128 III 478, cons. 1). L'autorità di vigilanza deve, su ricorso, vegliare all'ossequio dei suoi disposti (DTF 128 III 478, cons. 2). b) Nel caso concreto, il canone di locazione dovuto per l'uso dell'immobile da realizzare risulta essere di fr. 69'600.-- per 8 mesi (cfr. scritto 21 febbraio 2003 dell'avv. \_\_\_\_\_ all'CO 1), ossia di fr. 104'400.--/anno. La taxa ai sensi dell'art. 27 cpv. 1 LEF ammonta pertanto a fr. 5'220.--/anno. Poiché la gestione dell'immobile è durata dal 23 febbraio 2003 (cfr. supra ad C) al 3 agosto 2004 (cfr. supra ad F), la taxa dovuta è di fr. 7'569.-- (fr. 104'400.-- x 5% x 522/360). Orbene, l'onorario versato all'avv. \_\_\_\_\_ è pari a fr. 6'576,90. Tenendo conto dell'intero periodo di amministrazione (che inizia il 5 giugno 2002, cfr. supra ad A), l'Ufficio avrebbe addirittura potuto prelevare una taxa pari a fr. 11'281.--. Il ricorso è pertanto da ritenere infondato su questo punto. c) L'asserzione della ricorrente secondo cui non sarebbe mai stata direttamente interpellata circa l'amministrazione del fondo, oltre che tardiva, è contraria al vero. Dai documenti dell'incarto si evince in effetti che sia la banca (cfr. supra ad D) sia il suo patrocinatore (scritto 17 luglio 2003 \_\_\_\_\_ RA 1/CO 1) sono venuti a conoscenza dell'avvio della causa di sfratto al più tardi nel mese di luglio 2003. A partire da tale periodo, l'avv. \_\_\_\_\_ ha del resto avuto contatti direttamente con la ricorrente e le ha fatto poi pervenire non meno di 9 scritti in merito al mandato conferitogli. La banca era pertanto non solo a conoscenza dei dettagli dell'amministrazione ma era anche in grado di prevedere che la stessa avrebbe generato costi non indifferenti, anche per i continui rinvii (tre in totale) chiesti da lei stessa.

#### **E. 5.4**

La ricorrente contesta anche l'esborso a favore "della Pretura". Sono in realtà due: uno di fr. 250.-- a favore della Pretura \_\_\_\_\_ (tassa di giustizia di cui al dispositivo n° 2 della sentenza 16 luglio 2003, cfr. supra ad C i.f.) e l'altro di fr. 1'100.-- a favore della Pretura \_\_\_\_\_ ( sentenza 27 luglio 2004, cfr. supra ad D i.f. ). Trattandosi di tasse e spese relativi alle procedure d'incasso degli affitti e di sfratto, sono ovviamente da considerare quali esborsi ai sensi dell'art. 27 cpv. 3 OTLEF (cfr. art. 17 RFF e Schöniger , op. cit., n. 41 ad art. 144). A titolo abbondanziale, va del resto osservato come alla banca rimanga la facoltà di recuperare parte degli onorari corrisposti all'avv. \_\_\_\_\_ – fino a concorrenza delle indennità ripetibili – e delle spese giudiziarie presso \_\_\_\_\_ S.A.

#### **E. 5.5**

Infine, la ricorrente contesta in modo esplicito, ancorché senza motivazione, anche gli importi corrisposti all'assicurazione. Già si è detto al considerando 1.3 del fatto che parte del premio pagato dall'ufficio è da considerare quale spesa della massa fallimentare. La rimanenza (fr. 1'536,35) deve invece essere anticipata dalla ricorrente. Infatti si tratta manifestamente di un esborso ai sensi dell'art. 27 cpv. 3 OTLEF, siccome l'ufficio è tenuto per legge a rinnovare le assicurazioni usuali (art. 17 RFF al quale rinvia l'art. 101 cpv. 1 RFF; punto 1 del mandato di amministrazione immobiliare allegato alla Circolare CEF n. 28/2002 ).

#### **E. 6**

Nell'atto di ricorso, la precedente contesta la proporzionalità e l'adeguatezza dell'importo di fr. 15'948,65, che non la concernerebbe per nulla. Al considerando precedente già si è confermata la legalità degli esborsi di cui l'ufficio chiede l'anticipazione, sotto riserva di una parte del premio assicurativo. In quanto si riferisce all'importo degli sborsi o alla loro opportunità, la censura è poi inammissibile, perché non è motivata (art. 7 cpv. 3 lett. b LPR).

#### **E. 7**

Il ricorso va pertanto parzialmente accolto, nel senso che la posta "sborsi Ufficio" del conto delle tasse e delle spese 23 agosto 2004 va ridotta di fr. 4'430,15 (fr. 4'429,35 [cons. 1.3] + fr. 0.80 [cons. 3]), ossia va stabilita in fr. 11'518,50 (fr. 15'948,65 - fr. 4'430,15). Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). richiamati gli art. 17, 20a, 68, 157 cpv. 1, 262 LEF, art. 20, 36, 112 RFF, 7 LPR, 13, 27, 28, 61 e 62 OTLEF; pronuncia: 1. Il ricorso 6 agosto 2004 di RI 1, \_\_\_\_\_, è parzialmente accolto.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.