

## **TI\_GERICHTE 15.2015.52 vom 21. September 2015**

TI Tribunale d'appello, 2015-09-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2015.52](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2015.52)

FR: TI\_GERICHTE 15.2015.52 du 21 septembre 2015

IT: TI\_GERICHTE 15.2015.52 del 21 settembre 2015

### **Regeste**

Ricorso contro il verbale per la formazione dell'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione. Ordine dei beni da inventariare e stima. Effetto della rivendicazione

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 21.09.2015  
15.2015.52

Ricorso contro il verbale per la formazione dell'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione. Ordine dei beni da inventariare e stima. Effetto della rivendicazione

Incarto n. 15.2015.52 Lugano 21 settembre 2015 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta del giudice: Jaques, presidente vicecancelliere: Cortese statuendo quale giudice unico (art. 48 b LOG) sul ricorso 10 giugno 2015 di RI 1 contro l'operato dell'Ufficio di esecuzione di Mendrisio, o meglio contro il verbale per la formazione dell'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione allestito il 1° giugno 2015 nella procedura n. \_\_\_\_\_ avviata dal ricorrente nei confronti della PI 1, (patrocinata dall' PA 1,) ritenuto in fatto: A. Con domanda del 29 maggio 2015 RI 1, rappresentato dal padre RA 1, a garanzia delle pretese da lui vantate contro PI 1 per pigioni scadute dal 1° dicembre 2014 al 30 aprile 2015 per fr. 2'000.– e delle pigioni del quadrimestre in corso (dal 1° giugno al 30 settembre 2015) per fr. 10'933.32, ha chiesto all'Ufficio di esecuzione (UE) di Mendrisio di procedere all'erezione dell'inventario degli oggetti vincolati dal diritto di ritenzione che si trovano nell'appartamento dato in locazione (adibito a studio medico dentistico) ubicato al \_\_\_\_\_ piano, interno \_\_\_\_\_, del palazzo sito in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. B. Dando seguito alla predetta richiesta, l'UE ha allestito l'inventario il 1° giugno 2015 nel seguente modo: N. Oggetti Stima CHF Osservazioni 1 Stanza panoramica con all'interno: macchinario per ortopanomografia \_\_\_\_\_ 1 PC Toshiba lettore lastre radiografie \_\_\_\_\_ porta blindata 20'000.00 Totale CHF \_\_\_\_\_ 20'000.00 C. Con ricorso del 9 giugno 2015, poi ripresentato il giorno successivo su richiesta dell'UE al fine di sanare alcune carenze formali, RI 1, sempre rappresentato dal padre RA 1, si aggrava contro il predetto provvedimento, chiedendo in sostanza d'inventariare altri mobili e attrezzature odontoiatriche che si trovano e servono all'uso o godimento dei locali appigionati e di escludere dall'inventario la porta blindata e il lettore di lastre radiografiche “\_\_\_\_\_”. D. Con osservazioni del 25 giugno 2015 la PI 1 postula la reiezione del gravame, come pure l'UE nelle sue del 30 giugno 2015. E. Entro il termine impartitogli dal vicepresidente della Camera con ordinanza del 2 luglio 2015, il 10 luglio RI 1 ha trasmesso un esemplare del ricorso firmato da lui personalmente. Considerato in diritto: 1. Interposto all'autorità di vigilanza cantonale – nel Canton Ticino la Camera esecuzione e fallimenti (CEF) del Tribunale d'appello (art. 3 LPR) – entro 10 giorni

dalla notifica dell'atto impugnato emesso il 1° giugno 2015 dall'UE di Mendrisio, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF). 2. Nei primi tre paragrafi del ricorso, seppur in modo confuso, l'insorgente sembra sostenere che a garanzia della propria pretesa potrebbero essere inventariati a norma dell'art. 268 CO (altri) mobili e attrezzature odontoiatriche che si trovano e servono all'uso o godimento dei locali appigionati. Egli non specifica tuttavia quali oggetti l'UE avrebbe dovuto inventariare oltre a quelli già elencati nel verbale impugnato e per quale motivo, sicché non è possibile dare seguito alla sua richiesta. Sotto questo profilo, il ricorso si rivela dunque irricevibile per carenza di motivazione. 3. Il ricorrente ritiene inoltre che la porta blindata dev'essere esclusa dall'inventario, poiché si tratta di una struttura fissa dell'ente locato che rimarrà di sua proprietà alla fine della locazione. Rileva altresì che anche il lettore "\_\_\_\_\_ " dev'essere escluso, dal momento che secondo gli accordi stipulati con la PI 1 soltanto le apparecchiature pagate potranno essere asportate, ciò che – a sua detta – non è il caso del lettore in questione. Da parte sua, la resistente osserva che nell'accordo pattuito il 21 settembre 2009 con RI 1 non è assolutamente previsto che " le apparecchiature presenti nell'ente locato prima del 30 settembre 2009 non pagate ... restano nell'ente locato ". Essa reputa che tale clausola sia un'aggiunta manoscritta, presumibilmente di RA 1. Specifica al riguardo che un raffronto con il documento originale prova che trattasi di affermazioni e aggiunte non corrispondenti alla realtà. Ad ogni modo, la resistente contesta l'esistenza del diritto di ritenzione, sostenendo di aver sempre corrisposto la pigione convenuta, come emerge – a suo avviso – dai conteggi prodotti con le osservazioni. L'UE, dal canto suo, aderisce sostanzialmente agli argomenti della resistente, ritenendo di aver allestito correttamente l'inventario sia per quanto attiene agli oggetti inventariati sia per il valore loro attribuito. 3.1 Giusta l'art. 283 cpv. 1 LEF, anche prima d'iniziare l'esecuzione, il locatore di locali commerciali può domandare l'assistenza dell'ufficio per la provvisoria tutela del suo diritto di ritenzione (art. 268 segg. e 299 c CO). A tal uopo, l'ufficio fa l'inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione e fissa al locatore un termine per promuovere l'esecuzione in via di realizzazione del pegno (art. 283 cpv. 3 LEF). L'allestimento dell'inventario è una procedura unilaterale. L'ufficio vi procede a semplice richiesta del creditore, il quale deve rendere verosimile il diritto di ritenzione; non sono invece previste altre formalità ( Stoffel/Oulevey in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 24 ad art. 283 LEF; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. IV, 2003, n. 27 ad art. 283 LEF). Prima di dar seguito alla richiesta, l'ufficio deve comunque eseguire un esame sommario dei suoi presupposti. In particolare, deve verificare, prima facie, se tra le parti esiste un valido contratto di (sub)locazione di locali commerciali e se il credito vantato dal (sub)locatore verte su pigioni o prestazioni analoghe, quali spese accessorie, indennità per rescissione anticipata del contratto, ecc. L'ufficio può, per ragioni di diritto materiale, rifiutare di erigere l'inventario degli oggetti sottoposti al diritto di ritenzione del (sub)locatore soltanto se l'inesistenza (o la minore estensione) di questo diritto è manifesta e inequivocabile. L'esame di merito sull'esistenza e l'estensione del diritto di ritenzione, così come sull'esistenza e l'ammontare del credito vantato dal (sub)locatore, è infatti demandato al giudice nell'ambito di un'eventuale procedura di rigetto dell'opposizione (sentenza della CEF 15.2015.1 del 14 aprile 2015, consid. 4.1 e riferimento citato). Accertato quanto sopra, l'ufficio procede all'erezione dell'inventario applicando per analogia le disposizioni concernenti il pignoramento ( Stoffel/Oulevey, op. cit., n. 26 ad art. 283 LEF). L'ufficio è tenuto in particolare a stimare gli oggetti inventariati e, in principio, a non inventariarne più di quanto basti per soddisfare la pretesa avanzata dal sedicente

creditore, interessi e spese compresi (art. 97 LEF e 268 b cpv. 1 CO; DTF 108 III 123 consid. 5). I beni sono inventariati secondo l'ordine prescritto dall'art. 95 LEF ( Stoffel/Oulevey , op. cit., n. 27 ad art. 283 LEF; Gilliéron , op. cit., n. 34 ad art. 283 LEF), sicché gli oggetti rivendicati da terzi possono essere inventariati soltanto da ultimo (art. 95 cpv. 2 LEF i.f. ). Ad ogni modo, nell'esecuzione dell'inventario l'organo esecutivo terrà conto anche del rischio che eventuali oggetti rivendicati possano essere esclusi dall'inventario al termine della procedura di rivendicazione. Ove occorra, in deroga all'art. 97 cpv. 2 LEF l'inventario dovrà quindi essere esteso ad altri beni che possano se del caso sostituirsi in parte ai beni poi rivendicati con successo, quand'anche così facendo la stima totale degli oggetti inventariati superi quanto strettamente necessario per coprire il credito, gli interessi e le spese esecutive (DTF 108 III 123 consid. 5; Schnyder/Wiede in: Basler Kommentar, SchKG I, 2 a ed. 2010, n. 60 ad art. 283 LEF; Gilliéron , ibidem ).

3.2 In merito alla contestazione della resistente, va rilevato che i conteggi (doc. 11) prodotti con le osservazioni al ricorso non bastano a dimostrare in modo manifesto e inequivocabile l'inesistenza del diritto di ritenzione. Trattasi invero di documenti contabili allestiti unilateralmente da lei, insufficienti dunque a comprovare l'effettivo pagamento delle pigioni in questione. Ad ogni modo, è fatta salva la facoltà della resistente di sottoporre tale argomentazione al giudice civile nell'ambito dell'eventuale procedura di rigetto dell'opposizione, circostanza di cui pare essere consapevole, ritenuto che nelle proprie osservazioni si è riservata di “ richiedere a tempo debito lo stralcio dei beni mobili ingiustificatamente inventariati ” (osservazioni, pag. 3, ad 4). La contestazione si rivela così infondata.

3.3 Per quanto attiene invece alle censure del ricorrente circa l'esecuzione dell'inventario, si evince dagli atti che, contrariamente a quanto previsto dall'art. 97 cpv. 1 LEF, nel caso in rassegna l'UE ha stimato i beni inventariati collettivamente (in fr. 20'000.–) anziché singolarmente. A prescindere dalla fondatezza della tesi sostenuta dall'insorgente, non è dunque possibile stabilire se con l'esclusione della porta blindata e del lettore di radiografie “ \_\_\_\_\_ ” il valore dei beni residui sia ancora sufficiente a coprire la pretesa da lui avanzata, interessi e spese compresi (cfr. art. 97 cpv. 2 LEF). Neppure è possibile verificare se l'Ufficio ha rispettato l'ordine prescritto dalla legge, inventariando da ultimo gli oggetti rivendicati da terzi (art. 95 cpv. 3 LEF), e se ha tenuto conto del rischio, e in quale misura, che i beni rivendicati possano essere esclusi dall'inventario al termine della procedura di rivendicazione. Ne consegue che in parziale accoglimento del ricorso l'incarto dev'essere retrocesso all'UE affinché chiarisca tali questioni e completi i propri accertamenti.

4. A tal uopo, l'UE dovrà anzitutto stimare singolarmente ogni oggetto non rivendicato elencato nell'inventario n. \_\_\_\_\_, ove occorra facendosi assistere da un perito (art. 97 cpv. 1 LEF) previo anticipo dei costi da parte del procedente. L'organo esecutivo determinerà in seguito se il valore di stima di questi beni copre il credito di fr. 12'933.32 posto in esecuzione più gli interessi e le spese esecutive (fino alla data della presumibile realizzazione). Ove non sia il caso, l'UE completerà l'inventario aggiungendovi nella misura del necessario e del possibile altri beni non rivendicati secondo l'ordine prescritto dall'art. 95 LEF, menzionandone singolarmente il valore di stima. In ultimo luogo, se occorre, determinerà il valore della porta blindata e del lettore “ \_\_\_\_\_ ” e valuterà se inventariarli entrambi o unicamente l'uno o l'altro a dipendenza del rischio che possano essere esclusi dall'inventario al termine della procedura di rivendicazione (sopra, consid. 3.1 i.f. ).

5. Per legge non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 2 n. 5 LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF [ RS 281.35 ] ). Per questi motivi, pronuncia:

1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di

conseguenza l'incarto è rinviato all'Ufficio di esecuzione di Mendrisio, affinché proceda a ulteriori accertamenti e si determini nuovamente sugli oggetti da inventariare che si trovano nell'appartamento ubicato al \_\_\_\_\_ piano, interno \_\_\_\_\_, del palazzo sito in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ nel senso del considerando 4. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – RI 1, ,; –; Comunicazione all'Ufficio di esecuzione, Mendrisio. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente \_\_\_\_\_ Il vicecancelliere Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla notificazione, rispettivamente entro cinque giorni dalla notificazione nel caso in cui la decisione impugnata è stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria.

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