

## **TI\_GERICHTE 15.2016.115 vom 6. Juni 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-06-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2016.115](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2016.115)

FR: TI\_GERICHTE 15.2016.115 du 6 juin 2017

IT: TI\_GERICHTE 15.2016.115 del 6 giugno 2017

### **Regeste**

Ricorso contro l'amministrazione coatta di fondi pignorati (o sequestrati). Pagamento degli interessi e ammortamenti ipotecari. Responsabilità dell'ufficio d'esecuzione. Revoca dell'amministrazione coatta. Cognizione della Camera

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 06.06.2017 15.2016.115

Ricorso contro l'amministrazione coatta di fondi pignorati (o sequestrati). Pagamento degli interessi e ammortamenti ipotecari. Responsabilità dell'ufficio d'esecuzione. Revoca dell'amministrazione coatta. Cognizione della Camera

Incarco n. 15.2016.115 Lugano 6 giugno 2017 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dei giudici: Jaques, presidente Walser e Grisanti vicecancelliere: Cassina statuendo sul ricorso 5 dicembre 2016 di RI 1 (patrocinato dagli avv. PA 1, \_\_\_\_\_) contro l'operato dell' Ufficio di esecuzione di Locarno , e meglio contro le modalità dell'amministrazione coatta di diversi fondi del ricorrente pignorati in varie esecuzioni promosse nei suoi confronti da diversi creditori ritenuto in fatto: A. Nell'ambito di varie esecuzioni promosse nei confronti di RI 1, il 16 marzo 2015 l'Ufficio di esecuzione (UE) di Locarno ha pignorato le quote di proprietà per piani (PPP) n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ gravanti la particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, le particelle n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, il fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, le PPP n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, così come le PPP n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. B. Il 9 aprile 2015 l'Ufficio ha trasmesso agli inquilini l'avviso di versargli da subito le pigioni dovute per la locazione delle particelle n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. L'8 maggio 2015 l'Ufficio ha agito analogamente in riferimento alle pigioni relative alle PPP di \_\_\_\_\_. C. L'Ufficio ha assegnato all'PI 3 l'incarico di amministrare la particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ a partire dal 12 gennaio 2016, la n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ a partire dal 19 gennaio 2016 così come le particelle e le PPP di \_\_\_\_\_ a partire dal 5 aprile 2016. D. Il 26 agosto 2016 la PI 4 ha disdetto per il 30 settembre 2016 i mutui ipotecari concessi a RI 1 e garantiti dai fondi pignorati, in quanto in arretrato con il pagamento d'interessi e di rate di ammortamento. E. Il 28 novembre 2016 \_\_\_\_\_ ha comunicato all'Ufficio, in nome e per conto di RI 1, che quest'ultimo era stato informato pochi giorni prima tramite email della PI 4 dell'avvenuta disdetta dei mutui ipotecari. Egli ha chiesto all'Ufficio di procedere al pagamento degli interessi dovuti fino al 30 settembre 2016 e ha

riferito che RI 1 si riteneva ripetutamente danneggiato dall'amministrazione coatta gestita dall'PI 3 e dall'inchiesta fiscale condotta dalla Divisione affari penali e inchieste ("DAPI") nei suoi confronti. F. Con ricorso del 5 dicembre 2016, RI 1 postula che l'UE di Locarno sia ritenuto responsabile per il danno causatogli dall'PI 3 nell'espletamento dell'amministrazione coatta dei suoi beni immobili, chiede di ordinare all'Ufficio di produrre tutta la documentazione inerente al conto speciale delle spese di amministrazione (art. 20 RFF) e il conto corrente particolareggiato degli incassi e delle spese (art. 21 RFF), al fine di far piena luce sull'operato dell'PI 3 e di revocare l'amministrazione coatta affidatale. Con decreto del 7 dicembre 2016 il presidente della Camera ha dichiarato irricevibile la domanda di concessione dell'effetto sospensivo contenuta nel ricorso. G. Con osservazioni 23 dicembre 2016 l'UE si è opposto al ricorso, mentre PI 3 non ha presentato osservazioni. Considerato in diritto:

1. Nella misura in cui RI 1 rimprovera all'UE, sebbene senza formulare una domanda esplicita al riguardo, di non avere pagato gli interessi ipotecari dovuti alla PI 4, il ricorso, interposto all'autorità di vigilanza cantonale – nel Canton Ticino la Camera esecuzione e fallimenti (CEF) del Tribunale d'appello (art. 3 LPR) – può considerarsi tempestivo, siccome l'UE non risulta avere risposto allo scritto del 28 novembre 2016 (sopra ad E), sicché la sua omissione può essere contestata per denegata giustizia in ogni tempo (art. 17 cpv. 3 LEF). Il ricorso è invece irricevibile per quanto attiene alle altre domande (sotto consid. 3-4) e alla disdetta del mutuo, che non è un provvedimento dell'UE (bensì della banca) impugnabile in virtù dell'art. 17 LEF.

2. Il ricorrente si duole che l'PI 3 non abbia pagato gli interessi e gli ammortamenti ipotecari, allorché il ricavo degli affitti appariva più che sufficiente a coprirli e a finanziare tutte le misure necessarie per conservare i fondi pignorati nella loro sostanza. A suo parere, l'ufficio incaricato dell'amministrazione coatta di un fondo deve prendere in luogo del debitore le misure necessarie onde garantire l'incasso delle pigioni e pagare col ricavo delle stesse i contributi correnti (art. 94 cpv. 1 RFF). Ricordato che i fondi sono stati sequestrati dalla Confederazione Svizzera, dallo Stato del Canton Ticino e dal Comune di \_\_\_\_\_ sulla scorta di tre richieste di garanzia a copertura delle imposte da lui dovute, il ricorrente ritiene che i provvedimenti in questione non abbiano carattere ordinario, sicché il pagamento degli interessi ipotecari scaduti durante l'amministrazione o anteriormente non sarebbe escluso dall'art. 17 RFF, ma spetterebbe invece all'Ufficio e all'ausiliaria PI 3 di prendere direttamente le misure adeguate e, trattandosi di un caso d'urgenza, d'informare tempestivamente il debitore in virtù dell'art. 18 RFF.

2.1 Diversamente da quanto afferma il ricorrente, i fondi di sua proprietà non sono stati solo sequestrati a favore della Confederazione Svizzera, dello Stato del Canton Ticino e del Comune di \_\_\_\_\_, ma il 16 marzo 2015 l'UE ne ha provveduto al pignoramento sia nelle esecuzioni a convalida di quei sequestri sia in esecuzioni promosse nei confronti del debitore da altri svariati creditori. Del resto, le regole sull'esecuzione del pignoramento, e segnatamente l'art. 102 LEF e le relative norme del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF, RS 281.42), sono applicabili per analogia all'esecuzione del sequestro (art. 275 LEF; DTF 83 III 108; Marchand, *La gérance d'immeubles, conventionnelles et légale*, in: 14 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, pag. 9 ad b).

2.2 Ora, finché dura il pignoramento (o il sequestro) l'ufficio d'esecuzione provvede all'amministrazione del fondo (art. 102 cpv. 3 LEF e 16 cpv. 1 RFF) ed è autorizzato a delegare sotto la sua responsabilità tale incombenza a terzi (art. 16 cpv. 3 RFF), come in concreto è avvenuto. All'ufficio competono tutte le misure necessarie a conservare il fondo pignorato (o sequestrato) nella sua sostanza e nella sua rendita e a percepirne i frutti e gli

altri redditi (art. 17 cpv. 1 RFF). Per espressa norma di legge esso non può invece pagare gli interessi ipotecari scaduti durante l'amministrazione o anteriormente ad essa relativi a crediti garantiti da pegno non posti in esecuzione (art. 17 cpv. 2 e 95 cpv. 1 RFF). Ne consegue che non corrispondendo alla PI 4 gli interessi ipotecari e le quote di ammortamento scaduti, che la banca non risulta avere posto in esecuzione, l'UE, come l'PI 3 quale terzo incaricato dell'amministrazione, si sono correttamente determinati . 2.3

Accanto ai provvedimenti ordinari di amministrazione previsti all'art. 17 RFF, l'ufficio è abilitato a prendere provvedimenti eccezionali , quale l'introduzione di una causa o altri provvedimenti costosi, a condizione d'informarne immediatamente creditori e debitore in caso d'urgenza (art. 18 cpv. 1 RFF) oppure, ove non esista pericolo nel ritardo, di consultarli preventivamente sottoponendo loro delle proposte concrete sui provvedimenti da prendersi e sul modo di coprirne le spese (art. 18 cpv. 2 RFF). La delimitazione tra provvedimenti ordinari e straordinari dipende essenzialmente dal loro costo ( Zopfi in: VZG-Kurzkomentar, 2011, n. 1 ad art. 18 RFF). Resta il fatto che ambedue i tipi di provvedimento hanno la stessa natura, ovvero sono misure di "amministrazione e cultura del fondo pignorato [...] necessarie per conservarlo nella sua sostanza e nella sua rendita e per percepirne i frutti e gli altri redditi" (art. 17 RFF). Sono ambedue sottoposte al principio della necessità ( Marchand , op. cit., pagg. 17 e 18, con riferimento alla DTF 120 III 153 consid. 2/c). Orbene, il pagamento d'interessi ipotecari o di ammortamenti per mutui concessi prima della gerenza legale all'evidenza non è idoneo a raggiungere tale scopo, poiché non serve né alla manutenzione del fondo, né a finanziare migliorie suscettive d'incrementarne i redditi. Nulla cambia al riguardo il riferimento del ricorrente all'articolo già citato di Marchand, secondo cui la gestione straordinaria si estende alle pratiche intese all'accensione di crediti bancari (op. cit. , pag. 5 ad a), poiché l'autore tratta in quel passo della gerenza convenzionale (titolo II/1), non legale. Il provvedimento chiesto dal ricorrente non può quindi essere eseguito dall'UE neppure sulla scorta dell'art. 18 RFF. Anche su questo punto il ricorso è infondato. 3. Il ricorrente si lamenta che il mancato puntuale pagamento degli interessi e degli ammortamenti ipotecari gli ha causato un danno economico importante ancora in fase di quantificazione. Al riguardo egli postula che l'autorità di vigilanza richieda all'Ufficio la documentazione inerente al conto speciale delle spese di amministrazione (art. 20 RFF) e al conto corrente particolareggiato degli incassi e delle spese (art. 21 RFF), al fine di far piena luce sull'operato dell'Assofide SA, procedendo a una disamina critica volta a comprendere se sia stata eseguita una gestione corretta dal profilo contabile e dal profilo delle priorità per conservare il valore dei beni immobili e valutare eventuali estremi di rilevanza penale. 3.1 Il ricorso ai sensi dell'art. 17 LEF all'autorità di vigilanza cantonale ha per oggetto il provvedimento di un organo amministrativo. In particolare, il ricorso deve servire al conseguimento di un fine pratico di procedura esecutiva – non ottenibile in altro modo – e non alla semplice constatazione di un eventuale errato comportamento dell'organo di esecuzione forzata in vista di una successiva azione di responsabilità giusta l'art. 5 LEF ( Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. I, 1999, n. 65 ad art. 17 LEF, con rif.). In concreto, quindi, sia la richiesta di ritenere responsabile l'Ufficio per il presunto danno causatogli dall'PI 3 sia la richiesta di far piena luce sull'operato della stessa PI 3, procedendo a una disamina critica della gestione dalla stessa condotta, sono irricevibili, perché tendono alla constatazione di eventuali errati comportamenti dell'UE e della propria ausiliaria e non al conseguimento di un fine pratico di procedura esecutiva (sentenza della CEF 15.2005.58 del 25 ottobre 2005, RtiD 2006 I 739 n. 68c [massima], consid. 3.1/b). 3.2 Ad ogni buon conto, l'unica critica concreta

espressa nel ricorso – il mancato pagamento degli interessi ipotecari – è come visto (sopra consid. 2) del tutto infondata e di riflesso il comportamento dell’Ufficio corretto. Quanto a eventuali altre mancanze, come già ricordato nel decreto emanato il 7 dicembre 2016 dal presidente della Camera, spettava al ricorrente, e non alla Camera, di richiedere all’UE la consultazione della documentazione inerente al conto speciale delle spese di amministrazione (art. 20 RFF) e al conto corrente particolareggiato degli incassi e delle spese, così come di specificare e motivare le proprie contestazioni (art. 7 cpv. 3 lett. a-b LPR). In mancanza di un’iniziativa del genere, difetta del resto ogni provvedimento dell’Ufficio e ogni ritardata o denegata giustizia che possano essere impugnati all’autorità di vigilanza nel senso dell’art. 17 LEF. Su questo punto il ricorso è quindi irricevibile oltre che infondato. 4. Per le stesse ragioni risulta pure irricevibile e infondata la richiesta formulata per la prima volta all’autorità di vigilanza di revocare all’PI 3 l’amministrazione coatta “per grave violazione di una norma di diritto e un palese errore di apprezzamento”. Mancano infatti sia un provvedimento impugnabile sia un valido motivo, quello cui accenna la ricorrente essendo palesemente ingiustificato (sopra consid. 2). 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. Nella misura in cui è ammissibile il ricorso è respinto. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: –; –; – ; Comunicazione all’Ufficio di esecuzione, Locarno. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d’appello II presidente Il vicescancelliere Rimedi giuridici

Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla notificazione, ridotti a cinque ove la decisione impugnata sia stata pronunciata nell’ambito di un’esecuzione cambiaria (art. 74 cpv. 2 lett. c, 100 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 lett. a LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie nei casi previsti all’art. 46 cpv. 2 LTF.

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