

TI_GERICHTE 15.2016.41 vom 15. Juni 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-06-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2016.41

FR: TI_GERICHTE 15.2016.41 du 15 juin 2016

IT: TI_GERICHTE 15.2016.41 del 15 giugno 2016

Regeste

Ricorso contro il verbale per la formazione dell'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione. Pretese per pigioni e spese accessorie del semestre in corso

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 15.06.2016 15.2016.41

Ricorso contro il verbale per la formazione dell'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione. Pretese per pigioni e spese accessorie del semestre in corso

Incarto n. 15.2016.41 Lugano 15 giugno 2016 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: Cortese statuendo sul ricorso 12 maggio 2016 di RI 1 (patrocinata dall' PA 1,) contro l'operato dell' Ufficio di esecuzione di Lugano , o meglio contro il verbale per la formazione dell'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione allestito il 28 aprile 2016 nella procedura n. _____ avviata nei confronti della ricorrente da PI 1 , PI 2 , PI 3 , (rappresentati dall'RA 1, , patrocinata dall' PR 1,) ritenuto in fatto: A. Con domanda del 27 aprile 2016 la PI 1 , PI 2 e PI 3 hanno chiesto all'Ufficio di esecuzione (UE) di Lugano di procedere all'erezione dell'inventario degli oggetti vincolati dal diritto di ritenzione presenti nel negozio ubicato in _____ a _____ e nelle immediate vicinanze (segnatamente marciapiedi e rispettivo posteggio per veicoli), a garanzia delle pretese che vantano nei confronti della conduttrice RI 1 per pigioni e spese accessorie scadute dal 1° marzo al 30 aprile 2016 per fr. 56'500.- e per pigioni e spese accessorie del semestre in corso (dal 1° maggio al 30 ottobre 2016) per fr. 169'500.-. B. Dando seguito alla predetta domanda, l'UE ha allestito l'inventario il 28 aprile 2016, ove ha indicato in particolare quanto segue: N. Oggetti Stima CHF Osservazioni 13 In Magazzino : 736 paia di scarpe da bambino/a, diversi modelli e numeri 12'000.00 14 4'800 paia di scarpe da donna, diversi modelli e numeri 180'000.00 15 1'800 paia di scarpe da uomo, diversi modelli e numeri 84'500.00 Il relativo verbale è stato inviato alle parti il 29 aprile 2016. C. Accennando a un precedente colloquio telefonico con l'Ufficio, il 4 maggio 2016 la RI 1 ha comunicato allo stesso di aver compreso ch'essa “ è autorizzata a continuare a vendere le scarpe inventariate, a patto che, nel caso in cui la merce inventariata venga venduta, sostituisca le scarpe vendute con delle altre scarpe dello stesso tipo oppure, in alternativa, che consegni una somma di denaro corrispondente al valore stimato degli articoli venduti (facendo riferimento al verbale d'inventario, una volta che questo sarà entrato in vigore) ” . D. In risposta alla comunicazione appena menzionata, con scritto dell'11 maggio 2016 l'UE ha specificato che, come indicato nel verbale d'inventario, è vietato allontanare gli oggetti dai vani prima del pagamento del credito, sicché “ non ci è [...] possibile autorizzare

formalmente la vendita della merce inventariata senza il consenso esplicito del creditore” .

E. Con ricorso del 12 maggio 2016, trasmesso direttamente a questa Camera, la RI 1 si aggrava contro il verbale per la formazione dell’inventario degli oggetti vincolati dal diritto di ritenzione, chiedendo l’annullamento di tale atto e il rinvio dell’incanto all’UE per la formazione di un nuovo inventario e, in subordine, la riforma del provvedimento impugnato nel senso ch’esso tenga conto soltanto del 20% delle scarpe inventariate. In via preliminare, essa postula anche la concessione dell’effetto sospensivo parziale, nel senso di dichiarare che l’80% delle scarpe inventariate non siano da subito più prese in considerazione. F. Con ordinanza del 18 maggio 2016 il presidente di questa Camera ha dichiarato irricevibile la domanda di effetto sospensivo. G. Con osservazioni del 27 maggio 2016 la PI 1, PI 2 e PI 3 postulano che il ricorso sia dichiarato irricevibile e, in via subordinata, che sia respinto. Nelle sue del 1° giugno 2016 l’Ufficio propone la reiezione del gravame. H. Preso atto che gli oppositori hanno dichiarato nelle loro osservazioni di essere “ disposti a dare il loro consenso a che la merce sita nel negozio venga venduta, posto tuttavia che (i) essa venga sostituita con altra merce del medesimo valore quale surrogato, sulla quale pertanto continueranno a pendere gli effetti dell’inventario, o alternativamente (ii) che il ricavo della vendita venga integralmente e immediatamente versato ai locatori stessi o su un conto di deposito presso l’Ufficio esecuzioni di Lugano a parziale saldo del debito su cui si fonda l’inventario” , con provvedimento dell’8 giugno 2016 l’UE ha autorizzato la RI 1 a vendere gli oggetti inseriti nel verbale d’inventario, a condizione di sostituire la merce venduta con altra del medesimo valore o di versare il ricavo della vendita sul conto postale intestato all’Ufficio. 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 avvenuta il 2 maggio 2016, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF).
2. La ricorrente si duole in sostanza che l’Ufficio abbia allestito il noto inventario anche per garantire le pigioni e le spese accessorie future dal 1° maggio al 30 ottobre 2016, nonostante – a suo parere – i locatori non abbiano reso verosimile ch’essa avesse intenzione di far sparire i beni in questione. Al riguardo, la RI 1 precisa di essere intenzionata a vendere lo stock di scarpe e mantenere attivo il negozio fino almeno al 31 luglio 2016, ragione per cui nel frattempo è chiaramente fuori questione che sposti altrove la merce, giacché è nell’interesse di tutti, locatori compresi, ch’essa possa continuare a vendere le scarpe inventariate. Da parte loro, i resistenti sostengono che i presupposti per estendere l’inventario alle pretese per il semestre in corso sono riuniti nel caso di specie, poiché – a loro detta – l’insorgente stessa ha ammesso di voler asportare la merce dal negozio alla fine di luglio, contestualmente alla chiusura della sua attività commerciale.
3. 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 (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). Il locatore può chiedere l’erezione di un inventario anche per garantire un canone locatizio non ancora scaduto (più precisamente per la pigione del semestre in corso, secondo l’art. 268 cpv. 1 CO), ma soltanto se rende verosimile l’esistenza di un pericolo reale e

immediato per il suo diritto di ritenzione (DTF 97 III 45 consid. 2), ciò che è il caso quando il conduttore intende sgombrare o asportare le cose che si trovano nei locali (cfr. art. 268 b cpv. 1 CO; DTF 129 III 397 consid. 3.1). 3.1 Nel caso in rassegna, i locatori hanno motivato la loro domanda di erezione di un inventario a garanzia delle loro pretese per le pigioni e le spese accessorie del semestre in corso, sostenendo che la RI 1 intende abbandonare gli spazi locati, come comunicato direttamente a loro e annunciato pubblicamente dai principali mass media svizzeri (v. istanza d'inventario, pag. 10 e allegati n. 4 e 6). La stessa conduttrice ha del resto confermato nel ricorso la sua intenzione di chiudere tutti i suoi 29 punti vendita in Svizzera per la fine di luglio 2016 (v. ricorso, pag. 2 e doc. 4). Certo, nel ricorso essa dichiara di non voler nel frattempo spostare altrove la merce inventariata, ma d'intendere continuare a venderla fino almeno al 31 luglio 2016. Sennonché ammette così la sua intenzione di azzerare la garanzia dei locatori vendendo i suoi verosimilmente ultimi attivi – dal mese di marzo del 2016, secondo le sue stesse affermazioni, si trova nell'impossibilità di pagare le pigioni (reclamo ad A n. 3) e a fine luglio chiuderà definitivamente i battenti. E senza l'estensione dell'inventario alle pigioni del semestre corrente – cui, anzi, la ricorrente si oppone – non vi è alcuna garanzia che il provento della vendita delle scarpe sarà utilizzato per pagare le future pigioni (v. in questo senso la decisione dell'autorità di vigilanza del Cantone Basilea-Campagna del 29 giugno 1999, BISchK 2000, pagg. 235 seg. consid. 2, citata da Schnyder/Wiede in: Basler Kommentar, SchKG II, 2 a ed. 2010, n. 54 ad art. 283 LEF). Già per questo motivo il provvedimento impugnato va quindi confermato.

3.2 Del resto l'annunciata chiusura del negozio è assimilabile all'ipotesi del trasloco del conduttore, che secondo l'art. 268 b cpv. 1 CO (nelle versioni in tedesco e in francese) dà al locatore il diritto di ritenere le cose che si trovano nei locali nella misura necessaria a garantire il suo credito con l'assistenza dell'ufficio d'esecuzione, che ne allestirà l'inventario (cfr. DTF 129 III 397 consid. 3.1). Specie in un caso come quello specifico in cui il debitore si limita a escludere lo spostamento della merce prima della chiusura del negozio senza chiarire le sue intenzioni per il periodo successivo. Tale chiusura costituisce poi anche una specie di disdetta prematura (la scadenza contrattuale essendo fissata al 31 dicembre 2017), che secondo la dottrina giustifica l'estensione del diritto di ritenzione alle pigioni future (Schnyder/Wiede, op. cit. loc. cit.; Stoffel/Oulevey, op. cit., n. 16 ad art. 283 e i rinvii). Ne consegue che l'operato dell'UE si rivela corretto laddove ha dato seguito alla domanda dei locatori di allestire l'inventario anche per garantire le pigioni e le spese accessorie dal 1° maggio al 31 ottobre 2016.

4. Per quanto attiene alle critiche mosse dalla ricorrente nei confronti della decisione dell'Ufficio di non autorizzarla a vendere i beni inventariati senza il consenso esplicito dei creditori (doc. 7), basti dire che sotto questo profilo il ricorso, sebbene non contenga conclusioni precise in tal senso, è comunque divenuto privo d'oggetto, l'UE avendo concesso tale autorizzazione con provvedimento dell'8 giugno 2016, dopo aver accertato che i locatori sono d'accordo di procedere in questa direzione, a patto di sostituire la merce venduta con altra del medesimo valore o di versare il ricavo della vendita sul conto postale intestato all'organo esecutivo.

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 ricevibile, il ricorso è respinto. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione all'Ufficio di esecuzione, Lugano. 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.