

TI_GERICHTE 15.2016.80 vom 25. Oktober 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-10-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2016.80

FR: TI_GERICHTE 15.2016.80 du 25 octobre 2016

IT: TI_GERICHTE 15.2016.80 del 25 ottobre 2016

Regeste

Ricorso contro il conteggio delle spese relative all'aggiudicazione di un immobile nell'ambito di un fallimento, emesso da un ufficio dei fallimenti incaricato in via rogatoria di procedere alla vendita del fondo

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 25.10.2016 15.2016.80

Ricorso contro il conteggio delle spese relative all'aggiudicazione di un immobile nell'ambito di un fallimento, emesso da un ufficio dei fallimenti incaricato in via rogatoria di procedere alla vendita del fondo

Incarto n. 15.2016.80 Lugano 25 ottobre 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 27 maggio 2016 della RI 1 contro l'operato dell' Ufficio dei fallimenti di Lugano , o meglio contro lo scritto del 19 maggio 2016 con cui quest'ultimo ha posto a carico della ricorrente le spese riferite all'aggiudicazione del fondo realizzato nell'ambito della liquidazione in via di fallimento della PI 1 , ritenuto in fatto: A. Nella liquidazione in via di fallimento dell'PI 1, con rogatoria del 23 dicembre 2015 il Konkursamt di Zugo ha incaricato l'Ufficio dei fallimenti (UF) di Lugano di realizzare ai pubblici incanti la particella n. _____ RFD di _____. Per quanto attiene in particolare alle spese di amministrazione e realizzazione, il Konkursamt di Zugo ha chiesto all'UF, nell'ipotesi di un eventuale pagamento del prezzo d'aggiudicazione mediante assunzione di debito o compensazione, di esigere il versamento a contanti di un importo sufficiente a coprire le spese di amministrazione e di realizzazione di entrambi gli uffici, precisando di pretendere per sé fr. 15'000.– a tale titolo, segnatamente per i diritti di pegno legali (“ Bei allfälliger Bezahlung des Steigerungspreises durch Schuldübernahme oder Verrechnung ist ein genügend grosser Betrag in bar einzufordern, damit die Verwaltungs- und Verwertungskosten beider Ämter gedeckt werden können. Das Konkursamt Zug beansprucht einen Betrag von CHF 15'000.00 (Verwaltungs- und Verwertungskosten, gesetzliches Pfandrecht etc.) ”). B. Dando seguito alla rogatoria, il 26 aprile 2016 l'UF ha aggiudicato il fondo per fr. 76'000.– alla RI 1, la quale ha pagato il prezzo d'aggiudicazione mediante compensazione del suo credito di fr. 158'877.77 garantito da una cartella ipotecaria gravante l'immobile per fr. 160'000.–. Come previsto dalle condizioni d'incanto, seduta stante l'aggiudicataria ha consegnato all'organo dei fallimenti due assegni rispettivamente di fr. 18'000.– in acconto e garanzia del prezzo di aggiudicazione e fr. 2'000.– in acconto e garanzia delle spese di trapasso della proprietà. C. Con scritto del 19 maggio 2016 l'Ufficio ha invitato la RI 1 a versare fr. 6'457.55 a saldo del prezzo di

aggiudicazione e delle relative spese, dopo deduzione degli acconti. In sintesi, l'organo dei fallimenti ha determinato il saldo sulla base del seguente computo: Spese di			
trapasso		fr.	1'109.30
Imposta immobiliare comunale 2015		fr.	
61.70 TUI (importo provvisorio)			
fr.	3'000.00	Spese Konkursamt di	
Zugo	fr.		15'000.00 Spese UF
Lugano		fr.	5'142.70 Credito
del Comune di _____	garantito da ipoteca legale	fr.	
2'143.25 Totale			
fr.	26'457.55		
Acconti		- fr.	
20'000.00 Saldo a favore dell'UF	fr.	6'457.55	

D. Mediante ricorso del 27 maggio 2016 la RI 1 si aggrava contro il predetto conteggio, chiedendo che sia stralciata la posta di fr. 15'000.– relativa alle spese del Konkursamt di Zugo e che venga di conseguenza allestito un nuovo calcolo, dal quale risulti un importo a favore della banca di fr. 8'542.45. Con osservazioni del 9 settembre 2016 l'Ufficio si rimette invece al giudizio della Camera, sostenendo comunque che il gravame si avvera essere di dubbia ricevibilità.

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 20 maggio 2016, sotto questo profilo il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF). 2. La ricorrente contesta la somma di fr. 15'000.– menzionata nel conteggio impugnato, sostenendo che in base all'art. 262 cpv. 2 LEF, alle condizioni d'asta e all'elenco oneri sono prelevabili unicamente le spese d'inventario, di amministrazione e di realizzazione del pegno, che – a sua detta – nel caso di specie ammontano a fr. 6'252.–. Osserva altresì che il Konkursamt di Zugo non ha apportato alcun elemento probatorio a sostegno delle proprie pretese. Da parte sua, l'UF si limita a indicare di non opporsi di principio al riconoscimento delle spese dell'ufficio rogante. 2.1 Giusta l'art. 262 cpv. 2 LEF, sulla somma ricavata dagli oggetti costituiti in pegno si prelevano soltanto le spese d'inventario, di amministrazione e di realizzazione del pegno. In caso di vendita all'asta di fondi costituiti in pegno, è quindi necessario che nelle condizioni d'incanto sia richiesto il pagamento a contanti da computarsi sul prezzo di aggiudicazione delle spese di amministrazione del fondo, in quanto non siano coperte dal suo reddito, e delle spese di realizzazione (cfr. art. 46 cpv. 1 del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi [RFF, RS 281.42]). 2.2 Nel caso in rassegna, le condizioni d'incanto menzionano effettivamente l'obbligo per l'aggiudicatario di pagare a contanti, mediante computazione sul prezzo d'aggiudicazione, le spese di amministrazione del fondo, in quanto non siano coperte dal suo reddito, e le spese di realizzazione (v. punto 7b delle condizioni d'incanto). Ora, si evince dalla lettera d'incarico in via rogatoria del Konkursamt di Zugo che l'importo di fr. 15'000.– contestato dalla ricorrente fa proprio riferimento alle spese di amministrazione e di realizzazione vantate da tale ufficio (sopra ad A). Sulla base di tali indicazioni, l'UF ha dunque agito correttamente laddove nel conteggio impugnato ha incluso anche l'importo preteso dal Konkursamt di Zugo. Ciò posto, la somma in questione dev'essere prelevata sul ricavo della vendita del bene costituito in pegno (art. 262 cpv. 2 LEF), a prescindere dal fatto che l'aggiudicatario sia al tempo stesso creditrice pignorataria. Quest'ultima va invero trattata alla stessa stregua di qualsiasi altro deliberatario estraneo alla procedura, che avrebbe dovuto pagare a contanti il prezzo

d'aggiudicazione. In entrambi i casi, le spese di amministrazione e di realizzazione sono a ben vedere prelevate dal ricavo dell'incanto e non addossate all'aggiudicatario in quanto tale (sentenza del Tribunale federale 7B.73/2005 del 12 agosto 2005, consid. 3). Da questo punto di vista, l'operato dell'Ufficio non presta il fianco a critiche e il ricorso risulta quindi infondato. 2.3 Per quanto attiene invece alle contestazioni inerenti alla giustificazione e/o all'entità delle spese di fr. 15'000.– del Konkursamt di Zugo, il ricorso si rivela irricevibile, siccome diretto contro una decisione di un ufficio che non sottostà alla giurisdizione di questa Camera. L'UF si è invero limitato a dar seguito, conformemente alla legge, alle istruzioni dell'ufficio rogante. Ad ogni modo, quale creditrice, la ricorrente avrà l'opportunità di contestare la spesa in questione presso la competente autorità di vigilanza del Canton Zugo, mediante impugnazione dello stato di riparto (o meglio del conto finale, art. 261 e 262 cpv. 2 LEF), atto che naturalmente non spetta all'UF di emettere, ma al Konkursamt di Zugo. 3. 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 dei fallimenti, 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, 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.