

TI_GERICHTE 15.2017.85 vom 6. Dezember 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-12-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2017.85

FR: TI_GERICHTE 15.2017.85 du 6 décembre 2017

IT: TI_GERICHTE 15.2017.85 del 6 dicembre 2017

Regeste

Autorizzazione ad affittare parte del fondo gravato dal pegno da realizzare (posteggi e cantine) durante la procedura di realizzazione. Opportunità

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 06.12.2017
15.2017.85

Autorizzazione ad affittare parte del fondo gravato dal pegno da realizzare (posteggi e cantine) durante la procedura di realizzazione. Opportunità

Incarto n. 15.2017.85 Lugano 6 dicembre 2017 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 nella composizione a giudice unico (art. 48 b LOG) sul ricorso 20 ottobre 2017 della RI 1 (patrocinata dall' _____ RA 1 , _____) contro l'operato dell' Ufficio di esecuzione di Locarno , o meglio contro l'autorizzazione ad affittare il fondo gravato dal pegno da realizzare rilasciata il 9 ottobre 2017 nell'esecuzione n. _____ promossa contro la ricorrente dalla PI 1 , _____ (patrocinata dalla _____ RA 2, _____) ritenuto in fatto e considerato in diritto: che sulla scorta del precetto esecutivo n. _____ emesso il 2 ottobre 2014 dall'Ufficio di esecuzione (UE) di Locarno, PI 1 procede contro l'RI 1 in via di realizzazione del pegno gravante le proprietà per piani n. _____, _____ e _____ della particella n. _____ RFD di _____ per l'incasso di fr. 2'083'274.59 oltre agli interessi del 10% dal 1° ottobre 2014; che con sentenza emessa il 29 settembre 2015 in procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), il Tribunale civile del Cantone di Basilea-Città ha condannato l'RI 1 a pagare alla banca escutente fr. 1'386'750.– e ha rigettato in via definitiva l'opposizione interposta dall'escussa limitatamente a tale somma, non entrando nel merito per quanto attiene al saldo della pretesa vantata dalla banca; che il 21 dicembre 2015 la procedente ha chiesto la realizzazione dei beni immobiliari gravati da pegno; che dall'11 gennaio 2016 la riscossione delle pigioni è stata assunta dall'UE, che ha delegato l'amministrazione dei fondi alla società fiduciaria PI 3; che il 24 maggio 2017 l'escussa ha inoltrato azione di contestazione dell'elenco oneri depositato il 24 aprile 2017 nei confronti della PI 1 (iscritta nell'elenco per un credito di fr. 2'755'250.–) e di un altro creditore ipotecario; che con scritto del 22 settembre 2017 l'RI 1 si è opposta alla proposta dell'PI 3 di dare in locazione ai condomini interessati PI 2 le cantine e/o i posteggi assegnati all'escussa in uso esclusivo; che previo consenso della PI 1, il 9 ottobre 2017 l'UE ha nondimeno autorizzato l'PI 3 a locare le cantine e/o i posteggi assegnati all'escussa in uso esclusivo "come previsto dall'art. 266e CO" ; che con ricorso del 20 ottobre 2017 l'RI 1 postula l'annullamento di tale decisione, previo conferimento dell'effetto sospensivo; che

sia la banca escutente che l'UE concludono alla reiezione del ricorso; che con ordinanza del 31 ottobre 2017 il presidente della Camera ha respinto la domanda di effetto sospensivo; che tutti gli atti di amministrazione coatta dei fondi pignorati o gravati da pegno nel senso degli art. 17 e 18 RFF (cui rinvia l'art. 101 cpv. 1 RFF), compresa la conclusione di nuovi contratti di locazione (sentenza della CEF 15.2007.30 del 9 agosto 2007, RtiD 2008 I 1088 n. 70c, consid. 1.2), possono dar luogo a un ricorso giusto l'art. 17 LEF (DTF 129 III 402 consid. 1.2); che 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, il ricorso in esame è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF); che nel merito la ricorrente ritiene la decisione impugnata difettosa sotto diversi aspetti, principalmente perché la locazione in oggetto avrebbe un impatto negativo sul prezzo di compravendita in ragione del trasferimento legale dei contratti di locazione all'aggiudicatario (art. 261 CO) e dell'indisponibilità dei locali aggiudicati durante il periodo necessario alla disdetta e allo sfratto, ciò che pregiudica gli interessi non solo dell'aggiudicatario, ma anche dei creditori e, in caso di rinuncia alla realizzazione, dello stesso escusso; che, tuttavia, l'UE ha autorizzato la locazione alle condizioni dell'art. 266 e CO, ovvero con un termine di disdetta di due settimane per la fine di un mese di locazione; che, pur tenuto conto dell'eventuale necessità di una procedura di sfratto, attuabile però speditamente senza conciliazione preventiva in procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (art. 257 CPC), l'incidenza sul prezzo di aggiudicazione della decisione impugnata pare minima – a dipendenza delle circostanze potrebbe finanche essere positiva – e comunque inferiore al mancato guadagno connesso col mantenere sfitti i locali durante le procedure di contestazione dell'elenco oneri; che – a mente della ricorrente – la decisione impugnata non sarebbe opportuna, ad ogni modo, siccome i conduttori interessati, i condomini PI 2 non avrebbero ancora pagato i lavori di sistemazione interna del loro appartamento; che rischi connessi alla solvibilità dei conduttori potranno essere prevenuti con l'inserimento nel contratto di locazione di clausole di garanzia e di pagamento anticipato; che la soluzione alternativa abbozzata dalla ricorrente, intesa alla locazione degli appartamenti n. 1 e 2 di sua proprietà, cui andrebbero assegnati i posteggi e le cantine oggetto di contestazione, non solo appare del tutto teorica, ma si pone anche in contrasto con la tesi principale della ricorrente, l'impatto di una simile locazione sul prezzo di aggiudicazione rischiando di essere molto più rilevante che non quella dei soli posteggi e cantine; che la decisione impugnata non può in definitiva dirsi viziata da un errore di apprezzamento nel senso dell'art. 17 cpv. 1 LEF; che il ricorso va così respinto; che 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 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 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.