

## **TI\_GERICHTE 15.2020.57 vom 19. Oktober 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-10-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2020.57](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.57)

FR: TI\_GERICHTE 15.2020.57 du 19 octobre 2020

IT: TI\_GERICHTE 15.2020.57 del 19 ottobre 2020

### **Regeste**

Pignoramento di un fondo intestato alla moglie separata dell'escusso. Incasso delle pigioni ottenute dalla locazione del fondo pignorato

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 19.10.2020 15.2020.57

Pignoramento di un fondo intestato alla moglie separata dell'escusso. Incasso delle pigioni ottenute dalla locazione del fondo pignorato

Incarto n. 15.2020.57 Lugano 19 ottobre 2020 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 25 maggio 2020 delle società RI 1 , IT- RI 4 , IT- RI 3 , IT- (già RI 5 , ) RI 6 , IT- RI 7 , IT- RI 8, IT-) (già RI 8, ) (patrocinate dagli \_\_\_\_\_ PA 2 e \_\_\_\_\_, studio legale PA 2, ) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Mendrisio , o meglio contro il provvedimento del 14 maggio 2020 di rinuncia all'amministrazione della particella n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ intestata a PI 2 , \_\_\_\_\_ (patrocinata dall' \_\_\_\_\_ PA 3, \_\_\_\_\_) nell'esecuzione n. \_\_\_\_\_ promossa dalle ricorrenti nei confronti di PI 1 , IT- (patrocinato dall' \_\_\_\_\_ PA 2, \_\_\_\_\_) ritenuto in fatto: A. Sulla scorta del precetto esecutivo n. \_\_\_\_\_ emesso il 27 gennaio 2016 dall'Ufficio d'esecuzione (UE) di Lugano a convalida del sequestro n. \_\_\_\_\_ , le società RI 1 , RI 4, RI 5 (ora RI 3), RI 6, RI 7 e RI 8 ( ora RI 8 ) procedono contro PI 1 per l'incasso di fr. 127'155'000.– oltre agli interessi dell'8.15% dal 22 febbraio 2015. La pretesa è fondata su un'ordinanza del 20 febbraio 2015, con cui il Tribunale ordinario di Milano ha decretato il sequestro conservativo dei beni di PI 1. L'ordinanza è stata dichiarata esecutiva in Svizzera con decisione 22 maggio 2015 della Pretura di Lugano, sezione 5. B. Non avendo l'escusso interposto opposizione, il 24 febbraio 2016 le società escutenti hanno chiesto la continuazione dell'esecuzione. Dopo aver eseguito il pignoramento l'8 giugno 2017 anche a favore delle esecuzioni n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ avviate il 29 novembre 2016 dalla moglie separata dell'escusso, RI 1, per l'incasso rispettivamente di fr. 1'372'903.70 e fr. 636'225.– oltre ad accessori, l'UE ha emesso il relativo verbale il 13 febbraio 2018, da valere quale attestato provvisorio di carenza beni giusta l'art. 115 cpv. 2 LEF, siccome l'unico attivo pignorato risultava essere il fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, intestato alla moglie, stimato in fr. 4'895'980.–. C. Il 26 febbraio 2018 sia PI 2 sia le società escutenti hanno presentato ricorso contro tale decisione, la prima per far annullare il pignoramento del fondo, le altre per estenderlo ad altri beni. La Camera ha respinto il primo ricorso con sentenza del 24 gennaio 2019 (inc. 15.2018.17), ora passata in giudicato, mentre il 17 aprile 2019 ha parzialmente accolto il secondo, retrocedendo

l'incarto all'UE affinché procedesse a ulteriori accertamenti e si determinasse nuovamente sul pignoramento dei beni di PI 1 nel senso dei considerandi (inc. 15.2018.19) . La sentenza è oggetto di due ricorsi, di ambedue le parti, tuttora pendenti al Tribunale federale (inc. 5A\_377/2019 e 5A\_378/2019). D. Con scritto del 18 febbraio 2020, le escutenti hanno chiesto all'UE di pignorare le pigioni incassate dalla moglie per la locazione del fondo pignorato (una villa a \_\_\_\_\_) e di farsi versare quanto fino ad allora incassato. Hanno ribadito la domanda con scritto del 9 aprile 2020, postulando inoltre che il pignoramento fosse comunicato senza indugio agli inquilini, e passate le ferie pasquali, hanno chiesto conferma dell'adempimento dei relativi atti con lettera del 6 maggio 2020. E. Con provvedimento del 14 maggio 2020, l'UE ha comunicato alle società escutenti di non potere amministrare un immobile pignorato ove il proprietario iscritto a registro fondiario non sia il debitore, bensì un terzo che ne ha rivendicato la proprietà. F. Contro il provvedimento appena menzionato le società escutenti sono insorte con un ricorso del 25 maggio 2020, volto in via cautelare a ordinare all'UE di richiedere a PI 2 il versamento del ricavato netto derivante dalla locazione del fondo pignorato, e nel merito ad annullare il provvedimento impugnato e a ordinare all'UE quanto chiesto in via cautelare. G. La domanda cautelare è stata respinta con decreto del presidente della Camera del 29 maggio 2020. H. Con osservazioni del 22 e del 26 giugno 2020 PI 2 e PI 1 si sono opposti al ricorso, come pure ha fatto l'UE nelle sue del 7 luglio 2020. I. Il 16 luglio 2020 le ricorrenti hanno confermato le proprie conclusioni a mezzo di una replica spontanea e il 4 settembre 2020 hanno trasmesso la sentenza del 1° settembre 2020 con cui il Pretore del Distretto di Lugano (sezione 3) ha accolto l'azione da esse promossa per contestare la rivendicazione del fondo pignorato formulata da PI 2, la quale si è brevemente espressa in merito con scritto dell'8 settembre 2020. 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 dieci giorni dalla notifica dell'atto impugnato avvenuta il 15 maggio 2020, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF).
2. L'UE ha motivato il rifiuto di amministrare il fondo pignorato – e quindi d'incassare le pigioni versate per la sua locazione – riferendosi all'art. 16 cpv. 1 del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF, RS 281.42), stante il quale l'ufficio d'esecuzione, finché dura il pignoramento, deve provvedere all'amministrazione e alla cultura del fondo, “a meno che esso non si trovi in possesso di un terzo che lo rivendica”. L'UE ha precisato che avrebbe potuto provvedere all'amministrazione del fondo solo al termine della procedura di rivendicazione, ove il diritto rivendicato dal proprietario iscritto dovesse essere negato.
3. Le ricorrenti si dolgono che malgrado la rinuncia ad amministrare la villa l'UE non abbia perlomeno ordinato a PI 2 di versargli i ricavi netti derivanti dalla locazione. Ricordano che in una sentenza del 18 marzo 2013 (5A\_80/2013) il Tribunale federale non ha rimesso in discussione la decisione dell'autorità di vigilanza bernese, che per l'appunto aveva accolto parzialmente il ricorso dei procedenti in merito all'obbligo della proprietaria di versare all'ufficio d'esecuzione il ricavo netto della locazione. Le ricorrenti ritengono quindi di avere diritto alle pigioni in questione, in quanto sono pignorate ex lege a loro favore.
4. Le ricorrenti non contestano l'applicabilità dell'art. 16 cpv. 1 RFF alla fattispecie né la sua conformità alla legge (art. 102 cpv. 3 LEF). Hanno quindi rinunciato alle richieste volte alla gestione del fondo pignorato a cura dell'UE e alla notificazione del pignoramento delle pigioni agli inquilini. Si limitano ora a chiedere di far ordine all'UE di esigere da PI 2 il versamento del ricavato netto delle pigioni, che ritengono incluso nel pignoramento della villa in virtù dell'art. 102 cpv. 1 LEF (e 14 RFF).

Contrariamente a quanto esse sostengono, nella decisione cui esse rinviano (5A\_80/2013 del 18 marzo 2013) il Tribunale federale non ha avallato implicitamente la decisione dell'autorità di vigilanza bernese che aveva accolto parzialmente il ricorso dei creditori facendo ordine all'ufficio d'esecuzione di diffidare la proprietaria del fondo pignorato (moglie dell'escusso) a versargli il provento netto delle pigioni. La questione non era infatti litigiosa, giacché i ricorrenti – i creditori – contestavano solo il rifiuto di ordinare all'ufficio d'esecuzione di amministrare il fondo e di diffidare l'inquilina a versare le pigioni nelle sue mani. 5. Vero è, però, che come ricordato dal Tribunale il pignoramento del fondo si estende alle pigioni (art. 102 cpv. 1 LEF e 14 RFF; consid. 2.2) e l'art. 16 cpv. 1 RFF esclude (solo) l'incasso delle pigioni lorde presso il proprietario o direttamente presso gli inquilini (con la diffida dell'art. 15 cpv. 1 lett. b RFF; consid. 2.3). L'art. 16 cpv. 1 RFF non osta invece a che l'ufficio d'esecuzione provveda a incassare presso il proprietario il provento netto delle pigioni, come visto incluse per legge nel pignoramento. Semmai il problema è la definizione di provento "netto". Pare scontato che siano da dedurre almeno le spese che in caso di amministrazione del fondo a cura dell'ufficio devono essere pagate con il ricavo lordo delle pigioni, ovvero tutte quelle spese legate a misure necessarie per conservare il fondo nella sua sostanza e nella sua rendita e per percepirne i frutti e gli altri redditi, elencate in modo esemplificativo all'art. 17 RFF. Meno chiara è la deduzione del contributo da concedere al debitore per il suo sostentamento e quello della sua famiglia (art. 103 cpv. 2 LEF e 22 cpv. 1 RFF; consid. 2.4) – nell'ipotesi considerata il proprietario non è debitore della somma posta in esecuzione, ancorché la sua situazione non paia meno degna di protezione di quella del debitore – e di eventuali investimenti eccezionali o costosi nel senso dell'art. 18 RFF. Non è tuttavia necessario determinarsi al riguardo a questo stadio della procedura, in cui la questione non è stata tematizzata. Basta ordinare all'UE d'ingiungere a PI 2 di versargli il provento netto delle pigioni ottenuto a partire dalla data dell'esecuzione del pignoramento (1° giugno 2017), alla stregua del pignoramento dei redditi da attività indipendente, che non sono neppure determinabili in anticipo. 6. Nelle sue osservazioni al ricorso PI 2 fa valere che il sequestro di beni in Svizzera, decretato in esecuzione di una misura provvisoria emessa da un giudice estero (nel caso concreto il sequestro conservativo del 20 febbraio 2015), non può essere convalidato in Svizzera, sicché è escluso il pignoramento dei beni sequestrati, a fortiori se appartengono a terzi. Fonda la sua tesi sulla sentenza emessa il 7 gennaio 2020 dal Tribunale federale in tre cause di rigetto definitivo dell'opposizione avviate dalle società ricorrenti contro il padre e le sorelle di PI 1 sulla scorta di un'ordinanza di sequestro conservativo del 20 marzo 2014 (DTF 146 III 157 segg.). Ora, la resistente misconosce che il Tribunale federale ha sentenziato unicamente che la misura provvisoria estera, seppure riconosciuta esecutiva in Svizzera e tramutata in un sequestro retto dal diritto svizzero, non costituisce un titolo di rigetto definitivo dell'opposizione (lo potrà essere solo la sentenza di merito emanata nella causa estera). La questione non si pone invece nel caso in cui, come nella fattispecie, il debitore non fa opposizione (v. consid. 9.3.1 a contrario). Nulla osta allora alla continuazione dell'esecuzione in via di pignoramento se il debitore non è iscritto nel registro di commercio in una delle qualità enumerate esaustivamente all'art. 39 LEF (art. 88 cpv. 1 e 89 LEF). 7. Nello scritto del 4 settembre 2020, le ricorrenti chiedono, sulla scorta della decisione 1° settembre 2020 con cui è stata accolta la loro azione di contestazione della rivendicazione della villa, che sia ordinato senza indugio all'UE di notificare immediatamente il pignoramento agli inquilini. La richiesta, non formulata con il ricorso, è tardiva e quindi irricevibile. Ad ogni modo è infondata (v. sopra consid. 5). La sentenza del

1° settembre 2020 non risultava né esecutiva né definitiva, dal momento che il termine d'appello non era ancora decaduto infruttuoso, e nel frattempo PI 2 ha interposto appello davanti a questa Camera il 1° ottobre 2020 (inc. 14.2020.158), sicché la procedura di rivendicazione non può dirsi terminata (cfr. art. 315 CPC). Permane così sproporzionato ordinare all'UE di assumere sin d'ora l'amministrazione coatta del fondo pignorato (DTF 30 I 846; 39 I 294; già citata sentenza 5A\_80/2013 consid. 2.3). 8. 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 accolto e di conseguenza è fatto ordine all'Ufficio d'esecuzione di Mendrisio d'ingiungere a PI 2 di versargli il provento netto delle pigioni ottenuto dalla locazione della particella n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ a partire dalla data dell'esecuzione del pignoramento (l'8 giugno 2017). 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – ; – . Comunicazione all'Ufficio d'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, 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.