

## **TI\_GERICHTE 15.2020.90 vom 24. Dezember 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-12-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2020.90](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.90)

FR: TI\_GERICHTE 15.2020.90 du 24 décembre 2020

IT: TI\_GERICHTE 15.2020.90 del 24 dicembre 2020

### **Regeste**

Ricorso contro l'inventario beni vincolati a un diritto di ritenzione. Importo del credito da garantire. Oggetti impignorabili. Stima

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 24.12.2020 15.2020.90

Ricorso contro l'inventario beni vincolati a un diritto di ritenzione. Importo del credito da garantire. Oggetti impignorabili. Stima

Incarto n. 15.2020.90 Lugano 24 dicembre 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: Cassina statuendo sul ricorso 21 settembre 2020 della RI 1 (patrocinata dall'avv. PA 1, ) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Lugano , o meglio contro l'inventario a tutela del diritto di ritenzione allestito il 10 settembre 2020 nella procedura n. \_\_\_\_\_ promossa dalla ricorrente nei confronti della PI 1 , (rappresentata dall'amministratore unico RA 1, ) ritenuto in fatto: A. Con domanda del 7 settembre 2020 la RI 1 ha chiesto all'Ufficio d'esecuzione (UE) di Lugano di procedere nei confronti della PI 1 all'erezione dell'inventario degli oggetti vincolati dal diritto di ritenzione presenti nei "locali commerciali (esercizio pubblico \_\_\_\_\_ )", per un credito di complessivi fr. 35'433.30, relativo alla pigione e all'acconto spese accessorie scaduti dal 1° aprile 2020 al 30 giugno 2020 e a quelli in corso dal 1° luglio 2020 al 30 settembre 2020. Quale giustificazione della domanda, la procedente ha indicato di aver disdetto il contratto di locazione per mora per il 31 ottobre 2020 e menzionato che sulle pigioni sono dovuti interessi del 7% dalle scadenze del 1° aprile e del 1° luglio 2020 e che la conduttrice è anche in mora nel pagamento dei contributi di pubblicità per il 2020, di fr. 3'148.85. B. Dando seguito alla predetta domanda, il 10 settembre 2020 l'UE ha provveduto, alla presenza dell'amministratore unico della conduttrice, a inventariare quanto segue a garanzia di un credito indicato in due trimestralità di fr. 17'716.65 ognuna: N. Oggetti Stima CHF Osservazioni 1. Sagomati esterni 45m2, color rosso 3'000.00 2. sala pranzo al 1° piano e toilettes) 211m2 (piastrelle grigie) 18'000.00 3. 4 porte interne grigie con stipite in ferro 2'400.00 4. 1 cucina completa di: cucina a 4 Pavimentazione interna (bar, cucina, scale, fuochi marca Lotus con cappa aspiratrice; 3 tavoli da lavoro in acciaio inox, 1 scaldapiatti, 1 mobile lavabo in acciaio inox, frigorifero marca Aspes e forno ad aria steamer marca Lainox 12'000.00 Totale CHF 35'400.00 C. Con ricorso del 21 settembre 2020, la RI 1 ha postulato l'aumento nel verbale d'inventario del capitale del credito da lei vantato da complessivi fr. 35'433.30 a fr. 38'582.15, aggiungendovi il contributo di fr. 3'148.85 per la pubblicità, di togliere dall'inventario i

beni di cui ai numeri 2 e 4 o in via subordinata di ordinare all'UE di effettuare una nuova stima degli stessi se del caso tramite periti. In relazione alla cucina inventariata al n. 4 la ricorrente ha chiesto di procedere a stimare i suoi singoli componenti. La RI 1 ha poi chiesto di completare l'inventario fino a concorrenza di fr. 39'668.90, includendovi le derrate alimentari (segnatamente gli alcolici), riservata la facoltà della conduttrice di procedere al loro utilizzo previo deposito nelle mani dell'UE del relativo controvalore a garanzia. D. Con osservazioni del 9 ottobre 2020 l'UE si è rimesso al giudizio della Camera, mentre la PI 1 è rimasta silente. 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 emesso il 10 settembre 2020 dall'UE di Lugano, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF).
2. Il locatore di locali commerciali ha un diritto di ritenzione sulle cose mobili che vi si trovano e servono al loro uso e godimento: il diritto si estende in termini temporali alla pigione annuale scaduta e a quella del semestre in corso (art. 268 cpv. 1 CO). Anche prima d'iniziare l'esecuzione, il locatore di locali commerciali può domandare l'assistenza dell'ufficio di esecuzione per la provvisoria tutela del suo diritto di ritenzione (art. 283 cpv. 1 LEF). 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). Sono esenti dal diritto di ritenzione gli oggetti che non potrebbero essere pignorati dai creditori del conduttore (art. 268 cpv. 3 CO; Schnyder/Wiede in: Basler Kommentar, SchKG II, 2 a ed. 2010, n. 26 ad art. 283 LEF).
3. Giusta l'art. 92 cpv. 1 n. 3 LEF sono esclusi dal pignoramento gli arnesi, gli apparecchi, gli strumenti e i libri, in quanto siano necessari al debitore e alla sua famiglia per l'esercizio della professione. Al riguardo la ricorrente solleva la questione di sapere se la pavimentazione interna e la cucina inventariati costituiscano strumenti necessari al debitore per l'esercizio della sua professione. Essa però non approfondisce oltre la questione rilevando che la debitrice è una persona giuridica. E ciò a ragione: infatti la norma non è applicabile alle persone giuridiche, le quali per natura non esercitano una "professione" (DTF 80 III 16; sentenza del Tribunale federale 9C\_48/2010 del 9 giugno 2010, consid. 3. 2.1 ).
4. Prima di procedere all'erezione di un inventario giusta l'art. 283 LEF, l'ufficio d'esecuzione, in via pregiudiziale, deve procedere a un esame sommario dei suoi presupposti. In particolare, esso deve verificare se, prima facie, esiste tra le parti un valido contratto di locazione di locali commerciali e se il credito vantato dall'escutente verte su pigioni o prestazioni analoghe, quali spese accessorie, indennità per rescissione anticipata del contratto, ecc. L'ufficio può, per ragioni di diritto materiale, rifiutare di erigere l'inventario degli oggetti sottoposti al diritto di ritenzione del locatore soltanto se l'inesistenza (o la minore estensione) di questo diritto è manifesta e inequivocabile. L'esame di merito sull'esistenza e l'estensione del diritto di ritenzione, così come sull'esistenza e l'ammontare del credito garantito vantato dal locatore, è infatti demandato al giudice nell'ambito di un'eventuale procedura di rigetto dell'opposizione (art. 79 segg. LEF) (sentenza della CEF 15.2012.71 del 30 luglio 2012, RtiD 2013 I 849 n. 62c, consid. 2 e i rinvii).
- 4.1 Nelle osservazioni al ricorso, l'Ufficio rileva a ragione che nella domanda d'inventario la ricorrente ha indicato quali crediti da garantire solo le pigioni del secondo e terzo trimestre del 2020, di fr. 17'716.65 ognuna. La menzione degli interessi del 7% sulle pigioni e del contributo di pubblicità di fr. 3'148.85 non figura nella voce "Importo del credito" bensì nella voce "Giustificazione della domanda d'inventario". La censura è dunque infondata.
- 4.2 Per abbondanza occorre del resto rilevare che la ricorrente ha

convalidato l'inventario con l'esecuzione n. \_\_\_\_\_ in via di realizzazione di pegno manuale solo per le due note trimestralità, oltre agli interessi del 5% rispettivamente dal 1° aprile e dal 1° luglio 2020, di modo che l'inventario sarebbe comunque da considerare decaduto per il contributo di pubblicità e per la differenza del 2% sugli interessi di mora. 5. L'ufficio procede all'erezione dell'inventario applicando per analogia le disposizioni concernenti il pignoramento ( Stoffel/Oulevey , op. cit., n. 26 ad art. 283). È tenuto in particolare a stimare gli oggetti inventariati e, in principio, a non inventariarne più di quanto basti per soddisfare la pretesa avanzata dal sedicente creditore, interessi e spese compresi (art. 97 LEF e 268 b cpv. 1 CO; DTF 108 III 123 consid. 5). Per l'art. 92 cpv. 2 LEF gli oggetti per i quali vi è senz'altro da presumere che il ricavo eccederebbe di così poco la somma da non giustificare la loro realizzazione sono impignorabili. 5.1 La ricorrente argomenta in riferimento alla posizione n. 2 del verbale d'inventario che la rimozione della pavimentazione interna dal massetto sul quale essa è incollata risulta pressoché impossibile dato che le singole piastrelle ne verrebbero "fatalmente" rotte. A mente sua, in ogni caso, il valore delle singole piastrelle asportate dal pavimento sarebbe comunque vicino a zero tenuto conto del tempo necessario a rimuoverle. 5.2 Tali affermazioni non sono state contestate né dall'UE nelle sue osservazioni né dall'escussa, rimasto silente. E sono condivisibili. Non figura nell'incarto dell'UE alcun'indicazione oggettiva e concreta sulla fattibilità e il costo della rimozione delle piastrelle, sulle spese di ripristino dei locali nello stato anteriore – il contratto di locazione escludendo peraltro un'indennità per le migliorie a carico della locatrice (doc. A, n. 19.2) – né sulla possibilità di venderle a un prezzo sufficiente giusta l'art. 92 cpv. 2 LEF (sopra consid. 5). Le piastrelle inventariate al n. 2 non risultano quindi realizzabili. In parziale accoglimento del ricorso vanno dichiarate impignorabili e depennate dall'inventario. 6. Secondo la ricorrente il fatto che l'UE abbia stimato i beni inventariati della cucina in modo collettivo le impedisce di valutare la congruità della stima. Essa chiede pertanto che sia proceduto a una nuova stima "al ribasso" della cucina, se del caso tramite periti del ramo, con una valutazione separata dei singoli componenti indicati nel verbale (frigo, lavabo, ecc.). La ricorrente non spiega però perché la valutazione globale dell'UE le impedirebbe di valutarne la congruenza né motiva la sua richiesta di stimare la cucina "al ribasso". Trattandosi di una cucina professionale pare ragionevole ipotizzarne la vendita in blocco, sicché se ne giustifica una stima complessiva. La ricorrente non indica d'altronde concretamente alcun "perito del ramo" cui potrebbe essere affidata la stima particolareggiata. Su questo punto il ricorso si rivela irricevibile. 7. In definitiva, l'incarto va retrocesso all'UE affinché proceda a depennare dall'inventario le piastrelle inventariate al n. 2 e a completarlo aggiungendovi eventuali altri beni arredanti i locali fino a concorrenza di fr. 35'433.30 (art. 97 cpv. 2 LEF). 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. Nella misura in cui è ricevibile, il ricorso è parzialmente accolto, nel senso che è fatto ordine all'Ufficio d'esecuzione di Lugano di procedere come indicato al considerando 7. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – avv. ; – . Comunicazione all'Ufficio d'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, 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.