

TI_GERICHTE 15.2021.77 vom 13. Dezember 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-12-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2021.77

FR: TI_GERICHTE 15.2021.77 du 13 décembre 2021

IT: TI_GERICHTE 15.2021.77 del 13 dicembre 2021

Regeste

Realizzazione del pegno gravante un immobile. Tentativo di asportazione di cancelli e recinzioni installati da un'inquilina. Accessorio del pegno. Rivendicazione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 13.12.2021
15.2021.77

Realizzazione del pegno gravante un immobile. Tentativo di asportazione di cancelli e recinzioni installati da un'inquilina. Accessorio del pegno. Rivendicazione

Incarto n. 15.2021.77 Lugano 13 dicembre 2021 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: Ferrari statuendo sul ricorso n. 23/2021 presentato il 25 giugno 2021 da RI 1 _____ (ora patrocinata dall'PR 1PA 3, _____) RI 2 _____ (già patrocinata dall'_____ PA 1, _____) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Mendrisio , o meglio contro la decisione 16 giugno 2021 su una rivendicazione della prima ricorrente nell'esecuzione n. _____ promossa contro la seconda ricorrente dalla PI 1 _____ (patrocinata dall'_____ PA 2, _____) ritenuto in fatto: A. Il 1° settembre 2015 la RI 2 (in seguito: "PI 1") ha dato in locazione all'RI 1 (in seguito: "RI 1") per una durata indeterminata il secondo piano dell'edificio dello stabile _____ sito sulla particella n. _____ RFD di _____. B. Nell'esecuzione n. _____ promossa dalla PI 2 (in seguito: "PI 1") in via di realizzazione del pegno immobiliare gravante sul fondo appena citato , il 10 maggio 2021 l'Ufficio d'esecuzione (UE) di Mendrisio ha indetto la vendita all'asta del fondo per il 1° luglio 2021 e ha depositato le condizioni d'asta e l'elenco oneri. C. Poco prima dell'asta, o meglio l'11 giugno 2021, tale PI 2 è stato trovato (e interrotto) in procinto di smontare il cancello d'entrata e le relative ringhiere (in seguito: "recinzione") del noto stabile. Interrogato al proposito dall'agente di polizia, sgt _____ , chiamato dall'assessore _____, PI 2 ha affermato che la recinzione era stata regolarmente venduta dalla RI 2 a certo PI 3. In seguito è giunta sul posto la figlia dell'amministratrice unica della RI 2, PI 4, che ha confermato la vendita della recinzione a PI 3. Contattato telefonicamente, il funzionario _____ dell'UE ha intimato l'immediata cessazione dei lavori in attesa di chiarimenti tra le parti. D. Con scritto del 15 giugno 2021 la RI 2 e l'RI 1 , congiuntamente per il tramite di un patrocinatore comune, hanno comunicato all'UE, allegando documenti, che la recinzione era stata acquistata e pagata nel 2011 dall'RI 1, che ne aveva commesso la posa nell'ambito dei lavori di riattamento dello stabile. Hanno inoltre osservato che dalle condizioni d'incanto del fondo non risultava che tale recinzione facesse parte dei beni da realizzare, essendo una cosa mobile e non una parte dello stabile. Hanno perciò chiesto all'UE di prendere atto, in

via principale, che la recinzione è di proprietà dell'RI 1, che può quindi asportarla, e, in via subordinata, ch'essa ne rivendica la proprietà. E. Con decisione del 16 giugno 2021 l'UE ha considerato che la recinzione costituisce un impianto fisso della particella e, quindi, che l'RI 1 non poteva asportarla. L'UE ha poi fissato alle parti interessate un termine di dieci giorni per presentare eventuali osservazioni in merito alla rivendicazione della recinzione. F. Con ricorso del 22 giugno 2021 la RI 2 e l'RI 1, sempre per il tramite di un patrocinatore comune, hanno chiesto di annullare la decisione impugnata e, da un lato, di accertare il diritto di proprietà dell'RI 1 sulla recinzione, come pure su ogni bene mobile di sua proprietà e da essa asportabile, con l'indicazione nelle condizioni d'asta che il diritto sugli stessi non passa all'aggiudicatario del fondo, e dall'altro di accertare il diritto dell'RI 1 di disporre della recinzione, come pure di ogni bene mobile di sua proprietà e da essa asportabile, e, di conseguenza, il diritto di asportarli, protestate tasse, spese e ripetibili. G. Con osservazioni del 7 luglio 2021, la PI 1 ha concluso, in via principale, per l'irricevibilità del ricorso e in via subordinata per la sua reiezione, mentre nelle sue del 19 luglio l'UE ha chiesto che il ricorso venga considerato, in via principale, privo di oggetto e in via subordinata irricevibile oltre che respinto, e se del caso che la ricorrente sia sanzionata in virtù dell'art. 16 cpv. 2 LPR. H. Il 1° luglio 2021 il fondo è stato aggiudicato alla PI 1 al secondo turno (con la possibilità di disdire i contratti di locazione per la successiva scadenza legale) per fr. 1'700'000.-. 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 emesso il 16 giugno 2021 dall'UE di Mendrisio, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF).
2. Nella decisione impugnata l'UE ha considerato che i cancelli e recinzioni rivendicate dall'RI 1 sono impianti fissi del fondo da realizzare, che non possono pertanto essere asportati. Le ricorrenti ritengono che considerare i beni mobili rivendicati come impianti fissi costituisce già in sé una contraddizione dal profilo terminologico. Secondo esse, l'UE avrebbe implicitamente negato il diritto di proprietà vantato dall'RI 1, questione fondamentale che andrebbe chiarita nelle more della preparazione dell'asta. Chiedono pertanto che siano accertati il diritto di proprietà dell'RI 1 sugli oggetti in questione, e su "ogni ulteriore bene asportabile", e la sua facoltà di alienarli e asportarli.

2.1 Oltre al fondo, alle sue parti costitutive (art. 642 CC) e ai suoi frutti (art. 643 CC), giusta l'art. 37 cpv. 1 LEF il pegno immobiliare si estende anche agli accessori del fondo gravato purché siano compresi nel suo oggetto. La qualità d'accessorio si determina in conformità degli art. 644 cpv. 2 e 805 cpv. 2 CC (Erard in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 5 ad art. 37 LEF; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. I, 1999, n. 100 segg. ad art. 37 LEF). Per l'art. 644 cpv. 2 CC sono accessori le cose mobili che, secondo il concetto usuale del luogo o secondo la manifesta intenzione del proprietario, sono durevolmente destinate all'uso, al godimento o alla conservazione della cosa principale e che vi furono annesse, connesse o altrimenti poste perché servissero alla medesima. Accanto ad elementi oggettivi – da un lato un'annessione o connessione materiale o funzionale dell'accessorio con la cosa principale, riconoscibile dai terzi, e dall'altro la sua durevole assegnazione all'uso, al godimento o alla conservazione della cosa principale, avuto riguardo alla sua destinazione economica – la nozione di accessorio contiene anche un elemento di carattere soggettivo: l'attribuzione della qualità di accessorio secondo l'uso locale o la manifesta volontà del proprietario (ad es. Steinauer, Les droits réels, vol. I, 6 a ed. 2019, n. 1497 segg.).

2.2 L'art. 34 cpv. 1 lett. a RFF stabilisce che l'elenco oneri deve contenere tra l'altro l'indicazione del fondo da vendersi, degli eventuali accessori (art. 11) e del valore di stima

quali risultano dal verbale di pignoramento. Per il rinvio dell'art. 102 RFF, la norma va applicata nell'esecuzione in via di realizzazione immobiliare nel senso che sono da iscriversi nell'elenco oneri gli oggetti menzionati nel registro fondiario come accessori (art. 805 cpv. 2 e 946 cpv. 2 CC) oppure il cui carattere di accessorio è dubbio (art. 11 cpv. 2 primo periodo RFF), mentre non occorre indicare gli oggetti che secondo l'uso del luogo sono senz'altro considerati come parti costitutive o accessori del fondo (art. 11 cpv. 1 RFF) (cfr. DTF 59 III 77 segg.). In altri termini l'organo esecutivo può prescindere dall'inserire d'ufficio come accessori nell'elenco oneri oggetti che si trovano nell'immobile solo quando sulla loro qualità di accessorio vi sia certezza secondo l'uso del luogo, sia in senso positivo che evidentemente in senso negativo, non dovendosi cioè iscrivere neppure oggetti manifestamente non accessori. Ai creditori pignoratizi resta tuttavia riservata la facoltà di chiedere, entro il termine di contestazione dell'elenco oneri, che vengano iscritti come accessori del fondo anche altri oggetti oltre a quelli indicati d'ufficio. In tal caso l'organo esecutivo è tenuto in linea di principio a far luogo alla domanda (art. 38 cpv. 1 e art. 11 cpv. 3 RFF). Eventuali contestazioni che dovessero sorgere sul carattere accessorio di oggetti iscritti nell'elenco oneri saranno esaminate e decise dal giudice di merito nella procedura di appuramento dell'elenco oneri (art. 11 cpv. 4 in relazione all'art. 38 cpv. 2 RFF; sentenza della CEF 15.2020.110 del 4 novembre 2020 consid. 2.4).

2.3 Nel caso in esame, a prima vista i cancelli e recinzioni risultano senz'altro accessori del fondo, giacché appaiono durevolmente destinati al suo uso e vi sono connessi materialmente con opere murarie (all. 1 al doc. 4 accluso al ricorso). Che siano cose mobili non osta a considerarli infissi – o in termini giuridici: accessori – siccome gli accessori sono beni mobili collegati materialmente o funzionalmente al fondo costituito in pegno (sopra consid. 2.1; Steinauer, op. cit., n. 1490). Per l'attribuzione della qualità di accessorio del fondo non è poi determinante chi ne ha pagato l'installazione né è richiesto che l'accessorio appartenga al proprietario (Steinauer, op. cit., n. 1492). Non dà pertanto luogo a critica la decisione dell'UE di vietare l'asporto – per di più a sua insaputa – dei cancelli e recinzioni, che poteva validamente presumere essere accessori del pegno giusta l'art. 644 cpv. 2 CC.

2.4 Contrariamente a quanto allegano le ricorrenti, l'UE non ha implicitamente negato il diritto di proprietà vantato dall'RI 1, ma ha solo considerato che gli oggetti rivendicati sono accessori del pegno, che vanno venduti insieme allo stesso (art. 644 cpv. 1 CC; Steinauer, op. cit., n. 1528), sicché non possono essere asportati da chi se ne pretende il proprietario. L'ufficio d'esecuzione non può d'altronde dirimere contestazioni sulla qualità di accessorio di un bene mobile, che vanno esaminate e decise dal giudice di merito nella procedura di appuramento dell'elenco oneri (sopra consid. 2.2 i.f.). Nella misura in cui è volto a far accertare il diritto di proprietà dell'RI 1 sulla recinzione, il ricorso è irricevibile per carenza di competenza materiale dell'UE. È anche doppiamente irricevibile, per carenza di motivazione e di specificazione dell'oggetto del ricorso, laddove tende all'accertamento del diritto di proprietà dell'RI 1 su “ogni bene mobile asportabile di [sua] proprietà” senza designazione precisa dei beni in questione.

2.5 L'UE poteva del resto legittimamente ritenere assodata la qualità di accessori del pegno dei beni rivendicati dato che l'elenco oneri è stato depositato il 10 maggio 2021 ed è giunto alle ricorrenti al più tardi il 17 maggio (data dell'inoltro dei ricorsi della RI 2 e dell'RI 1 contro le condizioni d'asta, v. inc. 15.2021.53 e 15.2021.54), sicché il ricorso in esame, inoltrato solo il 25 giugno 2021, è manifestamente tardivo per essere considerato come una valida contestazione di siffatta qualità. Anche volendo poi tenere per dubbio il loro carattere di accessorio, la rivendicazione della ricorrente (giusta i combinati art. 106 e 155 cpv. 1 LEF) a pochi giorni

dall'asta risulterebbe manifestamente abusiva e pertanto indegna di protezione (cfr. sentenze del Tribunale federale 5A_543/2015 del 16 novembre 2015 consid. 4.2.1 e della CEF 15.2021.22 del 15 aprile 2021 consid. 3), giacché essa era a conoscenza da anni della procedura di realizzazione del pegno gravante il fondo, come risulta dalla convenzione conclusa il 3 settembre 2018 con la RI 2 (v. sentenza della CEF 15.2021.54 del 21 giugno 2021, ad E). In siffatte circostanze, si può rinunciare a esaminare se i costi d'installazione della recinzione e dei cancelli non sono stati compensati con le pigioni che la ricorrente non ha mai versato all'UE, apparentemente tenuto all'oscuro del contratto di locazione fino all'e-mail 11 febbraio 2020 della RI 2 (sentenza citata, ad G). Nella misura in cui è ricevibile, il ricorso va pertanto respinto. 3. Per legge non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 1 primo periodo LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). Non si ritengono adempiti i presupposti eccezionali della temerarietà o della malafede posti all'art. 16 cpv. 2 LPR (che si rifà all'art. 20 a cpv. 2 n. 5 LEF), la questione giuridica da risolvere non apparendo così limpida da reputare il ricorso abusivo (altro è il discorso del tentativo di disporre della recinzione all'insaputa dell'UE, che potrebbe configurare un reato penale, ma incombe semmai all'UE valutare l'opportunità di una denuncia). 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: – RI 1, _____, _____; – avv.PA 3, _____, _____; – avv. PA 2, _____, _____, _____. Comunicazione all'Ufficio d'esecuzione di 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, 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.