

TI_GERICHTE 15.2021.91 vom 13. Dezember 2021

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2021.91

FR: TI_GERICHTE 15.2021.91 du 13 décembre 2021

IT: TI_GERICHTE 15.2021.91 del 13 dicembre 2021

Regeste

Ricorso contro la decisione dell'UE che stabilisce la retribuzione e gli esborsi a favore del terzo gestore dell'amministrazione coatta di un fondo costituito in pegno (nella fattispecie la stessa debitrice)

Erwägungen

E. 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: Cortese statuendo sui ricorsi presentati il 12 gennaio (n. 22/2021, inc. 15.2021.91) e il 17 maggio 2021 (n. 19/2021, inc. 15.2021.53) dalla RI 1 (già patrocinata dall' PA 1,) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Mendrisio , o meglio contro le decisioni 29 dicembre 2020 e 14 maggio 2021 in materia di spese di amministrazione del fondo e contro le condizioni d'asta depositate il 10 maggio 2021 nell'esecuzione n. _____ promossa nei confronti della ricorrente dalla PI 1 , (patrocinata dall' ,) ritenuto in fatto: A. Il 1° settembre 2015 la RI 1 (in seguito "RI 1") ha dato in locazione all'PI 2 (l'"PI 3") per una durata indeterminata il secondo piano dell'edificio dello stabile _____ sito sulla particella n. _____ RFD di _____. Le parti hanno convenuto una pigione mensile di fr. 1'500.– oltre a spese di fr. 1'500.– mensili. B. Sulla scorta del precetto esecutivo n. _____ in via di realizzazione del pegno immobiliare emesso il 21 ottobre 2016 dall'Ufficio d'esecuzione (UE) di Lugano, la PI 2 (in seguito: "la Banca" o "PI 1") ha escusso la PI 1 per l'incasso di un credito garantito da quattro cartelle ipotecarie al portatore gravanti la particella appena citata, di proprietà dell'escussa, dal 1° al 4° rango per complessivi fr. 3'641'000.–. C. Dopo che, il 10 maggio 2017, l'escutente aveva presentato la domanda di vendita, l'UE ha chiesto alla RI 1 d'indicare l'esistenza di eventuali contratti di locazione sul fondo o su parte di esso. L'11 dicembre 2017, preso atto che nel contratto di locazione del pianterreno e del primo piano concluso il 7 settembre 2017 tra la RI 1 e l'PI 2 ("la PI 2") era integrato un accordo specifico del 27 ottobre 2017, secondo cui la conduttrice avrebbe potuto utilizzare la pigione pattuita per pagare i lavori che il Dipartimento della sanità e della socialità (DSS) avrebbe richiesto per rilasciare l'autorizzazione ad aprire un asilo nido, l'UE ha invitato l'escussa a precisare se i costi in questione erano stati preventivati e quantificati. D. Il 26 gennaio 2018 l'UE ha avvisato la RI 1 che da quel momento avrebbe riscosso direttamente le pigioni derivanti dalla locazione degli enti ubicati sul fondo costituito in pegno. L'Ufficio le ha inoltre ingiunto d'inviare entro dieci giorni tutti i documenti concernenti l'amministrazione del fondo e l'ha nuovamente invitata a quantificare i costi preventivati per gli interventi di ristrutturazione del fondo. Mediante comunicazione dello stesso giorno l'organo esecutivo ha invitato la PI 2, a versargli direttamente le pigioni (di fr. 6'500.– al

mese per il primo anno di locazione e di fr. 8'500.– dal secondo), mentre gli acconti e i conguagli delle spese accessorie continuavano a dover essere corrisposti alla proprietaria. E. Il 1° febbraio 2018 la PI 2 ha risposto all'UE di Lugano che in base al contratto di locazione sottoscritto con la proprietaria le pigioni venivano compensate con i costi per i lavori di ristrutturazione sul fondo, necessari alla gestione dell'asilo nido e in parte già anticipati, quantificati in base agli accordi presi con la proprietaria in oltre fr. 132'000.–. Il 5 febbraio 2018 l'UE ha trasmesso la risposta alla creditrice ipotecaria e ha chiesto alla PI 2 un breve aggiornamento al termine dei lavori di ristrutturazione del fondo. Il 9 luglio 2018, l'Ufficio di Mendrisio, che si occupa del settore immobiliare del Sottoceneri dall'aprile del 2018, ha sollecitato la PI 2 a produrre i giustificativi relativi ai lavori eseguiti o eventualmente ancora da eseguire. F. Il 3 settembre 2018, premesso che l'UE aveva ordinato solo all'altra inquilina di versargli le pigioni, la PI 1 e l'PI 2 hanno convenuto che la seconda avrebbe partecipato ai costi “necessari ed indispensabili per conservare il fondo nella sua rendita”, anticipandoli “nel limite delle proprie disponibilità”. La PI 1 si è impegnata a iniziare la procedura di richiesta di pagamento all'UE, assumendosi i costi della procedura. Con riferimento all'art. 808 CC, l'PI 2 si è riservata la facoltà di richiedere la rifusione di quanto pagato per la conservazione del fondo “in fase di realizzazione del pegno nelle condizioni d'asta che saranno in futuro pubblicate”. G. Con e-mail dell'11 febbraio 2020, l'avv. RA 1, per conto della RI 1, ha inoltrato all'UE di Mendrisio due conteggi per le spese di amministrazione del fondo da essa sostenute nel 2018 e nel 2019, rispettivamente di fr. 85'360.85 (al netto dell'incasso di pigioni e spese condominiali per fr. 38'400.–) e fr. 126'107.– (a fronte d'incassi pari a fr. 0.–), chiedendone il rimborso. H. Il 7 luglio 2020 la RI 1 ha sollecitato il pagamento delle sue pretese, precisando di essere stata incaricata dall'UE di Lugano di occuparsi dell'amministrazione dell'immobile e di non riuscire più a far fronte alle spese necessarie al suo mantenimento, giacché le entrate costituite dalle pigioni si erano ridotte “ai minimi termini”. I. Mediante scritto del 30 luglio 2020 l'Ufficio ha chiesto alla RI 1 d'invargli i giustificativi delle sue pretese, onde poter stabilire con certezza se si trattava di costi per l'amministrazione e la coltura del fondo ai sensi dell'art. 17 RFF. La RI 1 ha quindi consegnato quanto chiesto il 9 settembre 2020 e con e-mail dello stesso giorno ha preteso pure il pagamento di diverse altre spese da essa considerate urgenti. L. Con ricorso per ritardata e denegata giustizia del 23 novembre 2020 la RI 1 ha postulato che fosse fatto ordine all'UE di emettere una decisione formale volta a riconoscere e a rimborsare la totalità delle spese di amministrazione da lei sostenute per gli anni 2018 e 2019, nonché a costringere la PI 1 ad anticiparle insieme alle altre spese ch'essa considera urgenti. M. Il 29 dicembre 2020 l'UE ha comunicato alla ricorrente di aver riconosciuto una parte delle spese di amministrazione, pari a complessivi fr. 30'097.05, e l'ha inoltre invitata a produrre i giustificativi per le spese del 2020. L'organo esecutivo ha anche sollecitato la creditrice ad anticipare l'importo riconosciuto alla RI 1. N. Con comunicazione del 12 gennaio 2021, poi rubricata quale ricorso n. 22/2021 (inc. 15.2021.91, v. sotto ad V) qui al vaglio, l'in-sorgente ha contestato la presa di posizione dell'UE, chiedendo in sostanza il pagamento di tutte le sue pretese. O. Il

E. 18

gennaio 2021 la PI 1 ha informato l'Ufficio che non intendeva dare seguito alla richiesta di anticipare fr. 30'097.05, pur dicendosi disposta a corrispondere al massimo fr. 2'000.–. P. Mediante scritto dell'11 febbraio 2021 l'organo esecutivo ha confermato alla RI 1 di riconoscerle fr. 30'097.05, ma non le altre spese da essa pretese. Ha nuovamente sollecitato i giustificativi per i costi del 2020. Q. Tramite e-mail del 15 febbraio 2021 la RI 1 ha

domandato all'Ufficio come intendeva procedere col pagamento degli onorari per l'amministrazione del fondo, pari al 5% degli affitti da incassare. Lo stesso giorno l'UE ha riposto che non risultava che le fosse mai stato conferito un mandato di amministrazione, ragione per cui ha rifiutato il pagamento degli onorari. R. II

E. 20

febbraio 2021 la RI 1 ha presentato un nuovo ricorso con cui si è lamentata dell'operato dell'UE, pretendendo che fossero pagate tutte le spese da lei richieste nelle diverse lettere all'Ufficio. S. Con fax del 29 aprile 2021, la RI 1 ha quantificato in fr. 475'651.05 le sue pretese per il 2018 (fr. 120'147.35), 2019 (fr. 161'678.90), 2020 (fr. 127'996.20) e 2021 (fr. 55'828.60 fino al 27 aprile e una previsione di fr. 10'000.– fino al 30 giugno). T. Il 7 maggio 2021 l'UE ha intimato all'PI 2 di pagare d'ora innanzi le pigioni nelle sue mani e il 10 maggio ha depositato le condizioni d'asta e l'elenco oneri, fissando l'asta per il 1° luglio 2021. Nel primo atto ha indicato le spese di amministrazione del fondo, da lui autorizzate, in fr. 20'000.–, da pagare dall'aggiudicatario in deduzione del prezzo d'aggiudicazione (n. 11 lett. b). Sempre il 10 maggio 2021, l'UE ha rifiutato di computare sul prezzo d'aggiudicazione le spese fatte valere dalla RI 1 il 29 aprile in più di quelle riconosciute nella decisione del 29 dicembre 2020 e le ha vietato di continuare ad amministrare il fondo, invitandola a consegnare tutte le chiavi e a inviare eventuali contratti di locazione ancora esistenti. U. Con il secondo ricorso (n. 19/2021) qui al vaglio, inoltrato il 17 maggio 2021 (inc. 15.2021.53), la RI 1 ha chiesto che l'importo di fr. 20'000.– indicato dall'UE come spese di amministrazione del fondo sia aumentato fino alla somma di fr. 475'651.05 notificatagli il 29 aprile 2021, di aspettare la decisione della Camera sul suo precedente ricorso onde inserire nelle condizioni d'asta la somma stabilita come spese di amministrazione da lei sostenute e di aggiungervi le spese sorte durante il periodo dal 1° gennaio al 16 maggio 2021, di fr. 21'698.60, preannunciando l'invio di un conteggio definitivo non appena l'UE le fosse subentrato nel contratto di fornitura di elettricità, acqua e gas. V. Con ricorso dello stesso 17 maggio 2021, l'PI 2 ha postulato segnatamente l'annullamento dell'incanto, l'iscrizione nell'elenco degli oneri "dell'importo per spese di amministrazione, di gestione e conservazione dell'immobile erogate da PI 1 per sé e per conto della ricorrente con i fondi da essa messi a disposizione (nella misura di almeno CH 323'731,65, riservato adeguamento con aggiunta dei costi del 2021)", pari a fr. 475'651.05 complessivi, e la modifica delle condizioni d'incanto nel senso dell'aumento da fr. 20'000.– a fr. 475'651.05 delle spese di amministrazione del fondo da pagare dall'aggiudicatario in deduzione del prezzo d'aggiudicazione. Con sentenza 15.2021.54 del 21 giugno 2021 la Camera ha respinto il ricorso dell'PI 3 nella misura in cui era ammissibile. Con decreto 5A_518/2021 del 12 luglio 2021, il ricorso interposto dalla soccombente al Tribunale federale è stato stralciato dai ruoli in seguito al suo ritiro. W. Nel frattempo, con decisione 15.2020.126 del 9 giugno 2021 questa Camera ha dichiarato senza oggetto e stralciato dai ruoli il ricorso 23 novembre 2020 della RI 1 (sopra ad L) e dichiarato inammissibile il ricorso del 20 febbraio 2021 (sopra ad R). Ha invece considerato la comunicazione del 12 gennaio 2021 (sopra ad N) della RI 1 quale ricorso contro il provvedimento 29 dicembre 2020 dell'UE (sopra ad M), retrocedendola a quest'ultimo affinché lo notificasse agli interessati con l'assegnazione di un termine per formulare osservazioni e specificare nelle proprie il modo in cui aveva stabilito la somma di fr. 30'097.05 oggetto della contestazione della ricorrente. X. 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.–. Y. In precedenza, nelle sue osservazioni del 9 giugno 2021 l'PI 2 aveva

concluso per l'accoglimento del (secondo) ricorso 17 maggio 2021 della RI 1, mentre nelle sue del 1° giugno 2021 la PI 1 aveva chiesto, in via principale, di dichiarare il ricorso irricevibile e in via subordinata di respingerlo. Il Comune di _____, da parte sua, si era rimesso al giudizio della Camera. Mediante osservazioni del 14 luglio 2021, l'UE ha domandato in via principale di considerare il ricorso senza oggetto stante l'avvenuta aggiudicazione del fondo, e in via subordinata di dichiararlo irricevibile e di respingerlo. Con replica spontanea del 15 luglio 2021, la procedente ha chiesto di pronunciare l'irricevibilità del ricorso in quanto diretto contro l'elenco oneri. Z. Mediante osservazioni del 7 luglio 2021 la PI 1 si è opposta al (primo) ricorso del 12 gennaio 2021, postulando che sia dichiarato irricevibile o respinto. Nelle sue del 12 agosto 2021 l'Ufficio ha domandato che il ricorso sia considerato privo d'oggetto e in subordine respinto. Esso ha anche chiesto di considerare l'opportunità di condannare la ricorrente a una multa e al pagamento di una tassa di giustizia per comportamento temerario o in mala fede nel senso dell'art. 16 cpv. 2 della Legge cantonale sulla procedura di ricorso in materia di esecuzione e fallimento (LPR, RL 280.200). Considerato in diritto:

1. Visto l'accavallamento dei ricorsi e conclusioni, che in parte si sovrappongono e in parte si completano, è parso opportuno congiungere le due cause ed emanare una decisione unica (art. 5 cpv. 1 LPR e 76 cpv. 1 LPamm), pur conservando la loro individualità nel senso che i dispositivi restano separati e possono essere impugnati anche singolarmente. Sul primo ricorso del 12 gennaio 2021 (inc. 15.2021.91) 2. Come già stabilito nella precedente sentenza 15.2020.126 del 9 giugno 2021, il primo ricorso è in linea di principio ricevibile (consid. 2). È pure stata accertata la legittimazione a ricorrere della RI 1, nella sua pretesa qualità d'incaricata della gestione del fondo per conto dell'Ufficio, contro provvedimenti che stabiliscono il suo "risarcimento", ovvero la sua retribuzione e il rimborso dei suoi esborsi (sentenza 15.2020.126 citata, consid. 3.5). 3. La ricorrente si duole in sostanza che l'Ufficio ha considerato soltanto una parte delle spese di cui ha chiesto il rimborso, anziché tutte quelle esposte. Si lamenta in particolare del fatto che l'UE ha riconosciuto i pagamenti eseguiti nel 2018 a favore della S _____, dell'A _____, della T _____ e della Ty _____, ma non quelli del 2019. Rileva altresì che l'elenco delle spese ammesse non comprende quelle risultanti dal contratto di manutenzione mensile, già trasmesso all'organo esecutivo, e dalla polizza assicurativa con la _____, come neppure gli altri costi sopportati durante i lavori di ricostruzione ordinati dalla PI 2, che avrebbero dovuto essere compensati con le pigioni, ciò che però non è avvenuto, l'inquilina non avendo corrisposto quanto dovuto. Essa fa pure valere di aver anticipato le predette spese onde evitare l'iscrizione d'ipoteche legali degli artigiani intervenuti nella ristrutturazione dell'immobile, nonché i costi di patrocinio e le spese giudiziarie per ottenere lo sfratto dell'inquilina e il risarcimento dei danni cagionati da essa. Infine pretende un onorario del 5% delle pigioni o dei fitti riscossi o da riscuotere durante l'amministrazione, sostenendo di aver eseguito tutti i provvedimenti di gestione ordinaria con il massimo impegno e sempre anticipato le spese che poteva sostenere. Da parte sua, nelle osservazioni l'Ufficio di Mendrisio ha specificato di aver riconosciuto alla RI 1 le seguenti spese: _____ – elettricità e gas 8'920.45 _____ – abbinamento impianto riscaldamento 1'210.40 _____ – estintori 504.95 S _____ – noleggio erogatori d'acqua e bevande 3'812.90 _____ – abbonamento impianto allarme 452.35 _____ – RC 286.40 T _____ – abbonamento trasmissione allarme 646.20 Ty _____ – impianti d'allarme 2'083.40 _____ (cassetta della posta) 311.25 _____ (sicurezza) – impianto video sorveglianza 4'465.85 _____ – pulizia canalizzazioni 2'100.00 _____ –

manutenzione 196.00 _____ – disinfestazione 313.40 A _____ – abbonamento
manutenzione 2'973.30 _____ – collegamento allarme 775.45 _____ –
allestimento collaudo antincendio 1'044.70 Totale 30'097.05 A giustificazione della loro
ammissione, l'UE ha spiegato che concernono misure necessarie per conservare il fondo
nella sua sostanza e nella sua rendita, onde percepirne i frutti e gli altri redditi. L'organo
esecutivo ha però altresì osservato di essere venuto a conoscenza il 12 febbraio 2021
dall'Ufficio controllo abitanti del Comune di _____ che lo stabile è attualmente sfitto,
siccome è oggetto di un divieto d'uso già dal 27 giugno 2018. Alla luce di tale circostanza,
l'UE reputa di essere stato tratto in inganno dalla RI 1 e di aver dunque riconosciuto per
errore spese che in realtà non rientrerebbero nel campo d'applicazione dell'art. 17 del
Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF, RS
281.42) . Fa notare infine che in base a informazioni assunte presso l' _____, le spese
di consumo di energia elettrica presentate dalla ricorrente riguardano anche l'abitazione
privata della sua amministratrice unica a _____, giacché il contatore è comune ai due
stabili. 3.1 Giusta l'art. 94 RFF, dopo aver dato agli inquilini ed affittuari l'avviso previsto
dall'articolo 91, l'ufficio prende in luogo del debitore o del proprietario del pegno le misure
necessarie onde garantire il pagamento delle pigioni ed affitti ed effettuare l'incasso; se
necessario procede in via di esecuzione, esercita il diritto di ritenzione, disdice i contratti,
provvede allo sfratto degli inquilini e stipula nuovi contratti di locazione o di affitto. Ha
inoltre facoltà di ordinare le riparazioni urgenti e di pagare col ricavo degli affitti i
contributi correnti (per il gas, l'acqua potabile, l'elettricità ecc.), le riparazioni e i sussidi
previsti dall'articolo 103 cpv. 2 LEF. L'ufficio può sotto la sua responsabilità affidare ad un
terzo questi compiti. Tale norma istituisce la cosiddetta “amministrazione coatta limitata”,
che ha luogo nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno tra il momento in cui il
procedente chiede con la domanda di esecuzione che il pegno venga esteso ai crediti per
pigioni e affitti e la domanda di vendita (Jeandin , La gérance légale d'immeubles, in:
BISchK 2015 pag. 89). A partire da quest'ultima, all'ufficio è affidata l'amministrazione
coatta ordinaria disciplinata dagli art. 16 e segg. RFF, applicabili anche all'esecuzione in
via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 101 cpv. 1 RFF. Pure in tale evenienza,
l'ufficio può incaricare un terzo dell'amministrazione e della coltura del fondo. Al debitore
stesso può però esserne affidata solo la coltura (art. 16 cpv. 3 RFF). 3.2 Nel caso in
rassegna, dagli atti non risulta che l'UE abbia formalmente incaricato la RI 1 di
amministrare il fondo, assegnandole un mandato in base alla Circolare di questa Camera n.
38/2011 del 17 ottobre 2011 concernente l'assegnazione di mandati tendenti
all'allestimento di perizie e all'amministrazione di fondi (pubblicata sul sito “
www4.ti.ch/fileadmin/POTERI/GIUDIZIARIO/circolari_CEF/Circolare_CEF_38.pdf”).
Nell'incarto non è invero presente alcun documento scritto in tal senso, né la ricorrente lo
pretende. L'unico atto da cui si evince che l'Ufficio avrebbe implicitamente consentito che
la RI 1 si occupasse di una parte dell'amministrazione dell'immobile è lo scritto del 26
gennaio 2018 inviato all'ex inquilina “PI 2”, ove ha precisato che gli acconti e i conguagli
delle spese accessorie potevano continuare a essere corrisposti alla RI 1 (sopra ad D). Se ne
deduce implicitamente l'incarico all'insorgente di andare avanti a incassare le spese in
questione per pagare le fatture dei terzi fornitori di servizi legati al fondo. D'altronde, l'UE
ha accettato la prosecuzione dell'accordo tra PI 2 e proprietaria escussa, secondo cui le
pigioni venivano compensate con i costi dei lavori di ristrutturazione del fondo assunti
dall'inquilina per adattarlo alla sua attività di asilo nido (sopra ad C ed E). Nei limiti di tale
mandato, potrebbe dunque in principio essere riconosciuta tutt'al più la compensazione

delle spese di manutenzione e ristrutturazione del fondo, compreso l'onorario della ricorrente, con le pigioni, anche senza esaminare se l'incarico si estendeva alla sola "coltura" del fondo (ovvero alla sua gestione o sfruttamento) e non trascendeva nella sua amministrazione giusta l'art. 16 cpv. 3 RFF (secondo Kren Kostkiewicz [in: VZG-Kurzkomentar, 2011, n. 5 ad art. 101 RFF], del resto, il termine di "coltura" non avrebbe alcun significato indipendente da quello di "amministrazione" del fondo) . 3.3 Ciò premesso, la richiesta della ricorrente volta alla rifusione di spese che eccedono l'importo delle pigioni incassate, è insostenibile. Non può seriamente pretendere che i provvedimenti da essa eseguiti abbiano servito a garantire il rendimento del fondo, allorquando esige il pagamento di fr. 211'467.85 nell'e-mail dell'11 febbraio 2020 (sopra ad G) – saliti senza spiegazione a fr. 281'826.25 nel fax del 29 aprile 2021 (sopra ad S) – che ammette di non essere riuscita a coprire con le pigioni e spese accessorie corrisposte dalle inquiline. 3.3.1 La ricorrente avrebbe infatti dovuto avvertire l'UE non appena ha constatato che i costi generati dai lavori sull'immobile non sarebbero potuti essere coperti con le pigioni e le spese accessorie, siccome "si [erano] ridotte ai minimi termini (per non dire annullate)" (come ammesso nel suo scritto del 7 luglio 2020, sopra ad H). Ciò le doveva essere evidente già nel 2018, siccome secondo i propri calcoli la parte delle spese che pretende di aver assunto non coperta da pigioni e spese condominiali ammontava a fr. 85'360.85 (sopra ad G), poi saliti a fr. 120'147.35 (sopra ad S). Ad ogni modo, la ricorrente avrebbe sicuramente dovuto interrompere la gestione e informare l'UE non appena ha ricevuto il divieto d'uso dello stabile il 27 giugno 2018, per evitare l'insorgere di spese in gran parte inutili, in particolare quelle quantificate in fr. 126'107.– nel 2019 a fronte d'incassi inesistenti. 3.3.2 La RI 1 non era d'altronde legittimata a compiere atti di straordinaria amministrazione giusta l'art. 18 RFF, come il conferimento di mandati a patrocinatori legali e l'avviamento di cause giudiziarie (di sfratto, risarcimento danni o d'iscrizione di ipoteca legale), men che meno per difendere i propri interessi quale debitrice e terza proprietaria del pegno (v. p. es. agli atti la richiesta di rimborso riguardante l'anticipo supplementare versato per i costi della peri-zia nell'ambito dell'istanza di nuova stima presentata dalla stessa RI 1, v. inc. 15.2017.89/98 e 15.2019.6 di questa Camera). Contrariamente a quanto afferma senza prove, la ricorrente non ha informato tempestivamente l'Ufficio, se non a operazioni concluse con la sua e-mail dell'11 febbraio 2020 (sopra ad F). Che le non meglio precisate "istanze" alla Pretura di Lugano abbiano avuto a suo dire una "risonanza mediatica importante" è una circostanza, peraltro non resa verosimile, che comunque non avrebbe potuto sostituirsi all'ottenimento di una formale e preventiva autorizzazione dell'UE, subordinata peraltro a previa consultazione dei creditori (art. 18 cpv. 2 per il rinvio dell'art. 101 cpv. 1 RFF). 3.3.3 Nelle predette circostanze, la richiesta di vedersi riconosciuti anche i pagamenti eseguiti nel 2019 a favore della S _____ (noleggio erogatori d'acqua e bevande), dell'A _____ SA (ascensori), della T _____ e della Ty _____ (allarme) è manifestamente infondata, se non abusiva, stante il divieto d'uso dello stabile e il mancato incasso di pigioni e spese accessorie. Doveva esserle chiaro che la gestione lasciatale dall'UE presupponeva una compensazione di costi e pigioni (oltre alle spese accessorie). Ora, il mandante è tenuto a rimborsare al mandatario solo le anticipazioni e le spese fatte per la regolare esecuzione del mandato (art. 402 cpv. 1 CO). L'assunzione di obblighi in violazione del suo dovere di diligenza o la creazione di spese che non sono necessarie all'esecuzione del mandato non danno diritto alla rifusione (Werro in: Commentaire romand, Code des obligations I, 2 a ed. 2012, n. 7 ad art. 402 CO, con rinvii alla DTF 110 II 285 consid. 3/a [citata in ultimo luogo nella DTF 146 III 331 consid. 5.1] e

sentenza del Tribunale federale 4A_128/2011 consid. 3.2). Il principio vale per analogia per il gerente incaricato dall'ufficio d'esecuzione dell'amministrazione coatta di un fondo oggetto di pignoramento o realizzazione di pegno. In concreto, le spese non coperte dagli incassi risultano esulare dall'incarico implicitamente conferito dall'UE alla RI 1. Non devono essere rifeuse alla ricorrente neppure sulla scorta delle norme sulla gestione d'affari senza mandato, perché non era nell'interesse della creditrice ipotecaria creare spese evitabili non coperte dalle pigioni, di cui non è dimostrato che abbiano aumentato il valore del fondo (cfr. sotto consid. 7 e art. 423 cpv. 2 CO).

3.3.4 Parte dei costi si riferiscono poi all'attività dell'PI 3 (in modo esclusivo dopo lo sfratto della PI 2), il cui contratto di locazione non risulta essere stato comunicato all'UE prima dell'e-mail dell'11 febbraio 2020. Non autorizzati, i costi relativi all'inquilina del secondo piano non possono in nessun caso essere posti a carico della creditrice ipotecaria .

3.3.5 La ricorrente afferma di non capire perché l'UE non vuol coprire il premio dell'assicurazione stabile con la M_____ per il 2018 né pagare quelle relative al 2019 e 2020. Nelle sue osservazioni l'UE rileva che la ricorrente ha annullato la polizza assicurativa nel 2017 e si è fatta rimborsare il premio pagato dalla banca precedente. La quale ha stipulato una nuova polizza con la V_____, i cui premi sono poi stati pagati dall'UE (v. scritto 24 gennaio 2020 della _____ e polizza n. _____). Orbene, la ricorrente non ha prodotto la polizza con la Mobiliare né provato di averne pagato i premi, che non sono indicati nelle tabelle degli esborsi trasmesse all'UE (e allegate quali doc. 9-11 e 13 al [secondo] ricorso del 17 maggio 2021). La sua contestazione cade quindi nel vuoto.

3.3.6 In caso di grave violazione dei suoi obblighi, specie se i servizi resi sono inutili o inutilizzabili, il mandatario non ha diritto a una remunerazione (DTF 124 III 422 consid. 3/a; W erro , op cit., n. 44 ad art. 394, che ritiene però che la remunerazione non deve dipendere dal risultato). Nel caso in rassegna, continuare per anni ad anticipare costi non coperti dalle pigioni e dalle spese accessorie e pretendere infine che l'organo esecutivo li rimborsi, computandoli quali spese di amministrazione sul prezzo d'aggiudicazione dell'immobile, a scapito dei creditori pignoratizi, costituisce una grave violazione dell'accordo concluso tacitamente con l'UE. Anzi, si tratta di una gestione d'affari senza mandato non effettuata nell'interesse del mandante (sopra consid. 3.3.3), che non dà alla RI 1 alcun diritto a un onorario.

4. Nelle osservazioni al ricorso, l'UE di Mendrisio ritiene di aver erroneamente ammesso la somma di fr. 30'097.05 a titolo di spese necessarie per la conservazione del fondo nella sua sostanza e nella sua rendita, poiché tratto in inganno dalla RI 1, che non l'ha informato del divieto d'uso dello stabile. L' autorità di vigilanza non è però abilitata a riformare il provvedimento impugnato su punti non contestati dal ricorrente stante il divieto della reformatio in peius dell'art. 22 LPR (sentenza della CEF 15.2021.94 del 19 ottobre 2021). È pertanto inutile verificare se le spese riconosciute dall'UE sono giustificate dal profilo degli art. 17 e 18 RFF. Ciò non gli impedisce però di esaminare in sede di ripartizione del provento dell'asta del fondo se i fatti venuti a sua conoscenza dopo la decisione impugnata potrebbero giustificare la revisione in applicazione analogica della giurisprudenza relativa alla modificabilità della graduatoria definitiva nel fallimento nel caso in cui una decisione di collocazione sia fondata su atti illeciti o allegazioni dolose (DTF 91 III 91 consid. 2). A scanso di equivoci, va però precisato che, malgrado quanto sostenuto dalla PI 1 nelle osservazioni al ricorso, nella sentenza 15.2021.54 del 21 giugno 2021 la Camera non ha respinto "ogni ulteriore pretesa" della RI 1 oltre ai fr. 20'000.– indicati come spese di realizzazione, ma – anzi – ha specificato che tale indicazione non pregiudicava il prelevamento delle spese di realizzazione effettive in sede di distribuzione (consid. 1.3). Sul

secondo ricorso del 17 maggio 2021 (inc. 15.2021.53) 5. La ricorrente contesta che la somma di fr. 20'000.– menzionata al punto [11] "b" delle condizioni d'asta come posta a carico dell'aggiudicatario, oltre alle spese di realizzazione, quali spese di amministrazione del fondo, autorizzate dall'UE, non coperte dal suo reddito, copra le spese effettive da essa sostenute per mantenere uno stabile di cinque piani, una dipendenza di due piani e un terreno con giardino di oltre 2'000 mq per oltre tre anni. Ricorda al riguardo i due ricorsi interposti a questa Camera relativi al periodo 2018-2019, in cui ha fatto valere spese molto superiori. Chiede d'includere nel totale delle spese d'amministrazione che stabilirà la Camera nella decisione su questi ricorsi le spese "insinuate" con lo scritto del 29 aprile 2021, che quantifica in fr. 475'651.05 le sue pretese per il periodo dal 2018 al 30 giugno 2021, e di aggiungere fr. 21'698.60 per il periodo dal 1° gennaio al 16 maggio 2021 (invero già computato in fr. 55'828.60 fino al 27 aprile 2021 nel fax del 29 aprile, doc. 5 accluso al ricorso). Secondo la RI 1, il futuro acquirente dev'essere informato sulle spese sorte durante l'amministrazione del fondo e su quelle ancora da pagare. Rimprovera all'UE di non avere considerato il lungo lavoro da essa svolto né tantomeno gli esborsi per evitare ipoteche legali e precetti esecutivi. I suoi sforzi – essa epiloga – devono essere tenuti in conto perché contribuiscono al valore attuale del fondo e un'offerta migliore il giorno dell'incanto. 6. Interposto entro dieci giorni dalla notifica delle condizioni d'asta emesse il 10 maggio 2021, il secondo ricorso è in linea di principio ricevibile per quanto concerne la contestazione di tale atto (art. 17 LEF). Ci si potrebbe invero chiedere se il ricorso non sia divenuto al riguardo senza oggetto nella misura in cui la RI 1 non ha chiesto il conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso e non ha impugnato l'aggiudicazione del fondo, ciò che potrebbe essere interpretato come una rinuncia alla contestazione delle condizioni d'incanto. La questione può rimanere indecisa siccome il ricorso è comunque infondato, come risulta dalle successive considerazioni. 6.1 Ci si potrebbe infatti limitare a rinviare alla motivazione alternativa con cui è stata respinta la pretesa analoga dell'PI 3 nel considerando 1.3 della sentenza 15.2021.54 del 21 giugno 2021 (sopra ad V), che dovrebbe essere nota alla RI 1, la quale era allora assistita dall'avvocato – PA 1 – che patrocinava l'PI 3. 6.2 A scanso di equivoci occorre ribadire che la mancata indicazione, al punto 11 lett. b delle condizioni d'asta, della totalità – a dire della ricorrente – delle spese di realizzazione non ne compromette gli eventuali diritti. L'obbligo di versamento a contanti di questo tipo di spese, se non sono coperte dal reddito del fondo (art. 46 cpv. 1 e 102 RFF), garantisce invero l'interesse dello Stato di evitare di dover promuovere un'esecuzione contro l'aggiudicatario ove il ricavato non dovesse bastare a rifonderle, in particolare quando l'aggiudicatario è il precedente e invoca la compensazione con la propria pretesa (v. sentenza della CEF 15.2016.80 del 25 ottobre 2016, RtiD 2017 I 751 n. 49c, consid. 2.2). Anche se non viene chiesto un (sufficiente) pagamento, le spese di realizzazione, nella misura in cui sono comprovate qualitativamente e quantitativamente, devono essere dedotte in priorità dal ricavato lordo (art. 157 cpv. 1 LEF) o messe a carico del creditore che ha chiesto la realizzazione (sentenza della CEF 15.2009.88 del 22 ottobre 2009, RtiD 2010 I 807 n. 59c consid. 2.1), e lo Stato risponde di un eventuale danno nel caso di un incasso insufficiente (art. 5 LEF). La domanda di rettifica delle condizioni d'asta andava pertanto respinta. 7. La richiesta di aggiungere le spese sorte dal 1° gennaio al 16 maggio 2021, quantificate nel ricorso in fr. 21'698.60, a quelle già "insinuate" dall'avv. RA 1 e al vaglio di questa Camera nella procedura relativa al primo ricorso, risulta tempestiva, poiché l'UE l'ha respinta con provvedimento del 10 maggio 2021 (doc. 6, sopra ad T). Nel merito, tale decisione resiste alla critica. La RI 1 avrebbe infatti dovuto interrompere l'amministrazione

del fondo o perlomeno chiedere istruzioni all'UE già nel 2018 (sopra consid. 3.3.1). Non autorizzati, gli atti di gestione del periodo successivo non danno diritto alla ricorrente alla rifusione delle spese né all'assegnazione di onorari, a prescindere dal preteso aumento di valore del fondo, tutto da dimostrare, giacché il fondo è stato aggiudicato per fr. 1'700'000.– a fronte di una stima di fr. 3'190'000.– nel 2018 (sentenza della CEF 15.2017.89/98 del 21 agosto 2018, dispositivo n. 1). 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]). Non appaiono infatti dati i presupposti di malafede e di temerarietà poste dalla legge per condannare la ricor-rente al pagamento di una multa e di tasse e spese, dal momento che la gestione gravemente inadeguata del fondo è stata anche favorita dal carente controllo dell'ufficio. Per questi motivi, pronuncia: 1. Il ricorso del 12 gennaio (n. 22/2021, inc. 15.2021.91) è respinto. 2. Nella misura in cui è ricevibile, il ricorso presentato il 17 maggio 2021 (n. 19/2021, inc. 15.2021.53) è respinto. 3. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 4. Notificazione a: – RI 1, _____, _____; – .

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.