TI_GERICHTE 15.2022.83 vom 16. August 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-08-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2022.83

FR: TI_GERICHTE 15.2022.83 du 16 août 2023

IT: TI_GERICHTE 15.2022.83 del 16 agosto 2023

Regeste

Ricorso contro lo stato di riparto e il conto finale. Trattamento delle spese di amministrazione, di realizzazione e delle spese esecutive

Erwägungen

E. 2

Interposto all'autorità di vigilanza cantonale – nel Canton Ticino la Camera esecuzione e fallimenti (CEF) del Tribunale d'appello (art. 3 LPR [RL 280.200]) – entro dieci giorni dal deposito dello stato di riparto e del conto finale, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF).

E. 3

La ricorrente si duole anzitutto che negli attivi del conto finale non sono elencati gli importi che la PI 1 avrebbe anticipato per le spese esecutive o di realizzazione, poi insinuate nell'elenco oneri per un totale di fr. 6'319.90.

E. 3.1

Ora, dagli atti si evince che il 17 maggio 2017 la PI 1 ha versato un anticipo di fr. 5'000.– a garanzia delle spese di realizzazione. È vero che tale importo non è indicato nel conto finale, ma neppure vi figurano le relative spese di realizzazione, ovvero quelle di complessivi fr. 70.– riferite all'annotazione a registro fondiario della restrizione del diritto di disporre del fondo e quella di fr. 2'150.– inerente alla prima perizia estimativa svolta dall'arch. PI 5. L'Ufficio ha invero depositato i fr. 5'000.– su un "conto terzi" denominato "Gestione e vendita immobiliare" , sul quale ha addebitato le predette spese di complessivi fr. 2'220.– (v. estratto del contro terzi del 24 maggio 2022 presente agli atti). L'eccedenza di fr. 2'780.– verrà restituita alla PI 1, prelevandola direttamente sul " conto terzi ", senza effetti di sorta sullo stato di riparto e il conto finale impugnati.

E. 3.2

Siccome verte su spese di realizzazione, tra cui rientrano le spese di stima (F oëx in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 9 ad art. 157 LEF), la differenza di fr. 2'220.– sarebbe dovuta essere pagata con il ricavo lordo della vendita (art. 157 cpv. 1 LEF; Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 14 ad art. 157 LEF). Sennonché dedurre le spese in questione dal prezzo d'ag giudicazione lordo o dall'acconto versato separatamente dalla banca ha gli stessi effetti per tutti gl'interessati nel caso concreto, in cui alla medesima va versato un dividendo superiore all'ammontare delle spese. La mancata indicazione nel conto finale dell'anticipo e delle spese di realizzazione pagate con lo stesso non è quindi di rilievo nella fattispecie. È in particolare escluso il rischio, paventato dalla ricorrente, che alla procedente vengano rimborsate due volte le spese in questione. La

censura s’avvera pertanto infondata.

E. 4

L’insorgente si lamenta pure che nel conto finale non è inclusa la somma di fr. 30'097.05 che l’organo esecutivo le aveva riconosciuto come spese d’amministrazione nella decisione del 29 dicembre 2020. In proposito, contesta l’allegazione dell’Ufficio, espressa nelle osservazioni del 26 febbraio 2021 al ricorso del 12 gennaio 2021 (sopra ad E), secondo cui esso sarebbe venuto a conoscenza solo il 12 febbraio 2021 del divieto d’uso dell’immobile ordinato dal Municipio del Comune di _____ il 12 febbraio 2021, motivo per cui reputa di aver riconosciuto per errore la somma in questione. A suo dire, l’UE era infatti al corrente del divieto e delle due inquiline già prima, siccome le perizie relative al valore di stima del fondo, ordinate dall’UE il 3 marzo 2018 e per complementi il 30 giugno 2018 e il 15 marzo 2021, indicano lo stato della proprietà. Da parte sua, la resistente rileva che l’importo in questione, precedentemente riconosciuto dall’UE e ora ridotto per effetto di una revisione dipendente da un divieto d’uso dello stabile, sfugge alla quantificazione da parte sua e si rimette pertanto al calcolo e alle giustificazioni dell’Ufficio. Essa ritiene di conseguenza giustificati i fr. 16'931.30 e 4'402.55 indicati nel conto finale, come pure le spese d’amministrazione e realizzazione di fr. 6'600.– e 9'095.35 , che – a suo dire – non dipendono dal mandato di gestione conferito alla RI 1, ma dalle spese di realizzazione in genere che risultano dai conteggi e dai protocolli allestiti dall’Ufficio. Dal canto suo, l’UE si limita a osservare che il conto finale e lo stato di riparto sono stati redatti dall’allora Supplente Ufficiale PI 8, poco prima che terminasse di lavorare presso l’UE, e che, nonostante gli accertamenti svolti successivamente in base alla documentazione agli atti, esso non è in grado di stabilire i motivi che hanno portato alla riduzione delle spese di gestione del fondo non coperte dal suo reddito da fr. 30'097.05 a fr. 16'931.30.

E. 4.1

Nella decisione del 13 dicembre 2021, questa Camera aveva stabilito che in sede di ripartizione del provento dell’asta del fondo nulla avrebbe impedito all’UE di esaminare se i fatti venuti a sua conoscenza dopo la sua decisione di riconoscere parte delle spese della ricorrente per fr. 30'097.05 avrebbero potuto giustificarne 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 (sentenza 15.2021.53/91 [sopra ad O], consid. 4).

E. 4.2

Orbene, si evince dagli atti che, contrariamente a quanto preteso dalla ricorrente, l’Ufficio è venuto a conoscenza del divieto d’uso dell’immobile soltanto il 12 febbraio 2021, allorquando l’allora perito incaricato di aggiornare la stima lo aveva informato per e-mail che, in base alle dichiarazioni dell’Ufficio del controllo abitanti del Comune di _____, lo stabile era “sfitto e non locato” . Una copia della decisione del divieto d’uso del 27 giugno 2018 è stata pure allegata al referto peritale di aggiornamento della stima del 15 marzo 2021. Per contro, il primo rapporto peritale del 3 marzo 2018 non poteva fare riferimento al divieto d’uso, che non era ancora stato emesso, e neppure ve n’è traccia nel complemento peritale del 30 giugno 2018. L’insorgente, d’altronde, non ha dimostrato di averlo comunicato all’UE. È irrilevante ai fini del giudizio che, come essa afferma, al divieto d’uso non ha mai fatto seguito un’ingiunzione di liberare i locali, una disdetta straordinaria o uno sgombero. Essa ha infatti sottaciuto un fatto determinante per il

riconoscimento delle spese di amministrazione del fondo, nella misura in cui l'UE, se fosse stato informato subito del divieto, avrebbe dovuto revocare immediatamente il mandato (tacito) di gestione del fondo, evitando così l'insorgere di spese inutili, non da ultimo perché non erano coperte da incassi (citata 15.2021.53/91, consid. 3.3.1). Tale circostanza non giustifica tuttavia da sola la revisione della decisione del 20 dicembre 2020, o meglio la soppressione delle spese di amministrazione assunte dalla RI 1, riconosciutele in fr. 30'097.05, siccome nella fattispecie l'UE non ha reso verosimili indizi tali da poter qualificare l'omessa comunicazione del divieto d'uso quale atto illecito o allegazione dolosa della ricorrente in senso penale, in particola re costitutiva di truffa (sentenza del Tribunale federale 5A_714/2020 del 1° marzo 2021 consid. 2.5.1 con riferimento alla DTF 91 III 92 consid. 3), vale a dire tali da poter giustificare la revisione in applicazione analogica della giurisprudenza relativa alla modifica della graduatoria definitiva nel fallimento nel caso in cui una decisione di collocazione sia fondata su atti illeciti o allegazioni dolose (citata 15.2021.53/91 [sopra ad O], consid. 4). Anzi, l'Ufficio stesso ha ammesso di non essere in misura di stabilire le ragioni della (apparente) revisione. Alla luce di tali considerazioni, il ricorso s'avvera f ondato sotto questo profilo, motivo per cui le spese di amministra zione del fondo assunte dalla stessa ricorrente, stabilite in fr. 30'097.05 nella precedente decisione del 20 dicembre 2020 da tempo passata in giudicato, devono essere aggiunte nel conto finale alle altre spese di amministrazione, precisato che la posta di fr. 16'931.30 comprende solo spese assunte dall'UE.

E. 5

È invece irricevibile la contestazione, secondo cui nelle osservazioni del 1° giugno 2021 al ricorso 19/2021 (sopra, consid. M), la PI 1 ha sostenuto di non essere a conoscenza di " accordi venuti in essere tra Ufficio Esecuzione e RI 1 ", la ricorrente omettendo d'indicare quale conclusione trae da tale circostanza e in particolare di spiegare in che modo ha influito sullo stato di riparto e/o sul conto finale.

E. 6

Riguardo alla critica mossa all'UE per non aver incluso negli attivi gl'indennizzi della PI 3 (in seguito "PI 3"), va rilevato che dagli atti non risulta che l'organo esecutivo abbia mai ricevuto rimborsi per i due sinistri annunciati. La PI 1, invece, specifica in proposito nelle sue osservazioni di aver percepito un'indennità di fr. 10'000.– dalla PI 3 quale importo accessorio del pegno. Rimarca inoltre che l'indennità non figura nello stato di riparto, siccome l'assicurazione non è stata stipulata dall'UE, ma direttamente da essa, dietro autorizzazione dell'Ufficio, "dopo che la RI 1 aveva disdetto la polizza precedente e incassato indebitamente il relativo premio" . Sostiene pure di aver legittimamente incassato l'indennità di fr. 10'000.– nella sua qualità di creditrice ipotecaria, nella misura in cui un'indennità di assicurazione scaduta non può essere pagata al proprietario del fondo senza il consenso del creditore ipotecario (art. 822 CC) e, giusta l' art. 57 cpv. 1 LCA, il pegno del creditore che grava una cosa assicurata si estende al diritto che il contratto d'assicurazione conferisce al debitore. Osserva infine che tale somma an drà, "se del caso" , dedotta dal suo scoperto di fr. 3'137'368.05 menzionato nello stato di riparto, di modo che quello effettivo ammonterà a fr. 3'127'368.05.

E. 6.1

Poiché non ha percepito direttamente l'indennità in questione, l'Ufficio ha agito correttamente laddove non l'ha indicata nello stato di riparto né nel conto finale.

E. 6.2

Non si può però ignorare che la resistente ammette di aver percepito dall'assicurazione un indennizzo di fr. 10'000.–. Ed appare dubbio che il suo pegno si estendesse agli attrezzi di giardino ruba ti, principale oggetto dell'indennizzo in discussione (v. doc. 6 ac cluso alle osservazioni della banca). Fatto sta, ad ogni modo, che la banca l'ha incassato in base a un'assicurazione che ha sì stipulato lei, ma nel quadro della procedura esecutiva, e di cui ha anticipato i premi (tranne quello di fr. 5'039.20 per il periodo dal 1° dicembre 2019 al 30 novembre 2020, pagato il 6 febbraio 2020 dall'UE e computato nelle spese di amministrazione di fr. 6'600.–), inserendo però quanto da essa versato nel credito insinuato e ammesso nell'elenco oneri sotto la voce "Anticipo polizza assic. stabile PI 3" per fr. 20'716.30. Risulta quindi essere il caso di compensare quanto incassato dall'assicurazione con i premi pagati alla stessa e di modificare di conseguenza lo stato di riparto, nel senso di ridurre il credito della PI 1 da fr. 4'736'900.– a fr. 4'726'900.–, come del resto da essa stessa suggerito (e già ipotizzato nell'e-mail del 22 ottobre 2021 [doc. 3 annesso alle sue osservazioni]). In tale misura, il ricorso s'avvera dunque fondato.

E. 7

In merito alla censura sull'esistenza di due polizze d'assicurazione dello stabile e sulla richiesta di rimborso dei premi di quella che la RI 1 aveva stipulato con la PI 7 (in seguito "PI 7"), la ricorrente si limita a riproporre in sostanza la stessa argomentazione già sollevata nel ricorso del 12 gennaio 2021, che la Camera ha respinto su questo punto, poiché la RI 1 non aveva prodotto la polizza con la PI 7 né provato di averne pagato i premi, che del resto neppure erano indicati nelle tabelle degli esborsi trasmessi dall'UE (citata 15.2021.53/91, consid. 3.3.5). La produzione di tali documenti soltanto ora con il ricorso al vaglio s'avvera manifestamente tardiva, fermo restando che la ricorrente nemmeno ha tentato di contestare il motivo per cui l'organo esecutivo non aveva riconosciuto il premio della PI 7, ovvero perché essa aveva annullato la polizza assicurativa nel 2017 e si era fatta rimborsare il premio pagato dalla banca procedente (v. osservazioni dell'UE al precedente ricorso) . Alla luce di tali considerazioni, la censura risulta quindi irricevibile.

E. 8

La RI 1 rimprovera pure all'UE di non essere stato in grado di fornire le pezze giustificative relative alle " spese di amministrazione del fondo non coperte dal suo reddito ", di fr. 4'402.55. In realtà, l'in-carto dell'Ufficio contiene un estratto manoscritto del conto delle tasse e delle spese, ove è indicata la somma in questione, cui sono allegate le due fatture dell'AIL del 18 marzo e del 13 aprile 2022, anticipate dall'UE "onde evitare spiacevoli inconvenienti" (scritto 20 aprile 2022 all'AIL). La ricorrente avrebbe potuto esaminarle semplicemente prendendo visione dell'incarto. La doglianza cade dunque nel vuoto.

E. 9

L'insorgente pretende che siano ammesse nel conto finale anche le spese dell'AIL di complessivi fr. 920.50 per l'erogazione di energia nel periodo tra l'aprile e il giugno del 2021. Fa notare che nei fr. 16'931.30 ammessi dall'UE è compresa una fattura dell'AIL di fr. 586.– riferita al periodo successivo, dal 19 giugno al 7 agosto 2021, sicché – a sua detta – devono pure essere riconosciute quelle concernenti il periodo precedente al trapasso di proprietà.

E. 9.1

Orbene, come già stabilito nella sentenza 15.2021.53/91, anche tale spesa non può essere riconosciuta, giacché la RI 1 non ha avvertito 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, circostanza che doveva esserle evidente già nel 2018. Essa avrebbe dovuto interrompere la gestione del fondo e informare l'UE nel momento in cui ha ricevuto il divieto d'uso dello stabile il 27 giugno 2018 al fine di evitare l'insorgere di spese in gran parte inutili (consid. 3.3.1). Neppure sotto questa prospet tiva, il ricorso può quindi trovare accoglimento.

E. 9.2

Che l'Ufficio, riprendendo in mano l'amministrazione del fondo (sopra ad L), abbia deciso in seguito di pagare spese dell'AIL sorte durante il suo periodo di competenza non porta ad altro risultato, siccome si tratta di spese di amministrazione del fondo autorizzate dall'UE, poste a carico dell'aggiudicatario (a contare dal 1° luglio 2021) in deduzione del prezzo d'aggiudicazione (sopra ad L), mentre quelle di cui la ricorrente chiede il rimborso sono spese connesse all'inutile e dannosa continuazione dell'"amministrazione" del fondo, che ne ha solo protratto la realizzazione. Non ne ha dunque diritto alla rifusione, né secondo le disposizioni sul mandato (ovvero gravemente difettoso) né secondo quelle sulla gestione d'affari senza mandato, non svolta nell'interesse della creditrice ipotecaria (citata 15.2021.53/91, consid. 3.3.3).

E. 10

L'insorgente rileva infine che nella somma di fr. 6'600.– del conto finale sono incluse le spese del precetto esecutivo di fr. 482.10, fatto spiccare dalla PI 1. A suo dire, si tratta di un " doppione ", giacché siffatto importo fa già parte delle spese esecutive di fr. 6'319.90 che la procedente ha insinuato nell'elenco degli oneri.

E. 10.1

Giusta l'art. 157 LEF, sulla somma ricavata si prelevano innanzitutto le spese d'amministrazione, di realizzazione e di ripartizione (cpv. 1); la somma netta ricavata viene quindi distribuita ai creditori pignoratizi sino a concorrenza dei loro crediti, compresi gli interessi fino al giorno dell'ultima realizzazione e le spese d'esecuzione (cpv. 2). Le spese di realizzazione comprendono segnatamente le tasse e le spese per la stima del fondo (art. 28 OTLEF), la tassa per l'allestimento dell'elenco degli oneri e delle condizioni d'incanto (art. 29 OTLEF) e la tassa per la preparazione e l'esecuzione dell'incanto (art. 30 OTLEF). Le spese di ripartizione includono segnatamente le tasse per l'allestimento della graduatoria e del piano di distribuzione (art. 34 OTLEF) e per le notificazioni del trapasso di proprietà al registro fondiario (art. 32 OTLEF) (Foëx in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 9 e 12 ad art. 157 LEF) .

E. 10.2

Nel caso di specie, sul conto delle tasse e spese, riguardanti la posta di fr. 6'600.– del conto finale, figura una spesa di fr. 482.10 denominata " ripresa spese UE Lugano " . Essa è composta in particolare della tassa e delle spese di fr. 413.30 per l'emissione e la notificazione del precetto esecutivo della PI 1 nei confronti della RI 1, come risulta dalle registrazioni nel sistema informatico "Themis" dell'Ufficio. Orbene, si tratta a tutti gli effetti di una spesa esecutiva a carico del debitore, che il creditore deve anticipare nel senso dell'art. 68 cpv. 1 LEF, non invece di una spesa di realizzazione o di ripartizione e tantomeno di amministrazione del fondo. L'importo in questione non può quindi essere

dedotto dalla somma (lorda) ricavata dalla realizzazione e pagata prima della distribuzione ai creditori. Ove sia stata insinuata nell'elenco oneri, va pagata con la somma netta, ovvero dopo deduzione delle spese d'amministrazione, di realizzazione e di ripartizione (art. 157 cpv. 1 e 2 LEF). Su questo punto, il ricorso risulta pertanto fondato, ragione per cui le spese di realizzazione del fondo di fr. 6'600.– devono essere decurtate di fr. 413.30.

E. 10.3

Non è invece dato di sapere qual è l'origine della differenza di fr. 68.80 (fr 482.10 ./. fr. 413.30). Non si trova alcun'indicazione al riguardo né nell'incarto né nel sistema informatico dell'UE. In mancanza di qualsivoglia giustificativo, la somma in questione va depennata, sicché l'intero importo di fr. 482.10 dev'essere dedotto dalle " spese di amministrazione del fondo " di fr. 6'600.– e il ricavo netto da ripartire aumenterà nella stessa misura.

E. 11

In definitiva, in parziale accoglimento del ricorso il conto finale e lo stato di riparto vanno modificati nel senso che alle spese di amministrazione del fondo vanno aggiunte quelle di fr. 30'097.05 ri-conosciute alla RI 1 nella decisione del 20 dicembre 2020 (consid. 4.2), mentre quelle di fr. 6'600.– vanno ridotte a fr. 6'117.90 (consid. 10.2). L'Ufficio procederà quindi al riparto di fr. 1'633'355.85 (anziché fr. 1'662'970.80), previa diminuzione del credito della PI 1 da fr. 4'736'900.– a fr. 4'726'900.–, indicando quale motivo l'indennità assicurativa di fr. 10'000.– incassata dalla PI 3 (consid. 6). L'indennizzo di fr. 30'097.05 riconosciuto alla RI 1 verrà infine versato alla massa dei suoi creditori per il tramite della sede di Lugano dell'Ufficio dei fallimenti (consid. 1 i.f.).

E. 12

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 ammissibile, il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza, l'importo da ripartire tra i creditori pignoratizi indicato nel conto finale dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare n. _____ è rettificato nel senso del considerando 11 e all'Ufficio è fatto ordine di procedere come ivi indicato. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione a: – Ufficio d'esecuzione, Mendrisio; – Ufficio dei fallimenti, Viganello. 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.