

Mesures prises par l'office des poursuites pour assurer l'encaissement des loyers qui font l'objet d'une saisie

Art. 91, 94 ORFI ; 4 CC

Lorsque le **créancier-gagiste** exige que la **saisie s'étende aux loyers**, l'**office des poursuites** est tenu de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, **toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers**, notamment tenter des poursuites à cette fin ou résilier les baux et requérir l'expulsion des locataires ; l'office, et à sa suite l'autorité de surveillance, disposent à cet égard d'un **large pouvoir d'appréciation**, le Tribunal fédéral ne revoyant leurs décisions qu'avec retenue (consid. 2-3).

#### Composizione

Giudici federali Escher, Giudice presidente,  
Marazzi, Herrmann,  
Cancelliera Antonini.

#### Partecipanti al procedimento

A. AG,  
patrocinata dall'avv. Brenno Martignoni Polti,  
ricorrente,

contro

B.,  
patrocinata dall'avv. Mariella Orelli,  
opponente,

Ufficio di esecuzione di Locarno,  
via della Posta 9, 6601 Locarno.

#### Oggetto

autorizzazione a locare il fondo gravato da pegno,

ricorso contro la sentenza emanata il 6 dicembre 2017 dalla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza (15.2017.85).

#### Fatti:

A.

A.a. Nell'ambito della procedura esecutiva in via di realizzazione del pegno gravante le proprietà per piani n. 11447, 11448 e 11449 della particella n. 626 RFD di X. avviata da B. contro A. AG per l'incasso di fr. 2'083'274.59 oltre interessi, il 29 settembre 2015 il Tribunale civile del Cantone di Basilea-Città ha condannato A. AG a pagare alla creditrice escutente l'importo di fr. 1'386'750.--, rigettando in via definitiva - limitatamente a tale importo - l'opposizione interposta dall'escussa. Nel quadro della procedura di realizzazione dei beni immobiliari gravati da pegno, il competente Ufficio di esecuzione

di Locarno (qui di seguito: UE) ha affidato l'amministrazione dei fondi alla fiduciaria C. SA. Questa ha proposto che le cantine e/o i posteggi assegnati in uso esclusivo all'escussa vengano dati in locazione a due condomini interessati; A. AG vi si è opposta con scritto 22 settembre 2017.

A.b. Con decisione 9 ottobre 2017 l'UE ha nondimeno autorizzato C. SA a locare le cantine e/o i posteggi assegnati all'escussa in uso esclusivo, riferendosi all'art. 266e CO.

B.

Adita da A. AG con ricorso 20 ottobre 2017, la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale di appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza, dopo aver respinto la domanda di effetto sospensivo, ha pure respinto il ricorso con la qui avversata decisione 6 dicembre 2017.

C.

In data 20 dicembre 2017, A. AG (qui di seguito: ricorrente o escussa) ha inoltrato contro il giudizio cantonale un ricorso in materia civile, chiedendo l'annullamento dello stesso e, di riflesso, l'annullamento della decisione dell'UE autorizzante la locazione degli spazi di cantina e/o posteggio assegnatile in uso esclusivo.

Con decreto presidenziale 18 gennaio 2018, al ricorso è stato rifiutato l'effetto sospensivo.

Nel merito è stato acquisito l'incarto cantonale, ma non sono state chieste determinazioni.

Diritto:

1.

1.1. Il ricorso è stato interposto tempestivamente (art. 100 cpv. 2 lett. a LTF) dalla parte soccombente in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF) contro una decisione finale (art. 90 LTF; DTF 133 II 350 consid. 1.2) pronunciata dall'autorità ticinese di ultima (unica) istanza (art. 75 LTF; MARCO LEVANTE, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 2ed. 2010, n. 19 ad art. 19 LEF) in materia di esecuzione e fallimento (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF). Trattandosi di una decisione dell'autorità cantonale di vigilanza in materia di esecuzione e fallimento, il valore di causa è privo di rilievo (art. 74 cpv. 2 lett. c LTF; DTF 133 III 350 consid. 1.2). Nell'ottica dei criteri menzionati il ricorso in materia civile appare pertanto ammissibile.

1.2. Con tale rimedio può, tra l'altro, essere censurata la violazione del diritto federale (art. 95 lett. a LTF). Il Tribunale federale è tenuto ad applicare d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, in ragione dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 140 III 115 consid. 2; 140 III 86 consid. 2). Nell'atto di ricorso occorre pertanto spiegare in modo conciso, riferendosi all'oggetto del litigio, in cosa consiste la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 134 II 244 consid. 2.1). Se viene fatta valere la violazione di diritti fondamentali, trovano applicazione le accresciute esigenze di motivazione previste dall'art. 106 cpv. 2 LTF.

1.3. In linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Può scostarsene o completarlo soltanto se è stato effettuato in modo manifestamente inesatto o in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità cantonale

un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 136 II 304 consid. 2.5).

2.

Controversa è la decisione dell'UE, avallata dal Tribunale di appello, di dare in locazione a due condomini interessati le cantine e/o i posteggi assegnati in uso esclusivo all'escussa. La questione concerne l'amministrazione dell'oggetto del pegno.

2.1. Dopo aver dato agli inquilini ed affittuari l'avviso previsto dall'art. 91 del regolamento del Tribunale federale del 23 aprile 1920 concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF; RS 281.42), in virtù dell'art. 94 cpv. 1 RFF **l'ufficio di esecuzione - oppure, su sua delega, un terzo** (art. 94 cpv. 2 RFF) - **prenderà in luogo del debitore o del proprietario del pegno le misure necessarie onde garantire il pagamento delle pigioni ed affitti ed effettuare l'incasso, eventualmente anche in via di esecuzione, eserciterà il diritto di ritenzione, disdirà i contratti, provvederà allo sfratto degli inquilini, stipulerà nuovi contratti di locazione o di affitto. Avrà 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 ed i sussidi previsti dall'art. 103 cpv. 2 LEF. A datare dalla domanda di vendita, l'amministrazione è retta dall'art. 101 cpv. 1 RFF e ha una portata più ampia di quella prevista per lo stadio precedente della procedura d'esecuzione** (DTF 129 III 90 consid. 2.2).

2.2. Il Tribunale di appello ha considerato che autorizzando la locazione alle condizioni dell'art. 266e CO, ovvero con un termine di disdetta di due settimane per la fine di un mese di locazione, l'UE aveva minimizzato gli inconvenienti che la locazione in questione avrebbe potuto avere a causa di un'eventuale procedura di sfratto. L'incidenza sul prezzo di vendita sarebbe minima, comunque inferiore al mancato guadagno connesso con il mantenere sfitti i locali durante le procedure di contestazione dell'elenco oneri promosse dall'escussa in data 24 maggio 2017; l'introduzione di clausole di garanzia o di pagamento anticipato sono suscettibili di prevenire i rischi paventati dall'escussa relativi alla solvibilità dei conduttori interessati; mentre la locazione degli appartamenti di proprietà della ricorrente, con relativi posteggi e cantine, rischierebbe di avere un impatto sul prezzo di vendita molto più rilevante e contravverrebbe così alla tesi principale della ricorrente.

3.

3.1. **Va premesso**, prima di entrare nel merito della critica ricorsuale, **che nel prendere decisioni del genere qui discusso, l'ufficio di esecuzione - e l'autorità di vigilanza poi - dispone di un importante margine d'apprezzamento** (art. 4 CC). **Il Tribunale federale riesamina tali decisioni con riserbo**: interviene unicamente quando l'autorità precedente non si è conformata senza ragione alcuna alla dottrina e alla giurisprudenza, oppure quando la decisione impugnata poggia su fatti che non avrebbero dovuto svolgere alcun ruolo, rispettivamente trascura fattori che avrebbero dovuto tassativamente trovare riscontro; in questo ambito, infine, il Tribunale federale interviene su decisioni che sfociano in un risultato manifestamente ingiusto o configurano una iniquità manifestamente scioccante (DTF 137 III 303 consid. 2.1.1; 130 III 28 consid. 4.1; 130 III 213 consid. 3.1).

3.2. Il ricorso consiste per larghi tratti in una critica meramente appellatoria della sentenza impugnata. La ricorrente si limita a riproporre il proprio punto di vista, accompagnandolo da generiche critiche all'operato dell'istanza precedente, del genere: la decisione impugnata non considererebbe "per nulla i legittimi interessi di tutte le parti", avrebbe "effetti negativi sul prezzo", costringerebbe potenziali acquirenti "ad affrontare onerose e dispendiose procedure per accedere alla piena proprietà", o ancora sarebbe sproporzionata. Tali ovvietà non si confrontano realmente

con la sentenza impugnata e non costituiscono motivazione sufficiente. Da questo punto di vista, le censure di tale natura sono inammissibili.

3.3. Laddove il gravame è appena più sostanziato, la ricorrente ribadisce che la misura di sottoporre la locazione dei singoli locali accessori alle riserve dell'art. 266e CO rappresenti scelta parziale, mentre gli effettivi interessi in gioco "depongono per il mantenimento della situazione esistente". La locazione separata delle cantine e dei posteggi creerebbe "maggiore difficoltà operativa", comprimerebbe il prezzo di vendita dei fondi e scoraggerebbe gli acquirenti potenzialmente interessati, restringendone la cerchia. Già la sola prospettiva di dover avviare una procedura di sfratto - comunque procedura giudiziaria - avrebbe un effetto deterrente su potenziali interessati, sicché in definitiva il provvedimento avverso sarebbe arbitrario poiché non strettamente necessario.

L'autorità inferiore ha già confutato queste obiezioni. L'opinione del Tribunale di appello non è sprovvista di una propria logica: meglio incassare poco che niente del tutto, locando i citati locali accessori a condizioni tali da permettere una loro liberazione - e successiva vendita insieme con l'appartamento al quale sono attribuiti - entro tempi ragionevolmente brevi. I timori della ricorrente sull'effetto dissuasivo che la necessità di sfrattare i conduttori potrebbe avere su acquirenti interessati non sono del tutto infondati: tuttavia, non può dirsi insostenibile l'opinione dei Giudici cantonali, quando affermano che l'incidenza di tale fattore sul prezzo di vendita sarebbe, semmai, ridotta, e comunque inferiore al guadagno che si perderebbe lasciando la situazione immutata. Tanto più che la ricorrente si accontenta di riaffermare perentoriamente il principio, ma nulla aggiunge a quanto già sostenuto in istanza cantonale. Posto il margine di apprezzamento che la legge conferisce alle autorità cantonali, il giudizio impugnato non può assolutamente dirsi insostenibile ai sensi di quanto esposto in ingresso del presente considerando ( supra consid. 3.1).

3.4. Menzione a parte merita l'affermazione ricorsuale, secondo la quale sarebbe semmai stata vantaggiosa una locazione in blocco delle unità abitative insieme con i relativi locali accessori. A suo dire, non solo il reddito aumenterebbe, ma tale passo filtrerebbe inoltre la cerchia dei potenziali acquirenti: si farebbero avanti acquirenti interessati ad effettuare un investimento immobiliare, che - almeno così sembra doversi interpretare l'allegato ricorsuale non particolarmente chiaro - in quanto tali sarebbero contenti di acquisire gli immobili già occupati.

Questa obiezione è già stata rintuzzata dai Giudici cantonali con la convincente constatazione che essa contraddice di principio la posizione della ricorrente: **se già essa ritiene che la locazione di cantine e garages complicherebbe la vendita dei fondi cui essi sono attribuiti, la locazione degli appartamenti medesimi rappresenterebbe impedimento ancora maggiore. La correttezza di questa constatazione non può essere seriamente messa in dubbio.** Ed ancor meno lo può essere con l'argomentazione ricorsuale: affermare in termini assoluti che per un potenziale acquirente sarebbe vantaggioso trovare un bene già locato appare azzardato, per non dire temerario. Tanto più che la ricorrente non spiega per quale ragione questa ipotesi dovrebbe trovare riscontro proprio per gli immobili di cui è discussione nell'ambito del presente procedimento esecutivo. Manifestamente infondata, l'obiezione ricorsuale può essere respinta senza chinarsi sulla sua ammissibilità - già dubbia per il fatto che l'affermazione appena discussa non emerge dalla sentenza impugnata, sicché, in quanto nuova, potrebbe rivelarsi di primo acchito inammissibile (art. 99 cpv. 1 LTF).

3.5. Infine, la ricorrente lamenta la violazione in tre circostanze del suo diritto costituzionale di essere sentita (art. 29 cpv. 2 Cost.).

Le prime due doglianze, tuttavia, concernono presunte manchevolezze commesse dall'UE. Tali presunti errori concernono però l'attività di un'autorità che non è di ultima istanza cantonale (v. art.

75 cpv. 1 LTF e contrario), e pertanto non sono suscettibili di essere riesaminati dal Tribunale federale. In questa misura, la censura è inammissibile.

La terza doglianza è motivata con il lasso di tempo ridotto che il Presidente della Camera di appello giudicante ha impiegato per respingere l'istanza di concessione dell'effetto sospensivo, senza concedere il diritto di formulare osservazioni. Tuttavia, la ricorrente non esplicita oltre per quale motivo la brevità dell'attesa della decisione sull'effetto sospensivo debba essere considerata quale violazione di essere sentita; né per quale ragione, e in virtù di quale norma legale, essa avrebbe dovuto venire interpellata nuovamente, dopo che aveva avuto modo di formulare adeguatamente la richiesta nell'allegato di ricorso cantonale; né, infine, quale sia il suo interesse legittimamente protetto a lamentare un'ipotetica violazione del diritto di essere sentito dell'UE.

Manifestamente infondata - financo al limite della temerarietà -, la censura di violazione del proprio diritto di essere sentita va respinta in quanto ammissibile.

4.

Ne discende che il gravame va respinto nella misura della sua ammissibilità, con conseguenza di tassa e spese a carico della ricorrente soccombente (art. 66 cpv. 1 LTF). La ricorrente va inoltre condannata al versamento di adeguate ripetibili della sede federale all'opponente, che si è opposta a ragione alla concessione dell'effetto sospensivo al ricorso (art. 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà all'opponente l'importo di fr. 500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti, all'Ufficio di esecuzione di Locarno e alla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, qua le autorità di vigilanza.

Losanna, 1° maggio 2018

In nome della II Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

La Giudice presidente: Escher

La Cancelliera: Antonini