

TI_GERICHTE 15.1994.6 vom 18. April 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-04-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1994.6

FR: TI_GERICHTE 15.1994.6 du 18 avril 1995

IT: TI_GERICHTE 15.1994.6 del 18 aprile 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

a) Se il fondo gravato da pegno immobiliare è dato in locazione, il diritto del creditore si estende anche ai crediti per pigioni e fitti decorrenti dopo introdotta l'esecuzione per realizzazione del pegno fino alla realizzazione (art. 806 cpv. 1 CC). Malgrado il tenore dell'art. 806 cpv. 1 CC, l'estensione del diritto di pegno ai crediti per pigioni e fitti non avviene ope legis con l'introduzione della procedura esecutiva (DTF 64 III 28; Paul-Henri Steinauer , Les droits réels, vol. III, 1992, n. 2732 d). Compete infatti al creditore, se vuole profittare dei canoni locativi scadenti prima della presentazione della domanda di vendita, avvalersene presentando richiesta e anticipandone le spese. Per l'art. 91 cpv. 1 RFF "salvo il caso in cui il creditore pignoratizio precedente abbia rinunciato al diritto di pegno sulle pigioni e sugli affitti (art. 806 CC), sia con dichiarazione espressa fatta nella domanda di esecuzione, sia omettendo di anticipare le spese (art. 68 LEF), l'ufficio d'esecuzione, ricevuta la domanda di esecuzione, constaterà se esistono contratti di locazione o affitto sul fondo secondo il registro fondiario e, appena notificato il precetto esecutivo al proprietario del pegno, ingiungerà agli inquilini o affittuari di pagare d'ora innanzi pigioni ed affitti solo in mano dell'ufficio avvisandoli del pericolo di dover pagare due volte". La volontà del creditore di estendere la garanzia ipotecaria a pigioni e fitti non è presunta. Egli deve infatti avvalersi esplicitamente, o con semplice anticipo delle relative spese, del privilegio conferitogli dalla legge (DTF 64 III 28-29). Solo dopo la presentazione della domanda di vendita, la garanzia ipotecaria si estende pure, se il creditore precedente non vi ha in questo caso espressamente rinunciato, a pigioni e fitti (art. 101 RFF; DTF 71 III 158). A garanzia del privilegio conferito al creditore pignoratizio, l'art. 806 cpv. 3 CC prevede che le convenzioni con cui il proprietario avesse disposto delle mercedi non ancora scadute ed i pignoramenti di queste da parte di altri creditori, non sono opponibili al creditore pignoratizio, che avesse promosso l'esecuzione in via di realizzazione del pegno, prima della scadenza delle mercedi stesse. Ciò significa che la legge accorda al creditore ipotecario un diritto di preferenza alla condizione che questi abbia promosso l'esecuzione in via di realizzazione del pegno prima della scadenza delle pigioni (Steinauer , op. cit., n. 2732 i). b) Nel caso di specie i creditori _____ e _____, nelle rispettive domande di esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare, hanno chiesto all'UE di Lugano di procedere al blocco degli affitti. Esse hanno così chiaramente manifestato la propria volontà di avvalersi dell'estensione del privilegio ex art. 806 CCS/91 RFF.

E. 2

Come evidenziato sub 1 a) ex art. 806 cpv. 1 CC “se il fondo è dato in locazione, il diritto del creditore si estende anche ai crediti per pigioni e fitti decorrenti dopo introdotta l’esecuzione per realizzazione del pegno”. Le pigioni e gli affitti non possono servire al pagamento degli interessi di crediti garantiti da pegno per i quali non sono introdotte esecuzioni, ma potranno servire per versare, anche prima della domanda di vendita, degli acconti al creditore istante purché esso giustifichi che il suo credito fu riconosciuto o è stato constatato da giudizio passato in giudicato (art. 95 cpv. 1 RFF). Per l’art. 114 cpv. 2 RFF “se più creditori pignorati hanno inoltrato domanda d’esecuzione in epoche diverse, il creditore pignorato anteriore in grado avrà diritto di preferenza sulle pigioni e sugli affitti scaduti posteriormente alla sua domanda d’esecuzione”. I creditori ipotecari che non hanno promosso l’esecuzione non hanno alcun diritto sulle pigioni scadute anche se i loro crediti sono posteriori in grado rispetto a quelli dei creditori ipotecari precedenti (DTF 42 III 412).

E. 3

La _____ ha chiesto di procedere in via di realizzazione del pegno immobiliare contro _____ il 3 dicembre 1992 mentre _____ ha presentato la propria domanda di esecuzione il 14 luglio 1993. L’importo di Fr. 43’000.-- per le pigioni scadute nel periodo intercorrente tra le due domande di esecuzione e bloccate dall’UE di Lugano spettano alla _____ e ciò indipendente dal grado dei propri crediti ipotecari. Considerato che il credito della _____ contro l’escusso è stato accertato con pronunciato cresciuto in giudicato ex art. 95 cpv. 1 RFF, l’importo bloccato può già essere versato alla creditrice. A ciò nulla muta la circostanza che con cessione 25 gennaio 1989 _____ ha ceduto a _____ gli “affitti attuali e futuri degli stabili locativi siti sulla particella n. _____ del RFD di _____”. Infatti per l’art. 806 cpv. 3 CC siffatto atto di cessione, per quanto riguarda le pigioni non ancora scadute al momento della presentazione della domanda di esecuzione, non è opponibile alla creditrice _____. Ne consegue che l’UE di Lugano ha correttamente allestito lo stato di riparto provvisorio 28 ottobre 1994.

E. 4

Il reclamo 10 novembre 1994 _____ è respinto. Non si prelevano spese (art. 67 cpv. 2 TarLEF) e non si assegnano indennità (art 68 cpv. 2 TarLEF), perché così previsto per normativa di diritto federale. Per questi motivi, richiamati gli art. 68 LEF; 91 cpv. 1, 95 cpv. 1, 101 e 114 cpv. 2 RFF; 806 CC pronuncia: 1. Il reclamo 10 novembre 1994 _____, è respinto. 2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 3. Intimazione a: - _____ Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d’appello quale autorità di vigilanza Il presidente
La segretaria