

TI_GERICHTE 15.1995.00051 vom 29. August 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-08-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1995.00051

FR: TI_GERICHTE 15.1995.00051 du 29 août 1995

IT: TI_GERICHTE 15.1995.00051 del 29 agosto 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

I due reclami sono sostanzialmente diretti contro due provvedimenti dell'UEF di Locarno aventi connotazioni omogenee e riguardanti le medesime parti in causa: le cause inc. _____ e _____ possono quindi essere congiunte ed evase con una sola sentenza. 2.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 locatizi 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 pignoratorio procedente 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 procedente non vi ha in questo caso espressamente rinunciato, a pigioni e fitti (art. 101 RFF; DTF 71 III 158). b) Nel caso di specie la creditrice _____ ha chiesto con scritto 4 settembre 1992 all'UEF di Locarno di procedere al blocco degli affitti. Essa ha così chiaramente manifestato la propria volontà di avvalersi dell'estensione del privilegio ex art. 806 CCS/91 RFF. Corretto è stato l'operato dell'Ufficio, che con atto 17 settembre 1992 ha deciso che per l'avvenire le pigioni saranno da esso incassate.

E. 3

Per l'art. 94 RFF "dopo aver dato agli inquilini e affittuari l'avviso previsto dall'art. 91 RFF, l'ufficio 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 (...)". L'ufficio incaricato della vendita del fondo è per legge

obbligato a prendere le misure necessarie all'incasso delle pigioni (art. 94 RFF; LGVE 1985 I n. 40 p. 68 s.), procedendo, se del caso, in via esecutiva contro il conduttore (LGVE 1985 I n. 40 p. 68; Carl Jaeger , Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Zurigo, 1991, vol. I, n. 10 ad art. 152). Dopo l'aggiudicazione l'ufficio non può più prendere provvedimenti contro il conduttore relativamente a fattispecie sorte dopo tale atto (LGVE 1985 I n. 40 p. 68). L'ufficio incaricato della vendita resta invece competente per l'incasso degli affitti spettanti al creditore ipotecario finché la procedura esecutiva si è conclusa, anche se nel frattempo il fondo non è più sotto la sua amministrazione (LGVE 1985 I n. 40 p. 68). Nel caso in esame, l'UEF di Locarno, allo scopo di incassare l'importo di Fr. 69'000.-- per le pigioni da ottobre 1992 ad agosto 1994, ha dapprima compensato l'eccedenza di Fr. 16'300.-- versata dalla reclamante quale acconto delle spese di realizzazione e di trapasso con parte delle pigioni e poi ha proceduto in via esecutiva per la rimanenza di Fr. 52'700.-- oltre accessori. Ritenuto che l'intera pretesa di Fr. 69'000.-- per pigioni da ottobre 1992 a agosto 1994 era scaduta prima della vendita del fondo avvenuta l'11 agosto 1994, l'operato dell'UEF di Locarno è stato conforme ai prescritti sopra citati. Ne consegue la reiezione dei gravami.

E. 3.1

Non si prelevano spese e non si assegnano indennità.

E. 4

Intimazione a: - _____ Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale
d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente La
segretaria

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.