

## TI\_GERICHTE 15.1995.00159 vom 28. Februar 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-02-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.1995.00159](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1995.00159)

FR: TI\_GERICHTE 15.1995.00159 du 28 février 1996

IT: TI\_GERICHTE 15.1995.00159 del 28 febbraio 1996

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 28.02.1996  
15.1995.00159

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 15.95.00159 /160/161/162/163/164/165/166/167/168/169 Lugano 28 febbraio 1996 /C/fc/kc In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dei giudici: Cometta, presidente, Pellegrini, Zali segretario: Baur Martinelli, vicecancelliera statuendo sul reclamo 19 luglio 1995 \_\_\_\_\_ contro l'operato dell'Ufficio di esecuzione di Lugano nelle esecuzioni n. \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_-01/02/03 (inc. n. \_\_\_\_\_) in via di realizzazione del pegno immobiliare promosse dalla reclamante contro i debitori solidali \_\_\_\_\_ in tema di avviso e ingiunzione a promuovere causa tendente all'accertamento del diritto di pegno sulle pigioni; richiamati i decreti presidenziali 20 luglio 1995 di concessione dell'effetto sospensivo; viste le osservazioni: - 2 agosto 1995 di \_\_\_\_\_, - 20 luglio e 4 agosto 1995 dell'UE di Lugano; esaminati atti e documenti; ritenuto in fatto: A. Con domande di esecuzione del 9 giugno 1995 la \_\_\_\_\_ ha chiesto di procedere in via di realizzazione del pegno immobiliare contro i debitori solidali \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Oggetto del pegno di cui la creditrice chiede la realizzazione sono i Fol. PPP. n. \_\_\_\_\_ del fondo base part. n. \_\_\_\_\_ RFD di Lugano. B. Il 12 giugno 1995 l'UE di Lugano ha emesso i precetti esecutivi in via di realizzazione del pegno immobiliare n. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_. Ai PE a lui intimati \_\_\_\_\_ ha interposto opposizione sia contro il credito che contro il diritto di pegno. C. Il 19 giugno 1995 la creditrice procedente ha chiesto all'UE di provvedere all'incasso delle pigioni relative alle quote di PPP oggetto delle esecuzioni. D. Con provvedimenti 21 giugno 1995 l'UE di Lugano ha avvisato \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che le pigioni dei Fol. PPP. n. \_\_\_\_\_ del fondo base part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ "che verranno d'ora innanzi a scadere saranno percepite" dall'Ufficio, assegnando loro un termine di dieci giorni per dichiarare, se del caso, che "le pigioni non sono, in tutto od in parte, comprese nel pegno". Il 18 luglio 1995 l'UE ha poi delegato alla \_\_\_\_\_ l'amministrazione dei fondi

posti in esecuzione avvisando gli inquilini e gli affittuari delle note particelle, a scanso di doppio pagamento, di versare alla \_\_\_\_\_ le pigioni e gli affitti pagati sino ad ora agli escussi. E. Con scritto 4 luglio 1995 \_\_\_\_\_ si è opposto al blocco delle pigioni, contestando che esse “siano comprese nel pegno”, sia perché la \_\_\_\_\_ avrebbe ceduto le proprie pretese alla \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ che perché la banca non sarebbe mai stata proprietaria delle cartelle ipotecarie sulla scorta delle quali ha chiesto l’esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare. F. Con provvedimenti 10 luglio 1995 l’UE di Lugano ha impartito alla \_\_\_\_\_, nelle esecuzioni promosse contro \_\_\_\_\_, un termine di dieci giorni dall’ottenimento del rigetto dell’opposizione per promuovere contro il debitore l’azione intesa a far accertare l’esistenza e l’estensione del diritto di pegno sulle pigioni e sugli affitti. G. Con tempestivi reclami 19 luglio 1995 la \_\_\_\_\_ ha postulato la declaratoria di nullità dei provvedimenti 10 luglio 1995, atteso che: - il provvedimento 10 luglio 1995 dell’UE di Lugano violerebbe l’art. 92 cpv. 2 RFF perché “nell’opposizione 4 luglio 1995 al blocco delle pigioni, il debitore \_\_\_\_\_ si è limitato a contestare il credito ed il pegno” senza provare (e nemmeno affermare) “che sussistono gli specifici motivi per escludere l’estensione del diritto di pegno alle pigioni”; - “non ammettendo il reclamo, la creditrice pignorizia procedente di fatto si vedrebbe arbitrariamente costretta, anche in caso di ottenimento del rigetto dell’opposizione, ad adire il giudice di merito, chiedendogli di accertare quanto già appurato dal giudice del rigetto, ossia l’esistenza del credito e del pegno”. H. Delle osservazioni di \_\_\_\_\_ e dell’UE di Lugano, entrambi postulanti la reiezione del gravame, si dirà, per quanto necessario, in seguito. Considerato in diritto:

1. Gli undici reclami sono sostanzialmente diretti contro undici provvedimenti dell’UE di Lugano 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 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 pignorizio 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 19 giugno 1995 all’UE di Lugano 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 atti 21 giugno 1995 ha deciso che per l'avvenire le pigioni saranno da esso percepite. 3. Notificando l'avviso agli inquilini, l'ufficio esecuzione informerà nel contempo ex art. 92 cpv. 1 RFF il proprietario del pegno che le pigioni saranno d'ora innanzi incassate dall'ufficio. Per il cpv. 2 dell'art. 92 RFF, l'avviso menzionerà che, se il proprietario del pegno pretende che le pigioni non sono comprese nel pegno, esso dovrà dichiararlo all'ufficio entro dieci giorni, indicandone i motivi. 4. Se il debitore o il proprietario del pegno ha fatto opposizione, l'ufficio assegnerà al creditore un termine di dieci giorni per proporre in giudizio l'azione di constatazione dell'esistenza del debito o del diritto di pegno o per chiedere il rigetto dell'opposizione. L'ufficio inoltre avviserà il creditore, che ove la domanda di rigetto venga respinta, egli dovrà iniziare il procedimento ordinario per il riconoscimento del credito o del diritto di pegno entro dieci giorni da quello in cui la sentenza sulla domanda di rigetto è passata in giudicato (art. 93 cpv. 1 RFF). Ove il proprietario del pegno abbia preteso che le pigioni (gli affitti) in tutto o in parte non sono comprese nel pegno, l'ufficio assegnerà al creditore un termine di dieci giorni per proporre l'azione di constatazione del diritto di pegno contestato (art. 93 cpv. 2 RFF). 5. Se la contestazione dell'escusso riguarda unicamente il provvedimento dell'Ufficio relativo alle pigioni e agli affitti non vi è spazio per la procedura di rigetto dell'opposizione e occorre promuovere entro dieci giorni la causa intesa a far accertare il diritto di pegno contestato sulle pigioni (DTF 71 III 57). Se invece, come nel caso di specie, oltre al blocco delle pigioni il debitore contesta anche il credito e il diritto di pegno sul fondo, il creditore può dapprima chiedere il rigetto dell'opposizione senza promuovere l'azione ordinaria (DTF 71 III 57; Claus Schellenberg, Die Rechtsstellung des Dritteigentümers in der Betreuung auf Pfandverwertung, Zurigo Diss. 1968, p. 117). Nella procedura di rigetto dell'opposizione non può essere decisa la legittimità del blocco degli affitti, perché la stessa riguarda solo il credito e il diritto di pegno sul fondo (DTF 71 III 57 e rif. ivi). Se il creditore chiede il rigetto dell'opposizione e la sua domanda viene respinta, egli deve iniziare entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza, l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito e del diritto di pegno (DTF 71 III 58). L'ingiunzione a promuovere l'azione di accertamento del diritto di pegno comprende anche l'ingiunzione a promuovere l'azione di accertamento del diritto di pegno sulle pigioni (DTF 71 III 58; Claus Schellenberg, op. cit., p. 117). Se il debitore ha contestato il credito e il blocco delle pigioni e l'istanza di rigetto dell'opposizione per il credito è stata respinta, il creditore deve chiedere al giudice del merito l'accertamento del credito e del diritto di pegno sulle pigioni (DTF 71 III 58). Se invece il rigetto dell'opposizione è stato accordato, l'Ufficio fisserà al creditore un nuovo termine per proporre l'azione di accertamento del diritto di pegno sulle pigioni, atteso che la questione della legittimità del blocco delle pigioni non è ancora stata decisa (DTF 71 III 58; Claus Schellenberg, op. cit., p. 117). 6. Nel caso di specie \_\_\_\_\_ ha contestato il credito, il diritto di pegno sul fondo e il diritto di pegno sulle pigioni. La precedente con istanze 3 luglio 1995 ha promosso le procedure sommarie di rigetto dell'opposizione. L'ulteriore procedura sarà quindi determinata dall'esito delle istanze di rigetto dell'opposizione. Infatti se le domande di rigetto dell'opposizione verranno respinte, la creditrice dovrà iniziare entro dieci giorni dalla crescita in giudicato delle relative sentenze l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del debito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni (DTF 71 III 58; Claus Schellenberg, op. cit., p. 117). Se invece il rigetto dell'opposizione verrà accordato, la creditrice dovrà procedere, come correttamente stabilito dall'UE di Lugano nei provvedimenti impugnati, entro dieci giorni

dalla crescita in giudicato della decisione, proponendo l'azione di accertamento del diritto di pegno sulle pigioni ( DTF 71 III 58; Claus Schellenberg , op. cit., p. 117). Ne consegue che i provvedimenti 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano devono essere completati nel senso che, ove le istanze di rigetto dell'opposizione fossero respinte, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato delle relative sentenze dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 7. I reclami 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_ sono dunque respinti ai sensi dei considerandi. Non si prelevano spese (art. 67 cpv. 2 OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 68 cpv. 2 OTLEF). Per questi motivi richiamati gli art. 68 LEF; 91, 92, 93 cpv. 1 e 2 RFF; 806 CC pronuncia:

1. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_ succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 1.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 1.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 2. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 2.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 2.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 3. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 3.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 3.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 4. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 4.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 4.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 5. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 5.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 5.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 6. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 6.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla

crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 6.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 7. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 7.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 7.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 8. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 8.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 8.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 9. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 9.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 9.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 10. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_) è respinto ai sensi dei considerandi. 10.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 10.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 11. Il reclamo 19 luglio 1995 della \_\_\_\_\_, succursale di \_\_\_\_\_ (inc. n. \_\_\_\_\_ - es. n. \_\_\_\_\_-01/02/03) è respinto ai sensi dei considerandi. 11.1. Il provvedimento 10 luglio 1995 dell'UE di Lugano è completato nel senso che, ove l'istanza di rigetto dell'opposizione del 3 luglio 1995 fosse respinta, la creditrice entro dieci giorni dalla crescita in giudicato della relativa sentenza dovrà iniziare l'azione ordinaria intesa a far accertare l'esistenza del credito, del diritto di pegno sul fondo e del diritto di pegno sulle pigioni. 11.2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 12. Intimazione a: \_\_\_\_\_ Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente La segretaria