

# TI\_GERICHTE 15.1995.00236 vom 12. Dezember 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-12-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.1995.00236](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1995.00236)

FR: TI\_GERICHTE 15.1995.00236 du 12 décembre 1995

IT: TI\_GERICHTE 15.1995.00236 del 12 dicembre 1995

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

a) Per l'art. 96 cpv. 1 LEF il debitore si deve astenere, sotto minaccia di pena, da ogni disposizione degli oggetti pignorati che non sia autorizzata dall'ufficiale. Gli atti di disposizione del debitore sono nulli in quanto ne siano pregiudicati i diritti che il creditore ha acquisito col pignoramento, sotto riserva degli effetti dell'acquisto del possesso da parte di terzi di buona fede (art. 96 cpv. 2 LEF). Il pignoramento di un fondo ha, di per se stesso, gli effetti di una limitazione della facoltà di disporre ex art 960 cpv. 1 cifra 2 CC (art. 101 cpv. 1 LEF), la cui annotazione nel registro fondiario esclude la buona fede di terzi (art. 960 cpv. 2 CC); Kurt Amonn, Grundriss des Schulbetreibungs- und Konkursrechts, 1993, § 22 m. 58, Carl Jäger, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1920, n. 6 ad art. 96 LEF. Di conseguenza il pignoramento prevale su tutti i diritti acquisiti successivamente sul fondo (DTF 113 III 36; Amonn, op. cit., § 22 m. 58; Jäger, op. cit., n. 6 ad art. 96 LEF). La trasmissione della proprietà avvenuta dopo il pignoramento è civilmente valida, ma il creditore pignoratizio può chiedere la realizzazione del fondo a suo favore senza che siffatto mutamento leda i diritti da lui acquisiti con l'annotazione (DTF 42 III 245-246; Amonn, ibidem; Pierre-Robert Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 1993, p. 191). b) Nel caso di specie \_\_\_\_\_ ha acquisito la proprietà delle particelle n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con atto notarile del 12 ottobre 1994, quando nel registro fondiario erano già annotate numerose restrizioni della facoltà di disporre a seguito di pignoramento. Ne consegue che, sebbene il trapasso della proprietà a favore della reclamante sia civilmente valido, essa non si può opporre alla realizzazione dei fondi a favore dei creditori pignoratizi. A ciò nulla muta la circostanza che nell'atto notarile il venditore ha dichiarato che "il fondo venduto non è gravato da diritti o oneri ipotecari oltre al mutuo di Fr. 100'000.-- in I rango", atteso che l'annotazione del pignoramento nel registro fondiario esclude la buona fede di terzi (art. 960 cpv. 2 CC).

### E. 2

a) L'avviso d'incanto è pubblicato almeno un mese prima (art. 138 LEF). Per l'art. 139 LEF copia del bando è notificata al creditore, al debitore, ed eventualmente al terzo proprietario dell'immobile, come pure ad ogni interessato iscritto nei libri pubblici, nell'ipotesi che abbiano un domicilio conosciuto od un rappresentante (cfr. anche art. 30 RFF; Amonn, op. cit., § 28 m. 16; Gilliéron, op. cit., p. 230). Sulla procedura preliminare di realizzazione immobiliare, l'art. 120 LEF prescrive che l'Ufficio deve avvisare entro tre giorni il debitore che il creditore ha domandato la vendita. Subito dopo la pubblicazione dell'incanto, l'ufficio spedirà gli avvisi speciali previsti dall'art. 139 LEF (cfr. art. 30 cpv. 1 RFF) "ad

ogni creditore cui spetta diritto di pegno sul fondo od in cui favore esso sia stato pignorato”, come pure, tra altri, “a tutte quelle persone che posseggono sul fondo un diritto qualsiasi iscritto od annotato nel registro fondiario”. b) Nel caso di specie le notifiche delle domande di vendita e dell’avviso d’incanto sono ritualmente avvenute. I combinati art. 120 e 139 LEF (cfr. anche gli art. 28 e 30 RFF) prevedono infatti che solo l’avviso d’incanto debba essere personalmente trasmesso all’eventuale terzo proprietario dell’immobile, mentre la comunicazione della domanda di vendita deve essere trasmessa solo al debitore. La comunicazione dell’avviso d’incanto a \_\_\_\_\_, avvenuta il 13 novembre 1995, ossia a \_\_\_\_\_ giorni dalla pubblicazione della vendita sul FUC, è stata pertanto corretta. Nell’esecuzione in via ordinaria, a differenza che nell’esecuzione in via di realizzazione del pegno (art. 153 cpv. 2 LEF), anche il PE va notificato unicamente al debitore, atteso che all’inizio della procedura esecutiva non è noto, nell’ipotesi che l’esecuzione proceda per omessa opposizione o per il rigetto della stessa, quali saranno i beni che verranno pignorati. Nel caso concreto, avendo \_\_\_\_\_ acquistato le part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ quando le procedure esecutive promosse contro il precedente proprietario erano già giunte allo stadio del pignoramento, la notifica del PE alla reclamante è esclusa anche perché, come sancito dal Tribunale federale in DTF 78 III 7, colui che acquista un fondo gravato da una limitazione della facoltà di disporre, deve accettare le esecuzioni che hanno portato al pignoramento del fondo medesimo nello stadio in cui si trovano quando l’ufficio viene a conoscenza dell’avvenuto trapasso della proprietà.

### **E. 3**

Restano riservati i diritti della reclamante di procedere civilmente e, se del caso, penalmente nei confronti del fratello, nell’ipotesi che vi sia stato inganno o altro in connessione con le garanzie ex patto 4 del rogito 12 ottobre 1994.

### **E. 4**

Il reclamo 23 novembre 1995 \_\_\_\_\_ è respinto. Non si prelevano spese (art. 67 cpv. 2 OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 68 cpv. 2 OTLEF).

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