

TI_GERICHTE 15.1996.00171 vom 20. Juni 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-06-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1996.00171

FR: TI_GERICHTE 15.1996.00171 du 20 juin 1997

IT: TI_GERICHTE 15.1996.00171 del 20 giugno 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 13

giugno 1996; che con provvedimento 15 luglio 1996 l'UEF di Locarno ha deciso di versare alla _____, a saldo dell'esecuzione n. _____, l'importo di fr. 76'862.55 in possesso dell'amministratrice degli immobili _____; che con scritto 20 agosto 1996 l'UEF di Locarno ha invitato l'amministratrice delegata a procedere al versamento citato, annullando l'esecuzione n. _____; che con domanda 5 settembre 1996 (ricevuta il 10 settembre 1996) la _____ ha promosso contro l'Immobiliare _____ l'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare n. _____ per un credito di complessivi fr. 823'359.30 (oltre accessori) per "Zinsen per 31.12.93, 30.6.94, 31.12.94, 30.6.95, 31.12.95", indicando quale titolo di credito le due citate cartelle ipotecarie e chiedendo il blocco delle pigioni giusta art. 95 ORF; che il relativo PE n. _____ del 10 settembre 1996 è stato spedito all'UEF di _____ in data 23 settembre 1996 per rogatoria all'escussa, non avendo questa più un recapito presso la fiduciaria di _____; che nel frattempo, con scritto 19 settembre 1996, Immobiliare _____, facendo riferimento alla decisione 17 luglio 1996 dell'UEF e al conseguente annullamento dell'esecuzione n. _____, ha dichiarato che l'amministrazione sarebbe stata ripresa da altra fiduciaria, la _____, in quanto considerava la gerenza legale degli immobili (ad opera della _____) pure annullata; che in data 23 settembre 1996, in risposta allo scritto dell'escussa, l'UEF, pur confermando l'annullamento dell'esecuzione n. _____, ha comunicato che la gerenza legale sarebbe stata mantenuta "a seguito delle esecuzioni _____ e _____ presentate dalla _____ (...)" e "delegata ulteriormente all'Immobiliare _____ che con reclamo 2 ottobre 1996 Immobiliare _____ si oppone al mantenimento dell'amministrazione forzata degli immobili, asserendo in sostanza: - che l'esecuzione n. _____ PI è stata annullata, - che non le risulta esserle stato notificato alcun precetto n. _____, - che contro il precetto n. _____ è stata interposta opposizione, - che non le risulta che la creditrice procedente abbia chiesto il rigetto dell'opposizione rispettivamente abbia promosso una causa di riconoscimento del credito e - che pertanto ex art. 93 ORF l'amministrazione forzata non può essere mantenuta; che con il medesimo reclamo Immobiliare _____ lamenta pure di non aver mai ricevuto - nonostante esplicita richiesta - l'estratto conto finale relativo all'amministrazione forzata nell'ambito della procedura n. _____ e chiede che l'UEF di Locarno "sia invitato a presentare l'estratto conto finale della gerenza legale previsto dagli articoli 21 e 22 ORF PI", in quanto, in difetto dello stesso, non sarebbe "in grado di verificare come il saldo di fr. 76'862.55 è stato calcolato e quanto rimane a

(sua) disposizione presso l'Immobiliare _____”; che nelle sue osservazioni 28 ottobre 1996 la _____ conferma a sua volta che la procedura n. _____ “è da ritenersi saldata per avvenuto pagamento” e dichiara inoltre di ritirare l'esecuzione n. _____ in quanto “prematura”, riferendosi la stessa all'incasso “del capitale (e) degli interessi per complessivi fr. 5'668'530.15” ed essendo risultato “da un esame più approfondito” che le cartelle ipotecarie - al momento della promozione della citata esecuzione -non erano ancora state disdette; essa ritiene però che l'amministrazione sia giustificata dall'esecuzione n. _____ da lei promossa in data 5 settembre 1996 per l'incasso degli interessi maturati dal 1° luglio 1993 al 31 dicembre 1995 per complessivi fr. 823'359.30 con contestuale domanda dell'applicazione degli art. 91 ss. ORF; che per l'art. 806 cpv. 1 CC se un fondo gravato da pegno immobiliare è dato in locazione, il diritto del creditore si estende anche ai crediti per pigioni e affitti decorrenti dopo introdotta l'esecuzione in via di realizzazione del pegno fino alla realizzazione; che malgrado il tenore della norma citata l'estensione del diritto di pegno ai crediti per pigioni e fitti non avviene ope legis con l'introduzione della procedura esecutiva, bensì spetta al creditore, se vuole profittare dei canoni di locazione scadenti prima della presentazione della domanda di vendita, avvalersene presentando relativa richiesta e anticipandone le spese (DTF 71 III 158; 64 III 28; Steinauer, *Les droits réels*, Vol. III, Berna 1996, p. 146 s., n. 2732d; Simonius/ Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, Vol. II, Basilea et al. 1990, p. 169, n. 37; Fritzsche/Walder, *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*, Vol. I, Zurigo 1984, p. 484, § 34 n. 30; cfr. anche il nuovo tenore dell'art. 152 cpv. 2 LEF in vigore dal 1° gennaio 1997); che giusta l'art. 91 cpv. 1 ORF se il creditore procedente richiede l'estensione del diritto di pegno prevista dall'art. 806 CC, l'ufficio di esecuzione, non appena ricevuta la domanda di esecuzione, constaterà se esistano contratti di locazione o affitto sul fondo, e ingiungerà agli inquilini o affittuari di pagare d'ora in avanti pigioni e affitti solo all'ufficio, avvisandoli del pericolo di dover pagare due volte (cosiddetto “blocco delle pigioni”, “Zinsensperre”); che siffatto blocco delle pigioni è ordinato immediatamente dopo aver ricevuto la domanda di esecuzione, prima ancora che si sappia se contro l'esecuzione vi è opposizione, e resta di per sé in vigore anche in presenza di opposizione (cfr. Fritzsche/ Walder, op.cit., Vol. I, Zurigo 1984, p. 484, § 34 n. 33); che tuttavia se all'esecuzione è stata fatta opposizione l'ufficio deve assegnare al creditore un termine di dieci giorni per proporre in giudizio l'azione di contestazione dell'esistenza del debito e del diritto di pegno o per chiedere il rigetto dell'opposizione (art. 93 cpv. 1 primo periodo ORF); l'ufficio deve inoltre avvisare il creditore che qualora la domanda di rigetto venisse respinta egli dovrà iniziare il procedimento ordinario per il riconoscimento del credito o del diritto di pegno entro dieci giorni dal passaggio in giudicato della decisione sul rigetto (cfr. art. 93 cpv. 1 secondo periodo ORF); che l'inosservanza di questi termini avrà per conseguenza la revoca del blocco delle pigioni, revoca totale o parziale a seconda della contestazione (totale o solo parziale) del diritto di pegno sulle pigioni, e che viceversa il loro rispetto determina il mantenimento in vigore dei provvedimenti sulle pigioni e fitti (cfr. art. 93 cpv. 3 e 4 ORF); che contestualmente al blocco delle pigioni l'ufficio assume personalmente o - sotto la sua responsabilità - affida a un terzo l'amministrazione dell'immobile, prendendo le misure necessarie per garantire il pagamento delle pigioni e affitti ed effettuarne l'incasso, esercitando il diritto di ritenzione, disdicendo i contratti, provvedendo allo sfratto degli inquilini, stipulando nuovi contratti, ordinando le riparazioni urgenti, ecc. (cfr. art. 94 ORF: cosiddetta “amministrazione forzata di fondi”, DTF 109 III 47, cons. 1c; Amonn/Gasser, *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts*, 6. ed.,

Berna 1997, p. 165 n. 8); che l'amministrazione forzata dell'immobile ha termine in particolare con l'estinzione dell'esecuzione nell'ambito della quale è stata ordinata (cfr. art. 154 cpv. 2 LEF; cfr. Fritzsche/Walder, op. cit., Vol. I, p. 485, n. 35); che nel caso in esame se da una parte il 20 agosto 1996 è stata annullata - siccome saldata - l'esecuzione n. _____ nell'ambito della quale è stata ordinata dell'amministrazione forzata dell'immobile a cura della società _____, dall'altra parte la _____ ha promosso altre due esecuzioni, facendo valere contestualmente l'estensione del diritto di pegno alle pigioni (cfr. domanda di esecuzione 29 maggio 1996 - esecuzione n. _____) rispettivamente chiedendone il blocco (cfr. domanda d'esecuzione 5 settembre 1996 - esecuzione n. _____); che per quanto riguarda l'esecuzione n. _____, al cui PE del 3 giugno 1996 è stata interposta opposizione, essa va in ogni caso annullata in seguito alla dichiarazione di ritiro da parte della creditrice precedente formulata con le osservazioni 28 ottobre 1996, e dunque risulta evidentemente inidonea a giustificare il mantenimento dell'amministrazione forzata degli immobili; che invece il precetto esecutivo spiccato il 10 settembre 1996 nell'esecuzione n. _____, al momento dell'introduzione del presente gravame - come si evince dalle dichiarazioni della ricorrente - non le era stato ancora notificato; che pertanto già per questo motivo in quel momento, sulla base della sola domanda di esecuzione e contestuale richiesta di blocco, il mantenimento dell'amministrazione forzata risultava oggettivamente giustificato, seppure ad insaputa della ricorrente; che in ogni caso, come accertato da questa Camera, il menzionato PE è stato notificato all'escussa, per rogatoria, nelle more della presente procedura di ricorso, e meglio il 1° novembre 1996, e lo stesso giorno è stata tempestivamente interposta opposizione; che pertanto l'esecuzione n. _____ allo stadio attuale giustifica il mantenimento dell'amministrazione forzata sull'immobile, e su questo punto il ricorso va pertanto respinto; che l'ufficio esecuzione dovrà comunque indilatamente, non appena passata in giudicato la presente decisione, procedere conformemente all'art. 93 cpv. 1 primo periodo ORF, assegnando quindi alla _____ il termine per procedere in giudizio all'accertamento della pretesa rispettivamente del diritto di pegno oppure per chiedere il rigetto dell'opposizione; che per quanto riguarda infine la richiesta formulata dalla ricorrente di un estratto conto finale relativo all'amministrazione forzata nell'ambito dell'esecuzione n. _____, benché come detto quella esecuzione sia stata saldata con il versamento di fr. 76'862.55 da parte della amministratrice delegata dall'UEF alla creditrice precedente, dato il mantenimento dell'amministrazione forzata degli immobili va senz'altro riconosciuto l'interesse legittimo dell'escussa a conoscere lo stato del conto dell'amministrazione forzata dopo il versamento citato, così come del resto va riconosciuto il suo diritto a esaminare in ogni tempo il conto riferito all'attuale amministrazione nell'ambito dell'esecuzione n. _____ (cfr. art. 21 cpv. 1 secondo periodo ORF); che in questo senso la domanda di estratto conto della ricorrente va accolta e l'Ufficio, se ancora non lo ha fatto, dovrà provvedere perché sia messo a disposizione dell'escussa l'estratto conto richiesto; che il reclamo di Immobiliare _____ è limitatamente a questo punto accolto; che non si prelevano tasse (art. 61 cpv. 2 lett. a OTLEF), né si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF). Per questi motivi, richiamati gli art. 91 ss. ORF, 806 CC, pronuncia: 1. Il reclamo 2 ottobre 1996 di Immobiliare _____, è parzialmente accolto nel senso che l'UEF procederà agli incumbenti di cui ai considerandi. 2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 3. Contro questa decisione è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a Losanna, per il tramite della Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale di

Appello, in conformità dell'art. 19 LEF. 4. Intimazione a: _____ Per la Camera di
esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il
vicepresidente La segretaria

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