

## **TI\_GERICHTE 15.1998.192 vom 9. Dezember 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-12-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.1998.192](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1998.192)

FR: TI\_GERICHTE 15.1998.192 du 9 décembre 1998

IT: TI\_GERICHTE 15.1998.192 del 9 dicembre 1998

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Nel caso in esame l'amministratore speciale del fallimento ha omesso di indicare nelle condizioni d'incanto delle part. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ l'esistenza dei contratti di locazione stipulati con il ricorrente, con \_\_\_\_\_ e con \_\_\_\_\_. Tali contratti devono essere menzionati nelle condizioni d'incanto degli immobili in oggetto essendone parte integrante. Di conseguenza nelle condizioni d'incanto delle part. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ dovrà essere inserita una clausola del seguente tenore: "I contratti di locazione e di affitto passano all'acquirente con la proprietà della cosa (art. 50 RFF)."

#### **E. 3**

La creditrice ipotecaria \_\_\_\_\_ chiede l'inserimento nell'elenco oneri dei contratti di locazione stipulati dall'amministratore speciale del fallimento e la conseguente notifica dell'avviso speciale ex art. 129 RFF per richiedere il doppio turno d'asta. L'art. 125 RFF prevede che, per ogni fondo deve essere allestito un elenco degli oneri. Questi elenchi formano parte integrante della graduatoria (cfr. Art. 125 cpv. 2 RFF). Il contenuto degli elenchi oneri nella procedura di fallimento è il medesimo stabilito dall'art. 140 LEF (cfr. Amonn/Gasser, op. cit., § 46 n.20, p. 368). Giusta l'art. 140 cpv. 1 LEF, prima dell'incanto l'ufficiale constata, in base alle insinuazioni presentate dagli aventi diritto e all'estratto del registro fondiario, gli oneri gravanti il fondo (servitù, oneri fondiari, pegni immobiliari, diritti personali annotati). Orbene, né il contratto stipulato dal ricorrente, né tantomeno gli altri contratti stipulati dall'amministratore speciale del fallimento risultano essere annotati a registro fondiario. Ne consegue che non è possibile la loro iscrizione nell'elenco degli oneri delle part. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, non costituendo tali contratti un aggravio per il fondo ai sensi degli art. 140 LEF e 125 RFF. La recente giurisprudenza del Tribunale federale ha però stabilito che il creditore pignoratizio ha diritto di richiedere il doppio turno d'asta ex art. 142 LEF anche nel caso in cui il contratto di locazione non risulti iscritto a registro fondiario (cfr. DTF 124 III 37 ss.; Franco Lorandi, Mietverträge in Konkurs des Vermieters, in: mp 1998, p. 1230). Di conseguenza, nell'avviso d'incanto i creditori pignoratizi che a stregua dell'elenco oneri sono al beneficio di un diritto poziore ai contratti di locazione in oggetto saranno informati che hanno la facoltà di esigere un doppio turno d'asta ex art. 142 LEF, purché ne facciano istanza per iscritto presso l'ufficio entro il termine di dieci giorni, trascorso il quale si riterrà che vi abbiano rinunciato (cfr. art. 129 cpv. 1 RFF).

#### **E. 4**

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 scrivente Camera di

esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello, in conformità dell'art. 19 LEF.

**E. 5**

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.