

## **TI\_GERICHTE 15.2009.118 vom 30. November 2009**

TI Tribunale d'appello, 2009-11-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2009.118](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2009.118)

FR: TI\_GERICHTE 15.2009.118 du 30 novembre 2009

IT: TI\_GERICHTE 15.2009.118 del 30 novembre 2009

### **Regeste**

Esercizio di un diritto di compera annotato su un fondo pignorato. Inopponibilità ai creditori il cui pignoramento è stato annotato prima

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Contrariamente a quanto afferma PI 2, il ricorso non è diventato privo di oggetto con l'annullamento dell'asta, perché rimane tuttora da decidere se l'CO 1 poteva validamente rifiutare di ratificare l'esercizio del diritto di compera e di "liberare" i fondi acquistati da ogni "impedimento derivante dall'esecuzione in corso".

#### **E. 2**

Giusta l'art. 101 cpv. 1 LEF, il pignoramento di un fondo limita la facoltà di disporre. Tale restrizione diventa efficace nei confronti dei diritti posteriormente acquisiti per mezzo di un'annotazione nel registro fondiario (art. 960 cpv. 1 n. 2 e cpv. 2 CC). L'art. 961 a CC precisa che un'annotazione non impedisce l'iscrizione di un diritto di grado posteriore. L'annotazione del pignoramento non provoca quindi un blocco del registro fondiario (Jeandin /S abeti, Commentaire romand de la LP, Basilea/Ginevra/Monaco 2005, n. 9 ad art. 101). La trasmissione della proprietà rimane possibile dopo il pignoramento, ma i creditori pignoranti conservano il diritto di chiedere la realizzazione del fondo a loro favore (DTF 42 III 245-246; Lebrecht, Basler Kommentar zum SchKG, vol. II, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 7 ad art. 101; Jeandin/ Sabeti, op. cit., n. 10 ad art. 101).

#### **E. 2.1**

Dai principi esposti si deduce che il titolare di un diritto iscritto o annotato nel registro fondiario dopo l'annotazione del pignoramento non può certo esigerne la cancellazione; anzi è l'ufficio d'esecuzione ad essere legittimato a chiedere la cancellazione dei diritti posteriori (cfr. Steinauer, Les droits réels, vol. I, 3. ed., Berna 1997, n. 806-807).

#### **E. 2.2**

Viceversa, il titolare di un diritto annotato o iscritto nel registro fondiario prima dell'annotazione del pignoramento può invece chiedere la cancellazione di quest'ultima, visto che non gli è opponibile (in tal senso: DTF 114 III 19, cons. 3; Steinauer, op. cit., n. 808-809). La questione è invero controversa per quanto concerne i diritti di compera annotati, perché, per una parte della dottrina, essi si esauriscono con il loro esercizio, sicché ai loro titolari rimarrebbe soltanto una pretesa di trasferimento del fondo fondata su un normale contratto di compravendita, che non avrebbe alcuna precedenza rispetto ad un pignoramento annotato prima dell'esercizio del diritto di compera (così: Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, Losanna 2000, n. 70-71 ad art. 140). Nel caso concreto non è

necessario determinarsi su questa controversia. In effetti, risulta sia dal registro fondiario che dall'elenco oneri – che la ricorrente non ha contestato – che il suo diritto di compera cedibile e frazionabile è stato annotato su tutti i quattro fondi l'11 maggio 2007, mentre il pignoramento (provvisorio) a favore di PI 2 era già stato annotato sui medesimi fondi il 13 ottobre 2006. Per il principio di priorità nel tempo (art. 960 cpv. 2 CC), né il diritto di compera né il contratto di compravendita sorto in seguito al suo esercizio sono opponibili a questa creditrice.

### **E. 3**

Intimazione a: – avv. PA 1, \_\_\_\_\_; – avv. PA 3, \_\_\_\_\_; – avv. PA 2, \_\_\_\_\_.  
Comunicazione all'CO 1. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente

Il segretario Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 10 (dieci) giorni dalla notificazione, rispettivamente entro 5 (cinque) giorni dalla notificazione nel caso in cui la decisione impugnata è stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria.

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