

Incarto n.
15.99.00131

Lugano
13 agosto 1999/FC/fb

In nome
della Repubblica e Cantone
del Ticino

La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza

Circolare n. 14/1999 del 13 agosto 1999 sui doveri degli Uffici di esecuzione in caso di fondi in locazione, in particolare in relazione al blocco delle pigioni e dei fitti e all'assunzione dell'amministrazione del fondo

1. Alla CEF, quale Autorità cantonale di vigilanza, è stata segnalata l'esigenza di precisare se e quando l'Ufficio di esecuzione deve assumere l'amministrazione del fondo oggetto di esecuzione. Occorre distinguere l'esecuzione ordinaria in via di pignoramento da quella in via di realizzazione del pegno.
2. Esecuzione in via di pignoramento
 - 2.1. Per gli art. 102 cpv. 1 LEF e art. 14 cpv. 1 primo periodo RFF il pignoramento di un fondo comprende senz'altro le pigioni e i fitti in corso ("altri redditi"). Fitti e pigioni non saranno quindi indicati singolarmente nel verbale di pignoramento, che dovrà tuttavia fare menzione dei contratti di locazione o affitto esistenti (cfr. art. 14 cpv. 1 secondo e terzo periodo RFF).
 - 2.2. **Dovere di inquilini e affittuari di versare pigioni e fitti all'Ufficio d'esecuzione**
 - a) Subito dopo aver eseguito il pignoramento (provvisorio o definitivo) l'Ufficio di esecuzione deve portare il pignoramento a conoscenza degli eventuali inquilini e affittuari avvertendoli con il modulo *Mod. RFF 5* che le pigioni e i fitti non potranno essere validamente pagati se non in mano dell'Ufficio (art. 102 cpv. 2 LEF e art. 15 cpv. 1 lett. b RFF).
 - b) Parimenti si avvertirà con il modulo *Mod. RFF 6* il proprietario del fondo pignorato che non potrà più incassare le pigioni e i fitti.
 - c) Dell'avvenuto pignoramento è dato avviso con il modulo *Mod. RFF 4* anche ai creditori pignoratizi iscritti nel registro fondiario in conformità dell'art. 15 cpv. 1 lett. b RFF.

- d) Siffatti avvertimenti avvengono d'ufficio, senza necessità di richiesta da parte del creditore procedente; nel contempo l'Ufficio di esecuzione dovrà procedere all'amministrazione del fondo.

2.3. Amministrazione del fondo

A partire dal *pignoramento* l'amministrazione del fondo passa *per legge* all'Ufficio di esecuzione, a meno che il fondo non si trovi in possesso di un terzo che lo rivendica (art. 102 cpv. 3 LEF e art. 16 ss. RFF). Sotto la sua responsabilità l'Ufficio può incaricare anche un terzo dell'amministrazione e della coltura del fondo (art. 16 cpv. 3 primo periodo RFF).

3. Esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare

- 3.1. Per l'art. 806 cpv. 1 CC se un fondo gravato da pegno immobiliare è dato in locazione o in affitto, il diritto del creditore si estende anche ai crediti per pigioni e fitti decorrenti dopo introdotta l'esecuzione in via di realizzazione del pegno fino alla realizzazione. Malgrado il tenore dell'art. 806 cpv.1 CC l'estensione del diritto di pegno ai crediti per pigioni e fitti non avviene per legge con l'introduzione della procedura esecutiva, bensì spetta al creditore - se vuole profittare delle pigioni e dei fitti scadenti prima della *domanda di vendita* - avvalersene facendone esplicita richiesta e anticipandone le spese (art. 152 cpv. 2 LEF; DTF 71 III 158, 64 III 28).

3.2. Blocco delle pigioni e dei fitti

- a) Non appena ricevuta la richiesta del creditore pignoratizio procedente di estendere il diritto di pegno ex art. 806 CC ai crediti per pigioni e fitti - richiesta che può avvenire già contestualmente alla domanda d'esecuzione - l'Ufficio di esecuzione costaterà se esistano contratti di locazione o di affitto sul fondo, e ingiungerà agli inquilini e agli affittuari di pagare da quel momento in avanti le pigioni e i fitti che verranno a scadenza soltanto all'Ufficio di esecuzione, avvisandoli con il modulo *Mod. RFF 5* del pericolo di dover pagare due volte (art. 91 cpv. 1 RFF).
- b) Parimenti si avvertirà con il modulo *Mod. RFF 6* il proprietario del fondo oggetto di pegno che non potrà più incassare le pigioni e i fitti.
- c) Siffatto *blocco delle pigioni e dei fitti* prima della presentazione della domanda di vendita avviene pertanto soltanto a seguito di esplicita richiesta del creditore pignoratizio procedente. Esso è ordinato prima ancora che si sappia se contro l'esecuzione vi è opposizione e resta di per sé in vigore anche in presenza di opposizione. In caso di contestazione dell'estensione del diritto di pegno alle pigioni o ai fitti si applica l'art. 93 RFF, con il rilievo che il non rispetto dei termini stabiliti da quella norma da parte del creditore avrà per conseguenza la revoca (parziale o totale) del blocco.

- d) Dopo aver dato agli inquilini e agli affittuari l'avviso di cui all'art. 91 RFF, l'Ufficio di esecuzione prenderà in luogo del debitore o del proprietario del pegno le misure necessarie onde garantire il pagamento delle pigioni e dei fitti ed effettuarne l'incasso, eventualmente anche in via di esecuzione, eserciterà il diritto di ritenzione, disdirà i contratti, provvederà allo sfratto degli inquilini, stipulerà nuovi contratti di locazione o di affitto. Avrà inoltre facoltà di ordinare le riparazioni urgenti e di pagare col ricavo di pigioni e fitti i contributi correnti (per il gas, l'acqua potabile, l'elettricità, ecc.), le riparazioni ed i sussidi previsti dall'art. 103 cpv. 2 LEF (art. 94 cpv. 1 RFF). Tali compiti possono essere affidati anche a un terzo, tuttavia sotto la responsabilità dell'ufficio (art. 94 cpv. 2 RFF).

3.3. Amministrazione del fondo

- a) Prima della *domanda di vendita* l'Ufficio di esecuzione assume personalmente o affida a un terzo sotto la sua responsabilità l'amministrazione del fondo - nei limiti dell'art. 94 RFF - soltanto se è stato ordinato il blocco delle pigioni e dei fitti a seguito di esplicita richiesta del creditore pignoratizio precedente.
- b) A partire dalla *domanda di vendita* l'Ufficio di esecuzione provvede *per legge* all'amministrazione e alla coltura del fondo nel modo previsto per l'esecuzione in via di pignoramento (art. 155 cpv. 1 e 102 cpv. 3 LEF e art. 16 ss. RFF), a meno che il creditore istante abbia espressamente dichiarato di rinunciarvi (art. 101 cpv. 1 RFF).
- c) Se il fondo appartiene a un terzo, l'Ufficio di esecuzione potrà assumere l'amministrazione soltanto quando l'opposizione da questi sollevata è stata rimossa (art. 101 cpv. 2 RFF).
4. La presente Circolare è intimata a tutti gli Uffici di esecuzione del Cantone ed è comunicata al Dipartimento delle istituzioni, Divisione della giustizia, Bellinzona.

Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza

Il presidente

La segretaria