

BGE 100 II 314

Bundesgericht (BGE), 1974-09-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_100 II 314](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_100%20II%20314)

FR: ATF 100 II 314

IT: DTF 100 II 314

Regeste

Regeste Art. 841 ZGB Die Schätzung des Grundstücks, die der Pfandgläubiger bei der Errichtung des Pfandrechts vorzunehmen hat, soll vorsichtig erfolgen und daher von Spekulationspreisen absehen.

Erwägungen

E. 1

Davanti al Tribunale federale la ricorrente non contesta più la perizia Viscardi, sulla quale si è fondata la Corte cantonale. A giusta ragione essa ammette quindi che, secondo gli accertamenti cantonali, vincolanti in questa sede, le condizioni aggettive stabilite all'art. 841 cpv. 1 CC sono adempiute. E'infatti pacifico che, nella primavera del 1967, vale a dire al momento della realizzazione forzata, il valore del terreno era di fr. 201 800.--, inferiore quindi di fr. 26 419.60 all'importo delle ipoteche litigiose, ammontanti, con gli interessi, a fr. 228 219.60.

E. 2

Ciò stante, resta da decidere solo se i presupposti soggettivi dell'art. 841 cpv. 1 CC siano adempiuti, vale a dire solo se, al momento della costituzione delle ipoteche, la convenuta poteva rendersi conto che, concedendole, poteva portare pregiudizio agli imprenditori e artigiani. BGE 100 II 314 S. 317 Secondo la giurisprudenza (RU 82 II 22), la norma suesposta è intesa a riservare alle garanzie degli artigiani e imprenditori il maggior valore dipendente dalla loro attività e dai loro apporti. Chi priva gli aventi diritto di questa sicurezza, ottenendo un pegno che eccede il valore del terreno, è tenuto a riparare il pregiudizio loro arrecato. Tale è il caso quando il creditore ipotecario era in condizione di prevedere l'anzidetto pregiudizio usando l'attenzione consentitagli dalle circostanze, vale a dire quando esso poteva rendersi conto che la sua ipoteca gravava il fondo oltre il valore del terreno. La Corte cantonale si è attenuta a questo criterio ed ha pertanto correttamente applicato il diritto civile federale. La questione di sapere se essa ha correttamente giudicato, considerando che la convenuta poteva riconoscere che le sue ipoteche gravavano il fondo oltre il valore del terreno, attiene ai fatti. Il Tribunale federale può esaminarla solo in quanto la Corte cantonale l'abbia risolta sulla base dell'esperienza generale. Secondo l'autorità cantonale, la convenuta non poteva ignorare che, tenuto conto degli interessi compresi nella garanzia (art. 818 cpv. 1 n. 3 CC), l'onere ipotecario ammontava a fr. 228 219.60; e ciò tanto più che trattavasi di una banca. Questa constatazione non viola certo il diritto federale. Per quanto concerne il valore del terreno, non risulta dagli atti, e non è neppure affermato, che la convenuta abbia fatto procedere ad una stima in occasione della concessione dell'ultimo prestito ipotecario. Il perito giudiziario Viscardi ha determinato detto valore in fr. 185.-- il mq., e cioè complessivamente in fr. 186 665.--. Considerando solo le tre ipoteche, senza gli interessi, di un importo complessivo di fr. 200 000.--, la ricorrente fa

rilevare che la differenza (fr. 13 335.--) è di poco maggiore del 6% e rientrerebbe quindi nel margine di normali divergenze di stima, per cui non si potrebbe inferire che la banca abbia potuto rendersi conto di poter arrecare pregiudizio alla garanzia degli artigiani e degli imprenditori; tanto più che le perizie Quadri e Benoit sarebbero poi risultate superiori. Tuttavia, la Corte cantonale ha costatato anche che, quattro mesi prima della costituzione dell'ultima ipoteca, la Bellor SA aveva acquistato le particelle di cui si tratta per il prezzo totale di fr. 162 000.--, vale a dire per fr. 160.-- circa il BGE 100 II 314 S. 318 mq. Ha quindi ritenuto che il prezzo di questa transazione, noto alla convenuta, costituiva, a prescindere da ogni perizia, l'unico elemento di valutazione di cui la banca disponeva. Nella sentenza impugnata si ammette quindi implicitamente che il valore del terreno, allora conosciuto e deducibile da perizia, era di fr. 162 000.--. Ne consegue che la convenuta, ipotecando il fondo fino alla concorrenza di fr. 230 000.--, doveva riconoscere di gravarlo largamente oltre il valore del terreno. Del resto, anche se tale valore fosse stato di fr. 185 000.--, cifra arrotondata della perizia Viscardi, si giungerebbe alla stessa conclusione, perchè la differenza di fr. 45 000.--, corrispondente ad oltre il 20%, supera il margine di apprezzamento consentito ad un creditore diligente ed attento. Vero è che, nel momento della costituzione delle ipoteche, i prezzi erano dominati dalla speculazione, e che la banca può aver ritenuto che sarebbero ulteriormente aumentati. Ma ciò, costituendo azzardo, esula da una valutazione effettuata in modo prudente nel momento della costituzione del pegno. Il creditore ipotecario non può fare assegnamento sull'aleatoria possibilità che i prezzi dei terreni aumentino. La ricorrente pretende anche, ma a torto, che essa non poteva sapere che la proprietaria avrebbe costruito. Secondo la sentenza impugnata, la Bellor SA era una società immobiliare e presentava pertanto un indizio sufficiente per far presumere che aveva acquistato il fondo per edificarlo. Trattasi comunque di un accertamento di fatto che sfugge alla giurisdizione per riforma. Ne consegue che la Corte cantonale ha correttamente applicato l'art. 841 CC. Il dovere di diligenza di chi concede prestiti ipotecari su un terreno edilizio deve essere apprezzato con rigore, specialmente quando il creditore è una banca, sperimentata a questo genere d'affari e cosciente del rischio che assume, e il debitore è una società immobiliare creata unicamente per realizzare un'operazione, cosiddetta di "promozione" immobiliare, i cui immobili costituiscono sovente l'unica attività tangibile. Le ipoteche legali degli artigiani e degli imprenditori non essendo privilegiate, la cautela dell'art. 841 CC deve essere applicata rigorosamente, per evitare di privarla di ogni efficacia.

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