

BGE 115 III 55

Bundesgericht (BGE), 1989-05-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_115 III 55](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_115_III_55)

FR: ATF 115 III 55

IT: DTF 115 III 55

Regeste

Regeste Gesamthafte Versteigerung getrennt verpfändeter Grundstücke (Art. 108 und 118 VZG). Fall, wo die gesamthafte Versteigerung der Grundstücke, obwohl sie einen höheren Ertrag erbringt als die Einzelversteigerung, gewisse Grundstücke zulasten anderer benachteiligt. Diesfalls muss in den Steigerungsbedingungen darauf hingewiesen werden, dass der bei der gesamthaften Verwertung jedem einzelnen Grundstück zukommende Anteil am Ertrag wenigstens so hoch sein muss wie das höchste Angebot, welches für das betreffende Grundstück bei der Einzelversteigerung gemacht wurde.

Erwägungen

E. 1

L'autorità di vigilanza ha accertato che sulle particelle n. 1157, 1158 e 1159 sorgono tre case contigue (una su ogni fondo); per raggiungere da tali stabili la sovrastante strada cantonale è necessario attraversare la particella n. 146, su cui si trovano - oltre alla quarta casa unifamiliare - tutte le autorimesse e una torre d'ascensore con scala a lato. Nessun diritto d'uso o di BGE 115 III 55 S. 57 passaggio è iscritto però a favore dei tre terreni inferiori, le cui case non sono nemmeno censite nel registro fondiario. La corte ha constatato quindi che la particella n. 146 è non solo - secondo la perizia agli atti - il bene di maggior valore, ma anche quello più ambito poiché garantisce gli accessi dei fondi inferiori alla strada cantonale. Alienato in blocco con gli altri, perderebbe simile privilegio; per contro le particelle n. 1157, 1158 e 1159 acquisirebbero un valore notevole, dal momento che tutti i fondi apparterrebbero a un medesimo proprietario e non sussisterebbero problemi di accesso, d'uso o di attraversamento (condotte dell'acqua potabile, della luce elettrica). Il litigio verte sulle modalità di realizzazione che l'Ufficio deve adottare in circostanze del genere.

E. 2

L' art. 108 cpv. 1 e 1bis RFF , applicabile alla procedura di fallimento in virtù dell'art. 130 cpv. 1, stabilisce che fondi costituiti in pegno separatamente possono essere venduti in blocco o per gruppi soltanto se formano un'unità economica non smembrabile senza una forte diminuzione del valore. I maggiori offerenti dell'asta per i singoli fondi restano vincolati fintanto che non ha avuto luogo l'asta in blocco o per gruppi; se questa raggiunge un prezzo globale più alto, l'aggiudicazione spetta ai maggiori offerenti del blocco o dei gruppi: il ricavato è suddiviso allora sui diversi fondi in proporzione alla stima attribuita al singolo fondo nella procedura di appuramento dell'elenco oneri (art. 118 RFF). a) La corte cantonale ha ritenuto che in concreto l'alienazione singola dei quattro fondi sarebbe, sotto il profilo del ricavato complessivo, meno redditizia della vendita in blocco e che l'incanto separato della particella n. 146 provocherebbe una netta svalutazione delle particelle n. 1157, 1158 e 1159. Tali accertamenti sul valore dei fondi non possono essere ridiscussi in

sede federale (art. 81 con rinvio all' art. 63 cpv. 2 OG). La ricorrente, per altro, non contesta né che le singole aste sarebbero meno proficue di un'alienazione globale, né che l'incanto separato della particella n. 146 andrebbe decisamente a scapito delle particelle n. 1157, 1158 e 1159. Afferma, certo, che la vendita in blocco tornerebbe a detrimento della particella n. 146. L' art. 134 LEF impone all'Ufficio, nondimeno, di fissare le condizioni dell'incanto "in modo da ottenere la maggior somma possibile": che la vendita in blocco sia idonea a raggiungere questo scopo è fuori dubbio. L'esistenza di un'unità economica nel senso dell' art. 108 cpv. 1 RFF non può quindi essere negata. BGE 115 III 55 S. 58 b) La ricorrente obietta che, comunque sia, nel caso in esame l'unità economica è opera della società fallita, la quale nel 1983 ha scorporato la superficie delle particelle n. 1157, 1158 e 1159 dalla primitiva particella n. 146 per procedere all'edificazione delle tre case contigue grazie ai mutui ipotecari concessi dalla Banca Cantonale di Zurigo. La tesi si vale tuttavia di circostanze non accertate in sede di reclamo e risulta irricevibile. A prescindere dal fatto, inoltre, che la ricorrente stessa ammette di aver consentito a suo tempo lo svincolo delle particelle n. 1157, 1158 e 1159 dall'originaria particella n. 146 (art. 846 combinato con gli art. 808 segg. e 833 CC), la genesi di un'unità economica non ha rilievo alcuno per l' art. 108 cpv. 1 RFF . Poco importa altresì che l'indivisibilità del complesso immobiliare non trovi riscontro in "un adeguato regolamento dei rapporti nel registro fondiario", l'unità dell'insieme dovendo essere valutata - per definizione - secondo la realtà economica, non secondo lo statuto giuridico delle varie particelle. Ne discende che l'asta in blocco ordinata dall'autorità di vigilanza appare legittima. Rimane da chiarire quali conseguenze essa espliciti in caso di riuscita, nel caso cioè in cui l'introito dovesse superare il provento globale delle aste singole. c) L' art. 118 RFF prevede che nell'ipotesi di una vendita in blocco a norma dell' art. 108 RFF il ricavato è suddiviso "sui diversi fondi nella proporzione della stima attribuita ai singoli fondi nella procedura di appuramento dell'elenco degli oneri". La ricorrente sottolinea che qualora la particella n. 146 fosse alienata in blocco con le altre, la quota di riparto che ne deriverebbe sarebbe inferiore al ricavato di un'asta singola, e ciò quand'anche l'introito della licitazione in blocco debba risultare più alto del provento globale conseguibile con le singole aste. Tale accertamento non figura espressamente nella sentenza impugnata, ma si desume dalle osservazioni che l'Ufficio circondariale ha introdotto all'autorità di vigilanza e può essere ripreso a titolo integrativo (art. 81 con rimando all' art. 64 cpv. 2 OG). Ora, l'esigenza di non pregiudicare con un'asta in blocco complessivamente più vantaggiosa delle singole licitazioni i creditori pignoratizi di determinati fondi non è senza peso. Il Tribunale federale ha già avuto modo di ricordare che gli art. 797 e 816 CC garantiscono al creditore pignoratizio il diritto di essere pagato sul ricavo del fondo specifico; l' art. 108 RFF disciplina solo la procedura di realizzazione in blocco e nulla muta al riguardo: sarebbe incompatibile con il principio della BGE 115 III 55 S. 59 specialità del pegno che, in seguito a una vendita del fondo in blocco con altri, il creditore pignoratizio ricevesse un importo inferiore a quello che otterrebbe con un'asta singola (DTF 63 III 11 supra). Se nella fattispecie l'asta in blocco avesse luogo senza cautele, come l'autorità di vigilanza dispone, tale risultato rischierebbe di prodursi. Occorre intervenire dunque sulle condizioni dell'incanto. d) La giurisprudenza ha già precisato che nel caso di una vendita in blocco è lecito inserire nelle condizioni dell'incanto una clausola secondo cui il ricavato deve permettere di attribuire a ogni fondo una quota per lo meno uguale all'offerta più alta conseguita dal fondo medesimo nell'asta singola (DTF 61 III 134 seg.). Una riserva del genere non è solo consentita, ma si impone nel caso precipuo ove l'asta in blocco, per ovviare al grave deprezzamento di tre particelle, sfavorisce una quarta.

È vero che la migliore offerta avanzata nel quadro dell'asta singola può essere influenzata dalle previsioni relative all'asta in blocco: tale pericolo è legato tuttavia all'istituto stesso della doppia licitazione (che è applicabile anche in altre circostanze: art. 142 LEF , art. 42, 57, 104 RFF) e non contrasta - di per sé - con l'individualità del pegno. La Banca Cantonale di Zurigo sembra eccepire che la particella n. 146 è valorizzata, oltre che dalla sua ubicazione, da manufatti (tre autorimesse e una torre dell'ascensore con scala esterna) costruiti grazie ai mutui ipotecari accessi dalla società fallita sulle particelle n. 1157, 1158 e 1159. Independentemente dalla circostanza però che con un minimo di attenzione - sulla base di una semplice planimetria - la banca avrebbe potuto appurare l'uso dei mutui, resta il principio che il titolare di un pegno ipotecario non può pretendere di rivalersi su pegni altrui ove non riesca a recuperare interamente il proprio credito. Un'ipotesi simile sarebbe, come si è illustrato, contraria agli art. 797 e 816 CC . Se ne conclude, in sintesi, che l'Ufficio circondariale dev'essere tenuto a perfezionare le condizioni dell'incanto in blocco nel senso che la quota di riparto spettante a ogni fondo dovrà risultare almeno uguale all'offerta più elevata conseguita dal fondo medesimo nell'asta singola. Ciò comporta il parziale accoglimento del ricorso.

E. 3

Nessuna indennità per ripetibili è riconosciuta in sede di reclamo (art. 68 cpv. 2 TarLEF). Identico criterio vige per la procedura di ricorso dinanzi al Tribunale federale (DTF 112 III 58 consid. 6 con richiami).

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