

## **TI\_GERICHTE 11.1997.81 vom 26. März 1997**

TI Tribunale d'appello, 1997-03-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1997.81](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.81)

FR: TI\_GERICHTE 11.1997.81 du 26 mars 1997

IT: TI\_GERICHTE 11.1997.81 del 26 marzo 1997

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

L'autorità di vigilanza ha respinto l'istanza di vendita a trattative private poiché – come si è accennato – l'offerta di fr. 110'000.– presentata da \_\_\_\_\_ risultava inferiore al valore di fr. 120 000.– fissato dal perito dipartimentale, mentre la prassi amministrativa esige che l'offerta sia superiore almeno del 30% al valore peritale.

L'appellante censura tale decisione, criticando la citata prassi, a suo avviso priva di base legale. Egli critica anche il rapporto del perito, definito inattendibile e lacunoso, e sottolinea le difficoltà legate all'attuale crisi del mercato immobiliare.

#### **E. 3**

Per l'art. 404 cpv. 1 CC i fondi non possono essere alienati se non nel caso che gli interessi del tutelato lo esigano e secondo le istruzioni dell'autorità tutoria; la vendita ha luogo agli incanti pubblici e l'aggiudicazione dev'essere approvata dall'autorità tutoria, la quale deciderà sollecitamente (cpv. 2); eccezionalmente può essere fatta a trattative private, con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza (cpv. 3). In concreto non è in discussione il principio della vendita dell'immobile, la tutelata dovendo far fronte al pagamento delle rette della casa di riposo. Contestata è la possibilità di vendita a trattative private invece che agli incanti pubblici (art. 404 cpv. 3 CC).

#### **E. 4**

Scopo del pubblico incanto è quello di salvaguardare nel miglior modo gli interessi del tutelato poiché, favorendo la concorrenza, l'asta pubblica garantisce l'ottenimento del prezzo che meglio risponde al valore venale del fondo (Meier, *Le consentement des autorités de tutelle aux actes du tuteur*, Friburgo 1994, pag. 320 segg.). Il Tribunale federale ha avuto modo di stabilire che la vendita a trattative private è ammissibile solo in casi speciali e che l'eccezione non deve diventare la regola (DTF 63 I 107, 74 II 76). Secondo dottrina l'autorizzazione può essere eccezionalmente concessa se giustificata da motivi particolari, nell'interesse del tutelato (Egger, *Zürcher Kommentar*, 2 a edizione, nota 8 ad art. 404 CC; K aufmann, *Berner Kommentar*, Berna 1924, n. 14 ad art. 420 CC), oppure se si può presumere con sufficiente certezza che il prezzo offerto sia più elevato di quello conseguibile all'asta pubblica (DTF 74 II 79 consid. 3; Deschenaux/Steinauer, *Personnes physiques et tutelle*, 2 a edizione, n. 950; RDT 1975 117 n. 2).

#### **E. 5**

La natura eccezionale della vendita a trattative private è criticata da alcuni autori ( Meier , op. cit., pag. 323 segg.; Schumacher , Beistandschaft in der AG, tesi, Zurigo 1981, pag. 189; Spitzer , Der Freihandverkauf von Mündelgrundstücken in: RDT 1950 pagg. 113 seg.; Stöckli , Die Pflichten des Vormundes bei Übernahme seines Amtes, tesi, Friburgo 1986, pag. 147; Zellweger , Die Verantwortlichkeit der vormundschaftlichen Organe aus der Vermögensverwaltung, tesi, Berna 1938, pag. 59). Essi sono dell'avviso che i due modi di alienazione dovrebbero essere per lo meno equiparati e la scelta avvenire sulla base delle particolarità del caso. Meier (op. cit., pag. 324) ritiene che il pubblico incanto susciti oggi poco interesse: il risultato dipende spesso dal caso (o quanto meno dagli astanti) e rileva che qualora la prima asta non dia un risultato soddisfacente, non vi è certezza di ottenere un prezzo più elevato in seguito. Tale modo di alienazione presenta anche altri inconvenienti: sentimento di vendita forzata, rischio di aggiudicazione a prezzo inadeguato, inopportunità di costringere un interessato che ha già formulato un'offerta spontanea a ripresentare la stessa offerta durante l'asta, impossibilità di negoziare i termini del contratto (vedi anche Spitzer , op. cit., pag. 113 seg.). Il pubblico incanto dovrebbe essere riservato alle ipotesi in cui la stima dei beni è problematica (come ad esempio per esercizi artigianali o industriali), mentre nelle situazioni normali si dovrebbe presumere un'offerta privata, valutata da un perito, come idonea a conseguire un prezzo di vendita corrispondente al valore venale dell'oggetto ( v. anche Schumacher , op. cit., pag. 189). L'autorità dovrebbe quindi poter scegliere di caso in caso tra i due modi di alienazione, tenendo conto dell'interesse del tutelato, come la legge prevede espressamente per i beni mobili (art. 400 cpv. 1 CC). Inoltre lo scopo dell'incanto pubblico potrebbe essere raggiunto già apprezzando una serie di offerte oppure con una perizia sullo stato e il valore dell'immobile ( Spitzer , op. cit., pag. 117 seg.); la possibilità di vendere a trattative private potrebbe essere applicata più largamente, infine, anche senza violare la legge e senza fare dell'eccezione la regola ( Meier , op. cit., pag. 325). Si aggiunga che la giurisprudenza di taluni Cantoni tende già oggi a porre i due modi di alienazione sullo stesso piano (AJP 1992 pag. 1567 n. 2.2.3; Meier , op. cit., pag. 363 con riferimenti alla nota 135). Recentemente la camera tutelare del Tribunale superiore del Canton Argovia ha stabilito che l'autorizzazione di vendita a trattative private può essere eccezionalmente concessa se con ciò si ottiene un uguale ricavo (RDT 1997 pag. 131).

## **E. 6**

Nella fattispecie l'appellante critica il valore di fr. 130 000.–, ridotto poi a fr. 120 000.–, stabilito dal perito del Dipartimento delle istituzioni poiché sarebbe di molto superiore al valore venale della proprietà. Il tutore sostiene che lo stabile, situato in luogo poco favorevole, non sarebbe nemmeno stato visitato all'interno e rileva che la nuova stima ufficiale, entrata in vigore il 1° gennaio 1997, è di fr. 76 000.– (fr. 60 880.– dopo la riduzione del 20% per i Comuni oggetto di revisione negli ultimi anni). La censura è fondata. Dalla perizia fatta allestire da questa Camera risulta che il fondo ha un valore venale di fr. 104'000.–. Nulla induce a scostarsi da tale accertamento. Rimane pertanto da verificare se la vendita a trattative private sia favorevole alla tutelata.

## **E. 7**

Dal fascicolo processuale emerge che il fondo è stato offerto a vari interessati e che \_\_\_\_\_ ha dichiarato di essere disposto ad acquistarlo per fr. 110'000.– (doc. 4). Dalle perizie si evince inoltre che l'immobile è situato nel nucleo tradizionale di \_\_\_\_\_, fra la strada cantonale e la ferrovia. Il perito incaricato da questa Camera ha

esaminato fin nei particolari tutti gli elementi che possono incidere sul valore venale, rilevando che la presenza di un onere di sporgenza a favore della particella n. \_\_\_\_\_ comporta la diminuzione a poco più della metà della disponibilità del piano terreno, circostanza questa penalizzante in caso di riattazione (perizia \_\_\_\_\_ pag. 1). Per di più la manutenzione del fabbricato è scadente (perizia \_\_\_\_\_, pag. 3), l'immobile necessita di importanti e onerose opere di manutenzione (decisione impugnata, pag. 2 in alto), a fini residenziali la zona appare compromessa per il forte rumore, l'importanza commerciale del terreno è modesta e quella artigianale limitata a causa dell'esigua superficie disponibile (perizia \_\_\_\_\_, pag. 2). Tutto ciò posto, si può ragionevolmente concludere che il prezzo offerto è favorevole alla tutelata e verosimilmente non sarebbe inferiore a quello ottenibile con un pubblico incanto. Del resto il perito incaricato da questa Camera ha precisato che l'attuale grande offerta di stabili e la scarsa attrattività abitativa e commerciale dell'immobile potrebbe tradursi in un insuccesso per l'asta pubblica e che dovendosi vendere in tempi ristretti il valore determinato peritalmente potrebbe anche subire una consistente diminuzione (perizia, pag. 6). L'asta pubblica richiederebbe inoltre, per la tutelata, spese non indifferenti, e il fatto che l'incanto potrebbe andare deserto per mancanza di una valida offerta o di un'offerta sufficiente contrasta con l'urgenza della tutelata di onorare i propri impegni verso la "\_\_\_\_\_". Se ne desume, in ultima analisi, la prassi dell'auto-rità di vigilanza sulle tutele di autorizzare la vendita a trattative private solo nel caso di offerte superiori del 30% al valore peritale (circolare n. 24 del febbraio 1997) non torna in concreto a vantaggio della tutelata. Si impone perciò di autorizzare la vendita a trattative private e di riformare la decisione impugnata di conseguenza.

## E. 8

Gli oneri processuali di appello seguono la soccombenza (art. 148 CPC). \_\_\_\_\_, che si è rivolto a un avvocato per la stesura dell'appello, ha diritto a un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la decisione impugnata è così riformata: 1. L'istanza di vendita a trattative private della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_ è accolta. 2. Non si riscuotono tasse né spese. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 100.— b) spese fr. 50.— c) perizia fr. 1'205.20 fr. 1'355.20 sono posti a carico dello Stato del Canton Ticino, che rifonderà ad \_\_\_\_\_ fr. 500.— per ripetibili di appello. III. Intimazione a: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – Divisione degli interni, Sezione degli enti locali quale autorità di vigilanza sulle tutele e curatele; – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; Comunicazione alla Delegazione tutoria di \_\_\_\_\_. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La  
presidente Il segretario

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