

# TI\_GERICHTE 11.1998.114 vom 7. Februar 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-02-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1998.114](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1998.114)

FR: TI\_GERICHTE 11.1998.114 du 7 février 2000

IT: TI\_GERICHTE 11.1998.114 del 7 febbraio 2000

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

La rettifica nel registro fondiario di iscrizioni e annotazioni – rispettivamente di cancellazioni – inesatte e indebite sin dall'inizio è disciplinata dagli art. 975 e 977 CC. La prima norma riguarda l'ipotesi di operazioni eseguite senza causa legittima, ovvero senza che ne fossero adempiute le condizioni sostanziali (vizio nel titolo di acquisto o nella richiesta di iscrizione). La seconda si riferisce all'ipotesi di operazioni eseguite "per isvista" (art. 98 cpv. 1 RRF), ovvero per inavvertenza dell'ufficiale, sicché l'iscrizione o l'annotazione – rispettivamente la cancellazione – non corrisponde ai documenti giustificativi, di per sé validi e legittimi. Una via preclude l'altra (DTF 117 II 44 consid. 4b, confermata in DTF 123 III 349 consid. 1b). La possibilità dell'art. 977 CC decade, in ogni modo, ove un terzo acquisti l'immobile facendo assegnamento in buona fede sul contenuto del registro, quand'anche lo strumento di pubblicità fondiaria vigente nel Cantone non abbia la forza giuridica positiva del registro fondiario previsto dal diritto federale. In quest'ultima eventualità rimane solo l'azione dell'art. 975 CC, la quale è data però solo per contestare iscrizioni, modificazioni o cancellazioni ingiustificate, non per censurare mancate iscrizioni, al cui riguardo non è più dato alcun rimedio (DTF 123 III 350 consid. 2).

### E. 2

Nella fattispecie l'Ufficio dei fallimenti del Distretto di \_\_\_\_\_ ha invitato il 9 giugno 1997 l'ufficiale del registro fondiario a cancellare – tra l'altro – l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale collettiva gravante le proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ (acquistata all'asta da \_\_\_\_\_: doc. M1), \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (acquistate all'asta da \_\_\_\_\_: doc. M2, M3, M4, M5, M6, M7 e M8), già appartenenti alla \_\_\_\_\_. La richiesta, pervenuta all'ufficiale del registro il 26 giugno 1997, è stata eseguita il giorno stesso. Fraintendendo la locuzione "da cancellarsi totalmente" riferita, nelle otto richieste dell'Ufficio dei fallimenti, alle singole proprietà per piani, l'ufficiale del registro ha radiato totalmente però l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale non solo dalle proprietà n. \_\_\_\_\_ bensì da tutte le proprietà per piani formanti la particella n. \_\_\_\_\_ RFP (doc. I), comprese quelle estranee alla liquidazione fallimentare della \_\_\_\_\_. Ora, non fa dubbio che nessuna richiesta di cancellazione a tale proposito è mai stata inviata all'ufficiale (doc. L). La radiazione dell'iscrizione provvisoria dalle proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ è avvenuta quindi senza titolo, per mera inavvertenza. A identica conclusione è giunta, del resto, l'autorità di vigilanza sul registro fondiario nella sua decisione del 1° settembre 1998 (consid. B).

### **E. 3**

Nelle circostanze descritte una rettifica del registro fondiario poteva avvenire solo seguendo la via dell'art. 977 CC. Quando la ditta attrice è venuta a conoscenza della cancellazione, il Pretore avendole comunicato la decisione presa il 17 dicembre 1997 dall'ufficiale del registro (doc. G; petizione, pag. 4 in alto, fatto non contestato), i titolari delle proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ non erano infatti mutati rispetto al momento dell'iscrizione provvisoria decretata inaudita parte (doc. O1, O2, O3, O4, O5, O6 e O7). L'azione dell'art. 975 CC non entrava perciò in linea di conto. Quanto all'art. 977 CC, esso va interpretato alla luce dell'art. 98 RRF, che prospetta due possibilità: oppure l'ufficiale del registro constata immediatamente l'inavvertenza e la rettifica "senz'altro" (art. 98 cpv. 2 RRF), oppure egli ravvisa l'inavvertenza solo in un secondo tempo, "dopo che gl'interessati o dei terzi abbiano avuto notizia dell'iscrizione inesatta". In quest'ultimo caso egli deve avvertire gli interessati, "chiedendo loro di consentire per iscritto alla rettificazione e procedere a quest'ultima tostoché sia in possesso del consenso di tutti" (art. 98 cpv. 3 RRF). Se uno degli interessati rifiuta il consenso, l'ufficiale deve chiedere al giudice competente di ordinare la rettificazione (art. 98 cpv. 4 RRF). L'intervento del giudice avviene allora nel quadro di una procedura amministrativa avente per oggetto la rettifica di un errore dovuto a svista dell'ufficiale (DTF 117 II 45 consid. 5). Se l'ufficiale, benché sollecitato, non agisce, ogni interessato può adire l'autorità di vigilanza con ricorso per denegata o ritardata giustizia a norma dell'art. 104 cpv. 2 RRF (DTF 117 II 46 consid. 6).

### **E. 4**

In concreto la ditta attrice ha già seguito la via amministrativa quando ha impugnato la decisione con cui l'ufficiale rifiutava di dar seguito al decreto pretorile del 17 dicembre 1997 (doc. N). In quella circostanza, tuttavia, si trattava di sapere se il rifiuto dell'ufficiale fosse debito o indebito, non se la cancellazione dell'iscrizione provvisoria fosse stata eseguita a ragione o a torto. E siccome – legittima o illegittima – la radiazione era oggettivamente avvenuta, a ragione l'ufficiale si riteneva nell'impossibilità di ottemperare a quanto gli ordinava il Pretore. Per rettificare la cancellazione dovuta a disattenzione occorreva seguire la via, amministrativa anch'essa, dell'art. 977 CC. Accortosi della svista – al più tardi – il 23 dicembre 1997 (doc. I), in ossequio all'art. 98 cpv. 3 RRF l'ufficiale avrebbe dovuto chiedere di propria iniziativa ai titolari delle proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ il consenso scritto alla rettifica del registro. Incontrando opposizione da parte dell'uno o dell'altro, gli incombeva di rivolgersi al giudice e di provocare una decisione. Ciò che egli non ha fatto, violando il diritto federale. Resta la circostanza che, comunque sia, l'azione di rettifica promossa dalla ditta attrice sulla scorta dell'art. 975 CC era improponibile. Già per questo motivo il Pretore avrebbe dovuto respingere la domanda cautelare contestuale alla petizione, uno dei requisiti cumulativi che presiedono all'emanazione di misure provvisoriale essendo la parvenza di buon diritto insita nell'azione di merito ( *fumus boni iuris* : Rep. 1988 pag. 351 consid. 1; Schmid in: *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basilea 1998, n. 15 ad art. 961 CC con rinvii*). Parvenza che, nel caso in rassegna, faceva palese difetto.

### **E. 5**

Si aggiunga, per abbondanza, che nel caso in oggetto la reinscrizione cautelare ordinata dal Pretore non si sarebbe giustificata nemmeno se l'azione dell'art. 975 CC fosse stata esperibile. Il primo giudice ha disposto la reinscrizione provvisoria, in effetti, allo scopo di evitare che terzi in buona fede facessero affidamento sull'inesatto contenuto del registro

fondario. Se non che, come la stessa attrice riconosce (petizione, pag. 8 in basso), gli estratti del registro "pegni e pignoramenti immobiliari" rilasciati dall'ufficiale in relazione alle proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ recano la dicitura seguente (doc. P1, P2, P3, P4, P5, P6 e P7): Richiesta figurante nel giornale ma non ancora iscritta nel libro mastro (art. 105 cpv. 4 lett. a RRF): iscr. numero \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 1997, conferma in via provvisoria di ipoteche legali degli artigiani; sentenza 11 dicembre 1997 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 3. La richiesta di annotazione è stata respinta con avviso di rigetto del 17 dicembre 1997, contro il quale è pendente ricorso. Al momento in cui ha il Pretore ha emesso il decreto impugnato l'autorità di vigilanza sul registro fondiario non aveva ancora statuito sul ricorso della ditta attrice. Qualsiasi terzo di buona fede sarebbe dunque venuto a sapere, consultando il registro "pegni e pignoramenti immobiliari", che un litigio sussisteva sulla mancata iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani. Annotare ulteriormente, in tali condizioni, il diritto controverso non appariva più indispensabile, quanto meno finché l'autorità di vigilanza sul registro fondiario non avesse respinto il ricorso (l'avesse accolto, il problema sarebbe stato superato).

#### **E. 6**

Se ne conclude che il decreto in questione andrebbe riformato, di per sé, nel senso di respingere l'istanza cautelare. Il fatto è che la decisione del Pretore è impugnata dai soli appellanti, i quali per di più si limitano a chiederne la modifica nel senso di scorporare le loro proprietà per piani dall'ipoteca collettiva, gravandoli singolarmente. Non dovendosi il giudice sospingere oltre le richieste delle parti, se non in processi disciplinati dal principio inquisitorio (ciò che non è manifestamente il caso nella fattispecie), l'appello dev'essere accolto nei limiti delle domande. Il decreto in questione va modificato così nel senso di sottrarre le proprietà per piani degli appellanti dall'ipoteca collettiva e di gravarli distintamente nella misura riconosciuta dagli appellanti medesimi. Ove i titolari delle proprietà tuttora vincolate dall'ipoteca collettiva dovessero ritenere esagerato il limite ipotecario di fr. 460 000.– per quanto si riferisce ai soli loro fondi, potranno postularne la riduzione davanti al Pretore, un decreto cautelare potendo sempre essere adattato ad apprezzabili cambiamenti di circostanze.

#### **E. 7**

/ 1000 della particella n. \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_, appartenente a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – proprietà per piani n. \_\_, pari a

#### **E. 11**

/ 1000 della particella n. \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_ e, appartenente a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. b) L'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Lugano è invitato inoltre a iscrivere in via provvisoria (art. 961 cpv. 1 n. 1 CC), fino al passaggio in giudicato della sentenza definitiva nella causa \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ pendente davanti al Pretore del Distretto di Lugano, sezione 3, le seguenti ipoteche legali degli artigiani e imprenditori a favore della ditta \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_: – ipoteca legale per la somma di fr. 31 689.20 con interessi al 5% dal 29 marzo 1993 a carico della proprietà per piani n. \_\_, pari a

#### **E. 15**

/ 1000 della particella n. \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_ e, appartenente a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – ipoteca legale per la somma di fr. 29 564.30 con interessi al 5% dal 29 marzo 1993 a carico della proprietà per piani n. \_\_, pari a 10 / 1000 della particella n. \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_, appartenente in ragione di metà ciascuno a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), e alla comunione ereditaria fu \_\_\_\_\_, già in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), composta di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; – ipoteca legale per la somma di fr. 28 971.70 con interessi al 5% dal 29 marzo 1993 a carico della proprietà per piani n. \_\_\_\_\_, pari a 10 / 1000 della particella n. \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_, appartenente in ragione di metà ciascuno a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-); – ipoteca legale per la somma di fr. 45 139.20 con interessi al 5% dal 29 marzo 1993 a carico della proprietà per piani n. \_\_\_\_\_, pari a 13 / 1000 della particella n. \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_, appartenente in ragione di metà ciascuno a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-). II. Gli oneri processuali di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 300.– b) spese fr. 50.– fr. 350.– già anticipati dagli appellanti, sono posti a carico della ditta \_\_\_\_\_, che rifonderà agli appellanti fr. 1000.– complessivi per ripetibili. III. Intimazione: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – presidente del Consiglio di Stato del Cantone Ticino. Comunicazione: – Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3; – Ufficio dei registri del Distretto 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.