

TI_GERICHTE 11.2000.46 vom 10. April 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-04-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2000.46

FR: TI_GERICHTE 11.2000.46 du 10 avril 2000

IT: TI_GERICHTE 11.2000.46 del 10 aprile 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

L'autorità di vigilanza ha autorizzato la vendita a trattative private del fondo in questione a un prezzo base di fr. 725'000.– fondandosi su una circolare interna, stando alla quale il consenso all'alienazione può essere concesso “in caso di proprietà individuale dove il prezzo offerto risulta superiore del 25-30% a quello peritale”. L'appellante censura tale decisione, facendo valere di avere proposto invano la vendita dell'immobile prima a fr. 750'000.–, poi a fr. 690'000.– e infine a fr. 675'000.–, senza che nessuno abbia manifestato interesse all'acquisto.

E. 3

Per l'art. 404 cpv. 1 CC i fondi non possono essere alienati se non nel caso in cui 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 la vendita può avvenire a trattative private, con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza (cpv. 3). La legge non precisa se quest'ultima autorità, autorizzando un'alienazione a trattative private, debba approvare anche il contratto di vendita e il relativo prezzo. Certo è che l'autorità di vigilanza deve verificare l'opportunità di un simile modo di alienazione (DTF 74 I 495; RDT 1964 pag. 113; Egger in: Zürcher Kommentar, n. 8 ad art. 404 CC; Kaufmann in: Berner Kommentar, n. 11 ad art. 404 CC; Meier, *Le consentement des autorités de tutelle aux actes du tuteur*, Friburgo 1994, pag. 363 con riferimenti), esaminando tutte le circostanze del caso e confrontare il contratto (compreso il prezzo di vendita) con il prevedibile risultato di un pubblico incanto. Per tale motivo l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza avviene, di regola, sottoforma di ratifica dell'atto di compravendita (Egger, op. cit., loc. cit.; Kaufmann, op. cit., loc. cit.; Meier, op. cit., pag. 364 con riferimenti). Nel caso di vendita a trattative private, di conseguenza, l'autorità tutoria dà il proprio consenso se, tenuto conto della situazione del tutelato, le condizioni della vendita, e in particolare il prezzo, risultano nell'interesse del tutelato medesimo. Quanto all'autorità di vigilanza, essa approva l'alienazione se le condizioni di vendita, e in particolare il prezzo, appaiono accettabili per rapporto al presumibile introito di un'asta pubblica (v. anche Guler in: *Kommentar zum Schweizerischen Privat-recht, ZGB I/2*, n. 11 ad art. 404 CC).

E. 4

In concreto non è litigiosa l'alienazione dell'immobile nel suo principio, né il consenso alla vendita a trattative private. Contestato è il prezzo minimo, che la Delegazione tutoria ha

fissato in fr. 580'000.– e che l'autorità di vigilanza, fondandosi su una prassi amministrativa interna, ha maggiorato del 25%, portandolo a fr. 725'000.–. La questione è di sapere se ciò sia nell'interesse del tutelato.

E. 5

Dagli atti prodotti in questa sede si evince che, effettivamente, il tutore ha pubblicato su vari quotidiani ticinesi un'offerta di vendita del fondo dapprima a fr. 750'000.– (doc. C) e in seguito a fr. 675'000.– (doc. E e F), ma senza alcun risultato. Gli unici interessati hanno proposto tra fr. 580'000.– e fr. 590'000.– (doc. L). Dandosi circostanze del genere, si può ragionevolmente ritenere che il prezzo minimo di fr. 580'000.– fissato dalla Delegazione tutoria sia realistico e che verosimilmente un pubblico incanto non darebbe esito migliore, tanto meno se si pensa che il perito incaricato ha stimato il valore commerciale dell'immobile proprio in fr. 580'000.–. Anzi, il perito ha specificato che tale valore è quello realizzabile in una libera e normale contrattazione di compravendita, giacché tiene conto dell'importanza della località, delle norme del piano regolatore e dei prezzi praticati a _____ negli ultimi tempi (perizia, pag. 3). Del resto, pur essendo stato offerto ripetutamente al prezzo fissato dall'autorità di vigilanza, il fondo non ha trovato acquirenti, né si può presumere che l'attuale situazione del mercato immobiliare lasci presagire sostanziali inversioni di tendenza a breve termine.

E. 6

Si aggiunga che l'autorità di vigilanza neppure accenna al prezzo verosimilmente conseguibile nell'ambito di un pubblico incanto. Essa si limita a rilevare che, qualora non fosse possibile la vendita a trattative private sulla scorta del prezzo fissato, è pur sempre “possibile procedere mediante asta pubblica conformemente a quanto disposto dall'art. 404 cpv. 2 CC (piede d'asta al 1° turno fr. 580'000.–)”. Ma ciò non basta manifestamente a rendere attendibile che, in caso di pubblico incanto, si otterrebbe un risultato migliore per rapporto alle trattative private. Se ne desume in ultima analisi che, nel suo schematismo privo di riscontri concreti, la prassi dell'autorità di vigilanza di autorizzare la vendita a trattative private solo a un prezzo maggiorato del 30% rispetto al valore peritale (circolare n. 24, del febbraio 1997) non torna necessariamente a vantaggio del tutelato. E siccome nel caso in oggetto nessun elemento consente di ritenere che, indicando un'asta pubblica, sia lecito attendersi un risultato più favorevole di quello conseguibile nel quadro di trattative private, nulla osta ad autorizzare la vendita a trattative private a un prezzo minimo di fr. 580'000.– (cfr. RDAT 1998-I n. 66 pag. 261).

E. 7

Gli oneri processuali di appello seguirebbero la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). Tenuto conto delle particolarità del caso, appare giustificato nondimeno rinunciare – eccezionalmente – al prelievo di tasse e spese. D'altro lato non si deve disconoscere che l'appellante avrebbe potuto, quanto meno, motivare la domanda presentando all'autorità di vigilanza i risultati infruttuosi dei tentativi intrapresi per vendere il bene a un prezzo superiore a quello stimato dal perito. Appare lecito perciò, per quanto attiene alle ripetibili, rinunciare parimenti a ogni assegnazione. Per questi motivi, pronuncia: 1. L'appello è accolto e il dispositivo n. 1 della decisione impugnata è così riformato: L'istanza è accolta, nel senso che la vendita a trattative private della particella n. _____ RFD di _____, proprietà di _____ - _____, è autorizzata a un prezzo minimo di fr. 580'000.–. Le altre condizioni di vendita rimangono invariate. 2. Non si

riscuotono tasse o spese né si attribuiscono ripetibili. 3. Intimazione a: – avv. _____
_____, _____; – Divisione degli interni, Sezione degli enti locali quale autorità
di vigilanza sulle tutele. 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.