

# **TI\_GERICHTE 11.2001.32 vom 12. Januar 2004**

TI Tribunale d'appello, 2004-01-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2001.32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.32)

FR: TI\_GERICHTE 11.2001.32 du 12 janvier 2004

IT: TI\_GERICHTE 11.2001.32 del 12 gennaio 2004

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La rettifica nel registro fondiario di iscrizioni 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 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. In tale eventualità rimane solo l'azione dell'art. 975 CC, la quale tuttavia è data unicamente per contestare iscrizioni, modificazioni o cancellazioni ingiustificate, non per censurare mancate iscrizioni, al cui riguardo non è più dato alcun rimedio (DTF 123 III 461 consid. 2c e 350 consid. 2).

### **E. 2**

L'art. 977 CC, in particolare, va interpretato alla luce dell'art. 98 RRF, che prospetta due possibilità: o 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, l'ufficiale deve invitare il giudice competente a 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). Dal profilo formale le azioni di rettifica del registro fondiario a norma dell'art. 977 CC sono trattate con la procedura contenziosa di camera di consiglio (art. 361 segg. CPC, cui rinvia l'art. 4 n. 25 LAC combinato con l'art. 5 della legge stessa), in esito della quale il giudice statuisce con sentenza (art. 368 cpv. 2 CPC) impugnabile alla Camera civile di appello entro 10 giorni (art. 370 cpv. 1 e 2 CPC). L'appello in esame, tempestivo, è quindi ricevibile.

### **E. 3**

Gli appellanti producono in questa sede le istanze di iscrizione relative alla compravendita delle proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ (già n. 6) e \_\_\_\_\_ (n. 10). Sull'ammissibilità di tale documentazione, nuova, non occorre interrogarsi poiché, comunque sia, il 15 gennaio 2003 l'ex presidente di questa Camera ha ordinato l'acquisizione degli estratti del registro fondiario provvisorio riguardanti tutte le proprietà per piani oggetto della presente controversia.

#### **E. 4**

Secondo l'art. 120 CPC la notificazione di atti giudiziari avviene con la consegna di un esemplare al destinatario (cpv. 1) nel luogo in cui egli dimora o svolge la sua attività (cpv. 2), nelle sue mani o, se assente, "a persona adulta della sua famiglia o a un suo impiegato presente" (cpv. 3). Se il destinatario ha un rappresentante, la notificazione è fatta a quest'ultimo (cpv. 4). In concreto risulta che tutti gli atti di causa intimati a \_\_\_\_\_ sono stati notificati a una fiduciaria, il cui direttore deteneva una procura generale (lettera 30 gennaio 2003 della \_\_\_\_\_ & \_\_\_\_\_). Se non che, nel \_\_\_\_\_ la rappresentanza processuale è riservata agli avvocati ammessi al libero esercizio della professione nel Cantone e alle persone che detengono una rappresentanza legale (art. 64 cpv. 1 CPC), ciò che non è il caso in concreto. Ne discende che le notifiche eseguite alla fiduciaria sono irregolari. La prassi, invero, non reputa inefficace qualsiasi notifica solo perché irrita; tale è unicamente quella che ha causato pregiudizio al destinatario (Cocchi/Trezzini, CPC massimato e commentato, Lugano 2000, pag. 360 nota 427 con rimandi). Se non che, un pregiudizio si è verificato appunto in concreto, poiché non consta che gli atti siano mai stati trasmessi al convenuto, il quale non si è neppure costituito in giudizio. Ciò offende l'art. 84 CPC. Ora, gli atti di procedura compiuti in violazione del contraddittorio sono nulli (art. 142 cpv. 1 lett. b CPC), vizio che dev'essere rilevato d'ufficio (art. 142 cpv. 2 CPC). È vero che, trattandosi di una sentenza (e non di un semplice atto processuale), la sanzione della nullità va applicata con cautela, nel rispetto della sicurezza giuridica, sicché la nullità di una sentenza "contro la quale è dato il rimedio dell'appello o della cassazione può essere proposta soltanto nei limiti e secondo le forme stabilite per questi mezzi di impugnazione" (art. 146 CPC). Ciò non toglie però che nella fattispecie il convenuto, cui non è pervenuta la sentenza del Pretore, non ha nemmeno potuto appellare. E una sentenza non comunicata alla parte non esplica effetti (DTF 122 I 99). Ne segue che, in quanto riguarda \_\_\_\_\_, la sentenza impugnata dev'essere dichiarata nulla (I CCA, sentenza del 9 marzo 2001 in re S., consid. 3). Dato che l'interessato non ha potuto difendersi nemmeno davanti al Pretore, incomberà a quest'ultimo intimare regolarmente l'istanza, convocare il convenuto per la discussione e statuire di nuovo nei confronti di lui (art. 326 lett. a CPC).

#### **E. 5**

Con lettere del 9 e del 29 aprile 2003 gli appellanti \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno comunicato a questa Camera di avere raggiunto un accordo con la ditta beneficiaria delle ipoteche legali provvisorie, la cui cancellazione dal registro fondiario è oggetto dell'attuale causa. Essi chiedono pertanto di essere dimessi dalla lite, sostenendo che, per quanto li riguarda, la procedura è ormai senza oggetto. L'istante, interpellato al proposito, non si è opposto alla domanda, protestando nondimeno le spese e un'adeguata indennità. Ne discende che, per quanto concerne i convenuti in rassegna, la causa va dichiarata priva d'oggetto e stralciata dai ruoli. Per quanto attiene agli oneri processuali e alle ripetibili, si dirà in appresso (consid. 14). Il

provvedimento non riguarda, ad ogni buon conto, gli appellanti \_\_\_\_\_ e  
Comunione ereditaria fu \_\_\_\_\_, titolari della proprietà per piani n.  
\_\_\_\_\_ (già n. 9), la cui posizione non è toccata dallo stralcio.

#### **E. 6**

La legittimazione di una parte – attiva o passiva – è un presupposto di merito, da verificare d'ufficio per diritto federale in ogni stadio di causa (DTF 126 II 63 consid. 1 con rimandi, 123 III 62 consid. 3a con rinvii, 118 Ia 130 consid. 1; Ottaviani, *Le parti nel processo civile ticinese*, Zurigo 1989, pag. 17 e 18). Ora, giusta l'art. 98 cpv. 4 RRF “l'ufficiale deve chiedere al giudice competente di ordinare la rettificazione”. Il disposto dev'essere interpretato nel senso che la legittimazione per agire in giudizio spetta alla corporazione di diritto pubblico competente per la tenuta del registro fondiario, rappresentata dall'ufficiale (Schmid in: *Basler Kommentar, ZGB II*, 2 a edizione, n. 26 ad art. 977). La legittimazione attiva dello Stato del Cantone Ticino, rappresentato dall'ufficiale dei registri del Distretto di Lugano, è pertanto data (v. anche l'art. 953 cpv. 1 CC e l'art. 2 della legge sul registro fondiario; RL 4.1.3.1).

#### **E. 7**

Per quanto attiene alla legittimazione passiva, l'azione dell'art. 977 CC – come l'azione dell'art. 975 CC – dev'essere intentata contro “tutti gli interessati” (art. 98 cpv. 3 RRF), ossia contro tutti coloro i cui diritti reali siano lesi dall'iscrizione inesatta e contro tutti coloro che, al contrario, escano avvantaggiati o pregiudicati dalla rettifica (Deschenaux, *Le registres foncier*, in: *Traité de droit privé*, vol. V/II/2, Friburgo 1983, pag. 732 in alto), compresi quelli che già hanno dato il loro consenso all'operazione (art. 98 cpv. 3 CC; Schmid, op. cit., n. 26 ad art. 977 CC). E la rettifica ordinata dal giudice potrà essere iscritta a registro fondiario solo ove tutti gli interessati siano stati coinvolti nella procedura (Schmid, loc. cit.). In particolare, trattandosi di reinscrivere un diritto di pegno cancellato erroneamente, vanno convenuti non solo i proprietari del fondo gravato, ma anche gli altri titolari di diritti reali che siano formalmente toccati, segnatamente i creditori ipotecari iscritti posteriormente o in pari grado e i titolari di servitù, la cui iscrizione sia avvenuta nel frattempo (Deschenaux, op. cit., pag. 683 in basso). a) Nella fattispecie si desume dagli atti che, contestualmente alla donazione della proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ (n. 16) alle convenute \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, è stato costituito il 30 settembre 1999 sulla proprietà stessa un diritto di abitazione vita natural durante a favore dei donanti \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (doc. C). Costoro andavano pertanto convenuti in giudizio. Se non che, il Pretore ha respinto – seppure per altri motivi – l'istanza relativa alla citata proprietà per piani e le interessate non hanno presentato appello. La questione è dunque superata. Analogamente non giova accertare se vi siano ulteriori interessati alla rettifica dell'iscrizione sulle proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (n. 1 e 8), al cui riguardo l'azione è stata respinta. Quanto alle proprietà per piani n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (già n. 6, 7, 9 e 10), questa Camera ha proceduto d'ufficio all'ispezione del registro fondiario, assumendo i relativi estratti dai quali emerge che non sono stati iscritti nuovi diritti di pegno o nuove servitù nel periodo intercorso fra l'erronea cancellazione, intervenuta il 26 giugno 1997 (doc. B), e l'avvio della presente causa, il 3 luglio 2000. b) È vero che dopo il 3 luglio 2000 sono stati iscritti trapassi di proprietà concernenti le proprietà per piani n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (già n. 6, 7 e 10, v. anche sopra, consid. L), come pure nuovi pegni immobiliari (proprietà per

piani n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). Ed è vero altresì che la rettifica amministrativa degli art. 977 CC e 98 RRF è esclusa quando, dopo all'iscrizione erronea, la proprietà del fondo è passata a un terzo (DTF 123 III 346 consid. 2a). Se non che, diversamente dalla fattispecie odierna, la sentenza appena citata si riferiva a un caso in cui la proprietà era stata acquistata da un terzo prima dell'avvio della causa. Del resto, si applicasse tale giurisprudenza in concreto, il proprietario gravato potrebbe in ogni tempo rendere vana la procedura avviata sulla base dell'art. 977 CC alienando la particella in pendenza di causa. Per il resto giovi ricordare che, gli acquirenti non avendo chiesto di subentrare nel processo, quest'ultimo continua fra le parti in causa e – fatte salve le disposizioni del diritto civile in merito all'acquisto del terzo in buona fede – la sentenza passerà in giudicato anche nei loro confronti (art. 110 cpv. 1 CPC; Rep. 1981 pag. 335 consid. 2; Olgiati, Le norme generali per il procedimento civile nel Canton Ticino, Zurigo 2000, pag. 424).

#### **E. 8**

Il Pretore ha rammentato anzitutto il tenore dei documenti giustificativi sulla base dei quali erano intervenute le cancellazioni dell'ipoteca legale collettiva sulla proprietà per piani dei convenuti, desumendone che ciò era avvenuto per inavvertenza manifesta. Onde l'ammissibilità della procedura amministrativa secondo l'art. 977 CC. Ciò posto, egli ha respinto l'eccezione di cosa giudicata sollevata da \_\_\_\_\_, ritenendo che l'oggetto della decisione emanata a suo tempo dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario (in seguito al ricorso contro la decisione di rigetto dell'ufficiale) non è quello della causa pendente. Quanto alle domande di giudizio, egli le ha reputate sufficientemente precise, giungendo per finire alla conclusione che in concreto nulla ostava al ripristino di un'annotazione o di un'iscrizione provvisoria ordinata dal giudice prima del contraddittorio. Tuttavia, ricordato che una rettifica sulla base dell'art. 977 CC non è lecita quando la proprietà dell'immobile è passata a un terzo, il Pretore ha respinto l'istanza nella misura in cui si riferiva ai titolari delle proprietà per piani n. 1, 8 e 16 (ora n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). Egli non ha mancato di precisare inoltre che l'iscrizione da ripristinare sulle proprietà per piani n. 6, 7, 9 e 10 (ora n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) è quella erroneamente cancellata, ossia l'ipoteca legale provvisoria collettiva di fr. 460 000.–, mentre la ripartizione dell'importo fra le singole proprietà per piani sarebbe potuta avvenire solo più tardi. Da ultimo, appurato che la parallela causa di rettifica a norma dell'art. 975 CC è ancora pendente, egli ha respinto la domanda volta a far cancellare tutte le altre ipoteche legali iscritte dopo il 1993 nel medesimo ambito.

#### **E. 9**

Gli appellanti evocano la sentenza emanata da questa Camera nell'azione di rettifica giusta l'art. 975 CC, sottolineando che un riesame della fattispecie si impone alla luce delle risultanze emerse dall'istruttoria odierna. In sintesi, essi contestano che la cancellazione dell'ipoteca legale collettiva sia avvenuta per mera svista. Affermano che, contrariamente a quanto assume il Pretore, una procedura di rettifica a norma dell'art. 977 CC non è data solo perché sussista discrepanza fra i documenti giustificativi e l'iscrizione litigiosa. Occorre che sia adempiuto anche un presupposto soggettivo, ovvero che l'errore sia stato involontario. Nella fattispecie – essi continuano – l'ufficiale ha avviato una procedura di rettifica nel senso dell'art. 98 RRF solo in seguito alla sentenza di questa Camera. Inoltre la funzionaria che si è occupata materialmente della cancellazione ha confermato di essere tuttora convinta di avere agito correttamente. Non sussisterebbe perciò alcuna inavvertenza. Per di più –

concludono – a mente della dottrina un'annotazione cancellata non può più, in alcun caso, essere reinscritta.

#### **E. 10**

Come si è spiegato (consid. 1), una procedura di rettifica a norma dell'art. 977 CC presuppone che l'operazione contestata sia stata eseguita “per isvista” (art. 98 cpv. 1 RRF: aus Versehen , par mégarde ). L'inesattezza dev'essere quindi involontaria e ricondursi a inavvertenza dell'ufficiale. Essa non deve dipendere da un eventuale errore nell'istanza o nei documenti giustificativi, di per sé validi e legittimi, bensì da una loro erronea trascrizione (DTF 117 II 44 in fondo e 45 con rimandi; BGBR/RNRF 81/2000 pag. 411 n. 41 consid. a con rinvii). Recare la prova dell'inavvertenza può essere difficile, dovendosi dimostrare la causa psicologica dell'errore (come definita da Deschenaux , op. cit., pag. 719). La svista può nondimeno essere presunta qualora l'iscrizione a registro fondiario non corrisponda manifestamente al documento giustificativo e se, a un attento esame, non è possibile spiegare l'operazione altrimenti se non con uno sbaglio dell'ufficiale ( Steinauer , Les droits réels, vol. I, 3 a edizione, pag. 266 n. 970a, citato in: DTF 117 II 45 e BGBR/RNRF 81/2000 pag. 412).

#### **E. 11**

Nella fattispecie, come questa Camera ha già avuto modo di accertare nella precedente sentenza (doc. C, consid. 2), 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. 2 (ora n. \_\_\_\_\_, comperata all'asta da \_\_\_\_\_: doc. B 1 ), 3, 4, 5, 11, 13, 14 e 15 (ora n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, comperate all'asta da \_\_\_\_\_: doc. B 2 , B 3 , B 4 , B 5 , B 6 , B 7 e B 8 ), già appartenenti alla \_\_\_\_\_. La richiesta, pervenuta all'ufficiale del registro il 26 giugno 1997 (doc. B 1–8 ), è stata eseguita il giorno stesso (doc. D 2 ). Fraintendendo la locuzione “da cancellarsi totalmente” riferita, nelle otto richieste dell'Ufficio dei fallimenti, alle singole proprietà per piani (doc. B 1–8 , pag. 2 punto 6 lett. b n. 2), l'ufficiale del registro ha radiato totalmente l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale non solo dalle proprietà n. 2, 3, 4, 5, 11, 13, 14 e 15, bensì da tutte le proprietà per piani formanti la particella n. \_\_\_\_\_ (doc. D 2 ), 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. D 3 , pag. 3 in fondo). La radiazione dell'iscrizione provvisoria dalle proprietà per piani n. 1, 6, 7, 8, 9, 10 e 16 (ora n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) è avvenuta quindi senza titolo. A identica conclusione è giunta, del resto, l'autorità di vigilanza sul registro fondiario nella sua decisione del 1° settembre 1998 (doc. D 3 , consid. B). Nelle circostanze descritte si può pertanto presumere che – di per sé – l'operazione litigiosa sia stata eseguita per svista.

#### **E. 12**

Gli appellanti obiettano che, contrariamente alla presunzione d'inavvertenza cui si è giunti nell'ambito del precedente esame cautelare, dalle risultanze istruttorie della procedura odierna risulta che l'operazione è stata effettuata “con piena determinazione e consapevolezza”, di modo che – per finire – la procedura di rettifica dell'art. 977 CC non sarebbe praticabile. a) Dagli atti emerge che il 17 dicembre 1997 l'ufficiale ha respinto la

richiesta intesa alla conferma dell'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale, adducendo che questa era stata “cancellata totalmente” il 26 giugno 1997 su richiesta dell'Ufficio dei fallimenti in seguito ad aggiudicazione (doc. D 2 ). Nelle sue osservazioni del 30 gennaio 1998 al ricorso contro tale decisione, l'ufficiale ha sostanzialmente confermato l'avvenuta cancellazione sulla base della nota richiesta dell'Ufficio dei fallimenti, senza ammettere errore alcuno (doc. 1; doc. D 3 pag. 2 verso il basso). Il 1° settembre 1998 l'autorità di vigilanza sul registro fondiario ha poi respinto il ricorso, rilevando nondimeno che la cancellazione dell'ipoteca legale da tutte le proprietà per piani costituenti la particella n. \_\_\_\_\_ era dovuta a un errore (doc. D 3 , consid. B). Nonostante ciò, inizialmente l'ufficiale è rimasto inattivo. b) Solo dopo la sentenza emanata da questa Camera il 7 febbraio 2000 nella parallela procedura di rettifica fondata sull'art. 975 CC (doc. C; v. anche sopra, consid. E), l'ufficiale ha interpellato il 3 maggio 2000 i titolari delle proprietà per piani toccate dalla cancellazione, sollecitando il loro consenso per rettificare l'iscrizione a norma dell'art. 98 cpv. 3 RRF con l'argomento di essere “incorso in un errore procedendo alla totale cancellazione” dell'ipoteca legale provvisoria (doc. E, pag. 1). Tale giustificazione è stata ribadita ancora nella lettera del 16 giugno 2000 (doc. F, pag. 1) e nell'istanza inoltrata al Pretore giusta l'art. 98 cpv. 4 RRF il 3 luglio 2000 in rappresentanza dello Stato (act. I, pag. 2 n. 1). Ne discende che l'ufficiale si è avveduto dell'errore e ha reagito di conseguenza solo in un secondo tempo, dopo essere stato reso attento dall'autorità di vigilanza e da questa Camera. Il problema è dunque di sapere se, in simili circostanze, si possa ancora presumere che l'errore sia stato commesso per inavvertenza. c) Il Tribunale federale ha precisato a suo tempo che quando un'operazione sia eseguita sulla base di una decisione esplicita dell'ufficiale e dopo un secondo esame approfondito, la rettifica deve avvenire per la via giudiziaria dell'art. 975 CC (DTF 65 I 160). Quanto alla dottrina, essa conferma che ove l'ufficiale abbia proceduto all'iscrizione contestata consapevolmente e dopo esame del caso, la rettifica deve seguire la procedura dell'art. 975 CC ( Steinauer , op. cit., pag. 266 n. 970; Deschenaux, op. cit., pag. 721 in alto). Il fatto è che in concreto l'operazione litigiosa non risulta essere stata preceduta da alcun esame. La funzionaria che ha effettuato materialmente la cancellazione ha precisato, anzi, di non “esser[si] posta dei particolari problemi al momento della cancellazione dell'ipoteca legale né di esser[si] consultata in merito con dei colleghi” e che la “cancellazione divenne (...) un problema solo più tardi”, una volta ricevuta la seconda richiesta dalla Pretura (act. IV, deposizione di \_\_\_\_\_, verbale del 7 novembre 2000, pag. 2 verso il basso). Ciò non depone sicuramente a favore di una cancellazione eseguita consapevolmente e dopo ponderazione del caso. Rimane la circostanza che, come detto (consid. 12b), l'ufficiale ha tardato ad avvedersi dell'errore e a reagire di conseguenza. d) Secondo Deschenaux la via dell'art. 977 CC è preclusa non solo quando l'ufficiale ha agito con consapevolezza, ma anche quando egli si avvede dell'errore unicamente in un secondo tempo (loc. cit.). La tesi non è condivisa da Krenger , il quale definisce sorprendente precludere a un ufficiale che si accorga dell'errore la possibilità di rimediare, se non altro a norma dell'art. 98 cpv. 3 RRF ( Die Grundbuchberichtigungsklage, 2 a edizione, pag. 22). Sia come sia, nella fattispecie non si ravvisano indizi sufficienti – come detto – per ritenere che l'ufficiale abbia proceduto a un primo esame della richiesta, la cancellazione essendo avvenuta senza alcun approfondimento. Non si può concludere perciò che l'ufficiale si sia ricreduto in esito a un ripensamento. Krenger opina, invero, che la rettifica dell'art. 977 CC sia possibile esclusivamente qualora l'ufficiale giunga da sé solo alla conclusione di essere incorso in un'inavvertenza, non qualora questa sia rilevata dall'autorità di vigilanza. Tale opinione è

stata esplicitamente smentita però dal Tribunale federale, il quale ha specificato che se l'ufficiale, quantunque sollecitato, rimanga passivo, 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). Poco importa, di conseguenza, che l'ufficiale tardi a intentare la procedura dell'art. 98 cpv. 3 e 4 RRF, la via della rettifica amministrativa essendo possibile finanche in caso di totale inazione di lui. e) A parere degli appellanti la presunzione di inavvertenza è totalmente sovvertita nel caso in esame dal fatto che la funzionaria delegata alla cancellazione è tuttora convinta di avere agito correttamente. All'atto di trattare la richiesta intesa alla conferma dell'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale costei ha verificato infatti la cancellazione, concludendo “di non aver commesso un errore cancellando l'ipoteca, bensì di aver agito conformemente alla richiesta dell'Ufficio fallimenti”. Al punto da ribadire che, dovesse presentarsi un caso analogo, essa agirebbe allo stesso modo (act. IV, deposizione di \_\_\_\_\_, verbale del 7 novembre 2000, pag. 3 in alto). Se non che, in più di un'occasione l'ufficiale medesimo ha espressamente riconosciuto di essere “incorso in un errore procedendo alla totale cancellazione” dell'ipoteca legale provvisoria (doc. E, pag. 1; doc. F, pag. 1; act. I, pag. 2 n. 1). E siccome nel Cantone Ticino l'ufficio dei registri è diretto dall'ufficiale (art. 2 cpv. 2 della legge sul registro fondiario: RL 4.1.3.1), l'opinione discordante di una funzionaria non è decisiva. Del resto, al momento dell'operazione controversa non è intervenuto un esame del caso neppure da parte della funzionaria (sopra, consid. 12c), mentre le successive valutazioni di lei nulla mutano. Tutto considerato, dunque, il caso in rassegna non denota indizi sufficienti per scostarsi dalla presunzione secondo cui l'errore è stato commesso per inavvertenza.

### **E. 13**

Gli appellanti allegano che, comunque sia, la rettifica del registro fondiario a norma dell'art. 977 CC non è data qualora vengano radiate annotazioni, tanto che secondo Meier-Hayoz non è possibile ripristinare in virtù dell'art. 975 CC un diritto di prelazione cancellato indebitamente (Berner Kommentar, 3 a edizione, n. 135 ad art. 681 vCC). Ora, la prelazione è un diritto personale suscettibile di essere annotato a registro fondiario nei limiti previsti dalla legge (art. 216 a CO e art. 959 cpv. 1 CC). Per la dottrina maggioritaria, l'annotazione non ne muta la natura personale, sicché la cancellazione – seppure indebita – ne annulla gli effetti anche verso eventuali terzi di malafede. In tali condizioni una rettifica del registro fondiario giusta l'art. 975 CC non è più possibile (v. anche Deschenaux, op. cit., pag. 662 nota 5 in fondo con rimandi; Krenger, op. cit., pag. 63 seg.). A parte il fatto però che Krenger ammette la rettifica anche nel caso in cui l'ufficiale cancelli inavvertitamente l'annotazione di diritti personali (pag. 63 nel mezzo), nella fattispecie l'annotazione radiata indebitamente attiene all'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori (art. 839 e 961 cpv. 1 n. 1 CC), istituto di natura reale. Che il termine trimestrale dell'art. 839 cpv. 2 CC sia frattanto decorso nulla muta. Anche su quest'ultimo punto l'appello è destinato pertanto all'insuccesso.

### **E. 14**

Gli oneri del giudizio odierno seguono la soccombenza degli appellanti (art. 148 cpv. 1 CPC). Non si giustifica invece di assegnare ripetibili allo Stato, che si è limitato a osservazioni di poche righe. Quanto agli appellanti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nei cui confronti la causa è divenuta priva d'oggetto, giovi ricordare che – per giurisprudenza invalsa – ove una lite diventi caduca o senza interesse

giuridico per le parti, si applica analogicamente, in materia di spese e ripetibili, l'art. 72 della procedura civile federale ( Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 9 ad art. 151 CPC con richiamo). In tal caso il tribunale statuisce quindi con motivazione sommaria, “tenendo conto dello stato delle cose prima del verificarsi del motivo che termina la lite” (v. DTF 118 Ia 494 consid. 4, 111 Ib 191 consid. 7a). In concreto, dato l'esito dell'appello introdotto da \_\_\_\_\_ e dalla Comunione ereditaria fu \_\_\_\_\_, mal s'intravede come l'appello dei convenuti \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sarebbe stato destinato ad altra sorte. Gli oneri processuali vanno dunque a loro carico anche per quanto li concerne. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui riguarda \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, la causa è dichiarata senza oggetto e l'appello è stralciato dai ruoli. 2. Nella misura in cui riguarda \_\_\_\_\_ e la Comunione ereditaria fu \_\_\_\_\_, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 3. Nella misura in cui riguarda \_\_\_\_\_ (proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, già proprietà per piani n. 7 della particella n. \_\_\_\_\_ RFP), la sentenza impugnata è dichiarata nulla e la causa è rinviata al Pretore per nuova intimazione degli atti e nuovo giudizio. 4. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 400.– b) spese fr. 75.– fr. 475.– sono posti solidalmente a carico degli appellanti. Non si assegnano ripetibili. 5. Intimazione a: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – Ufficio dei registri del Distretto di \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente \_\_\_\_\_ La segretaria \_\_\_\_\_

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