

TI_GERICHTE 14.2016.293 vom 19. April 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-04-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2016.293

FR: TI_GERICHTE 14.2016.293 du 19 avril 2017

IT: TI_GERICHTE 14.2016.293 del 19 aprile 2017

Regeste

Opposizione al sequestro. Contratto di compravendita immobiliare. Pretesa di restituzione del prezzo a seguito di errore essenziale. Prestazione di garanzia

Erwägungen

E. 6

Il Pretore ha d'altronde ritenuto verosimile l'allegazione del sequestrante – poiché non contestata dalla controparte – secondo cui il mancato trapasso di proprietà sarebbe dovuto all'assenza sul fondo acquistato di una cucina (la quale si trova sul fondo del padre), ciò che ne precluderebbe l'abitabilità. A suo parere, l'impossibilità per la venditrice di trasferire il fondo nello stato in cui il sequestrante pensava di averlo acquistato renderebbe verosimile il credito di restituzione del prezzo per errore essenziale (sentenza impugnata, pagg. 8 in fondo e 9, consid. 5). L'assenza di una cucina, tuttavia, non può ovviamente essere considerata un difetto occulto. E né il sequestrante né il Pretore indicano indizi oggettivi e concreti – come una decisione o una norma – per cui tale circostanza avrebbe precluso l'abitabilità dell'edificio e il suo trapasso, all'insaputa del compratore dolosamente ingannato dalla venditrice. Eventuali difetti coperti dall'esclusione di garanzia non ostacolerebbero il trapasso del fondo nello stato in cui si trova attualmente. D'altronde la mancata iscrizione a registro fondiario può anche spiegarsi come un congelamento della pratica da parte del notaio, dettato da motivi di prudenza, a fronte della possibilità che il contratto possa essere invalidato per errore essenziale. Anche sotto questo profilo il reclamo merita accoglimento e giustifica la revoca del sequestro.

E. 7

Per l'art. 273 cpv.1 LEF il creditore è responsabile nei confronti sia del debitore che di terzi dei danni cagionati con un sequestro infondato e il giudice può obbligarlo a prestare garanzia.

E. 7.1

Il creditore può essere costretto d'ufficio a prestare garanzia già con lo stesso decreto di sequestro (art. 274 cpv. 2 n. 5 LEF), ove il credito o la causa di sequestro siano dubbi. Lo può essere anche a uno stadio ulteriore, a richiesta del debitore o del terzo che si pretende leso dal provvedimento, in particolare quando la verosimiglianza del credito sia poi scemata (v. DTF 113 III 94 consid. 6; DTF 112 III 112 consid. 2; sentenza del Tribunale federale 5A_757/2010 del 20 aprile 2011 consid. 2.1). Incombe al richiedente l'onere di rendere verosimile il danno che ritiene di subire (cfr. DTF 126 III 100, consid. 5c). Al giudice del sequestro è lasciato un ampio margine di apprezzamento, onde tenere conto delle particolarità della fattispecie.

E. 7.2

Nel caso concreto, il Pretore ha respinto la richiesta di garanzia formulata dall'opponente, facendo notare che il notaio, a prescindere dal sequestro, non potrebbe comunque versarle il prezzo di vendita, dal momento che, secondo il rogito di compravendita, tale versamento è subordinato al trapasso di proprietà, per ora non ancora avvenuto. Da parte sua RE 1 ripropone in questa sede la richiesta di condannare il sequestrante a prestare una garanzia di fr. 200'000.– per eventuali danni derivanti dal sequestro, sostenendo che il notaio ha bloccato i soldi sul proprio conto clienti a causa del sequestro, sicché vi sarebbe un nesso di causalità tra la misura e i danni da essa documentati in prima sede.

E. 7.3

Sta però di fatto che la stessa reclamante ammette che il sequestro del prezzo non impedirebbe in sé l'iscrizione del trapasso di proprietà e non rende verosimile, con elementi oggettivi e concreti – come una dichiarazione del notaio – che l'unico motivo del mancato trapasso è il sequestro, ricordato che il Pretore ipotizza un'altra ragione, seppure anch'essa non sorretta da indizi oggettivi e concreti (v. sopra consid. 6). Non è dunque errato considerare, alla stregua del primo giudice, che non potendosi escludere l'inesigibilità del credito volto al pagamento del prezzo di vendita, l'opponente non subisca per ora alcun danno dal sequestro. Di conseguenza, la richiesta di cauzione va respinta.

E. 8

In definitiva, il reclamo va così accolto limitatamente alla conclusione intesa alla revoca del sequestro. La tassa del presente giudizio, stabilita in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35), e le ripetibili, determinate in virtù dell'art.

E. 11

cpv. 1-2 RTar (RL 3.1.1.7.1) per il rinvio dell'art. 96 CPC, seguono la soccombenza parziale reciproca (art. 106 cpv. 2 CPC). Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 2'804'000.– (tenuto conto della richiesta di garanzia) supera agevolmente la soglia di fr. 30'000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, pronuncia: 1. Il reclamo è parzialmente accolto e di conseguenza i dispositivi n. 1 e 3 della decisione impugnata sono così riformati: 1. L'istanza (opposizione al sequestro) di RE 1 è accolta e di conseguenza il sequestro n. _____ del 22 giugno 2016 è revocato. 3. Le spese processuali di fr. 2'000.–, già anticipate dalla parte opponente, sono poste a carico di CO 1 per fr. 1'860.– e a carico di RE 1 per i rimanenti fr. 140.–. La parte sequestrante rifonderà all'opponente fr. 10'000.– per ripetibili ridotte. 2. La richiesta di prestazione di garanzia è respinta. 3. Le spese processuali di complessivi fr. 3'000.– relative al presente giudizio, già anticipate dalla reclamante, sono poste a carico di CO 1 per fr. 2'790.– e a carico di RE 1 per i rimanenti fr. 210.–. CO 1 rifonderà a RE 1 fr. 12'000.– per ripetibili ridotte. 4. Notificazione a: –; –. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici

Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF) al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF). Può essere fatta valere unicamente la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 2 LTF).

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