

TI_GERICHTE 15.1995.00173 vom 22. August 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-08-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1995.00173

FR: TI_GERICHTE 15.1995.00173 du 22 août 1995

IT: TI_GERICHTE 15.1995.00173 del 22 agosto 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'art. 9 cpv. 2 RFF, applicabile anche nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 99 cpv. 2 RFF, stabilisce che ogni interessato può chiedere all'autorità di vigilanza una nuova stima a mezzo di periti, previo deposito delle spese occorrenti. L'ordine di nuova stima costituisce un mero atto amministrativo che ogni avente diritto può richiedere senza obbligo di motivazione, salvo l'allegazione del dissenso sul quantum (DTF 110 III 71-72 cons. 3; Fritzsche/Walder , Schuldbetreibung und Konkurs nach schw. Recht, vol. I, Zurigo 1984, § 31 n. 46; Pierre-Robert Gilliéron , Poursuite pour dettes, faillite et concordat, Losanna 1988, p. 173; Kurt Amonn , Grundriss des Schuldbetreibungs und Konkursrechts, 5. ediz., Berna 1993, § 22 m. 38). La nuova stima sarà esperita solo dopo che l'istante avrà depositato l'anticipo per le spese peritali.

E. 1.1

Di conseguenza l'UEF di Bellinzona ordinerà una nuova perizia sul valore venale presumibile (corrispondente al valore commerciale) del fondo di cui al mapp. n. _____ RFD di _____, dopo che _____ avrà versato l'anticipazione richiesta per le spese peritali.

E. 1.2

In difetto di anticipazione delle spese peritale occorrenti, il valore venale presumibile del fondo di cui al mapp. n. _____ RFD di _____ sarà definitivamente determinato in Fr. 1'250'000.--. 2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 3. Intimazione a: - _____ Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente
La segretaria

E. 2

Il ricorso a un perito costituisce la regola in caso di stima di un fondo (Gilliéron , op. cit., p. 173; Robert Joos , Handbuch für die Betreibungsbeamten der Schweiz, Wädenswil 1964, p. 156), come pure ogniqualvolta l'ufficiale di esecuzione non possenga le conoscenze speciali richieste (DTF 93 III 22, 51 III 115, 46 III 89 e 41 III 360; Favre , Droit des poursuites, Friburgo 1974, p. 175). La stima determinerà il valore venale presumibile del fondo, facendo astrazione dai dati catastali-fiscali e da quelli dell'assicurazione contro gli incendi (art. 9 cpv. 1 RFF) siccome reputati inaffidabili (DTF 73 III 55).

E. 3

Il valore venale presumibile ex art. 9 cpv. 1 RFF coincide con il valore commerciale e dipende dal valore intrinseco del fondo oltre che dalle condizioni generali del mercato immobiliare (DTF 73 III 55): non si può invece ammettere dal profilo del diritto esecutivo che vi sia una minusvalenza in caso di realizzazione forzata. E' infatti preciso compito dell'ufficio esecuzione fallimenti, nonché delle parti interessate nella procedura esecutiva, di vegliare congiuntamente affinché la realizzazione dei beni avvenga con opportuna pubblicizzazione e nelle stesse condizioni, mutatis mutandis, di una vendita libera: ne devono logicamente conseguire ricavi equivalenti.

E. 4

Nel caso concreto il referto peritale trasmesso il 22 maggio 1995 dall'arch. _____ all'UEF di Bellinzona indica un valore di Fr. 1'250'000.-- mentre il reclamante pretende che il valore venale presumibile sia di molto superiore. Poiché il reclamante contesta le conclusioni della prima perizia, per l'art. 9 cpv. 2 RFF l'Autorità cantonale di vigilanza deve ordinare d'ufficio, prescindendo da ogni esame sul valore del primo elaborato, che sia esperita, su mandato dell'UEF di Bellinzona, una nuova perizia ad opera di altro perito (DTF 110 III 71 cons. 3 e 73 III 55), ritenuto che il richiedente la nuova perizia versi l'anticipazione per le nuove spese peritali che l'UEF di Bellinzona sarà per determinare. In difetto di siffatta anticipazione, il valore del fondo messo all'incanto sarà definitivamente determinato in Fr. 1'250'000.--. 5. _____ ha chiesto che al nuovo perito venga assegnato un termine di tre mesi dall'anticipo delle spese per l'allestimento del referto peritale. La questione a sapere se sia opportuno assegnare al perito un termine per la stesura del rapporto di stima rientra nel potere di apprezzamento dell'ufficio di esecuzione: sarà pertanto l'UEF di Bellinzona che fisserà al nuovo perito, se lo riterrà opportuno, ciò che in estratto sembra lo sia, un termine per l'allestimento della stima ex art. 9 cpv. 2 RFF, ritenuto comunque che trenta giorni di tempo già costituiscono il limite massimo consentito.

E. 6

Nella procedura in via di realizzazione del pegno immobiliare la stima svolge un ruolo solo secondario (Kurt Amonn , in ZBJV 1976 p. 506), limitato ad un semplice orientamento quantitativo destinato ad eventuali interessati all'incanto (DTF 70 III 17 cons. 3): se la stima secondo le regole dell'arte può essere allestita solo con una spesa eccessiva, sarà sufficiente una stima anche sommaria (DTF 101 III 34 cons. 1;cfr. anche DTF 110 III 65 ss.). A prescindere da queste premesse, se un interessato -anche contro ogni ragionevolezza materiale e procedurale, oltre che d'ordine finanziario- richiede una nuova stima e ne anticipa le spese, ope legis ex art. 9 cpv. 2 RFF, richiamato l'art. 99 cpv. 2 RFF, si dovrà esperire una nuova perizia.

E. 7

Il reclamo 2 giugno 1995 _____ è quindi parzialmente accolto. Non si prelevano spese (art. 67 cpv. 2 OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 68 cpv. 2 OTLEF), perché così imposto per normativa di diritto federale. Per questi motivi, richiamati gli art. 17, 97 cpv. 1 e 155 cpv. 1 LEF; 9 cpv. 2 e 99 RFF Pronuncia: 1. Il reclamo 2 giugno 1995 _____ è parzialmente accolto.