

# **TI\_GERICHTE 15.1996.00050 vom 10. Juni 1996**

TI Tribunale d'appello, 1996-06-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.1996.00050](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1996.00050)

FR: TI\_GERICHTE 15.1996.00050 du 10 juin 1996

IT: TI\_GERICHTE 15.1996.00050 del 10 giugno 1996

## **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 perito, 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 schweizerischem Recht, vol. I, 1984, § 31 n. 46; Pierre-Robert Gilliéron , Poursuite pour dettes, faillite et concordat, Losanna 1993, p. 173; Kurt Amonn , Grundriss des Schuldbetreibungs und Konkursrechts, 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 Locarno ordinerà una nuova perizia sul valore venale presumibile (corrispondente al valore commercia-le) del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, dopo che \_\_\_\_\_ avrà versato l'anticipazione richiesta per le spese peritali.

### **E. 1.2**

In difetto di anticipazione delle spese peritali occorrenti, il valore venale presumibile del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ sarà definitivamente determinato in Fr. 900'000.--. 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 non decisivi ( 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 di esecuzione e 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 28 settembre 1995 dall'arch \_\_\_\_\_ all'UEF di Locarno indica un valore di Fr. 900'000.-- mentre il reclamante pretende che il valore venale presumibile sia 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 Locarno, 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 Locarno sarà per determinare. In difetto di siffatta anticipazione, il valore del fondo messo all'incanto sarà definitivamente determinato in Fr. 900'000.--.

#### **E. 5**

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. 6**

Il reclamante si è pure aggravato contro la data fissata per l'incanto . Ritenuto che con provvedimento 18 aprile 1996 l'UEF di Locarno ha annullato l'incanto previsto per il 21 maggio 1996 questa censura, fondata, del reclamante è divenuta priva di interesse.

#### **E. 7**

Il reclamo 12 aprile 1996 \_\_\_\_\_ è quindi accolto. Non si prelevano spese (art. 67 cpv. 2 OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 68 cpv. 2 OTLEF). Per questi motivi, richiamati gli art. 9 cpv. 1 e 2 e 99 RFF Pronuncia: 1. Il reclamo 12 aprile 1996 di \_\_\_\_\_, è accolto.

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