

## **TI\_GERICHTE 15.1998.00158 vom 2. November 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-11-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.1998.00158](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1998.00158)

FR: TI\_GERICHTE 15.1998.00158 du 2 novembre 1998

IT: TI\_GERICHTE 15.1998.00158 del 2 novembre 1998

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 30**

settembre 1997, affermando in particolare – che “la stessa è errata nei suoi calcoli di cubatura dello stabile e quindi nelle risultanze finanziarie”; – che “a prova di quanto sostenuto si chiede immediatamente il confronto e il paragone con le tre perizie precedentemente stese rispettivamente dall’arch. \_\_\_\_\_”; – che “a parte la cubatura, già il fatto che tra una valutazione e l’altra vi sia una differenza di oltre il 35%, rispettivamente il 17%, dovrebbe far nascere qualche dubbio sulla correttezza della stessa”; che, interpellato dall’UEF, con scritto 21 ottobre 1997 l’arch. \_\_\_\_\_ ha confermato in sostanza il risultato della propria perizia, rilevando da un lato che “gli scarti (nelle cubature, N.d.R.) tra una perizia e l’altra non sono sostanziali e dipendono dal modo di interpretare la \_\_\_\_\_ che non contempla tutte le casistiche” e dall’altro che “le differenze di valutazione dei vari periti non dipendono dalle differenze riscontrate nelle cubature, ma da ben altri motivi ampiamente descritti nelle singole perizie”; che con scritto 28 ottobre 1997 l’UEF ha trasmesso a \_\_\_\_\_ le delucidazioni 21 ottobre 1997 del perito, con l’invito a dichiarare se intende ritirare o mantenere il ricorso, nel secondo caso specificandone esattamente il motivo; che con scritto 7 novembre 1997 \_\_\_\_\_ ha dichiarato di mantenere il ricorso, asserendo – che “un calcolo fatto eseguire in questi giorni dal sottoscritto a persona del ramo (rilevando le misure reali e non solo quelle dei piani coma fatto per comodità dal perito) indica una cubatura dello stabile di m. \_\_\_\_\_ nel pieno rispetto delle \_\_\_\_\_ alle quali l’arch. \_\_\_\_\_ si appella”; – che “anche confrontando il risultato finanziario delle diverse perizie, e in particolare di quella \_\_\_\_\_ e della seconda \_\_\_\_\_, è inaccettabile che risultino valori così contrastanti, poiché lo stabile da peritare non è un monumento storico per il quale deve essere espresso un prezzo d’amatore”; – che “i prezzi di mercato sono noti, per cui una differenza di simili proporzioni (è) inaccettabile”; – di contestare infine recisamente “per ovvi motivi d’impatto psicologico sui partecipanti all’asta” l’opinione espressa dall’arch. \_\_\_\_\_, secondo cui “in queste perizie è perfettamente uguale se lui valuta 600’000.-- o 1’000’000.--, in quanto l’importo non (è) vincolante per il valore d’asta”; che come già ricordato nella precedente sentenza 4 agosto 1997 di questa Camera, per l’art. 99 cpv. 2 del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF) del 23 aprile 1920 “se non è già inserita nel bando a stregua dell’articolo 29, la stima sarà comunicata al creditore che ha domandato la realizzazione, al debitore ed al terzo proprietario coll’avvertenza che entro il termine di ricorso essi potranno domandare all’autorità di vigilanza una nuova stima per mezzo di periti a mente dell’articolo 9

capoverso 2”); che l’ art. 9 cpv. 2 primo periodo \_\_\_\_\_ stabilisce che “ogni parte interessata può (...) chiedere all’ autorità di vigilanza una nuova stima a mezzo di periti” e ciò “ previo deposito delle spese occorrenti”; che 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 s., cons. 3; H. Fritzsche/ H.U. Walder , *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*, Vol. I, Zurigo 1984, § 31 n.46; P.-R. Gilliéron , *Poursuite pour dettes, faillite et concordat*, Losanna 1993, p. 173; K. Amonn/ D. Gasser , *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts*, 6. ed., Berna 1997, §22 n. 50 p.158); che nella procedura in via di realizzazione del pegno immobiliare la stima svolge un ruolo solo secondario ( K. Amonn in: *ZBJV* 1976, p. 506), limitato a 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.); che a prescindere da queste premesse, se un interessato richiede una nuova stima, ope legis ex combinati art. 9 cpv. 2 e 99 cpv. 2 RFF si dovrà esperire una nuova perizia ad opera di altro perito; che tuttavia lo stesso art. 9 cpv. 2 ultimo periodo RFF stabilisce che “le contestazioni relative alla tassazione risultante dalla stima soggiacciono al giudizio definitivo dell’ Autorità cantonale di vigilanza”; che al proposito il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare che dai combinati art. 9 cpv. 2 e 99 cpv. 2 RFF discende il diritto degli interessati di ottenere soltanto una (nuova) perizia - oltre a quella fatta eventualmente esperire d’ ufficio dall’ organo esecutivo (cfr. DTF 86 III 91, 120 III 135; Amonn/ Gasser, op.cit., §22 n.50, p.158); che se - come è il caso di specie - siffatta nuova perizia è stata allestita, spetta all’ Autorità cantonale di vigilanza in caso di contestazioni stabilire definitivamente il valore di stima determinante; che questa Camera, alla luce delle due perizie più recenti (referto peritale 15 aprile 1997 dell’ Esperta \_\_\_\_\_ che ha indicato un valore di stima del fondo di fr. 1’270’000 e referto peritale 30 settembre 1997 dello studio d’ architettura e \_\_\_\_\_ che ha indicato un valore di stima di fr. 1’085’000.--) e delle delucidazioni 21 ottobre 1997 dell’ arch. \_\_\_\_\_, nonché avuto riguardo alla ricordata limitata portata che l’ indicazione della stima riveste nella procedura esecutiva in via di realizzazione del pegno, ritiene di fissare in fr. 1’177’500.-- il valore di stima, quale media aritmetica dei due valori espressi; che in questo senso è evaso il ricorso \_\_\_\_\_; che non si prelevano spese (art. 61 cpv. 2 lett. a OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF), perché così è disciplinato per normativa di diritto federale. Richiamati gli art. 140 e 155 ss. LEF, 9, 99 e 102 RFF; pronuncia: 1. Il ricorso 17 ottobre 1997 \_\_\_\_\_, è evaso nel senso dei considerandi. 1.1. Il valore venale presumibile del fondo part. n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_, da indicare nell’ avviso d’ incanto, è fissato in fr. 1’177’500.--. 2. Non si prelevano spese, né si assegnano indennità per la presente decisione. 3. Contro questa decisione è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a \_\_\_\_\_, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d’ appello, in conformità dell’ art. 19 LEF. 4. Intimazione a: – \_\_\_\_\_. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d’ appello quale autorità di vigilanza Il presidente La segretaria