

TI_GERICHTE 15.1999.154 vom 29. Mai 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-05-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1999.154

FR: TI_GERICHTE 15.1999.154 du 29 mai 2000

IT: TI_GERICHTE 15.1999.154 del 29 maggio 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Nel diritto civile il contratto non obbliga colui che vi fu indotto da errore essenziale (art. 23 CO). A norma dell'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO l'errore è essenziale quando concerne una determinata condizione di fatto che la parte in errore considerava come un necessario elemento del contratto secondo la buona fede nei rapporti d'affari. Chi si sottrae agli effetti di un contratto prevalendosi di un proprio errore è tenuto al risarcimento del danno ove l'errore derivi da sua colpa, salvo che l'altra parte l'abbia conosciuto o dovuto conoscere (art. 26 CO). Vi è errore essenziale quando l'errata convinzione rappresenta oggettivamente e soggettivamente una conditio sine qua non per la conclusione del contratto; l'importanza essenziale del dato di fatto rivelatosi errato deve essere riconoscibile dal partner contrattuale (cfr. Ingeborg Schwenzer, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Basilea e Francoforte sul Meno 1996, n. 20 ss. ad art. 24 CO). L'errore può riferirsi ad aspetti interni o esterni al contratto, passati o futuri (cfr. Schwenzer, op. cit., n. 17, 18 e 19 ad art. 24 CO). Se le parti hanno stipulato un patto di esclusione di responsabilità relativamente a caratteristiche specifiche, per queste ultime è escluso il riconoscimento di un errore essenziale; un'esclusione di responsabilità generalizzata deve essere invece interpretata in modo restrittivo (cfr. Schwenzer, op. cit., n. 33 ad art. 24 CO e riferimenti ivi). 3a) Tra i motivi di contestazione di un aggiudicazione rientrano pure i vizi nella formazione della volontà dell'aggiudicatario, tra i quali l'errore essenziale ex art. 23 CO (cfr. Magdalena Rutz, Basler Kommentar zum SchKG, Vol. II, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 11 ad art. 132a LEF; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire de la LP, Vol. II, Losanna 2000, n. 40 ad art. 132a LEF; Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Band I, Zurigo 1997, n. 7 ad art. 132a LEF; Amonn/Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. ed., Berna 1997, § 26 n. 24, p. 214). b) Il contenuto delle condizioni d'asta è stabilito dall'art. 135 LEF e dagli art. 45 ss. RFF. Tra le indicazioni che devono far parte delle condizioni non vi è quella relativa all'utile conseguito con l'amministrazione dell'immobile da realizzare. Gli art. 20 e 21 RFF, applicabili anche in caso di fallimento, nonostante l'assenza di esplicito rinvio, sanciscono però l'obbligo per l'ufficio di tenere un conto-corrente particolareggiato delle spese di amministrazione e degli incassi, esaminabile in ogni tempo dal debitore e dai creditori e da depositare unicamente con lo stato di riparto. Va poi rilevato che la garanzia del venditore è pesantemente limitata nell'esecuzione forzata: essa è data unicamente in caso di dolo a danno degli offerenti e se sono state fatte particolari promesse (art. 234 cpv. 1 CO; DTF 120 III 136 ss.). La clausola che esclude ogni garanzia da parte dell'ufficio costituisce parte integrante delle condizioni

d'asta (art. 45 cpv. 1 lett. g RFF) ma non esclude, da sola, la possibilità di un annullamento dell'asta a seguito di un vizio della volontà (cfr. Häusermann/Stöckli/Feuz, Basler Kommentar zum SchKG, Vol. II, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 32 ad art. 135 LEF e riferimenti). c) Il TF ha avuto modo di riconoscere in due sentenze (DTF 79 III 114 ss.; 95 III 21 ss.) un errore essenziale dell'aggiudicatario. Nella più recente si trattava di un errore circa la parziale edificabilità di un fondo, nell'altra l'aggiudicatario non sapeva che i certificati provvisori di azioni nominative erano stati liberati solo al 40% e che con l'acquisto (per un franco) si sarebbe assunto un debito importante. In entrambi i casi l'Alta corte federale ha ravvisato una violazione dell'obbligo di informazione da parte dell'aggiudicante. L'inedificabilità di un terreno e il debito connesso all'acquisizione dei certificati sono comunque informazioni di decisivo interesse per il potenziale astante e, come tali, sono passibili di giustificare, se errate, l'esistenza di un errore essenziale. Ciò anche se le informazioni omesse non fanno parte di quelle che devono necessariamente comparire nelle condizioni d'asta. Va rilevato che in entrambi i casi le informazioni omesse o errate non erano state espressamente e preventivamente richieste dagli aggiudicatari. 4.a) In concreto è fuori di dubbio che se la ricorrente avesse conosciuto la reale portata degli attivi da pigione (che dalla dichiarazione di fallimento fino alla realizzazione spettano al creditore pignoratizio, art. 806 cpv. 1 CC) non avrebbe offerto fr. 4'100'000.--, bensì molto meno, avuto riguardo alla disponibilità di fr. 1'025'000.-- sul conto sul _____ di _____. Un ipotizzabile interesse per un oggetto stimato ben più di quanto offerto (stima ufficiale: fr. 6'369'020.--, stima peritale: fr. 7'570'874.25, cfr. avviso d'incanto 30 marzo 1999) non giustificava comunque un aumento considerevole e spontaneo della propria precedente offerta, senza che altri astanti avessero rilanciato (cfr. annotazioni dell'Ufficiale _____ e osservazioni 15 settembre 1999 di _____ in _____, p. 3 in fine). E' pur vero che dall'istruttoria non sono emersi i motivi che hanno spinto _____ a cercare di coprire con la propria offerta il proprio credito ipotecario (verosimilmente si tratta di ragioni di ordine fiscale) e che la questione pigioni incassate non avrebbe interessato un "normale" astante ma unicamente la ricorrente nel suo doppio ruolo di aggiudicatario e creditore pignoratizio. Rimane però il fatto, inconfutabile, che la ricorrente, se a conoscenza della reale situazione, avrebbe diminuito la propria offerta di quel milione che, in sostanza, è andato in sede di riparto a tacitare parzialmente il creditore pignoratizio di secondo rango. L'errore è essenziale anche dal punto di vista oggettivo; secondo la buona fede nei rapporti d'affari, nessuno aumenterebbe la propria offerta senza esservi obbligato da successivi rilanci, sapendo che parte del prezzo di aggiudicazione andrebbe a favore di terzi. Esso era poi riconoscibile dal partner contrattuale (che va identificato in concreto nella massa fallimentare _____, rappresentata da _____, a sua volta rappresentata dall'ausiliario UF di Lugano): risultava chiaro anche all'UF che _____ aveva maggiorato la propria offerta nella convinzione di non aver comunque oltrepassato il limite di copertura del proprio credito. A _____, poi, _____ aveva espressamente chiesto quale era la somma da offrire all'asta per coprire per intero il proprio credito. _____ aveva risposto, con lo scritto 18 giugno 1999 (doc. C), indicando un calcolo secondo il quale l'offerta avrebbe dovuto ammontare a fr. 4'160'000.--. Essendo dati tutti i presupposti, l'aggiudicazione da parte di _____ è quindi viziata da errore essenziale e, come tale, va annullata. b) Rimane da esaminare se l'errore della ricorrente deriva da sua colpa ex art. 26 CO. Ritenuto, come già indicato, l'obbligo per l'ufficio di tenere un conto-corrente particolareggiato delle spese di amministrazione e degli incassi, esaminabile in ogni tempo dal debitore e dai creditori (art

21 RFF), _____ ha fatto uso di un proprio diritto chiedendo informazioni in tal senso. Non si può nemmeno contestarle di non aver fatto ricerche più approfondite (analisi del bilancio e del conto economico per gli anni precedenti, dei contratti di locazione, di tutta la documentazione contabile, ecc.). Queste sarebbero state necessarie solo se _____ avesse inteso verificare la correttezza dell'agire dell'amministrazione degli immobili. Ciò non era il caso, alla ricorrente interessava unicamente determinare – a grandi linee – l'attivo derivante dalla gestione degli immobili al momento dell'incanto. In buona fede, essa poteva interpretare la frase di _____ “diese Angaben machen wir ohne jede Gewähr” nel senso che la precisione del risultato indicato non era garantita, non certo nel senso di dover prendere in considerazione errori marchiani come quello in oggetto. E' vero che, con scritto 11 giugno 1999, _____ aveva comunicato a _____ che l'importo di fr. 1'176'612.45 era stato ricevuto dalla precedente amministratrice degli immobili e poi girato su un conto presso l'_____ di _____ (cfr. doc. C). Identico importo risulta però nel bilancio al 31 maggio 1999 presso _____ a _____. Logico pensare che si trattasse dello stesso attivo, che era stato trasferito. Non era ad ogni modo possibile ravvisare l'esistenza di un ulteriore attivo al _____ di _____. Si noti poi che dal conto economico 1° gennaio - 31 maggio 1999 si evince un utile netto di soli fr. 30'000.—circa. Ciò non favoriva certo la scoperta del milione “scomparso”: sulla base di quei redditi _____ poteva ben dedurre la correttezza degli attivi esposti. Non vi è quindi stata alcuna negligenza da parte della ricorrente nella formazione della propria volontà relativamente all'offerta da fare all'asta.

E. 5

Da ultimo non si può seguire il riferimento fatto, nelle proprie osservazioni, dall'UF di Lugano all'art. 60 cpv. 2 RUF, secondo il quale “per ogni pretesa di pegno la graduatoria indicherà esattamente l'oggetto al quale il pegno si riferisce; trattandosi di fondi indicherà inoltre con precisione i frutti e i redditi che sono compresi nel pegno [...]”. La norma si riferisce alla graduatoria e all'elenco oneri che ne costituisce parte integrante (art. 247 cpv. 2 LEF), che non sono stati impugnati. D'altra parte l'ammontare dei frutti e dei redditi compresi nel pegno (in casu: le pigioni, che per legge garantiscono il creditore pignoratizio nel fallimento del debitore, art. 806 cpv. 1 CC) non deve essere quantificato nella graduatoria.

E. 6

settembre 1999 _____, è accolto. Di conseguenza è annullata l'aggiudicazione 24 giugno 1999 delle PPP da n. _____ a n. _____, fondo base n. _____ RFD di _____, a _____, _____, nell'ambito della procedura fallimentare nei confronti di _____ 2. Non si prelevano spese, né si assegnano indennità. 3. Contro questa decisione è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a Losanna, 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