

TI_GERICHTE 15.2002.91 vom 26. August 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-08-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2002.91

FR: TI_GERICHTE 15.2002.91 du 26 août 2002

IT: TI_GERICHTE 15.2002.91 del 26 agosto 2002

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 Schwenger, 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. Schwenger, 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. Schwenger, op. cit., n. 33 ad art. 24 CO e riferimenti ivi).

E. 3

a) 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 vi è quella relativa alla descrizione del fondo da realizzare. 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.

E. 4

a) In concreto è fuori di dubbio che se il ricorrente avesse conosciuto la reale superficie edificabile della part. _____ di _____ non avrebbe offerto fr. 400'000.--, bensì molto meno. E' infatti evidente che l'offerta formulata dall'aggiudicatario per un fondo la cui superficie edificabile si è ridotta da mq 3100 a mq 744 non sarebbe stata di uguale entità. Ciò è suffragato dal fatto che la superficie in oggetto è stata stimata in fr.150.--/mq per un totale di fr. 465'000.-- su un valore di stima complessivo della part. _____ di _____ pari a fr. 590'000.-- (cfr. Doc B, p. 8). Il valore della superficie edificabile incide quindi per il 78% sul valore totale del fondo, influenzando in maniera preponderante il comportamento in sede d'asta del potenziale oblatore. L'errore è essenziale anche dal punto di vista oggettivo; secondo la buona fede nei rapporti d'affari, nessuno offrirebbe la stessa somma per un terreno edificabile di mq 3'100, pur sapendo che in realtà misura soltanto mq 744. Esso era poi riconoscibile dall'UE di Lugano): doveva infatti risultare chiaro anche all'UE che _____ aveva formulato la propria offerta di fr. 400'000.-- nella convinzione di aggiudicarsi un terreno stimato fr. 590'000.-- e la cui superficie edificabile ammontava a mq 3'100. 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 del ricorrente deriva da sua colpa ex art. 26 CO.

_____ nel formulare la propria offerta si è basato sulla perizia 27 novembre 2001 dello studio di architettura _____ incaricato dall'UE di Lugano che indicava, con una superficie edificabile di mq 3'1000, un valore di stima della _____ di _____ di fr. 590'000.--. La perizia è stata allestita sulla base delle indicazioni fornite dalla Cancelleria comunale di _____ data 5 ottobre 2001, in cui viene indicata in mq 3'100 la superficie edificabile della particella in oggetto. Il valore di stima peritale di fr. 590'000.-- è stato pure indicato ad elenco oneri e nell'avviso d'incanto. Non vi era quindi alcun motivo per il ricorrente di dubitare dell'esattezza di tale dato. Il fatto che egli fosse anche creditore ipotecario della società escussa è irrilevante, in quanto pur avendo maggior accesso agli atti esecutivi della _____, non avrebbe potuto rilevare l'errore nella descrizione del fondo. Non vi è quindi stata alcuna negligenza da parte del ricorrente nella formazione della propria volontà relativamente all'offerta da fare all'asta.

E. 5

Intimazione a: _____ Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza II

presidente

La segretaria

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