

TI_GERICHTE 15.2004.52 vom 15. September 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-09-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2004.52

FR: TI_GERICHTE 15.2004.52 du 15 septembre 2004

IT: TI_GERICHTE 15.2004.52 del 15 settembre 2004

Regeste

fallimento. Revoca dell'aggiudicazione di un immobile. Applicabilità della legge federale sul diritto fondiario rurale

Erwägungen

E. 1

Il ricorrente chiede che l'aggiudicazione venga confermata e che sia ordinato all'Ufficiale dei Registri di _____ di procedere all'iscrizione del trapasso di proprietà. Il vero oggetto del ricorso è in realtà la contestazione della decisione dell'Ufficio di nuovamente porre all'asta il fondo di _____, che implicitamente comporta la revoca dell'aggiudicazione avvenuta a favore del ricorrente.

E. 1.1

La prima questione da risolvere è quella di sapere se l'CO1 era autorizzato a revocare l'aggiudicazione. Secondo l'art. 67 cpv. 1 e 2 LDFR, "in caso di incanto forzato, l'aggiudicatario deve produrre l'autorizzazione o depositare i costi per un nuovo incanto e richiedere l'autorizzazione entro dieci giorni dall'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario non chiede l'autorizzazione o se questa è rifiutata, l'autorità preposta all'incanto revoca l'aggiudicazione e ordina una nuova asta". Nel caso concreto, il ricorrente non ha mai presentato all'Ufficio la necessaria autorizzazione. La decisione (implicita) di quest'ultimo di revocare l'aggiudicazione era pertanto fondata. Certo, l'Ufficio non aveva menzionato né nelle condizioni d'asta né durante l'incanto l'obbligo di produrre l'autorizzazione prevista all'art. 61 LDFR. Tuttavia, anche dopo che esso, successivamente all'asta, l'ha esplicitamente richiesta al ricorrente (cfr. sopra ad E), questi non ha comunque dato seguito all'invito fino in fondo. In effetti, egli ha rinunciato a chiedere alla Sezione dell'agricoltura l'emanazione di una decisione formale dopo che la stessa aveva espresso il parere motivato che il ricorrente non potesse essere considerato quale coltivatore diretto ai sensi della LDFR (cfr. sopra ad G). Egli ha pertanto creato le condizioni per una revoca dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 67 cpv. 2 LDFR (cfr. circolare CEF n. 19/2001 del 25 luglio 2001 sulle modalità di realizzazione forzata di fondi agricoli, ad III.4).

E. 1.2

Il ricorrente fonda la sua domanda di conferma dell'aggiudicazione sul fatto che essa non è stata assoggettata ad alcuna condizione sospensiva o risolutiva, né nelle condizioni di asta né al momento dell'asta, e avrebbe pertanto determinato a suo favore l'acquisto originario della proprietà. a) L'accertamento della titolarità del diritto di proprietà su un fondo compete al giudice civile e non a questa Camera. In ogni caso, il fondo in questione non è diventato proprietà del ricorrente, siccome il presupposto per il trapasso ai sensi dell'art. 656 cpv. 2 CC – ossia una valida aggiudicazione – è decaduto con la sua revoca. Per i fondi sottoposti

al regime della LDFR, l'acquisto della proprietà avviene infatti per legge (cfr. art. 67 LDFR) sotto la condizione risolutiva che l'ufficio preposto all'incanto non revochi l'aggiudicazione in caso di mancata tempestiva produzione dell'autorizzazione di cui all'art. 61 LDFR e il trapasso di proprietà va iscritto a registro fondiario solo dopo l'ottenimento di siffatta autorizzazione (art. 81 LDFR) (cfr. DTF 123 III 408 i.f.). b) Invero, l'art. 67 LDFR si riferisce alla situazione – diversa di quella in esame – in cui la necessità di produrre l'autorizzazione è già stata menzionata nelle condizioni d'asta. In effetti, l'obbligo fatto all'aggiudicatario, che non produce l'autorizzazione subito al momento dell'aggiudicazione, di depositare i costi per un nuovo incanto e di risponderne (cfr. art. 67 cpv. 1 e 3 LDFR) si giustifica soltanto se lo stesso è stato preventivamente avvertito che avrebbe avuto a presentare l'autorizzazione durante l'incanto. Comunque, la mancata indicazione dell'obbligo di produrre l'autorizzazione non impedisce che l'aggiudicazione di un fondo sottoposto al regime della LDFR debba essere revocata in caso di mancato rispetto di siffatto obbligo (art. 67 cpv. 2 LDFR). La sola conseguenza connessa alla carenza di pubblicità sarà che l'aggiudicatario di buona fede, in deroga a quanto prescritto all'art. 67 cpv. 3 LDFR, non risponderà dei costi per il nuovo incanto. È pertanto irrilevante per la questione da risolvere il fatto che l'Ufficio non abbia, per errore, riportato sul bando d'incanto e nelle condizioni d'asta le indicazioni di cui alle cifre III.1, risp. III.2 della circolare CEF n. 19/2001.

E. 2

Il ricorrente fa inoltre valere che, "contrariamente all'assunto della Sezione dell'agricoltura, il fondo particella no. _____ RFD non è nemmeno soggetto alla LDFR in quanto non si tratta di fondo agricolo". Questa censura è irricevibile, non essendo questa Camera competente per pronunciarsi sulla questione. Nel ricorso alla Camera civile del Tribunale d'appello (cfr. supra ad E), _____ RI1 sostiene sì che la decisione di rinvio alla procedura di autorizzazione rientrerebbe nella sola e unica competenza dell'autorità d'incanto, in applicazione analogica dell'art. 19 LAFE (ricorso 2 luglio 2004, ad 5), ma l'argomento non convince. Risulta infatti inequivocabilmente dagli art. 80, 83 e 84 LDFR che la questione di sapere se un'autorizzazione ai sensi dell'art. 61 LDFR è o no necessaria e, nell'affermativa, se può o meno essere concessa, è di esclusiva competenza dell'autorità preposta a questo effetto, anche in materia di esecuzione forzata (cfr. art. 67 LDFR). Detta autorità è addirittura competente per ordinare la rettificazione del registro fondiario quando un diritto vi è stato iscritto senza la necessaria autorizzazione (cfr. art. 72 LDFR). Le autorità di esecuzione forzata non sono nemmeno abilitate a verificare prima facie se gli offerenti soddisfino i requisiti per ottenere l'autorizzazione (cfr. DTF 123 III 408 s.). Un'applicazione analogica dell'art. 19 LAFE, preconizzata da Pierre-Robert Gilliéron (Commentaire de la LP, vol. II, Losanna 1999, n. 69 ad art. 135) senza motivazione, è pertanto esclusa.

E. 3

Visto quanto precede, la domanda tendente a che sia ordinato all'Ufficiale dei Registri di _____ di procedere all'iscrizione del trapasso di proprietà è priva di oggetto. Questa Camera, quale autorità di vigilanza ex art. 13 cpv. 1 LEF e 10 cpv. 1 LALEF, non è del resto competente per censurare l'operato degli uffici registri né per dare loro ordini. In caso di contestazione sul rifiuto dell'Ufficiale dei registri di dare seguito alla richiesta d'iscrizione statuiscono le competenti autorità di ricorso (Sezione del registro fondiario e di commercio, Camera civile del Tribunale d'appello, Tribunale federale, cfr. art. 1 del

Regolamento concernente la Legge cantonale sul registro fondiario [RL 4.1.3.1.1], risp. art. 6 di siffatta legge [RL 4.1.3.1] nonché art. 102 cp. 1 e 103 cpv. 4 RRF).

E. 4

Intimazione all'_____ RA1, _____ Comunicazione alla I Camera
civile del Tribunale d'appello (in relazione con l'inc. 11.2004.80) e all'CO1. Per la Camera
di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il
presidente Il segretario

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