

## **TI\_GERICHTE 15.2011.93 vom 9. Januar 2012**

TI Tribunale d'appello, 2012-01-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2011.93](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2011.93)

FR: TI\_GERICHTE 15.2011.93 du 9 janvier 2012

IT: TI\_GERICHTE 15.2011.93 del 9 gennaio 2012

### **Regeste**

Condizioni d'incanto. Diritti di prelazione legale del titolare di un diritto di superficie per se stante e permanente

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Giusta l'art. 134 cpv. 2 LEF, applicabile anche alla procedura di fallimento per il rinvio dell'art. 259 LEF, le condizioni d'incanto sono esposte almeno dieci giorni prima dell'incanto, perché ognuno possa prenderne cognizione. Il deposito ha quale scopo di portare a conoscenza degli interessati le condizioni d'incanto, dando loro la possibilità d'impugnarle mediante ricorso all'Autorità di vigilanza.

#### **E. 2**

Le condizioni d'incanto stabiliscono le modalità di aggiudicazione del fondo e ne costituiscono la base legale (cfr. Fritzsche/ Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Vol. I, §31 n.6 p.439). Esse sono allestite dall'amministrazione del fallimento in conformità degli usi locali e in modo da ottenere la maggior somma possibile (cfr. i combinati art. 134 e 259 LEF).

#### **E. 3**

Per l'art. 51 cpv. 1 RFF i diritti legali di prelazione potranno essere esercitati nei limiti dell'articolo 60 a. Per l'art. 60a cpv.3 RFF dopo che la maggiore offerta è stata chiamata tre volte, l'ufficiale che procede all'incanto dovrà invitare i titolari di diritti di prelazione, presenti o rappresentati, a dire se vogliono esercitare il loro diritto. L'oblato che ha formulato la maggiore offerta vi rimarrà legato fino a quando i titolari di un diritto legale di prelazione si saranno pronunciati.

#### **E. 4**

Nel caso di specie i diritti di superficie dei ricorrenti gravano solo due differenti parti del mappale n. \_\_\_\_\_ avente una superficie complessiva di mq. 16'901. Più precisamente il diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della RI 3 intavolato quale particella n. \_\_\_\_\_ occupa una superficie di mq. 3'998 mentre quello a favore RI 1 e intavolato quale mappale \_\_\_\_\_ occupa una superficie di mq. 1'518.

#### **E. 5**

Il titolare di un diritto di superficie per sé stante e permanente ha un diritto di prelazione legale sul fondo gravato dalla servitù (art. 682 cpv. 2 CC). Se per l'esercizio del diritto di superficie è necessario l'utilizzo di una sola parte del fondo, allora il diritto di prelazione si estende solo a questa ( Rey in: Basler Kommentar, ZGB II, 2<sup>a</sup> edizione, n. 15 ad art. 682).

Per questo motivo quindi nelle condizioni d'asta deve essere indicato che i titolari dei diritti di superficie beneficiano di un diritto di prelazione legale sulla parte del fondo necessaria al suo esercizio e più precisamente sulla superficie di mq. 3'998 intavolata quale mappale n. \_\_\_\_\_ e sulla superficie di mq. 1'518 intavolata quale mappale n. \_\_\_\_\_. Nelle condizioni d'asta dovrà essere parimenti indicato l'importo che dovrà essere corrisposto dai beneficiari del diritto di prelazione nell'ipotesi di suo esercizio. Per determinare tale importo si dovrà procedere analogamente a quanto statuito all'art. 118 RFF per il caso di vendita in blocco di fondi costituiti in pegno separatamente. Per questo motivo il prezzo ricavato dalla vendita del mappale n. \_\_\_\_\_ sarà ripartito sulle parti di fondo gravate dai diritti di superficie proporzionalmente alla stima attribuita alle singole parti dello stesso fondo nella procedura di appuramento dell'elenco degli oneri. Considerato che il mappale n. \_\_\_\_\_ ha una superficie di mq. 16'901 e il valore di stima peritale è stato determinato in complessivi fr. 1'514'655.00, che la parte del fondo gravata dal diritto di superficie di cui al mappale \_\_\_\_\_ è di mq. 1'518 ed è stata stimata in fr. 45'540.00 mentre quella di cui al mappale n. \_\_\_\_\_ è di mq. 3'998 ed è stata stimata in fr. 119'940.00, la stima peritale dell'area gravata dal diritto di superficie di cui al mappale n. \_\_\_\_\_ corrisponde al 3.0066% del totale mentre la stima dell'area gravata dal diritto di superficie \_\_\_\_\_ corrisponde al 7.9186% del totale. Dovendo procedere ad un riparto proporzionale in base ai valori di stima dei mappali, aggiudicato l'intero mappale \_\_\_\_\_ per fr. X, i beneficiari del diritto di prelazione potranno far valere il loro diritto versando per la superficie occupata dal mappale \_\_\_\_\_ il 3.0066% di X e per quella occupata dal mappale \_\_\_\_\_ il 7.9186% di X. Il ricorso è quindi accolto nella sua richiesta subordinata, la richiesta principale tendente a far allestire un piano di frazionamento provvisorio suddividendo il mappale in tre parti, ossia una parte di mq. 3'998 sulla quale grava il diritto di superficie \_\_\_\_\_, una parte di mq. 1'518 sulla quale grava il diritto di superficie \_\_\_\_\_ e una terza parte corrispondente alla rimanente superficie del mappale n. \_\_\_\_\_, di complessivi mq. 11'385, in modo tale da poter vendere all'asta separatamente e nell'ordine indicato le tre superfici del mappale n. \_\_\_\_\_, non può invece essere accolta. Infatti il Tribunale federale ha già stabilito che l'amministrazione e la gestione di un immobile da realizzare non autorizza l'ufficio di esecuzione, anche con l'accordo dell'autorità di vigilanza, a procedere ad un frazionamento dell'immobile nell'ambito di un provvedimento eccezionale ex art. 18 cpv. 2 RFF (DTF 120 III 138 ss.). In tale decisione il Tribunale federale ha comunque lasciato indecisa la questione, di rilevanza nella fattispecie, relativa alla facoltà dell'ufficio di procedere ad un frazionamento quando allestisce le condizioni d'incanto (cfr. DTF 120 III 140 cons. 2c). La dottrina ammette la possibilità dell'ufficio di frazionare un terreno soggetto alla LDFR, allo scopo di ricavare un prezzo di vendita maggiore (cfr. Pfäffli in: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht 1998, p. 99). Questa tesi ha peraltro già trovato sostanziale conferma nell'evoluzione legislativa, con l'abrogazione dell'art. 68 LDFR (cfr. FF 1998 p. 2836), e consente di risolvere le dispute esecutive nell'interesse di creditori e debitore, evitando alienazione a vil prezzo di beni immobili. Tale modo di procedere, giustificato per permettere la vendita della parte del fondo sita in territorio edificabile a persone che non adempiono i requisiti della LDFR, non può, di massima, invece trovare applicazione quando come in concreto l'intera particella si trova in zona edificabile, ostandovi in questo caso un principio cardine del sistema svizzero di esecuzione forzata, ossia la salvaguardia della celerità delle procedure. Per questi motivi, richiamati gli art. 17, 134 cpv. 2, 259 LEF; 18 cpv. 2, 51 cpv. 1, 60a, 118 RFF; 682 cpv. 2 CC; 68 LDFR; 61 cpv.

2 lett. a e art. 62 cpv. 2 OTLEF pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. 2. E' fatto ordine all'CO 1 di determinarsi come al considerando 5 di questa sentenza, iscrivendo sub n. 17 delle condizioni d'incanto che: "I titolari di diritti di superficie iscritti a registro fondiario nel seguente modo: - onere per sè stante e permanente di superficie – \_\_\_\_\_ – di 1° grado intavolato come fondo numero \_\_\_\_\_, scadente 10.08.2029 – iscritto il 10.08.1979/dg. 4554; - onere per sè stante e permanente di superficie – \_\_\_\_\_ – di 1° grado intavolato come fondo numero \_\_\_\_\_, scadente 17.09.2029 – iscritto il 17.09.1979/dg. 5162; beneficiano di un diritto di prelazione legale sulla parte del fondo necessaria al loro esercizio e più precisamente sulla superficie di mq. 3'998 intavolata quale mappale n. \_\_\_\_\_ e sulla superficie di mq. 1'518 intavolata quale mappale n. \_\_\_\_\_. Essi potranno far valere il diritto di prelazione legale unicamente in sede d'asta (art. 60a RFF) al prezzo corrispondente al: - 7.9186% del prezzo di aggiudicazione del mappale \_\_\_\_\_ per il beneficiario del diritto di superficie intavolato come fondo n. \_\_\_\_\_ - 3.0066% del prezzo di aggiudicazione del mappale \_\_\_\_\_ per il beneficiario del diritto di superficie intavolato come fondo n. \_\_\_\_\_." 3. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 4. Intimazione a: - \_\_\_\_\_. PA 1, \_\_\_\_\_; - RA 4, \_\_\_\_\_; - \_\_\_\_\_. PA 3, \_\_\_\_\_; - \_\_\_\_\_. PA 4, \_\_\_\_\_; - PI 2, \_\_\_\_\_; - PI 24, \_\_\_\_\_; - \_\_\_\_\_. PA 2, \_\_\_\_\_. Comunicazione all'CO 1, \_\_\_\_\_. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente

Il segretario

Contro la presente decisione -a norma dell'art. 72 e segg. LTF- è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 10 giorni dalla notificazione, il termine è di 5 giorni dalla notificazione nel caso in cui la decisione impugnata è stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria.

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