

TI_GERICHTE 15.2014.136 vom 6. März 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-03-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2014.136

FR: TI_GERICHTE 15.2014.136 du 6 mars 2015

IT: TI_GERICHTE 15.2014.136 del 6 marzo 2015

Regeste

Ricorso del miglior offerente contro l'aggiudicazione di un fondo agricolo a favore dell'affittuario che ha esercitato il diritto di prelazione agricolo; annullamento dell'aggiudicazione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 06.03.2015
15.2014.136

Ricorso del miglior offerente contro l'aggiudicazione di un fondo agricolo a favore dell'affittuario che ha esercitato il diritto di prelazione agricolo; annullamento dell'aggiudicazione

Incarto n. 15.2014.136 Lugano 6 marzo 2015 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dei giudici: Jaques, presidente Walser e Grisanti vicecancelliere: Cortese statuendo sul ricorso 28 novembre 2014 di RI 1 (patrocinato dall' PA 1,) contro l'operato dell' Ufficio di esecuzione e fallimenti del Distretto di Leventina , o meglio contro l'aggiudicazione del fondo n. _____ RFD di _____ avvenuta il 21 novembre 2014 a favore di PI 1 nelle esecuzioni n. _____ e _____ dell'Ufficio di esecuzione _____ (Betreibungsamt _____) promosse nei confronti di PI 2 , (GR) ritenuto in fatto: A. Su incarico in via rogatoria del Betreibungsamt _____ (GR) , il 21 novembre 2014 l'Ufficio di esecuzione e fallimenti (UEF) del Distretto di Leventina ha realizzato ai pubblici incanti il fondo agricolo n. _____ RFD di _____ di proprietà di PI 2. B. In seguito alle rituali tre chiamate, RI 1 è risultato il miglior offerente per fr. 40'500.-. L'immobile è stato tuttavia aggiudicato a PI 1, avendo quest'ultima, quale affittuaria del fondo, dichiarato di esercitare il diritto di prelazione fondato sull'art. 47 della legge federale del 4 ottobre 1991 sul diritto fondiario rurale (LDFR; RS 211.412.11), dopo che l'UEF le aveva offerto tale facoltà. C. Con ricorso del 28 novembre 2014, RI 1 si aggrava contro l'aggiudicazione, chiedendone l'annullamento e postulando che il fondo sia attribuito a lui, quale miglior offerente, per fr. 40'500.-, con conseguente restituzione a PI 1 dell'anticipo già corrisposto in sede d'asta. In via preliminare, egli sollecita pure il conferimento dell'effetto sospensivo, poi concesso dal presidente di questa Camera con decreto del 4 dicembre 2014. D. Con osservazioni del 22 dicembre 2014 l'UEF si rimette al giudizio della Camera, pur ritenendo di aver agito correttamente. PI 1 è invece rimasta silente. Considerato in diritto: 1. Interposto all'autorità di vigilanza entro 10 giorni dall'aggiudicazione del noto fondo avvenuta il 21 novembre 2014, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF). 2. Il ricorrente contesta in sostanza all'UEF di aver offerto a PI 1 la facoltà di esercitare il diritto di prelazione legale giusta l'art. 47 LDFR, nonostante – a sua detta – l'immobile in questione non soggiaccia alla LDFR, poiché è di

esigua estensione – ovvero di meno di 25 are (2500 mq) – e non fa parte di un'azienda agricola nel senso dell'art. 2 cpv. 3 LDFR. 2.1 La questione dell'esistenza del diritto di prelazione su fondi agricoli va esaminata, in principio, dal giudice civile. Tuttavia, le contestazioni relative a un'aggiudicazione, quando oppongono parti alla procedura di realizzazione, sono di esclusiva competenza dell'autorità di vigilanza (art. 132 a cpv. 1 e 143 a LEF), anche per quanto concerne le questioni pregiudiziali di diritto civile materiale (sentenza della CEF 15.2011.84 del 13 gennaio 2012, consid. 1.1 e riferimenti citati). Questa Camera è quindi competente per statuire sul ricorso. 2.2 L'art. 47 cpv. 2 LDFR istituisce a determinate condizioni un diritto di prelazione legale a favore dell'affittuario in caso di alienazione di un fondo agricolo. Tale diritto sussiste però soltanto nella misura in cui il fondo agricolo sottostà alle disposizioni della LDFR (Lorenz Strebel, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, in Zürcher Studien zum Privatrecht, vol. 218, 2009, n. 745), ciò che non è il caso per i fondi di meno di 15 are se si tratta di vigne e di meno di 25 are se si tratta di altri terreni, non facenti parte di un'azienda agricola (art. 2 cpv. 3 LDFR). In tali evenienze, il diritto di prelazione di cui all'art. 47 cpv. 2 LDFR viene dunque meno (Strebel, op. cit., n. 799 e 802). Secondo la giurisprudenza, il testo dell'art. 2 cpv. 3 LDFR è chiaro: se i fondi agricoli non fanno parte di un'azienda agricola, determinante per il campo di applicazione generale della LDFR è unicamente la superficie del singolo fondo agricolo (DTF 123 III 233). 2.3 Nel caso in rassegna, è pacifico che il fondo n. _____ RFD di _____ ha una superficie totale di 1902 mq, ovvero inferiore a 25 are (2500 mq), e che non si tratta di una vigna (v. doc. C e perizia del 12 ottobre 2012 sulla stima del fondo presente agli atti). Dagli atti non risulta, inoltre, che faccia parte di un'azienda agricola o che si situi nel perimetro di una ricomposizione particellare nel senso dell'art. 2 cpv. 4 LDFR, circostanze che, ad ogni modo, né PI 1 né l'UEF allegano. Ne consegue che, conformemente all'art. 2 cpv. 3 LDFR, l'immobile in oggetto non sottostà alla LDFR, soluzione cui, del resto, era pure giunto l'organo esecutivo, avendo indicato espressamente in calce alle condizioni d'asta che “ il fondo è agricolo ma siccome non supera i 2500 m² non sottostà alla LDFR ”. Non applicandosi la LDFR, non sussiste neppure il diritto di prelazione dell'affittuario giusta l'art. 47 cpv. 2 LDFR (v. sopra, consid. 2.2). E un simile diritto nemmeno è previsto da altre leggi applicabili al caso, come la legge federale del 4 ottobre 1985 sull'affitto agricolo (LAAgr; RS 221.213.2) o la legge cantonale sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo (RL 8.1.3.1). Il modo di agire dell'UEF si rivela dunque errato laddove ha comunque offerto a PI 1 la facoltà di esercitare tale diritto. 3. Da quanto precede discende che il ricorso merita accoglimento. Di conseguenza, l'aggiudicazione del fondo n. _____ RFD di _____ avvenuta il 21 novembre 2014 a favore di PI 1 va annullata e il fondo aggiudicato al miglior offerente RI 1 al prezzo di fr. 40'500.–. Va così ordinato all'ufficio d'esecuzione di restituire a PI 1 l'acconto versato in contanti e di chiedere l'iscrizione nel registro fondiario del trapasso della proprietà a favore di RI 1, previo pagamento da parte di quest'ultimo delle spese di realizzazione e del prezzo di aggiudicazione. 4. Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 1 primo periodo LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF [RS 281.35]). Per questi motivi, pronuncia:

1. Il ricorso è accolto. 1.1 Di conseguenza, l'aggiudicazione del fondo n. _____ RFD di _____ avvenuta il 21 novembre 2014 a favore di PI 1 è annullata e il fondo è aggiudicato a RI 1 al prezzo di fr. 40'500.–. 1.2 È fatto ordine all'Ufficio di esecuzione di Faido di restituire a PI 1 l'acconto versato in contanti e di chiedere l'iscrizione nel registro fondiario del trapasso della proprietà a favore di RI 1,

previo pagamento da parte di quest'ultimo, nel termine che gli impartirà l'Ufficio, delle spese di realizzazione e del prezzo di aggiudicazione. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: –; –; –. Comunicazione all'Ufficio di esecuzione, Faido. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il

presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla notificazione, rispettivamente entro cinque 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.