

TI_GERICHTE 33.2000.29 vom 27. März 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-03-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_33.2000.29

FR: TI_GERICHTE 33.2000.29 du 27 mars 2000

IT: TI_GERICHTE 33.2000.29 del 27 marzo 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

per le persone sole, almeno 14690 franchi e al massimo 16 290 franchi;

E. 2

per i coniugi, almeno 22 035 franchi e al massimo 24 435 franchi;

E. 3

Il donatario signor _____ assume i debiti ipotecari del donante signor _____ e in particolare - quello di attuali fr. 40'250.-- (quarantamiladuecentocinquanta), valuta 30 (trenta) giugno 1997 (millenovecentonovantasette) della Banca _____, garantito dalla cartella ipotecaria di fr. 70'000.-- (settantamila) gravante in I (primo) rango la quota A intestata al donante (dg. _____) - quello nei confronti dello _____ garantito dall'ipoteca legale di fr. 20'000.-- (ventimila) iscritto in II (terzo) rango pure sulla quota A (dg. _____).

E. 3.1

Il donatario _____ subentra inoltre quale terzo proprietario del pegno nell'iscrizione ipotecaria di cui alla cartella ipotecaria al Portatore di fr. 65'000.-- (sessantacinquemila) iscritta in II (secondo) rango sulla quota A (dg. _____), ritenuto che il relativo debito verso la _____, con atto separato, è stato assunto dalla madre _____. (...) (Doc. _) Dagli atti risulta quindi che i debiti gravanti l'immobile al momento della donazione erano pari a fr. 125'250. Dagli atti trasmessi pendente causa dalla Cassa su espressa richiesta del TCA, relativi alla realizzazione della quota b) di 1/2 del mappale no. _____ di _____, oltre alla quota b) 1/2 della comproprietà coattiva del mappale _____ di proprietà di _____ risulta inoltre quanto segue: "(...) Dopo le tre chiamate di legge e chiuse le offerte, viene chiesto l'avente in diritto di prelazione se intende esercitarlo, come alla nostra comunicazione 25.3.1997. Nessuno fa valere tale diritto e pertanto la quota b) di 1/2 del mappale n. _____RFD S_____ + la quota b) di 1/2 della comproprietà coattiva del mappale n. _____RFD di _____ vengono deliberate a _____, qui rappresentato dal signor _____ come a procura in atti, al prezzo di fr. 120'000.-- (centoventimila). Il deliberatario consegna la somma di fr. 30'000.-- (trentamila) in contanti di cui fr. 20'000.-- (ventimila) acconto prezzo delibera e fr. 10'000.-- (diecimila) acconto spese di realizzazione, il tutto come alle condizioni d'asta." (Doc. _) Gli ulteriori fr. 100'000 vengono tacitati tramite subingresso ipotecario (VIII, doc. _). 2.8. Dalla documentazione agli atti dell'incarto indicata a grandi linee al considerando

precedente risulta, quindi, in concreto, che 1/2 della part. no. _____ di _____, di proprietà del ricorrente, è stato acquistato all'incanto dal figlio, mentre l'altra parte è stata donata a quest'ultimo dal padre. In simili condizioni, considerato un valore dell'altra quota parte di un mezzo, pari a fr. 120'000 (cfr. consid. 1.3), il valore immobiliare donato dovrebbe essere nullo, in quanto i debiti gravanti la proprietà sono pari a fr. 125'250. Parte di questi debiti, per un importo di fr. 65'000, è stato tuttavia assunto dalla moglie del ricorrente e madre del donatario. Per quanto riguarda questo importo il figlio del ricorrente risulta così terzo proprietario del pegno (cfr. consid. 2.7). 2.9. Il padre ha quindi donato al figlio sostanza per un valore uguale a zero, in quanto i debiti che la gravano superano il suo valore. In simili condizioni, di principio, non si può quindi asserire che egli ha rinunciato a sostanza senza controprestazione adeguata. Dev'essere tuttavia esaminato se il fatto che la moglie si è assunta parte del debito gravante l'immobile è di qualche rilevanza per l'esito del ricorso. Nel caso di specie infatti il titolare dell'immobile non coincide con il debitore (cfr. Tuor/Schnyder, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, Zurigo 1986, p.773). Per l'art. 805 cpv. 1 CCS: " Il pegno immobiliare grava sul fondo con tutte le sue parti costitutive e gli accessori. Per l'art. 816 CCS: " 1 Il creditore ha il diritto di essere pagato sul ricavo del fondo nel caso che non sia altrimenti soddisfatto. Secondo l'art. 845 cpv. 1 CCS: " La posizione giuridica del proprietario del fondo ipotecario che non è personalmente debitore, è regolata secondo le norme relative all'ipoteca ." Per l'art. 827 cpv. 1 CCS: " Il proprietario del fondo, che non è personalmente debitore, può riscattare il pegno alle medesime condizioni alle quali il debitore è autorizzato all'estinzione del debito." Nel caso in cui, quindi, il proprietario del fondo non coincide con il titolare del debito, per il debito rispondono in ogni caso sia l'immobile che il debitore personalmente. La situazione giuridica è quindi del tutto particolare in quanto il proprietario dell'immobile rischia di dover tollerare una procedura esecutiva forzata a carico del suo fondo per un debito altrui (Tuor/Schnyder, op. cit. p. 773). È questo il motivo per cui il legislatore ha introdotto alcuni accorgimenti a favore del proprietario tra cui la possibilità di pagare il debito al posto del terzo debitore e quindi di subentrare nel ruolo del creditore tacitato (art. 827 CCS succitato) e il diritto che gli sia comunicata la disdetta del credito (art. 831 CCS; Tuor/Schnyder, op. cit. p. 773). 2.10. Visto quanto sopra, quindi, poiché in virtù di giurisprudenza e dottrina la sostanza alienata rimane gravata in ogni caso anche dal debito assunto dalla madre, malgrado che il figlio non risulti debitore personalmente, l'importo della sostanza alienata dev'essere considerato nullo. In simili condizioni non si può concludere che il ricorrente ha rinunciato a sostanza senza percepire una controprestazione adeguata: visto il valore della sostanza egli non avrebbe avuto diritto a controprestazione alcuna. Il ricorso deve dunque essere accolto e le decisioni impugnate annullate. L'incanto va pertanto rinviato alla Cassa, affinché stabilisca il diritto alla PC dell'assicurato, senza tener conto di sostanza alienata e del relativo reddito ipotetico.

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