Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
7B.179/2002 /viz

Sentenza dell'11 febbraio 2003
Camera delle esecuzioni e dei fallimenti

Giudici federali Escher, presidente,
Meyer e Hohl,
cancelliere Piatti.

Banca X._____,
ricorrente, patrocinata dall'avv. Maurizio Ferrari, contrada di Sassello 5, casella postale 2554, 6901 Lugano,

contro

Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello
del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza,
via Pretorio 16, 6901 Lugano.

aggiudicazione,

(ricorso del 6 settembre 2002 contro la decisione emanata
il 26 agosto 2002 dalla Camera di esecuzione e fallimenti
del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità
di vigilanza).

Ritenuto in fatto e considerando in diritto:
1.
Nell'ambito dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno promossa dalla Banca X._____ nei confronti della Y._____ AG, l'Ufficio di esecuzione di Lugano ha pubblicato l'avviso di incanto della particella n. ... RFD di Melano, di proprietà dell'escussa, il quale riportava un valore di stima peritale del fondo di fr. 590'000.-. Il 2 maggio 2002 l'elenco oneri, indicante sia il predetto valore di stima sia un onere di divieto di costruzioni, è stato inviato ai creditori pignoratizi. Il mappale è poi stato aggiudicato al creditore ipotecario di II rango A._____ per fr. 400'000.- al pubblico incanto tenutosi il 24 maggio 2002. L'aggiudicatario ha chiesto il 12 giugno 2002 all'Ufficio di annullare l'aggiudicazione, asserendo di essere stato indotto in errore sul valore del fondo, poiché la sua superficie edificabile non ammonta - come indicato nella perizia - a 3'100 m2, ma è in realtà di soli 744 m2. Il giorno seguente l'Ufficio ha respinto la domanda.
2.
Con sentenza del 26 agosto 2002, in accoglimento di un ricorso presentato da A._____, la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza, ha annullato la predetta aggiudicazione. Secondo i giudici cantonali, l'insorgente è incorso in un errore essenziale nel senso dell'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO che permette di contestare l'aggiudicazione.
3.
3.1 La Banca X._____ ha, con ricorso del 6 settembre 2002, chiesto al Tribunale federale di annullare la summenzionata sentenza e di confermare l'aggiudicazione del 24 maggio 2002 della particella n. ... RFD di Melano a A._____. Dei motivi del ricorso si dirà, per quanto necessario ai fini del presente giudizio, nei considerandi che seguono.
3.2 Il 25 settembre 2002 la presidente della Camera adita ha sospeso la presente procedura ricorsuale fino alla definizione della procedura di revisione pendente innanzi all'autorità di vigilanza. Con decisione del 23 dicembre 2002 la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha respinto la

domanda di revisione.
3.3 Con risposta del 28 gennaio 2003 A._____ propone la reiezione del gravame. Egli ribadisce in sostanza di essere stato tratto in inganno dalla perizia, che riporta una superficie edificabile troppo elevata e quindi un valore del fondo eccessivo, e di essere incorso al momento dell'aggiudicazione in un errore, essenziale, che lo ha indotto a formulare un'offerta troppo elevata.
4.
La legittimazione della ricorrente, creditrice procedente al beneficio di una cartella ipotecaria gravante in primo rango il menzionato fondo, non dà adito a particolari osservazioni, atteso che, in caso di conferma dell'aggiudicazione, essa potrà beneficiare di una gran parte del prezzo di vendita. Il ricorso, tempestivo e diretto contro una decisione dell'autorità di vigilanza cantonale, è pertanto in linea di principio ricevibile.
5.
Nella causa in esame è pacifico che l'aggiudicatario, che si prevale di un vizio di volontà, quale un errore essenziale ai sensi del CO, deve contestare la realizzazione mediante ricorso (art. 132a LEF).
5.1 L'autorità di vigilanza ritiene adempiuti i presupposti per riconoscere un errore essenziale secondo l'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO e di conseguenza annullare l'aggiudicazione. Secondo i giudici cantonali, l'aggiudicatario non avrebbe offerto fr. 400'000.- se avesse conosciuto la reale superficie edificabile del fondo. L'errore sarebbe pure essenziale da un punto di vista oggettivo, poiché nessuno pagherebbe il medesimo importo per un terreno edificabile di 3'100 m2, sapendo che in realtà esso misura soli 744 m2. Infine, i giudici cantonali ritengono riconoscibile il vizio di volontà, poiché all'Ufficio avrebbe dovuto chiaramente risultare che l'oblatore aveva formulato la propria offerta nella convinzione di acquistare un fondo stimato fr. 590'000.- e la cui superficie costruibile ammontava a 3'100 m2.
5.2 La ricorrente nega l'esistenza delle condizioni che permettono di annullare l'aggiudicazione. Il divieto di costruzione è dovuto a una servitù regolarmente iscritta nell'elenco oneri e la superficie da essa gravata non è priva di valore a fini edilizi, tale area potendo essere computata nell'indice di sfruttamento e di edificazione nonché nel calcolo delle distanze. Inoltre, l'offerta dell'aggiudicatario supera di poco quella di fr. 350'000.- della stessa ricorrente - che era a conoscenza dell'onere - ed è notevolmente inferiore al valore di stima peritale. L'aggiudicatario aveva del resto pure concesso un'ipoteca di II rango di fr. 600'000.-.
5.3 Giusta l'art. 23 CO il contratto non obbliga colui che vi fu indotto da errore essenziale. L'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO specifica che vi è segnatamente un errore essenziale quando esso concerne una determinata condizione di fatto, che la parte in errore considerava come un necessario elemento del contratto secondo la buona fede negli affari. Secondo la giurisprudenza sviluppata in applicazione di tale norma, anche un siffatto errore dovuto a negligenza comporta in linea di principio l'annullabilità del negozio giuridico. Tuttavia, se una parte non si preoccupa al momento della stipula del contratto di chiarire una particolare questione che manifestamente si pone, la controparte può dedurne che essa fosse priva di importanza per la parte che non l'ha sollevata (DTF 117 II 218 consid. 3b).

In concreto, la differenza tra la superficie edificabile su cui si basa l'aggiudicatario e quella indicata nella perizia, con la quale è stato stimato il fondo, è dovuta al fatto che quest'ultima non tiene conto della servitù di divieto di costruzioni gravante la particella oggetto dell'esecuzione. Tale onere era però stato iscritto nell'elenco oneri, peraltro spedito all'aggiudicatario in qualità di creditore pignoratizio. Ne segue che il quesito di sapere quale fosse l'area toccata dalla menzionata servitù si poneva in modo manifesto nel caso in esame, atteso pure che il referto peritale si limitava a indicare l'edificabilità del bene realizzato dal profilo delle norme di piano regolatore e rimaneva silente per quanto attiene al predetto onere. Ora, l'aggiudicatario non ha chiarito tale punto: non si può pertanto affermare che l'invocato errore sull'estensione della superficie effettivamente edificabile verteva in buona fede su un elemento necessario della vendita all'incanto. Giova infine rilevare che la fattispecie in esame si differenzia da quella posta a fondamento della DTF 95 III 21, in cui l'(errata) indicazione dell'edificabilità del fondo da realizzare era stata inserita nell'elenco oneri.
6.
Da quanto precede discende che l'autorità di vigilanza ha violato il diritto federale, riconoscendo i presupposti di un errore essenziale, che permette di annullare l'incanto. Poiché la decisione impugnata deve già essere annullata per questo motivo, non occorre esaminare le rimanenti censure. Non si preleva tassa di giustizia e non si assegnano ripetibili (art. 20a cpv. 1 LEF).

Per questi motivi, la Camera pronuncia:

1.
Il ricorso è accolto e la decisione impugnata è annullata. Di conseguenza l'aggiudicazione 24 maggio 2002 della particella n. ... RFD di Melano a A._____ è confermata.
2.
Comunicazione al patrocinatore della ricorrente, alla controparte (A._____, patrocinato dall'avv. Milca Molteni, Studio legale Velo & Associati, Lugano, via Soave 5, casella postale 3464, 6901 Lugano), all'Ufficio di esecuzione di Lugano e alla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza.
Losanna, 11 febbraio 2003
In nome della Camera delle esecuzioni e dei fallimenti
del Tribunale federale svizzero

La presidente: Il cancelliere: