Urteilskopf

129 III 363

58. Estratto della sentenza della Camera delle esecuzioni e dei fallimenti nella causa Banca X. (ricorso) 7B.179/2002 dell'11 febbraio 2003

Regeste (de):
Art. 23 ff. OR und Art. 132a SchKG; Irrtum in Bezug auf die überbaubare Fläche eines durch Steigerung verwerteten Grundstücks.

Der Pfandgläubiger, der ein Grundstück an einer öffentlichen Steigerung erwirbt, kann den Zuschlag nicht unter Berufung auf einen Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR aufheben lassen, wenn die kleinere überbaubare Fläche durch eine im Lastenverzeichnis aufgenommene Bauverbotsdienstbarkeit begründet ist (E. 5).

Regeste (fr):
Art. 23 ss CO et art. 132a LP; erreur sur la surface constructible d'un immeuble vendu aux enchères.

Le créancier gagiste qui acquiert un immeuble lors d'enchères publiques ne peut faire annuler l'adjudication pour erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, si la réduction de la surface constructible est due à une servitude de non-bâtir inscrite à l'état des charges (consid. 5).

Regesto (it):
Art. 23 segg. CO e art. 132a LEF; errore concernente la superficie edificabile di un fondo realizzato all'incanto.

Il creditore pignoratizio, che acquista un fondo a un pubblico incanto, non può far annullare l'aggiudicazione asserendo di essere incorso in un errore essenziale nel senso dell'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO, se la minor area edificabile è dovuta ad un onere di divieto di costruzioni iscritto nell'elenco oneri (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 363

BGE 129 III 363 S. 363

Nell'ambito dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno promossa dalla Banca X., l'Ufficio di esecuzione di Lugano ha pubblicato l'avviso di incanto della particella n. ... RFD di Melano, 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

BGE 129 III 363 S. 364

sia un onere di divieto di costruzioni, è stato inviato ai creditori pignoratizi. Al pubblico incanto tenutosi il

24 maggio 2002 il mappale è poi stato aggiudicato al creditore ipotecario di II rango A. per fr. 400'000.-. Il 12 giugno 2002 l'acquirente ha chiesto l'annullamento dell'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. Con sentenza del 26 agosto 2002 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. 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 ad A. Con risposta del 28 gennaio 2003 A. ha proposto la reiezione dell'impugnativa. Il Tribunale federale ha accolto il gravame.

Erwägungen

Dai considerandi:

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.