

## La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza

### Circolare n. 19/2001 del 25 luglio 2001 sulle modalità di realizzazione forzata di fondi agricoli

- I Questa Camera ha constatato che fra gli Uffici di esecuzione e di fallimento del Cantone non vi è prassi uniforme nelle procedure di realizzazione forzata di fondi agricoli.

La presente circolare si limita ad introdurre una procedura unica per tutti gli Uffici di esecuzione forzata del Cantone; restano comunque riservati i diritti che la LDFR garantisce a tutte le parti coinvolte nell'acquisto agli incanti forzati di fondi agricoli.

- II Di principio colui che intende acquistare un'azienda agricola o un fondo agricolo necessita di un'autorizzazione (art. 61 LDFR in: **RS** 211.412.11; le eccezioni sono invece previste all'art. 62 LDFR). Nelle vendite tra privati il prezzo d'acquisto pagato dall'acquirente non deve essere superiore al 5% del prezzo pagato in media per aziende e fondi agricoli paragonabili della stessa regione durante gli ultimi cinque anni (art. 66 LDFR).
- III Con l'abrogazione dell'art. 68 LDFR e l'introduzione dell'art. 63 cpv. 2 in occasione della revisione del 1998<sup>1</sup> è caduto - per gli incanti forzati - il divieto di aggiudicazione oltre il prezzo esorbitante ex art. 66 LDFR. Di conseguenza gli Uffici non sono più tenuti a richiedere alla Sezione dell'agricoltura informazioni sul prezzo esorbitante: nonostante la realizzazione di un fondo agricolo debba avvenire come quella di un

---

<sup>1</sup> Abrogazione prevista dalla LF del 26 giugno 1998 (**RU** 1998 3009: <http://www.admin.ch/ch/i/as/1998/3009.pdf>, FF 1996 IV 1) ed entrata in vigore il 1° gennaio 1999; cfr. pure **DTF** 123 III 406 cons. 3, decisione che pur essendo stata presa il 7 ottobre 1997 sanciva il diritto di chiunque di partecipare ad un'asta di un fondo agricolo, senza che l'organo di esecuzione forzata dovesse controllare se le condizioni poste dalla LDFR fossero state ossequiate

fondo non agricolo, per ragioni pratiche legate alla corretta informazione dei partecipanti all'asta, interessati a rivendere a trattative private tale fondo (contrattazione per la quale il prezzo non può essere esorbitante ai sensi dell'art. 66 LDFR), gli organi di esecuzione forzata procederanno nei loro incumbenti come nei casi di incanti di fondi non agricoli, con le seguenti precisazioni:

1. Sul bando d'incanto gli Uffici aggiungeranno la frase: "**Osservazioni:** si richiama la Legge federale del 4 ottobre 1991 sul diritto fondiario rurale (LDFR).
  2. Nelle condizioni d'asta gli Uffici avranno cura di inserire la seguente condizione: "*Si richiama la Legge federale del 4 ottobre 1991 sul diritto fondiario rurale (LDFR); si ricorda in particolare la necessità da parte dell'acquirente di ottenere un'autorizzazione all'acquisto presso la Sezione dell'Agricoltura; se tale autorizzazione viene presentata immediatamente dopo la tenuta dell'asta, il trapasso di proprietà avverrà tosto pagato il prezzo di aggiudicazione. La decisione amministrativa di rifiuto, cresciuta in giudicato, della Sezione dell'Agricoltura di rilasciare tale autorizzazione ha come conseguenza l'annullamento dell'aggiudicazione: in tal caso l'Ufficio procederà ad un secondo incanto a spese del primo aggiudicatario così come previsto dall'art. 67 LDFR*".
  3. Dopo l'aggiudicazione, se l'aggiudicatario non produce immediatamente l'autorizzazione d'acquistare da parte della Sezione dell'Agricoltura, gli Uffici dovranno rilasciare all'aggiudicatario copia del verbale d'incanto dal quale risultino anche il nome e l'indirizzo di tutti gli offerenti (per il caso di cui all'art. 64 cpv. 1 lett. f LDFR).
  4. Non appena l'autorizzazione viene prodotta l'ufficio, tosto ricevuto il prezzo di aggiudicazione, procederà immediatamente al trapasso della proprietà inviando l'apposito formulario all'Ufficio del registro fondiario (mod. RFF 15).  
Fino alla ricezione dell'autorizzazione l'Ufficio non procederà in alcun caso ad inviare all'Ufficio del Registro fondiario il formulario per il trapasso del fondo.  
Se l'autorizzazione è definitivamente rifiutata, l'aggiudicazione è annullata (cfr. art. 67 cpv. 2 LDFR) e si deve procedere ad un nuovo incanto.
- IV** La presente circolare entra immediatamente in vigore e si applica a tutte le procedure attualmente in corso, ritenuto tuttavia che le formalità di cui al punto III non sono richieste se le procedure esecutive hanno superato gli atti interessati da questi punti: per gli atti ancora da compiere valgono invece le prescrizioni supplementari contenute in questa circolare.

- V** Intimazione a:
- UEF di Mendrisio, Mendrisio;
  - UE di Lugano, Lugano;
  - UF di Lugano, Lugano;
  - UEF di Bellinzona, Bellinzona;
  - UEF di Locarno, Locarno;
  - UEF di Vallemaggia, Cevio;
  - UEF di Riviera, Biasca;
  - UEF di Leventina, Faido;
  - UEF di Blenio, Acquarossa;

- Comunicazione a:
- Dipartimento delle Istituzioni,  
Divisione della giustizia, Bellinzona;
  - Sezione dell'agricoltura, Bellinzona;
  - Sezione del Registro fondiario, Bellinzona.

**Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello  
quale autorità di vigilanza**

Il presidente

Il segretario