

TI_GERICHTE 15.1997.00071 vom 4. Dezember 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-12-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1997.00071

FR: TI_GERICHTE 15.1997.00071 du 4 décembre 1998

IT: TI_GERICHTE 15.1997.00071 del 4 dicembre 1998

Erwägungen

E. 2

LEF)(...)■ e dall■altro lato l■ammontare degli importi fissati dall■UEF sub cifra 10 da versare in contanti a titolo di acconto sul prezzo di aggiudicazione rispettivamente a titolo di ■garanzia tasse e spese d■incanto, aggiudicazione, trapasso, ecc. (...) nonché per il pagamento delle Ipoteche legali di cui ai pti. 1)-2) dell■elenco oneri e per il pagamento pro-rata oneri assicurativi, abbonamenti, ecc. previsto al pto 8.c) del presente verbale d■incanto■.

2.Innanzitutto, in merito al richiamo nelle condizioni d■incanto sub N.B. agli art. 66 e segg. LT, va preso atto di quanto _____, nelle sue osservazioni, ha precisato, ossia di essere incorso in un ■evidente errore di battitura■, avendo riportato l■art. 66 anziché l■art. 123 LT, come del resto si evince dall■indicazione esplicita ■Tassa utile immobiliare _____ ■ che precede la norma (erroneamente) citata.

3.Le condizioni d■incanto stabiliscono le modalità di aggiudicazione del fondo e ne costituiscono la base legale (cfr.Fritzsche/ Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Vol. I, Zurigo 1984, §31 n.6 p.439). Esse sono allestite dall■Ufficio esecuzione in conformità degli usi locali e in modo da ottenere la maggior somma possibile (cfr. art. 134 LEF). In particolare le condizioni d■incanto, alle quali trovano applicazione anche nell■esecuzione in via di realizzazione del pegno, per il rinvio dell■art. 156 cpv. 1 LEF, gli art. da 135 a 137 LEF, devono indicare con esattezza quali oneri reali gravano il fondo, quali obbligazioni da essi garantiti sono accollate al deliberatario rispettivamente sono da estinguere con il ricavo della realizzazione, nonché quali altre spese deve sostenere il deliberatario oltre al prezzo di aggiudicazione (cfr. art.135 cpv.1 e 2 LEF).

4.A complemento di tale normativa sono applicabili anche nell■ambito di un■esecuzione in via di realizzazione del pegno gli art. da 45 a 55 RFF (cfr. art. 102 RFF).

a)In particolare l■art. 45 cpv.1 lett.d RFF prescrive che le condizioni d■incanto devono contenere l■indicazione delle somme pagabili in contanti sul prezzo di vendita e la menzione delle poste che l■aggiudicatario dovrà assumere oltre questo prezzo (art. 46 e 49).

b)Per l■art. 46 cpv. 1 RFF, nel tenore in vigore dal 1° gennaio 1997, nelle condizioni d■incanto sarà richiesto pagamento a contanti, da computarsi sul prezzo di aggiudicazione, ■del capitale dei crediti ipotecari esigibili, degli interessi scaduti, compresi gli interessi moratori, e le spese di esecuzione, delle spese di amministrazione del fondo, in quanto non siano coperte dal suo reddito, delle spese di realizzazione ed eventualmente della parte del prezzo eccedente l■importo totale dei crediti garantiti da pegno■.

c) L'art. 49 cpv. 1 RFF (nel nuovo tenore) stabilisce dal canto suo che le condizioni di vendita metteranno a carico dell'aggiudicatario, senza imputazione sul prezzo di vendita le spese di trapasso della proprietà e delle modificazioni da praticarsi nel registro fondiario e nei titoli a riguardo dei pegni, delle servitù, ecc., comprese le spese del procedimento previsto dall'articolo 69 riguardo ai titoli ipotecari, mancanti, totalmente o parzialmente estinti a seguito dell'incanto, come pure le tasse di trapasso di proprietà (lett. a); i crediti assistiti da ipoteca legale, non scaduti al momento dell'incanto e quindi non iscritti nell'elenco oneri (art. 836 CC: premi di assicurazione contro gli incendi, imposte fondiari, ecc.) nonché le tasse correnti per l'acqua potabile, gas, elettricità, ecc. (lett. b). Il secondo capoverso della medesima norma specifica infine che all'infuori di questi pagamenti l'aggiudicatario non può essere tenuto ad effettuare altri oltre il prezzo di aggiudicazione, a meno che essi siano menzionati nelle condizioni d'incanto.

5. In concreto _____ nella nota sub _____. censurata ha in sostanza annunciato di voler applicare la giurisprudenza del Tribunale federale pubblicata in _____, cui fa appunto esplicito riferimento. In quella sentenza, la Camera delle esecuzioni e dei fallimenti ha infatti stabilito che l'imposta sul maggior valore immobiliare dovuta a seguito di esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare deve essere considerata come spesa di realizzazione ai sensi dell'art. 157 cpv. 1 LEF, e pertanto deve essere dedotta dalla somma ricavata dal pegno e pagata prima della distribuzione ai creditori della somma netta (art. 157 cpv. 2 LEF). L'Alta Corte nella decisione citata ha osservato che dal momento che nel fallimento l'imposta sul maggior valore immobiliare, sorta dopo la dichiarazione del fallimento, costituisce un debito della massa, ed è anzi da considerare quale spesa di realizzazione ex art. 262 cpv. 2 LEF, dunque da prelevare dal ricavo lordo del pegno prima della distribuzione del ricavo netto ai creditori, non si vede per quale motivo anche nella procedura di realizzazione del pegno siffatta imposta - che pure nasce soltanto con l'aggiudicazione - non debba venir prelevata allo stesso modo dalla somma lorda ricavata dal pegno, atteso che da un lato l'art. 157 cpv. 1 LEF avrebbe il medesimo contenuto dell'art. 262 cpv. 2 LEF e dall'altro l'art. 157 cpv. 2 LEF prevede la distribuzione della somma netta ai creditori pignorati, dunque nient'altro che la somma lorda dedotte le spese di realizzazione, tra le quali rientra appunto l'imposta in _____. Sebbene in quella sentenza il Tribunale federale abbia statuito ancora sulla base di norme nel tenore vigente prima della revisione parziale della _____, il nuovo tenore degli art. 157 e 262 LEF non sembra aver apportato a questo proposito alcuna modifica sostanziale. Non solo ma anche dal nuovo tenore degli art. 46 cpv. 1 e 49 cpv. 1 lett. a e 49 cpv. 2 RFF - diversamente che dal precedente - risulta che le spese di realizzazione sono da computarsi sul prezzo di vendita, le medesime non rientrando in quelle indicate all'art. 49 cpv. 1 RFF. Tuttavia - a ben vedere - la questione posta dal ricorrente non riguarda tanto le condizioni d'incanto (oggetto specifico dell'impugnativa, le quali appunto non pongono a carico dell'aggiudicatario altre spese al di fuori di quelle previste dall'art. 49 cpv. 1 lett. a e b RFF), bensì lo stato di ripartizione (_____), che dovrà essere allestito ad aggiudicazione avvenuta sulla base dell'elenco oneri e del conteggio finale delle spese (art. 20 RFF). In questo senso il gravame si rivela prematuro; l'indicazione sub N.B. - che non rientra nel contenuto necessario delle condizioni d'incanto - va tuttavia comunque stralciata in quanto costringe come in concreto il creditore pignorato a reagire immediatamente - per non vedersi successivamente opporre il proprio silenzio - contestando mediante ricorso un provvedimento dell'organo esecutivo di per sé soltanto anticipato.

6. _____ ha pure postulato la modifica del punto 10 del verbale d'incanto nel senso che gli importi di cui alle lett. a) e b), da versare in contanti o mediante assegno all'atto dell'incanto, vengono complessivamente ridotti da fr. 900'000.-- a fr. 600'000.-- (cfr. petitum n. _____), gli importi richiesti _____ a titolo di acconto sul prezzo di aggiudicazione, rispettivamente a titolo di garanzia, essendo a suo parere eccezionalmente alti, ossia dell'ordine complessivo del 30% se si tien conto di un prezzo presumibilmente realizzabile - in base alla stima peritale - attorno ai fr. 3'000'000.-- (...).

I pagamenti a contanti da prestarsi secondo i numeri 7 e 8 qui sopra devono essere effettuati come segue:

a) fr. 500'000.00 in acconto sul prezzo di aggiudicazione. La rimanenza a saldo entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione con l'interesse di mora del 5% dal 22.05.1997.

b) fr. 400'000.00 a garanzia tasse e spese d'incanto, aggiudicazione, trapasso, ecc. con riserva di conguaglio se le spese fossero superiori, nonché per il pagamento delle Ipoteche legali di cui ai pti. 1)-2) dell'elenco oneri e per il pagamento pro-rata oneri assicurativi, abbonamenti, ecc. previsto al pto. 8c) del presente verbale d'incanto.

Da pagarsi in contanti o mediante assegno***

Nelle sue osservazioni _____ rileva che gli importi richiesti - così come espressamente indicato nella nota sub *** in calce al medesimo verbale - varranno anche quale garanzia per le spese e la perdita in caso di minor ricavo in un nuovo incanto per ogni ulteriore danno susseguente alla mancata autorizzazione da parte delle competenti autorità ai sensi della _____.

a) Va innanzitutto osservato che le ipoteche legali di cui ai pti. 1)-2) (recte: 1a e 1b) dell'elenco oneri rappresentano crediti fiscali assistiti appunto da ipoteca legale diretta e vanno pagati in contanti con imputazione sul prezzo di aggiudicazione (cfr. combinati art. 102 e art. 46 cpv. 1 e 2 RFF). Le stesse - in quanto da saldare con il ricavo del pegno - rientrano già nel prezzo di aggiudicazione per il quale l'ufficio ha chiesto un acconto in contanti di fr. 500'000.--. In questo senso è imprecisa ed anzi inopportuna in quanto suscettibile di creare confusione la loro indicazione sub cifra 10 lett. b) delle condizioni d'incanto, a fianco di spese poste a carico dell'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo di aggiudicazione e a garanzia delle quali è chiesto il pagamento di fr. 400'000.--. In questo senso quest'ultimo importo può senz'altro essere ridotto di almeno fr. 260'000.--, pari all'ammontare delle ipoteche legali in questione, e ciò indipendentemente dal fatto che nelle more della presente procedura ricorsuale il Comune di _____ abbia ridotto le proprie pretese fiscali dagli originari complessivi fr. 264'361.35 (= fr. 142'242.85 + fr. 118'118,50) a complessivi fr. 135'974.15 (= fr. 17'855,65 + fr. 118'118,50), l'importo di fr. 400'000.-- essendo stato fissato _____ all'evidenza prima di tale riduzione.

Di quest'ultima circostanza si dovrà tuttavia tenere conto nel (nuovo) incanto, e meglio nella fissazione del piede d'asta (cfr. i combinati art. 126 e 156 cpv. 1 LEF), così come in sede di ripartizione del ricavo. In questo senso la rettifica d'ufficio dell'elenco oneri del 21 maggio 1997, con la quale l'UEF ha ridotto sub Ipoteche legali, cifra 1a) l'ammontare dei crediti fiscali a favore del Comune di _____ garantiti da ipoteca da fr. 142'242.85 a complessivi fr. 17'855.65 - benché proceduralmente discutibile in quanto

successiva alla concessione dell'effetto sospensivo al presente gravame - può essere qui confermata; parimenti va confermato il piede d'asta di fr. 135'974.15 (= fr. 17.855,65 + fr. 118'118,50) di cui al punto 1 del verbale di incanto rettificato 21 maggio 1997.

b) Per il resto, alla luce di un valore di stima peritale di fr. 2'725'000.- che dovrebbe esprimere il valore venale presumibile del fondo (cfr. art. 9 RFF) e dunque tendenzialmente l'ammontare ottenibile con la vendita, la richiesta di fr. 500'000.-- in contanti (pari a circa il 19%) quale acconto sul prezzo di aggiudicazione, seppure piuttosto elevata rispetto a quanto di solito viene richiesto (10-15% del presumibile prezzo di aggiudicazione) non risulta ancora arbitraria né pregiudizievole ai fini del risultato dell'incanto (cfr. anche François Moudry, in BLSchK 1996, p.99).

c) Quanto all'importo richiesto a titolo di garanzia per tasse e spese d'incanto, aggiudicazione, trapasso, ecc. con riserva di conguaglio se le spese fossero superiori, nonché per il pagamento delle Ipoteche legali di cui ai pti. 1)-2) dell'elenco oneri e per il pagamento pro-rata oneri assicurativi, abbonamenti, ecc. previsto al pto. 8c) del presente verbale d'incanto, tenuto conto di quanto detto sopra (cons 6a), delle spese di trapasso calcolate sul presumibile prezzo di aggiudicazione, dell'importo indicato al punto 8c) nonché dell'indicazione sub *** delle condizioni d'incanto, questa Camera ritiene equa la richiesta di un importo di fr. 100'000.-- a titolo di garanzia per spese a carico dell'aggiudicatario non imputabili sul prezzo di aggiudicazione.

Su questo punto il ricorso di _____ postulante la riduzione della richiesta di pagamento in contanti da complessivi fr. 900'000.-- a fr. 600'000.-- va dunque accolto.

7. Non si prelevano spese (art. 61 cpv. 2 lett. a OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF), perché così è disciplinato per normativa di diritto federale.

Richiamati gli art. 133 ss., 156 LEF, art. 45 ss. e 102 RFF;

pronuncia: 1. Il ricorso 24 aprile 1997, è accolto nel senso dei considerandi.

2. Al punto 1 del verbale d'incanto 11 aprile 1997 in luogo di

■ Fr. 264'361.35 (duecentosessantaquattromilatrecentosessantuno e 35/100)■

va scritto

■ Fr. 135'974.15 (centotrentacinquemilanovecentosettantaquattro e 15/100)■.

3. È depennata dal verbale d'incanto 11 aprile 1997 l'intera nota sub N.B. del tenore seguente:

■ N.B. Le eventuali imposte dovute dallo Stato del Cantone Ticino (Tassa utile immobiliare _____ di cui all'art. 66 e segg. LT, ecc.) saranno considerate come spese di realizzazione ai sensi dell'art. 157 cpv. 1 LEF e pertanto esse dovranno dedotte dalla somma ricavata dal pegno e pagate prima della distribuzione ai creditori della somma netta (art. 152 cpv. 2 LEF) _____).

L'Ufficio Esecuzione e Fallimenti pagherà questi contributi che verranno dedotti sul ricavo della realizzazione, sotto riserva che nessuna contestazione, quanto all'imposta rivendicata, non sia stata formulata dal debitore o dai creditori ipotecari, che saranno consultati dallo scrivente Ufficio, alla ricezione della notifica dell'imposta.■

4. Il punto 10 lett. b del verbale d'incanto 11 aprile 1997 è annullato e sostituito da:

■b) fr. 100■000.00 a garanzia tasse e spese d■incanto, aggiudicazione, trapasso, ecc. con riserva di conguaglio se le spese fossero superiori, e per il pagamento pro-rata oneri assicurativi, abbonamenti, ecc. previsto al pto. 8c) del presente verbale d■incanto.■

4.1.Per il resto, l■intero punto 10 rimane invariato.

5.Non si prelevano spese, né si assegnano indennità.

6.Contro questa decisione è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a _____, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d■appello, in conformità dell■art. 19 LEF.

7.Intimazione a:

- avv. _____

Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d■appello

quale autorità di vigilanza

Il presidente

La segretaria

E. 3

Le condizioni d'incanto stabiliscono le modalità di aggiudicazione del fondo e ne costituiscono la base legale (cfr. Fritzsche/ Walder , Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Vol. I, Zurigo 1984, §31 n.6 p.439). Esse sono allestite dall'Ufficio esecuzione in conformità degli usi locali e in modo da ottenere la maggior somma possibile (cfr. art. 134 LEF). In particolare le condizioni d'incanto, alle quali trovano applicazione anche nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno, per il rinvio dell'art. 156 cpv. 1 LEF, gli art. da 135 a 137 LEF, devono indicare con esattezza quali oneri reali gravano il fondo, quali obbligazioni da essi garantiti sono accollate al deliberatario rispettivamente sono da estinguere con il ricavo della realizzazione, nonché quali altre spese deve sostenere il deliberatario oltre al prezzo di aggiudicazione (cfr. art.135 cpv.1 e 2 LEF).

E. 4

A complemento di tale normativa sono applicabili anche nell'ambito di un'esecuzione in via di realizzazione del pegno gli art. da 45 a 55 RFF (cfr. art. 102 RFF). a) In particolare l'art. 45 cpv.1 lett.d RFF prescrive che le condizioni d'incanto devono contenere l'indicazione delle somme pagabili in contanti sul prezzo di vendita e la menzione delle poste che l'aggiudicatario dovrà assumere oltre questo prezzo (art. 46 e 49). b) Per l'art. 46 cpv. 1 RFF, nel tenore in vigore dal 1° gennaio 1997, nelle condizioni d'incanto sarà richiesto pagamento a contanti, da computarsi sul prezzo di aggiudicazione, "del capitale dei crediti ipotecari esigibili, degli interessi scaduti, compresi gli interessi moratori, e le spese di esecuzione, delle spese di amministrazione del fondo, in quanto non siano coperte dal suo reddito, delle spese di realizzazione ed eventualmente della parte del prezzo eccedente l'importo totale dei crediti garantiti da pegno". c) L'art. 49 cpv. 1 RFF (nel nuovo tenore) stabilisce dal canto suo che "le condizioni di vendita metteranno a carico dell'aggiudicatario, senza imputazione sul prezzo di vendita le spese di trapasso della proprietà e delle modificazioni da praticarsi nel registro fondiario e nei titoli a riguardo dei pegni, delle servitù, ecc., comprese le spese del procedimento previsto dall'articolo 69 riguardo ai titoli ipotecari, mancanti, totalmente o parzialmente estinti a seguito dell'incanto, come pure le tasse di trapasso di proprietà (lett. a); i crediti assistiti da ipoteca legale, non scaduti al momento dell'incanto e quindi non iscritti nell'elenco oneri (art. 836 CC: premi di

assicurazione contro gli incendi, imposte fondiari, ecc.) nonché “le tasse correnti per l’acqua potabile, gas, elettricità, ecc.” (lett.b). Il secondo capoverso della medesima norma specifica infine che “all’infuori di questi pagamenti l’aggiudicatario non può essere tenuto ad effettuarne altri oltre il prezzo di aggiudicazione, a meno che essi siano menzionati nelle condizioni d’incanto.”

E. 5

In concreto _____ nella nota sub _____. censurata ha in sostanza annunciato di voler applicare la giurisprudenza del Tribunale federale pubblicata in _____, cui fa appunto esplicito riferimento. In quella sentenza, la Camera delle esecuzioni e dei fallimenti ha infatti stabilito che l’imposta sul maggior valore immobiliare dovuta a seguito di esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare deve essere considerata come spesa di realizzazione ai sensi dell’art.157 cpv.1 LEF , e pertanto deve essere dedotta dalla somma ricavata dal pegno e pagata prima della distribuzione ai creditori della somma netta (art. 157 cpv.2 LEF). L’Alta Corte nella decisione citata ha osservato che dal momento che nel fallimento l’imposta sul maggior valore immobiliare, sorta dopo la dichiarazione del fallimento, costituisce un debito della massa, ed è anzi da considerare quale spesa di realizzazione ex art. 262 cpv.2 LEF, dunque da prelevare dal ricavo lordo del pegno prima della distribuzione del ricavo netto ai creditori, non si vede per quale motivo anche nella procedura di realizzazione del pegno siffatta imposta - che pure nasce soltanto con l’aggiudicazione - non debba venir prelevata allo stesso modo dalla somma lorda ricavata dal pegno, atteso che da un lato l’art.157 cpv.1 LEF avrebbe il medesimo contenuto dell’art. 262 cpv.2 LEF e dall’altro l’art.157cpv.2 LEF prevede la distribuzione della somma netta ai creditori pignorati, dunque nient’altro che la somma lorda dedotte le spese di realizzazione, tra le quali rientra appunto l’imposta in _____). Sebbene in quella sentenza il Tribunale federale abbia statuito ancora sulla base di norme nel tenore vigente prima della revisione parziale della _____, il nuovo tenore degli art. 157 e 262 LEF non sembra aver apportato a questo proposito alcuna modifica sostanziale. Non solo ma anche dal nuovo tenore degli art. 46 cpv.1 e 49 cpv.1 lett.a e 49 cpv.2 RFF - diversamente che dal precedente - risulta che le spese di realizzazione sono da computarsi sul prezzo di vendita, le medesime non rientrando in quelle indicate all’art. 49 cpv.1 RFF. Tuttavia - a ben vedere - la questione posta dal ricorrente non riguarda tanto le condizioni d’incanto (oggetto specifico dell’impugnativa, le quali appunto non pongono a carico dell’aggiudicatario altre spese al di fuori di quelle previste dall’art. 49 cpv.1 lett.a e b RFF), bensì lo stato di ripartizione (_____), che dovrà essere allestito ad aggiudicazione avvenuta sulla base dell’elenco oneri e del conteggio finale delle spese (art. 20 RFF). In questo senso il gravame si rivela prematuro; l’indicazione sub N.B. - che non rientra nel contenuto necessario delle condizioni d’incanto - va tuttavia comunque stralciata in quanto costringe come in concreto il creditore pignorato a reagire immediatamente - per non vedersi successivamente opporre il proprio silenzio - contestando mediante ricorso un provvedimento dell’organo esecutivo di per sé soltanto anticipato.

E. 6

_____ ha pure postulato la modifica del punto 10 del verbale d’incanto “nel senso che gli importi di cui alle lett. a) e b), da versare in contanti o mediante assegno all’atto dell’incanto, vengono complessivamente ridotti da fr. 900’000.-- a fr. 600’000.--” (cfr. petitum n. _____), gli importi richiesti _____ a titolo di acconto sul prezzo di aggiudicazione, rispettivamente a titolo di garanzia, essendo a suo parere “eccezionalmente

alti, ossia dell'ordine complessivo del 30% se si tien conto di un prezzo presumibilmente realizzabile - in base alla stima peritale - attorno ai fr.3'000'000.-- (...)" . In effetti nel verbale d'incanto impugnato, al punto 10, è indicato " I pagamenti a contanti da prestarsi secondo i numeri 7 e 8 qui sopra devono essere effettuati come segue: a) fr. 500'000.00 in acconto sul prezzo di aggiudicazione . La rimanenza a saldo entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione con l'interesse di mora del 5% dal 22.05.1997. b) fr. 400'000.00 a garanzia tasse e spese d'incanto, aggiudicazione, trapasso, ecc. con riserva di conguaglio se le spese fossero superiori, nonché per il pagamento delle Ipoteche legali di cui ai pti. 1)-2) dell'elenco oneri e per il pagamento pro-rata oneri assicurativi, abbonamenti, ecc. previsto al pto. 8c) del presente verbale d'incanto. Da pagarsi in contanti o mediante assegno*** " Nelle sue osservazioni _____ rileva che gli importi richiesti - così come espressamente indicato nella nota sub *** in calce al medesimo verbale - "varranno anche quale garanzia per le spese e la perdita in caso di minor ricavo in un nuovo incanto per ogni ulteriore danno susseguente alla mancata autorizzazione da parte delle competenti autorità ai sensi della _____ ". a) Va innanzitutto osservato che "le ipoteche legali di cui ai pti. 1)-2) (recte: 1a e 1b) dell'elenco oneri" rappresentano crediti fiscali assistiti appunto da ipoteca legale diretta e vanno pagati in contanti con imputazione sul prezzo di aggiudicazione (cfr. combinati art.102 e art.46 cpv.1 e 2 RFF). Le stesse - in quanto da saldare con il ricavo del pegno - rientrano già nel prezzo di aggiudicazione per il quale l'ufficio ha chiesto un acconto in contanti di fr. 500'000.--. In questo senso è imprecisa ed anzi inopportuna in quanto suscettibile di creare confusione la loro indicazione sub cifra 10 lett.b delle condizioni d'incanto, a fianco di spese poste a carico dell'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo di aggiudicazione e a garanzia delle quali è chiesto il pagamento di fr. 400'000.--. In questo senso quest'ultimo importo può senz'altro essere ridotto di almeno fr. 260'000.--, pari all'ammontare delle ipoteche legali in questione, e ciò indipendentemente dal fatto che nelle more della presente procedura ricorsuale il Comune di _____ abbia ridotto le proprie pretese fiscali dagli originari complessivi fr. 264'361.35 (= fr. 142'242.85 + fr. 118'118,50) a complessivi fr. 135'974.15 (= fr. 17'855,65 + fr. 118'118,50), l'importo di fr. 400'000.-- essendo stato fissato _____ all'evidenza prima di tale riduzione. Di quest'ultima circostanza si dovrà tuttavia tenere conto nel (nuovo) incanto, e meglio nella fissazione del piede d'asta (cfr. i combinati art. 126 e 156 cpv.1 LEF), così come in sede di ripartizione del ricavo. In questo senso la rettifica d'ufficio dell'elenco oneri del 21 maggio 1997, con la quale l'UEF ha ridotto sub "Ipoteche legali, cifra 1a)" l'ammontare dei crediti fiscali a favore del Comune di _____ garantiti da ipoteca da fr. 142'242.85 a complessivi fr. 17'855.65 - benché proceduralmente discutibile in quanto successiva alla concessione dell'effetto sospensivo al presente gravame - può essere qui confermata; parimenti va confermato il piede d'asta di fr. 135'974.15 (= fr. 17.855,65 + fr. 118'118,50) di cui al punto 1 del verbale di incanto rettificato 21 maggio 1997. b) Per il resto, alla luce di un valore di stima peritale di fr. 2'725'000.- che dovrebbe esprimere il valore venale presumibile del fondo (cfr. art. 9 RFF) e dunque tendenzialmente l'ammontare ottenibile con la vendita, la richiesta di fr. 500'000.-- in contanti (pari a circa il 19%) quale acconto sul prezzo di aggiudicazione, seppure piuttosto elevata rispetto a quanto di solito viene richiesto (10-15% del presumibile prezzo di aggiudicazione) non risulta ancora arbitraria né pregiudizievole ai fini del risultato dell'incanto (cfr. anche François Moudry, in BISchK 1996, p.99). c) Quanto all'importo richiesto a titolo di garanzia per "tasse e spese d'incanto, aggiudicazione, trapasso, ecc. con riserva di conguaglio se le spese fossero superiori, nonché per il pagamento delle Ipoteche

legali di cui ai pti. 1)-2) dell'elenco oneri e per il pagamento pro-rata oneri assicurativi, abbonamenti, ecc. previsto al pto. 8c) del presente verbale d'incanto", tenuto conto di quanto detto sopra (cons 6a), delle spese di trapasso calcolate sul presumibile prezzo di aggiudicazione, dell'importo indicato al punto 8c) nonché dell'indicazione sub *** delle condizioni d'incanto, questa Camera ritiene equa la richiesta di un importo di fr. 100'000.-- a titolo di garanzia per spese a carico dell'aggiudicatario non imputabili sul prezzo di aggiudicazione. Su questo punto il ricorso di _____ postulante la riduzione della richiesta di pagamento in contanti da complessivi fr. 900'000.-- a fr. 600'000.-- va dunque accolto.

E. 7

Non si prelevano spese (art. 61 cpv. 2 lett. a OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF), perché così è disciplinato per normativa di diritto federale. Richiamati gli art. 133 ss., 156 LEF, art. 45 ss. e 102 RFF; pronuncia: 1. Il ricorso 24 aprile 1997 ,è accolto nel senso dei considerandi. 2. Al punto 1 del verbale d'incanto 11 aprile 1997 in luogo di "Fr. 264'361.35 (duecentosessantaquattromilatrecentosessantuno e 35/100)" va scritto "Fr. 135'974.15 (centotrentacinquemilanovecentosettantaquattro e 15/100)". 3. È depennata dal verbale d'incanto 11 aprile 1997 l'intera nota sub N.B. del tenore seguente: "N.B. Le eventuali imposte dovute dallo Stato del Cantone Ticino (Tassa utile immobiliare _____ di cui all'art. 66 e segg. LT, ecc.) saranno considerate come spese di realizzazione ai sensi dell'art. 157 cpv. 1 LEF e pertanto esse dovranno dedotte dalla somma ricavata dal pegno e pagate prima della distribuzione ai creditori della somma netta (art. 152 cpv. 2 LEF) _____). L'Ufficio Esecuzione e Fallimenti pagherà questi contributi che verranno dedotti sul ricavo della realizzazione, sotto riserva che nessuna contestazione, quanto all'imposta rivendicata, non sia stata formulata dal debitore o dai creditori ipotecari, che saranno consultati dallo scrivente Ufficio, alla ricezione della notifica dell'imposta." 4. Il punto 10 lett. b del verbale d'incanto 11 aprile 1997 è annullato e sostituito da: "b) fr. 100'000.00 _____ a garanzia tasse e spese d'incanto, aggiudicazione, trapasso, ecc. con riserva di conguaglio se le spese fossero superiori, e per il pagamento pro-rata oneri assicurativi, abbonamenti, ecc. previsto al pto. 8c) del presente verbale d'incanto." 4. 1. Per il resto, l'intero punto

E. 10

rimane invariato. 5. Non si prelevano spese, né si assegnano indennità. 6. Contro questa decisione è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a _____, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello, in conformità dell'art. 19 LEF. 7. Intimazione a: - avv. _____ Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente _____ La segretaria _____