

# TI\_GERICHTE 15.2010.44 vom 30. April 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-04-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2010.44](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2010.44)

FR: TI\_GERICHTE 15.2010.44 du 30 avril 2010

IT: TI\_GERICHTE 15.2010.44 del 30 aprile 2010

## Regeste

Contenuti e contestazione dell'elenco oneri. Ipoteca legale per le imposte cantonali e comunali e per contributi di canalizzazione

## Erwägungen

### E. 1

Sia nell'esecuzione in via di pignoramento che in quella in via di realizzazione del pegno (per il rinvio di cui all'art. 155 cpv. 1 LEF) tornano applicabili, in particolare, gli art. da 106 a 109 LEF; la realizzazione immobiliare si opera poi secondo le disposizioni degli art. da 133 a 143b LEF (nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 156 prima proposizione LEF) e degli art. da 85 a 121 RFF, rispettivamente, per quanto qui di rilievo, degli art. da 29 a 42 RFF (nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 102 RFF).

### E. 1.2

. Di conseguenza vanno stralciati dall'elenco oneri sub. A n. 2 i crediti iscritti a favore del PI 3 relativi all'imposta immobiliare per gli anni dal 2000 al 2002 a carico delle PPP n.

\_\_\_\_\_ mentre le poste seguenti sub A alla voce ipoteche legali dell'elenco oneri relativo alle PPP n. \_\_\_\_\_ del fondo base part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, vengono così modificate, con contestuale conseguente rettifica dell'importo totale: 1. PI 2,

_____	PPP _____	Imposta cantonale	
2004	600.75	Imposta cantonale 2005	
1'094.80	Imposta cantonale 2006	684.25	Imposta cantonale
2007	684.25	Imposta cantonale 2008	
547.40	Imposta cantonale 2009	821.10	Imposta cantonale
2010	273.70	Interessi aggiornati al 27.05.2010	
557.10	PPP _____	Imposta cantonale 2004	304.75
Imposta cantonale 2005	555.35	Imposta cantonale	
2006	347.10	Imposta cantonale 2007	
347.10	Imposta cantonale 2008	277.70	Imposta cantonale
2009	416.50	Imposta cantonale 2010	
138.80	Interessi aggiornati al 27.05.2010	417.90	PPP _____
Imposta cantonale 2004	252.50	Imposta cantonale	
2005	460.15	Imposta cantonale 2006	
287.60	Imposta cantonale 2007	287.60	Imposta cantonale
2008	230.10	Imposta cantonale 2009	
345.10	Imposta cantonale 2010	115.00	Interessi aggiornati al
27.05.2010	234.15	PPP _____	Imposta cantonale
2004	43.55	Imposta cantonale 2005	

79.35 Imposta cantonale 2006		49.60 Imposta cantonale
2007	49.60 Imposta cantonale 2008	
39.65 Imposta cantonale 2009		59.50 Imposta cantonale
2010	19.85 Interessi aggiornati al 27.05.2010	
40.40 PPP _____ Imposta cantonale 2004		43.55 Imposta
cantonale 2005	79.35 Imposta cantonale	
2006	49.60 Imposta cantonale 2007	
49.60 Imposta cantonale 2008		39.65 Imposta cantonale
2009	59.50 Imposta cantonale 2010	
19.85 Interessi aggiornati al 27.05.2010		40.40 2. PI 3 PPP _____
Imposta sull'utile 2010		1'454.10 Imposta immobiliare
2010	189.05 PPP _____ Imposta sull'utile 2010	
	734.20 Imposta immobiliare 2010	
189.05 PPP _____ Imposta sull'utile 2010		608.35
Imposta immobiliare 2010	189.05 PPP _____ Imposta	
sull'utile 2010	104.90 Imposta immobiliare	
2010	19.85 PPP _____ Imposta sull'utile	
2010	104.90 Imposta immobiliare 2010	
19.85		

### E. 1.3

Le altre poste dell'elenco oneri rimangono immutate. 2. E' fatto ordine all'CO 1 di determinarsi come ai considerandi n. 8.3.4, 9.2 e 12 di questa sentenza aggiungendo alla cifra 10 delle condizioni d'asta i crediti per imposte cantonali e comunali non scaduti alla data prevista per l'asta. 3. Non si prelevano spese, né si assegnano indennità. 4. Intimazione a: - RI 1, \_\_\_\_\_; - RA 1, \_\_\_\_\_; - PI 2, \_\_\_\_\_; - PI 3, \_\_\_\_\_.

Comunicazione all'CO 1 per il tramite dell'\_\_\_\_\_. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente

Il segretario Contro la presente decisione -a norma dell'art. 72 e segg. LTF- è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 10 giorni dalla notificazione, il termine è di 5 giorni dalla notificazione nel caso in cui la decisione impugnata è stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria.

### E. 2

Per l'art. 140 cpv. 1 LEF prima dell'incanto l'ufficiale constata, in base alle insinuazioni presentate e all'estratto del registro fondiario, gli oneri gravanti il fondo. L'elenco oneri è poi comunicato agli interessati con l'assegnazione di un termine di dieci giorni per contestarlo (art. 140 cpv. 2 LEF). In caso di mancata o tardiva contestazione dell'elenco oneri, le pretese ivi iscritte si avranno per riconosciute per quanto concerne l'esecuzione in corso (cfr. art. 37 cpv. 2 in fine RFF). Se la contestazione verte su un diritto iscritto nell'elenco oneri deve essere avviata la procedura di appuramento dell'elenco oneri prevista dagli art. 37-40 RFF. Se la contesa concerne unicamente aspetti procedurali la competenza decisionale spetta non al giudice ma all'autorità di vigilanza (cfr. Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, Berna 2003, § 28 n. 39, p. 236/237). L'art. 39 cpv. 1 primo periodo RFF precisa poi che, in caso di contestazione, l'ufficio procede a norma dell'art. 107 cpv. 5 LEF, prescindendo dalle formalità dell'art. 106 LEF (cfr. DTF 112 III 111).

### **E. 3**

Scopo dell'allestimento e della comunicazione di un elenco oneri di un determinato fondo da porre agli incanti forzati è quello di accertare in maniera definitiva l'esistenza e il contenuto dei diritti di pegno gravanti il fondo da licitare ( DTF 101 III 36 consid.

### **E. 4**

L'ufficio esecuzione non può rifiutare l'iscrizione degli oneri che risultano dall'estratto del registro fondiario o che sono stati insinuati entro il termine, né modificarli, né contestarli, né esigere la produzione di prove (art. 36 cpv. 2 RFF). Il potere di cognizione dell'ufficio e dell'autorità di vigilanza è pertanto molto limitato: l'iscrizione nell'elenco oneri di una pretesa tempestivamente notificata può essere rifiutata solo qualora risulti manifesta l'assenza di un onere reale per il fondo, e nel caso di crediti asseritamente garantiti da ipoteca legale, soltanto quando risulti manifesta l'assenza di una base legale che li ponga al beneficio della pretesa ipoteca (cfr. art. 36 cpv. 1 RFF). Dubbi sull'esistenza o sul quantum del credito non autorizzano invece l'ufficio a respingerne l'inserimento nell'elenco oneri (cfr. Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. II, Losanna 2000, n. 45 i.f. ad art. 140). Rimane riservata la facoltà per i creditori di contestare l'elenco oneri presso il giudice competente ai sensi dell'art. 140 cpv. 2 LEF, ossia il giudice civile, ancorché si tratti di crediti fiscali (cfr. II CCA

### **E. 9**

Imposte sul reddito e sulla sostanza immobiliari La dottrina e la giurisprudenza (cfr. DTF 122 I 355 ss., cons. 2; Zucker , Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, tesi Zurigo 1988, p. 43 ad 3.3; Blumenstein/Locher , op. cit., p. 292 ad 1; Oberson , Droit fiscal suisse, Basilea 1998, n. 43 ad § 25; Rivier , Droit fiscal suisse. L'imposition du revenu et de la fortune, 2. ed., Losanna 1998, p. 231 ad 2) ammettono che il rapporto speciale che deve esistere tra l'imposta e l'immobile perché il legislatore cantonale possa validamente, ai sensi dell'art. 836 CC, conferire al fisco un'ipoteca legale, è sufficiente quando l'imposta considerata, indipendentemente dal suo carattere generale o speciale, ha il suo fondamento nella proprietà dell'immobile. Per le imposte generali, occorre quindi separare l'importo che si riferisce all'immobile dalla somma totale dell'imposta. L'imposta sul reddito delle persone fisiche o sugli utili delle persone giuridiche può essere garantita da ipoteca legale solo per i redditi derivanti dall'immobile (affitti, locazioni, valore locativo dedotti gli interessi passivi e le spese di manutenzione); l'imposta sulla sostanza delle persone fisiche soltanto sulla sostanza immobiliare, dedotti i debiti che ci si riferiscono (cfr. Pedrolì , op. cit., p. 535 ad 4.4; Allidi , op. cit., p. 329 s.).

#### **E. 9.1**

Nel caso di specie i crediti per le imposte cantonali per il 2003 (importi varianti per le varie PPP tra fr. 77.55 e fr. 1'069.75) e i crediti per le imposte comunali per gli anni 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010 insinuati dal PI 3 (importi annui varianti per le varie PPP tra fr. 157.35 e fr. 4'825), appaiono a prima vista, nei limiti di cognizione fissati dall'art. 36 cpv. 2 RFF, e con riserva di diverso avviso da parte del giudice di merito, garantiti da ipoteca legale, siccome compresi nella normativa dedotta dai combinati art. 836 CC, 183 LAC e 252 cpv. 1 LT. Appare infatti verosimile la stretta relazione particolare delle imposte cantonali e comunali con il valore di stima peritale e ufficiale delle particelle oggetto d'esecuzione. Indipendentemente dall'esistenza di debiti ipotecari che gravano i fondi in oggetto, debiti del resto che in raffronto al valore di stima peritale dei fondi non possono

essere ritenuti rilevanti, questi crediti vanno pertanto ammessi, così come sono stati notificati, al beneficio della garanzia dell'ipoteca legale diretta, ossia valida senza iscrizione a registro fondiario. Anche l'affermazione della ricorrente secondo cui non avrebbe mai affittato le PPP di \_\_\_\_\_ non giustifica lo stralcio di questi crediti dall'elenco oneri, atteso che in caso di mancata locazione dei fondi, conformemente all'art. 20 LT, l'autorità fiscale può imputare nel reddito alla proprietaria un valore locativo per il fatto che quest'ultima tiene questi immobili a sua disposizione per uso proprio. Rimane riservata un'eventuale contestazione ai sensi dell'art. 140 cpv. 2 LEF in merito al loro importo e alla loro esigibilità.

## **E. 9.2**

Le considerazioni esposte in precedenza a proposito dell'esigibilità dell'imposta immobiliare 2010 valgono mutatis mutandis per le imposte comunali sul reddito e la sostanza immobiliari, salvo su un punto: le imposte sul reddito e sulla sostanza nascono in proporzione al decorso del periodo fiscale e non all'inizio di quest'ultimo, ciò che risulta dal fatto che esse vanno prelevate pro rata temporis in caso di fine di assoggettamento o di tassazione provvisoria. Per questo motivo quindi possono rimanere iscritti nell'elenco oneri solo gli importi riferiti alla prima alla prima rata di acconto dell'imposta comunale, corrispondenti al 33.33% degli importi notificati dal Comune per il 2010, e che copre quindi un periodo di assoggettamento di quattro mesi. La differenza deve invece essere depennata dallo stesso elenco oneri. In considerazione che l'asta del fondo è prevista per il 27 maggio 2010 e che quanto dovuto al Comune per i primi quattro mesi dell'anno è stato iscritto nell'elenco oneri, all'importo di fr. 20'000.--, computato per le spese di trapasso, figurante alla cifra 10 delle condizioni d'asta, dovrà essere aggiunto unicamente l'importo corrispondente alle imposte comunali dovute per il periodo di 27 giorni decorrente dal 1° maggio al 27 maggio 2010. 10. Contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali di canalizzazione (LALIA) Nell'elenco oneri sono iscritti a favore del PI 3 crediti a titolo di contributi di costruzione. La Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1972 (LALIA) del 2 aprile 1975 (RL 9.1.1.2) stabilisce all'art. 107 cpv. 2 che "a garanzia del pagamento" dei contributi di costruzione per l'esecuzione degli impianti comunali di canalizzazione "spetta al Comune una ipoteca legale a carico del fondo per cui il contributo è stato imposto"; per il terzo capoverso della stessa norma "l'ipoteca legale è di rango prevalente ad ogni altro pegno immobiliare e richiede per la sua validità l'iscrizione nel Registro fondiario". Ora i crediti a favore del PI 3 per i contributi di costruzione risultano iscritti nel registro fondiario, motivo per il quale l'CO 1 ha operato correttamente iscrivendo nell'elenco oneri gli importi notificati dal Comune.

## **E. 11**

Riassumendo vanno quindi stralciati dall'elenco oneri sub. A n. 2 i crediti iscritti a favore del PI 3 relativi all'imposta immobiliare per gli anni dal 2000 al 2002 a carico delle PPP n. \_\_\_\_\_ e vanno rettificati:

### **E. 11.1**

sub A n.1 i crediti iscritti a favore dello \_\_\_\_\_, PI 2, relativi alle imposte cantonali per gli anni dal 2004 al 2009 e agli interessi aggiornati al 27 maggio 2010, come richiesto dallo \_\_\_\_\_ con le osservazioni (cfr. consid. F),

### **E. 11.2**

sub A n.1 i crediti iscritti a favore dello \_\_\_\_\_, PI 2, relativi alle imposte cantonali per il 2010, con riduzione al 33% degli importi attualmente iscritti,

### **E. 11.3**

sub A n.2 i crediti iscritti a favore del PI 3 relativi all'imposta sull'utile 2010 e all'imposta immobiliare 2010, con riduzione al 33% degli importi attualmente iscritti.

### **E. 12**

Ne consegue che, nei limiti indicati, il ricorso è parzialmente accolto. Non si prelevano spese (art. 61 cpv. 2 lett. a OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF). Dopo la presentazione dei ricorsi contro l'elenco oneri l'Ufficio ha annullato l'asta prevista per il 27 maggio 2010 (FUCT n. \_\_\_\_\_/2010 del \_\_\_\_\_ 2010). Quando, come nel caso di specie, l'elenco oneri è oggetto di contestazione e l'incanto del fondo in esecuzione è rinviato, per ragioni di economia processuale, al fine di evitare la possibilità di ricorrere nuovamente contro l'elenco oneri, s'impone di iscriverne nelle condizioni d'asta non solo tutti quei pubblici tributi non scaduti alla data effettiva dell'incanto ma pure quelli che sono nel frattempo maturati e che non erano scaduti alla data prevista per la vendita in assenza di impugnativa. A seguito quindi della fissazione di una nuova asta dopo l'emanazione della presente sentenza, si dovrà tenere anche conto di quei crediti che sorgeranno fino alla data della nuova asta, riportandoli al punto 10 delle condizioni di asta, in più di fr. 20'000.-- computati quali spese di trapasso. In altre parole, si dovrà esigere dall'aggiudicatario il pagamento a contanti – in più del prezzo di aggiudicazione – di dette imposte limitatamente al periodo intercorrente tra il 27 maggio 2010 e la data della nuova asta. Per questi motivi, richiamati gli art. 17, 106, 107 cpv. 5, 140 cpv. 1 e 2, 151 ss., 155 cpv. 1 LEF; 36 cpv. 1 e 2, 37 cpv. 2, 49 cpv. 1, 102 RFF; 836 CC; 183 LAC; 95 ss., 193, 240, 274 cpv. 1 lett. c, 252, 253, 275, 291 ss., 297 LT; 107 cpv. 2, 110 LALIA; art. 1 cpv. 1 Decreto esecutivo concernente la riscossione e i tassi d'interesse delle imposte cantonali valevole per il 2010; 61 cpv. 2 lett. a, 62 cpv. 2 OTLEF; pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto.

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