

# **TI\_GERICHTE 15.2012.24 vom 7. März 2012**

TI Tribunale d'appello, 2012-03-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2012.24](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2012.24)

FR: TI\_GERICHTE 15.2012.24 du 7 mars 2012

IT: TI\_GERICHTE 15.2012.24 del 7 marzo 2012

## **Regeste**

Contestazione dell'elenco oneri. Realizzazione di fondi agricoli. Seconda stima. Valore di stima. Assenza del requisito del prezzo non esorbitante. Prescrizione di crediti fiscali garantiti da un'ipoteca legale. Potere di cognizione limitato dell'ufficio d'esecuzione. Contratti d'affitto

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Giusta l'art. 97 cpv. 1 LEF, il funzionario stima gli oggetti pignorati facendosi assistere, ove occorra, da periti. Una seconda stima deve eventualmente essere eseguita prima del deposito dell'elenco oneri (art. 140 cpv. 3 LEF e 44 RFF), qualora l'Ufficio abbia elementi per ritenere che la stima non sia più idonea (nuovi oneri o eliminazione di oneri, lungo tempo trascorso dalla precedente stima, ecc., cfr. Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. II, Losanna 2000, n. 176 ad art. 140) oppure, in caso di pignoramento immobiliare, se non è ancora stata eseguita una perizia: in tal caso il nuovo valore di stima va indicato nell'elenco oneri (art. 44 e 9 RFF; CEF 18 giugno 2009, inc. 15.09.61). Il valore di stima determinante è quello riferito al prezzo che probabilmente si otterrebbe in caso di vendita all'asta eseguita nei termini di legge, ossia a breve termine (CEF 2 giugno 2005, inc. 15.05.47, cons. 3; Foëx, Basler Kommentar zum SchKG, vol. I, 2 a ed., Basilea 2010, n. 10 ad art. 97, con rif. ). La legge non prescrive eccezioni per i fondi agricoli né è necessario prevederne una: infatti, la legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR, RS 211. 412.11 ) non limita (più) il prezzo per il quale un fondo agricolo può essere venduto nell'ambito di una procedura di realizzazione forzata, da quando il motivo di rifiuto dell'autorizzazione fondato sull'offerta di un prezzo esorbitante è stato escluso in tale materia (cfr. art. 63 cpv. 2 LDFR). Il ricorso va di conseguenza respinto su questo punto.

### **E. 2**

Per quanto riguarda la censura riferita agli interessi ipotecari, il ricorso è diventato privo di oggetto con il loro stralcio dall'elenco oneri (cfr. supra ad E).

### **E. 3**

L'ufficio d'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 9 settembre 1998 citata sopra, cons. 2; STF 30 giugno 1999 [2P.356-358/1998]).

### **E. 3.1**

Nel caso concreto, il ricorrente contesta le ipoteche legali gravanti i fondi di \_\_\_\_\_ relative alle imposte immobiliari per gli anni 1993 e 1994, pari, complessivamente, a fr. 1'669,20, siccome esse sarebbero prescritte in base ad un rapporto della Divisione inchieste fiscali speciali 14 febbraio 2006 dell'Amministrazione federale delle contribuzioni.

### **E. 3.2**

Per l'art. 193 cpv. 1 LT, il diritto di tassare si prescrive in cinque anni dalla fine del periodo fiscale a cui si riferisce e giusta l'art. 194 cpv. 1 LT i crediti fiscali si prescrivono in cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione; sospensioni ed interruzioni sono possibili in virtù dell'art. 193 cpv. 3 e 4 LT, per entrambi i termini (art. 194 cpv. 2 LT). Il termine di prescrizione assoluto del diritto di tassare è di 15 anni (art. 193 cpv. 5 LT) e quello del diritto di riscossione di 10 anni (art. 194 cpv. 3 LT). Tenuto conto del tempo che può trascorrere tra la tassazione e la sua crescita in giudicato, è quindi possibile che il diritto di riscossione non sia ancora prescritto anche se sono trascorsi più di 25 anni dalla fine del periodo fiscale determinante. In queste condizioni, eventuali indizi di prescrizione non giustificano una deroga al principio secondo cui in caso di dubbi sull'esistenza del credito, l'Ufficio deve comunque iscrivere l'importo notificato, riservata la facoltà per le parti di contestare l'elenco oneri presso il giudice competente (cfr. CEF 30 aprile 2010, inc. 15.10.43, cons. 6.1). Non ne va diversamente nel caso in esame, perché l'affermazione del ricorrente non è supportata da alcun indizio oggettivo, dal momento ch'egli non ha prodotto il rapporto a cui allude (appare del resto inverosimile che un'autorità investigativa federale si sia determinata su un'imposta cantonale).

### **E. 4**

Nell'elenco oneri vanno iscritti solo gli oneri che hanno carattere reale. I contratti non possono figurarvi, a meno che siano annotati a registro fondiario (Piotet , Commentaire romand de la LP, Basilea/Ginevra/Monaco 2005, n. 9-10 ad art. 140), ciò che non è il caso del contratto di affitto agricolo 1° gennaio 2003 menzionato dal ricorrente. Del resto, i contratti d'affitto passano all'acquirente con la proprietà della cosa per il solo effetto della legge (art. 290 lett. a CO, 14 LAAgr [RS 221.213.2] e 50 RFF), senza necessità di menzione nell'elenco oneri (Piotet , op. cit., n. 7 ad art. 140). Per contro, il contratto d'affitto va menzionato nelle condizioni d'asta, così da permettere ai creditori ipotecari il cui diritto è stato iscritto prima della conclusione del contratto d'affitto di eventualmente chiedere il doppio turno d'asta (art. 142 LEF per analogia; DTF 125 III 123; 126 III 290; 128 III 82; Piotet , op. cit., n. 7 ad art. 140 e n. 17 segg. ad art. 142).

### **E. 5**

Il ricorso va quindi integralmente respinto. Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). richiamati gli art. 17, 20a, 97 cpv. 1, 140, 142 LEF, 36, 50 RFF, 290 lett. a CO, 63 cpv. 2 LDFR, 14 LAAgr, 193, 194 LT, 61 e 62 OTLEF; pronuncia:

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