

## **TI\_GERICHTE 15.2022.50 vom 20. September 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-09-20, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2022.50](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2022.50)

FR: TI\_GERICHTE 15.2022.50 du 20 septembre 2022

IT: TI\_GERICHTE 15.2022.50 del 20 settembre 2022

### **Regeste**

Ricorso contro il rifiuto d'iscrivere nell'elenco oneri un'ipoteca legale diretta di diritto cantonale. Designazione della pretesa insinuata. Grado dell'ipoteca legale diretta rispetto ad altri pegni

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Nel ricorso, il Cantone afferma che l'UE può rifiutare l'iscrizione nell'elenco oneri di un'ipoteca legale, tempestivamente insinuata, solo se, con riguardo al pegno, è manifesta l'assenza di un onere reale sul fondo da licitare oppure, con riguardo al credito garantito, è manifesta l'assenza di una base legale che ponga la pretesa al beneficio dell'onere reale; dubbi sull'esistenza o sull'ammontare del credito insinuato non autorizzano invece l'Ufficio a rifiutarne l'iscrizione nell'elenco oneri. Il Cantone asserisce poi di beneficiare, sugli immobili dei contribuenti e a garanzia dei crediti d'imposta che hanno una relazione particolare con tali immobili, di un'ipoteca legale, prevalente rispetto agli altri pegni immobiliari, che nasce, senza necessità d'iscriverla a registro fondiario, contemporaneamente al credito fiscale. Aggiunge che una tale ipoteca, se garantisce un credito superiore a fr. 1'000.– e non è iscritta entro i termini legali, è sì inopponibile ai terzi di buona fede, ma che fra quest'ultimi non figurano né il debitore d'imposta, proprietario dell'immobile da realizzare, né il terzo proprietario in malafede. Ne deduce che nel rifiutare l'inserimento delle sue pretese nell'elenco oneri col provvedimento di diniego, l'Ufficio ha "prevaricato la propria competenza [... sostituendosi] al Giudice civile nella disamina della questione relativa alla buona fede". Postula pertanto l'iscrizione delle sue pretese nell'elenco oneri. Nelle sue osservazioni, richiamato il Bollettino di esecuzione e fallimenti n. 11 del dicembre 2011, l'UE sostiene di aver correttamente rifiutato d'iscrivere l'ipoteca insinuata nell'elenco oneri, perché essa, non essendo stata iscritta a registro fondiario entro i termini di legge, non era opponibile agli altri creditori pignoratizi. Si rimette comunque al giudizio della Camera.

#### **E. 3**

; sentenze della CEF 15.2021.29 del 30 aprile 2021 pag. 3, RtiD 2021 II 780 n. 54c e 15.2019.10 del 4 luglio 2019 consid. 3; de lege lata tale giurisprudenza è ritenuta problematica da Feuz [ in: Basler Kommentar, SchKG I, 3 a ed. 2021, n. 102f ad art. 140 LEF], secondo cui l'ufficio non potrebbe rifiutare d'iscrivere pretese manifestamente infondate neppure per economia processuale; all'apparenza nello stesso senso: Bernheim/Känzig, op. cit., n. 8 ad art. 140 ). 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, 2000, n. 45 i.f. ad art. 140 LEF). L'esame dell'ufficio deve infatti limitarsi alla questione di sapere se la pretesa insinuata, ammesso che esista nei

termini indicati nell'insinuazione debba essere considerata, per sua natura, come un onere reale gravante il fondo da realizzare ( Kuhn in: Commentaire ORFI, traduzione francese, 2012, n. 2 ad art. 36 RFF). In merito all'esistenza, all'estensione, al grado o all'esigibilità delle pretese iscritte, i creditori possono comunque contestare l'elenco oneri presso il giudice civile ( DTF 141 III 143 consid. 4.2; sentenza della CEF 15.2021.49 del 15 giugno 2021, consid. 2.4; Feuz , op. cit., n. 104 ad art. 140; Bernheim/Känzig , op. cit., n. 10 ad art. 140) , ancorché si tratti di crediti fiscali (sentenze del Tribunale federale 2P.356-358 del 30 giugno 1999 e della CEF 15.2019.10 già citata, consid. 3).

### **E. 3.1**

In esito a tale modifica (messaggio del Consiglio di Stato n. 6547 del 12 ottobre 2011, pagg. 15-16), il legislatore ticinese, a sua volta, ha modificato l'art. 183 e introdotto gli art. 183 a -183 f LAC (RL 211.100), anch'essi con vigenza dal 1° gennaio 2012. Giusta l'attuale art. 183 LAC, se così prevede una legge cantonale speciale, tra i tanti enti pubblici, anche Cantone e Comuni beneficiano d'un'ipoteca legale sugli immobili siti nel territorio cantonale a garanzia dei crediti di diritto pubblico che hanno una relazione particolare con tali immobili. Secondo l'art. 183 a LAC, l'ipoteca legale (diretta) nasce contemporaneamente al credito garantito senza iscrizione nel registro fondiario (cpv. 1); prevale sugli altri pegni, solo se previsto dalla legge speciale, e in tal caso, in presenza di più pegni poziori, questi ultimi occupano lo stesso grado (cpv. 4).

### **E. 3.2**

L'art. 252 LT (RL 640.100) è un caso d'applicazione degli art. 183 segg. LAC e prevede un'ipoteca legale a garanzia di tutte le imposte cantonali e comunali che hanno una relazione particolare con gli immobili dei contribuenti (cpv. 1). L'ipoteca è di grado prevalente rispetto agli altri pegni immobiliari (cpv. 2); decade, se, entro cinque anni dal passaggio in giudicato della tassazione a cui si riferisce, non è notificato il conteggio conformemente all'articolo 253 LT (cpv. 3). Questi ultimi due capoversi sono da ritenersi tutt'ora validi, anche dopo l'anzidetta modifica dell'art. 836 CC (citato messaggio, pagg. 7-8).

### **E. 3.3**

Fra le imposte "con una relazione particolare con l'immobile di un contribuente", la legge tributaria, la giurisprudenza e la dottrina annoverano in particolare l'imposta sugli utili immobiliari (TUI, art. 123 segg. LT), l'imposta immobiliare cantonale delle persone giuridiche (art. 95 segg. LT) e l'imposta immobiliare comunale delle persone fisiche e giuridiche (art. 291 segg. LT), l'imposta sul reddito delle persone fisiche (art. 20 LT) e sugli utili delle persone giuridiche (art. 67 segg. LT) limitatamente ai redditi derivanti dall'immobile (affitti, locazioni, valore locativo dedotti gli interessi passivi e le spese di manutenzione), nonché l'imposta sulla sostanza delle persone fisiche e l'imposta di successione e donazione limitatamente alla sostanza immobiliare (art. 42 e 158 LT), dedotti i debiti che vi si riferiscono (art. 47, 160 e 161 LT) (art. 252 cpv. 1 LT; sentenza della CEF 15.2012.55 dell'11 giugno 2012, consid. 2.6 e i rinvii).

### **E. 3.4**

All'iscrizione di oneri (fra cui le ipoteche) nel relativo elenco di un fondo da realizzare in via di pignoramento si applicano in particolare gli art. 34 e 36 RFF (RS 281.42). Nella procedura di realizzazione di un fondo, l'elenco oneri costituisce una sorta di registro fondiario ad hoc . Invece che al registro fondiario, i potenziali acquirenti del fondo possono

(e devono) invero fare riferimento all'elenco oneri, per sapere quali diritti verranno loro trasferiti, se si aggiudicheranno il fondo: eventuali diritti esistenti, e perfino iscritti nel registro fondiario, ma non iscritti nell'elenco oneri, si estinguono infatti con l'aggiudicazione a un terzo di buona fede ( Duc / Gobat in: Basler Kommentar, SchKG I, 3 a ed. 2021, n. 34 ad art. 138 LEF; Bernheim/Känzig in: SchKG, Kurzkomentar, 2 a ed. 2014, n. 20 ad art. 138 LEF ).

### **E. 3.5**

L'art. 34 cpv. 1 lett. b RFF impone all'ufficio d'esecuzione d'iscrivere gli oneri “ coll'indicazione [...] del grado rispettivo dei diritti di pegno, delle servitù e degli altri oneri, per quanto risulti dall'estratto del registro fondiario (art. 28) o dalle insinuazioni” (1° periodo); peraltro, “ove un'insinuazione di un onere non sia conforme all'estratto del registro fondiario, l'ufficio dovrà attenersi all'insinuazione, ma menzionerà anche il contenuto dell'iscrizione nel registro” (3° periodo). L'art. 36 cpv. 2, 1° periodo RFF ribadisce ed estende la norma precedente: l'ufficio, infatti, “non può rifiutare l'iscrizione degli oneri che figurano all'estratto del registro fondiario o che furono insinuati entro il termine, né modificarli, né contestarli” e neppure “esigere la produzione di prove” . L'ufficio deve quindi tenere conto dell'insinuazione pure per quanto riguarda il grado, ch'esso coincida o meno con quanto iscritto nel registro fondiario; in caso di difformità, deve però menzionare anche il contenuto dell'iscrizione nel registro (sentenze della CEF 15.2021.54 del 21 giugno 2021, consid. 2.1, e 15.2013.115 del 14 gennaio 2014, RtiD 2014 II 912 n. 64c. e i rinvii).

### **E. 3.6**

L'art. 36 cpv. 1, 1° periodo RFF impone all'ufficio d'esecuzione di rifiutare l'iscrizione nell'elenco oneri solo “ [del] le pretese insinuate tardivamente o che non implicano oneri reali per il fondo” (art. 36 cpv. 1 1 a f. RFF). Un'ipoteca legale non costituisce un onere reale per il fondo quando risulta manifesta l'assenza di una base legale che ponga una pretesa al beneficio dell'asserita ipoteca (DTF 117 III 38 consid.

### **E. 4**

Nella fattispecie, il Cantone ha insinuato dieci crediti denominati genericamente “Imposta cantonale” per gli anni dal 2013 al 2022, con l'indicazione separata per ognuno degli interessi rivendicati fino al 10 novembre 2022, per un totale di fr. 12'462.–, e con l'osservazione, a tergo, che i crediti sono garantiti da ipoteca legale e sono stati calcolati secondo i disposti degli art. 836 CC e 183 LAC, trattandosi d'imposte che hanno una relazione particolare con l'immobile. Non ne ha però precisato il tipo o i tipi.

### **E. 4.1**

Secondo il modulo obbligatorio RFF 9 E, per i crediti che l'autore dell'insinuazione pretende garantiti da pegno, oltre al nome e al domicilio del creditore (DTF 97 III 75 consid. 2), l'importo degli elementi del credito (capitale, interessi, spese), l'importo totale e le quote da assegnare o da pagare in contanti, l'ufficio deve indicare anche il “titolo del credito” ( Gilliéron , op. cit., n. 51 segg. ad art. 138). Tale esigenza serve da una parte all'ufficio d'esecuzione a esercitare il suo potere di cognizione, seppure limitato alla verifica formale del fatto che la pretesa costituisca un onere reale (art. 36 cpv. 1 RFF), ciò che ne richiede pur sempre una descrizione ( Kuhn , op. cit., n. 2 ad art. 36), specie se il creditore fa valere diverse pretese non tutte dello stesso tipo, e dall'altra ai titolari di diritti reali sul fondo per decidere se e per quali di esse contestare l'elenco oneri. Certo, l'ufficio

deve di principio iscrivere la pretesa anche se non pare garantita da un pegno sul fondo, ove il preteso creditore affermi di disporre di un diritto reale ( Kuhn , op. cit., n. 3 ad art. 36; Ingrid Jent-Sørensen , Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, 2003, n. 138). Ma stante l'effetto di perenzione dell'elenco oneri nella procedura in corso per le pretese non prodotte tempestivamente che non risultano dal registro fondiario (DTF 113 III 17 consid. 2), è indispensabile che i diritti iscritti nell'elenco oneri siano sufficientemente designati. Trattandosi di un'esigenza puramente formale, la sua verifica compete all'ufficio d'esecuzione e su ricorso all'autorità di vigilanza (cfr. art. 36 cpv. 1 RFF).

#### **E. 4.2**

Nel caso specifico, il Cantone si è limitato a indicare le sue pretese come “imposta cantonale”. Ora, non tutti i tipi d'imposta del Cantone Ticino sono garantiti da ipoteca legale giusta gli art. 836 cpv. 2 CC e 183 LAC (sopra consid. 3.3). La designazione è pertanto insufficiente. Il solo fatto che il Cantone affermi genericamente che “il credito” (composto in realtà di diverse pretese) sia garantito da ipoteca legale non basta. L'UE deve poterlo verificare dal profilo formale, altrimenti l'art. 36 cpv. 1 RFF rimarrebbe lettera morta.

#### **E. 4.3**

Ciò posto, trattandosi di un vizio formale, l'ufficio non può respingere tout court l'insinuazione, ma deve dare l'occasione al suo autore di rimediare al vizio, secondo un principio generale che trova un'applicazione particolare nell'art. 5 dell'ordinanza del DFGP sulle domande formulate dal creditore nella procedura d'esecuzione e di fallimento [RS 281.311]). Da questo punto di vista, il ricorso è pertanto parzialmente fondato.

#### **E. 5**

Poiché il Cantone vanta verosimilmente una pretesa perlomeno per l'imposta sulla sostanza delle persone fisiche (sopra consid. 3.3), giacché l'escusso vi è assoggettato in ragione della sua appartenenza economica come proprietario di un immobile – quello da realizzare – sito nel Cantone (art. 3 cpv. 1 lett. c LT), per economia di procedura occorre risolvere la controversia principale sulla correttezza della decisione dell'UE di respingere l'insinuazione per il fatto che le ipoteche legali vantate dal ricorrente non sono iscritte nel registro fondiario.

#### **E. 5.1**

A differenza di quanto avveniva in passato, il nuovo art. 836 cpv. 2 CC esclude esplicitamente l'opponibilità, nei confronti dei terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario, delle ipoteche legali dirette previste dal diritto cantonale, se il credito garantito è superiore a fr. 1'000.– e se esse non sono (ancora) state iscritte nel registro dopo quattro mesi dall'esigibilità del credito e comunque dopo due anni dalla nascita dello stesso (sopra consid. 3). La conseguenza della tardiva o mancata iscrizione nel registro fondiario non è pertanto l'estinzione dell'ipoteca legale diretta sorta non appena sono stati adempiuti i presupposti previsti dalla legge per la sua nascita ( Bovey , op. cit. , n. 16 ad art. 836; Thurnherr , op. cit., n. 20 ad art. 836), ma solo la sua inopponibilità ai terzi che si sono riferiti in buona fede al registro fondiario. Non si può quindi ritenere che una pretesa garantita da un'ipoteca legale diretta non costituisca per natura un onere reale per il solo fatto che non è stata iscritta nel registro fondiari entro i termini stabiliti dall'art. 836 cpv. 2 CC. L'UE non poteva pertanto rifiutare d'iscrivere le pretese del Cantone (art. 36 cpv. 2

RFF e sopra consid. 3.6), sempreché vertano su imposte aventi una relazione particolare con l'immobile (sopra consid. 3.3 e 4.2-4.3). In tale limite, anche su questo punto il ricorso è fondato.

## **E. 5.2**

Ci si potrebbe invero domandare se l'inopponibilità del pegno non sia da assimilare alla sua inesistenza per quanto attiene alla sua iscrizione nell'elenco oneri (distinzione ignorata nel Bollettino di esecuzione e fallimenti n. 11 del dicembre 2011, a pagg. 4-5). Sta però di fatto che il Cantone ha indicato una base legale (gli art. 836 cpv. 2 CC e 183 LAC) a priori valida e che la verifica dell'applicazione dell'art. 836 cpv. 2 CC, la quale implica un giudizio su questioni di merito (in particolare sulla nozione di buona fede dei terzi), esula dalla competenza dell'UE e, di riflesso, della Camera. Esse andranno semmai risolte nell'apposita causa di merito, ove l'elenco oneri verrà contestato (sopra consid. 3.6).

## **E. 5.3**

Va però tenuto conto dell'art. 34 cpv. 1 lett. b, 3° periodo RFF, secondo cui in caso di difformità dell'insinuazione di un onere con l'estratto del registro fondiario, l'ufficio deve attenersi all'insinuazione, ma menzionare anche il contenuto dell'iscrizione nel registro (sopra consid. 3.5). Nel caso in esame, dopo che l'oggetto dell'insinuazione sarà stato precisato (sopra consid. 4.3), se non sarà manifesto che le singole pretese non sono garantite da un'ipoteca legale giusta l'art. 836 cpv. 2 CC, l'UE le iscriverà nell'elenco oneri con la menzione secondo cui in loro favore non è iscritta alcuna ipoteca legale nel registro fondiario.

## **E. 5.4**

Gli oneri vanno iscritti nel relativo elenco con l'indicazione del loro grado. Quello rivendicato nell'insinuazione prevale sul grado eventualmente riportato nel registro fondiario, ma come per l'esistenza, l'importo e l'esigibilità del credito, nell'elenco oneri dev'essere fatta menzione del contenuto divergente dell'iscrizione (art. 34 cpv. 1 lett. b RFF). Nella fattispecie, l'insinuazione del Cantone non menziona il grado delle pretese fatte valere. Pure nel ricorso esso non si esprime al riguardo. Il registro fondiario, com'è noto, non indica l'ipotecale legale rivendicata dal ricorrente e pertanto, ovviamente, neppure il suo grado, bensì alla voce relativa ai pegni elenca un'ipoteca legale di grado "LEG" (come "legale") a garanzia di un credito del Comune PI 4, un'ipoteca di 1° grado a fa-vore della PI 6 e una cartella ipotecaria di 2° grado a favore del portatore (sopra ad A).

### **E. 5.4.1**

Spetta quindi all'UE stabilire d'ufficio, sotto riserva di una successiva contestazione da risolversi nell'apposita causa giudiziaria di contestazione dell'elenco oneri, il grado delle pretese del ricorrente. In questa situazione deve tenere conto dell'art. 252 cpv. 2 LT, secondo cui l'ipoteca legale (diretta) a garanzia di tributi cantonali prevale sugli altri pegni immobiliari (consid. 3.2), e dell'art. 183 a cpv. 4 LAC, per il quale in presenza di più ipoteche legali hanno tutte lo stesso grado (sopra consid. 3.1). In tale ottica l'ipoteca legale dello Stato avrebbe lo stesso grado "LEG" dell'ipoteca legale del Comune PI 4 e prevarrebbe sui pegni di primo e secondo gradi. Senonché l'UE deve anche prendere in considerazione l'art. 836 cpv. 2 CC per cui le ipoteche legali per crediti di oltre fr. 1'000.– non iscritte nel registro fondiario entro i termini stabiliti dalla norma sono inopponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario. Significa infatti che tali ipoteche legali si collocano, nell'ordinamento dei gradi, dopo i diritti di pegno dei creditori che li

hanno fatti iscrivere nel registro fondiario senza sapere, in buona fede, dell'esistenza dell'ipoteca legale non iscritta. Tale regolamentazione, di diritto federale, prevale su quella cantonale di cui agli art. 252 LT e 183 a LAC (art. 49 cpv. 1 Cost.; "Bundesrecht bricht kantonales Recht"). Tutti i pegni iscritti nel registro fondiario essendoli stati a un momento in cui i crediti vantati dal ricorrente non vi erano iscritti (né lo sono tuttora), in assenza d'indizi contrari i loro titolari sono da ritenere a priori in buona fede e i loro pegni pertanto prevalenti rispetto a quelli rivendicati dallo Stato.

#### **E. 5.4.2**

Di conseguenza, sempreché, dopo la precisazione dell'oggetto dell'insinuazione (sopra consid. 4.3), non sarà manifesto che le singole pretese non sono garantite da un'ipoteca legale giusta l'art. 836 cpv. 2 CC, l'UE le iscriverà nell'elenco oneri dopo la cartella ipotecaria di 2° grado a favore del portatore, a meno ch'essa sia in possesso dell'escusso e non debba pertanto essere presa in conto (art. 35 cpv. 1 RFF), con la menzione della sua inopponibilità agli altri pegni secondo l'art. 836 cpv. 2 CC.

#### **E. 6**

In conclusione, il ricorso va parzialmente accolto, nel senso che la decisione impugnata va annullata e l'incarto rinviato all'UE perché impartisca allo Stato un termine per precisare per ognuna delle pretese indicate nella sua insinuazione del 29 marzo 2022 quale tipo o quali tipi d'imposta si riferiscono (sopra consid. 4.3) e di decidere nuovamente se iscriverele nell'elenco oneri, con la menzione, in caso d'iscrizione, che a beneficio delle pretese non è iscritta alcuna ipoteca legale nel registro fondiario (consid. 5.3) e che le stesse, in virtù dell'art. 836 cpv. 2 CC, sono inopponibili agli altri pegni iscritti nel registro fondiario, fatta eventualmente eccezione della cartella ipotecaria al portatore di secondo grado se è in possesso dell'escusso (consid. 5.4.2).

#### **E. 7**

Per legge non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 2 n. 5 LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF [ RS 281.35 ]). Per questi motivi,

pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza, la decisione impugnata è annullata e l'incarto è rinviato all'Ufficio d'esecuzione perché proceda a nuovamente determinarsi sull'insinuazione del ricorrente del 29 marzo 2022 in conformità con quanto indicato al considerando 6. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3.

Notificazione all'Ufficio d'esecuzione, sede di Mendrisio, e, per il suo tramite, a tutti gli interessati. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il

presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici  
Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla notificazione, ridotti a cinque ove la decisione impugnata sia stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria (art. 74 cpv. 2 lett. c, 100 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 lett. a LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie nei casi previsti all'art. 46 cpv. 2 LTF.

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