

# TI\_GERICHTE 15.2024.9 vom 28. März 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-03-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2024.9](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2024.9)

FR: TI\_GERICHTE 15.2024.9 du 28 mars 2024

IT: TI\_GERICHTE 15.2024.9 del 28 marzo 2024

## Regeste

Ricorso contro l'elenco oneri. Notifica dell'insinuazione tramite la Messaggeria governativa. Ipoteche legali a garanzie di crediti fiscali cantonali e comunali, anche verso l'usufruttuario. Opponibilità ai creditori chirografari

## Erwägungen

### E. 2

Secondo l'art. 36 cpv. 2, 1° periodo RFF, l'ufficio d'esecuzione "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 (art. 34 cpv. 1 lett. b, terzo periodo RFF; sentenza della CEF 15.2022.50/51 del 20 settembre 2022 consid. 3.5 e i rinvii).

### E. 2.1

L'ufficio deve però rifiutare l'iscrizione nell'elenco oneri delle "pretese insinuate tardivamente o che non impongono oneri reali per il fondo" (art. 36 cpv. 1, primo periodo RFF). È in particolare il caso delle pretese per le quali risulta manifesta l'assenza di una base legale che le pongano al beneficio dell'ipoteca legale fatta valere nell'insinuazione (DTF 117 III 38 consid.

### E. 2.2

L'ufficio d'esecuzione deve verificare che la pretesa insinuata sia sufficientemente designata perché possa esaminare se implica un onere reale per il fondo da realizzare. La base legale sulla quale poggia l'ipoteca legale rivendicata dovrebbe essere menzionata per poter essere verificata (cfr. Stéphane Abbet, L'hypothèque lé gale en garantie des créances de droit cantonal – Étude des législations des cantons romands, not@lex 2017, pag. 147 ad C). Non è il caso dell'insinuazione con cui il Cantone Ticino si limiti a indicare le sue pretese come "imposta cantonale", senza precisarne il tipo o i tipi. In effetti, non tutte le imposte cantonali sono garantite da ipoteca legale. Fra le imposte "con una relazione particolare con l'immobile" di un contribuente, la legge tributaria (LT, RL 640.100), 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). Se il tipo d'imposta non è precisato, l'ufficio non può tuttavia respingere tout court l'insinuazione, ma deve dare l'occasione al suo autore di rimediare al vizio, impartendogli un termine per specificare per ogni pretesa quale tipo o tipi d'imposta concerne (citata 15.2022.50/51, consid. 4.1-4.3 e 6), qual è la base legale dell'ipoteca legale rivendicata (sopra consid. 2.1) e se è esigibile o no (cfr. art. 34 cpv. 1 lett. b RFF; Kuhn in: Commentaire ORFI, traduzione francese, 2012, n. 18 ad art. 34 RFF).

### **E. 3**

Nella fattispecie, la ricorrente contesta le pretese di diritto pubblico iscritte nell'elenco oneri a beneficio d'ipoteche legali. Per quanto riguarda l'imposta cantonale del 2018 posta a carico di PI 3, essa rileva che l'escusso PI 1 è proprietario dell'immobile dal 2010, sicché afferma di non capire la ragione per cui le pretese di un terzo debbano essere garantite dal fondo dell'escusso. Nelle osservazioni, lo Stato rileva di aver calcolato l'imposta cantonale del 2018 sul reddito della particella n. \_\_\_\_\_4 RFD \_\_\_\_\_ e di averla posta a carico di PI 3 nella sua qualità di usufruttuario del fondo in quel periodo, precisando che la stessa risulta garantita dal fondo vista la sua relazione particolare con il medesimo. L'osservazione risulta inappuntabile (cfr. art. 20 cpv. 1 lett. a-b LT) e del resto non è stata contestata dalla ricorrente. Non spetta ad ogni modo né all'UE né a questa Camera determinarsi sull'esistenza o sul quantum del credito (sopra consid. 2.1). Basta constatare che l'imposta ha una relazione particolare con il fondo nel senso dell'art. 836 CC dal momento che verte sui redditi derivanti dallo stesso (cfr. sopra consid. 2.2). Nella limitata misura in cui è ricevibile, su questo punto il ricorso è infondato.

### **E. 4**

La ricorrente ritiene inoltre tardiva l'insinuazione delle imposte cantonali poste a carico dell'escusso e ad ogni modo troppo generica rispetto alle esigenze formali di questa Camera, siccome sono designate solo come "imposta cantonale".

#### **E. 4.1**

Per la determinazione della tempestività dell'insinuazione dello Stato è determinante la data di consegna dell'atto all'UE o, all'indirizzo di questo, alla posta svizzera (cfr. art. 143 cpv. 1 CPC per il rinvio dell'art. 31 LEF). Nella fattispecie, non è contestato che l'insinuazione è stata trasmessa all'UE tramite la Messaggeria governativa ed è giunta a questo il 6 dicembre 2023 (timbro dell'UE sul doc. F accluso al ricorso). Ora, la Messaggeria governativa è simultaneamente il luogo di consegna della posta interna e il luogo di ricezione della medesima, sicché gli atti destinati all'Ufficio di esecuzione (il cui circondario si estende oggi all'intero Cantone) sono da reputare consegnatigli al momento della loro consegna alla Messaggeria governativa (sentenze della Corte dei ricorsi penali [CRP] 60.2005.182 del 7 luglio 2005, RtiD 2006 I 21 n. 8 e della seconda Camera civile [II CCA] 12.2008.173 del 23 marzo 2009 consid. 8). Nel caso in esame, la ricorrente non ha contestato il fatto che l'insinuazione sia stata trasmessa alla Messaggeria dello Stato alla data indicata sull'atto stesso, ossia il 4 dicembre 2023 (doc. F). Non vi sono quindi motivi per dubitare della sua tempestività.

#### **E. 4.2**

Entro il termine impartito dalla Camera con l'ordinanza del 31 gennaio 2024, lo Stato ha precisato nelle sue osservazioni del 12 febbraio 2024 che le pretese indicate nella sua insinuazione del 4 dicembre 2023 (e non citate tra quelle ritirate nella comunicazione del 12 gennaio 2024) sono state calcolate in base ai redditi stimati del fondo n. \_\_\_\_\_ 4 RFD \_\_\_\_\_. Orbene, è notorio che l'imposta sul reddito delle persone fisiche, limitatamente ai redditi derivanti dall'immobile, è garantita da ipoteca legale (sopra consid. 2.2). La critica della ricorrente è dunque diventata senza oggetto.

## **E. 5**

A mente della ricorrente la richiesta d'iscrizione delle ipoteche legali dello Stato nel registro fondiario formulata solo il 14 gennaio 2024 non gli conferisce alcun privilegio perché esse non erano iscritte al momento del deposito dell'elenco oneri. Allega che la sua buona fede non può essere messa in discussione.

### **E. 5.1**

Secondo il tenore dell'art. 836 CC in vigore dal 1° gennaio 2012, “ se il diritto cantonale accorda al creditore il diritto alla costituzione di un pegno immobiliare per crediti direttamente connessi con il fondo gravato, tale pegno nasce con l'iscrizione nel registro fondiario” (cpv. 1). “Scaduti i termini di cui al presente capoverso, le ipoteche legali di importo superiore a 1 000 franchi che nascono senza iscrizione in virtù del diritto cantonale non sono opponibili ai terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario se non vi sono state iscritte entro quattro mesi dall'esigibilità del credito su cui si fondano, ma in ogni caso entro due anni dalla nascita dello stesso” (cpv. 2).

### **E. 5.2**

L'ipoteca legale (diretta) a garanzia delle imposte cantonali e comunali (art. 252 LT e 836 cpv. 2 CC) nasce senza iscrizione nel registro fondiario contemporaneamente al credito fiscale (art. 183 a cpv. 1 della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC, RL 211.100), di cui è l'accessorio ( Claudio Allidi, La costituzione della garanzia e le altre forme di garanzia del diritto fiscale, la responsabilità solidale, in: Lezioni di diritto fiscale svizzero, pag. 337 ad 5 ), ossia progressivamente durante l'intero periodo fiscale, e ciò indipendentemente dall'intimazione del conteggio che la quantifica (giusta l'art. 253 LT) e dal passaggio in giudicato della tassazione definitiva (sentenze della Camera di diritto tributario n. 285 del 4 dicembre 1992, citata in Allidi, op. cit., pag. 335 i.f., e della CEF 15.2002.55 del 25 giugno 2002 consid. 3.3 [per l'imposta immobiliare] e 4.3 [per l'imposta ordinaria] ). Anche gli acconti sono pertanto garantiti e possono essere riscossi non appena sono esigibili, ovvero scaduto il termine di pagamento di trenta giorni successivi alla scadenza (art. 242 cpv. 1 LT) ove il contribuente sia stato diffidato (art. 244 cpv. 1 LT), a meno ch'egli non sia domiciliato in Svizzera o che i suoi beni siano stati sequestrati (art. 244 cpv. 2 LT) . Le tre rate d'acconto delle imposte ordinarie scadono il 1° maggio, 1° luglio e 1° settembre, e il conguaglio con l'intimazione della tassazione definitiva e del conteggio, ma al più presto dal 1° gennaio dell'anno successivo (Art. 1 del Decreto esecutivo concernente la riscossione e i tassi d'interesse delle imposte cantonali valevole per il 2023 (RL 640.310); citata 15.2002.55, consid. 3.2; Allidi , op. cit., pag. 281;), fermo restando che i crediti d'acconto si estinguono al più tardi con la notifica della tassazione “definitiva” e della bolletta a conguaglio (cfr. art. 241 cpv. 3 e 4 LT), che determina una nuova scadenza per eventuali acconti non interamente pagati e per gli interessi di ritardo, che sono conglobati nel conguaglio .

### **E. 5.2.1**

L'ipoteca legale che non viene iscritta nel registro fondiario quattro mesi dopo l'esigibilità del credito garantito, ma al più tardi due anni dopo la sua nascita, non si estingue, ma cessa di essere opponibile ai terzi di buona fede (citata 15.2022.50/51, consid. 5.1; Bovey in: Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 16 ad art. 836 CC; Thurnherr in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6<sup>a</sup> ed. 2018, n. 20 e 21 ad art. 836 CC; Abbet, op. cit., pag. 138). La pretesa insinuata dal fisco va quindi iscritta nell'elenco oneri senza necessità di preventiva emissione del conteggio dell'ipoteca legale né della tassazione definitiva (ad esempio: sentenza della CEF 15.2011.11, consid. 8.4; citata 15.2002.55, consid. 3.3). L'ufficio d'esecuzione deve però menzionare nell'elenco oneri che a favore della pretesa non è (ancora) iscritta alcuna ipoteca legale nel registro fondiario (art. 34 cpv. 1 lett. b, 3° periodo RFF; citata 15.2022.50/51 consid. 5.3). Ove l'ente pubblico non rivendichi alcun privilegio rispetto agli altri creditori pignorati, l'ufficio deve iscriverne le pretese dopo i diritti di pegno iscritti a registro fondiario con la menzione della sua inopponibilità agli altri pegni secondo l'art. 836 cpv. 2 CC (citata 15.2022.50/51, consid. 5.4.1 e 5.4.2). Se invece l'ente pubblico lo rivendica nell'insinuazione, l'ipoteca legale va iscritta con un grado ("LEG" o "0") prevalente agli altri pegni immobiliari convenzionali (art. 252 cpv. 2 LT) e con lo stesso grado delle altre ipoteche legali privilegiate (art. 183 a cpv. 4 LAC), ma sempre con la menzione dell'assenza d'iscrizione nel registro fondiario.

### **E. 5.2.2**

Per "terzi che si riferiscono in buona fede al registro fondiario" nel senso dell'art. 836 CC si devono comprendere i "terzi che intendono acquistare diritti su fondi" giusta l'art. 973 CC (Thurnherr, op. cit., n. 17 ad art. 836; Riccardo Varini, Ipoteche legali di diritto pubblico alla luce del nuovo art. 836 CC, RtiD 2012 I 862 ad 6.1). Dai lavori preparatori risulta infatti che il legislatore ha voluto sopprimere (almeno in parte) la deroga al principio di pubblicità del registro fondiario, che permetteva l'art. 836 vCC nella sua versione anteriore al 2012 a favore delle ipoteche legali occulte del diritto cantonale, così da tutelare la buona fede dei terzi ai sensi dell'art. 973 CC (cfr. FF 2007, 4881: "Queste ipoteche legali nascono quindi «extra tabulas» e possono essere opposte al proprietario fondiario contro cui è diretta la procedura di realizzazione del pegno e all'acquirente in mala fede anche senza iscrizione nel registro fondiario. Se non sono iscritte entro il termine stabilito, non sono tuttavia più opponibili ai terzi di buona fede"). Sono pertanto protetti solo gli "acquirenti" in buona fede di diritti reali o personali annotati (Varini, op. cit., pagg. 862 seg. ad 6.1; cfr. Abbet, op. cit., pag. 138 prima della nota 22). Del resto, fatti salvi i mezzi di revocazione (art. 285 segg. LEF), i creditori pignoranti non hanno sugli attivi del loro debitore più diritti di quest'ultimo, il quale non può essere un "terzo" ai sensi dell'art. 836 CC e quindi non può mai invocare l'inopponibilità prevista da siffatta norma. Ne segue che i creditori chirografari non sono protetti dall'art. 836 CC.

### **E. 5.2.3**

L'ipoteca legale è così sempre opponibile ai creditori chirografari (ossia non garantiti da pegno) anche se è iscritta solo dopo l'esecuzione del pignoramento del fondo, purché il credito garantito venga tempestivamente insinuato (art. 138 cpv. 2 n. 3 LEF; DTF 101 III 36 consid. 2 e 3; Thurnherr, op. cit., n. 34 ad art. 836; Abbet, op. cit., pag. 147 ad C). Non sono applicabili gli art. 34 cpv. 2 e 102 RFF, che sono fondati sul principio della nullità degli atti di disposizione dei beni pignorati (art. 96 cpv. 2 LEF) o che sono gravati da un pegno per cui è stata chiesta un'annotazione giusta l'art. 90 cpv. 1 RFF o la realizzazione

(art. 97 cpv. 1 RFF). Infatti, l'ipoteca legale nasce erga omnes per l'effetto della legge, senza che sia necessario un negozio giuridico tra fisco e contribuente.

### **E. 5.3**

Da quanto precede si evince che le pretese dello Stato prevalgono su quelle chirografarie della reclamante, a prescindere dalla sua buona fede. Il ricorso è dunque infondato al riguardo.

### **E. 5.4**

Che le ipoteche legali dello Stato siano state iscritte o no nel registro fondiario prima che la reclamante abbia acquistato il proprio diritto (relativo) nei confronti di PI 1 è senza rilievo, giacché esse esistono indipendentemente dalla loro iscrizione (sopra consid. 5.1.1). Per quanto attiene alle imposte iscritte nell'elenco oneri come provvisorie (2023 e 2024), potranno esservi registrate definitivamente solo dopo che la tassazione sarà diventata definitiva, a condizione che siano esigibili al momento dell'asta (ciò che è già il caso dell'imposta per il 2023), posto che le imposte allora esistenti ma non ancora scadute andranno assegnate all'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo di vendita (art. 49 cpv. 1 lett. b RFF; citata 15.2002.55 consid. 3.2/d; A bbet, op. cit., pagg. 147 seg. ad C). A scanso di equivoci, va precisato che le ipoteche legali iscritte (a giornale, v. Varini, op. cit., pag. 863 ad 6.1) dopo la scadenza dei termini stabiliti dall'art. 836 CC sono inopponibili agli acquirenti in buona fede di diritti reali o personali annotati iscritti nel registro fondiario prima dell'iscrizione dell'ipoteca. È pertanto pressoché inutile l'iscrizione dell'ipoteca legale dopo il deposito dell'elenco oneri ove i termini dell'art. 836 CC siano scaduti. Essa sarebbe infatti opponibile solo a terzi che per ipotesi avessero fatto iscrivere il proprio diritto successivamente, ciò che è praticamente ipotizzabile solo se l'asta viene poi annullata. Qualora il creditore di diritto pubblico chieda lo stesso l'iscrizione nell'elenco oneri dell'ipoteca legale iscritta dopo il pignoramento del fondo, l'ufficio vi procederà, ma menzionando l'avvertenza che la pretesa potrà esser presa in considerazione solo se ed in quanto i creditori ipotecari in buona fede siano stati interamente soddisfatti (cfr. art. 34 cpv. 2 RFF per analogia).

### **E. 6**

La reclamante contesta infine anche le pretese del Comune \_\_\_\_\_ in quanto esso non ha indicato chi è il contribuente né il tipo d'imposta fatta valere (l'insinuazione le designa come "imposta comunale"), e censura inoltre la mancata osservanza dei termini d'iscrizione delle ipoteche legali prescritti dall'art. 836 CC, rammentando d'altronde il termine quinquennale di prescrizione del diritto di tassare.

### **E. 6.1**

Contrariamente a quanto rilevato per svista nell'ordinanza del 31 gennaio 2024 (a causa di una confusione con la comunicazione dell'ammontare della presumibile imposta sull'utile immobiliare dovuta in caso di realizzazione del fondo) l'insinuazione del Comune \_\_\_\_\_ è effettivamente insufficientemente designata, dal momento che non tutte le imposte comunali sono garantite da ipoteca legale (sopra consid. 2.2). Dal momento che l'UE dovrà comunque, in base alle osservazioni presentate dallo Stato il 12 febbraio 2024, depositare nuovamente l'elenco oneri dopo aver retrogradato le pretese insinuate dallo Stato per gli anni dal 2018 al 2021 dietro a quelle della banca e limitato quelle per gli anni dal 2022 al 2024 a complessivi fr. 22'622.85, conviene rimandargli anche l'incombenza di fissare un termine al Comune per precisare per ogni pretesa annua il tipo o i tipi d'imposte e

se è esigibile, con l'avvertenza della loro esclusione dall'elenco oneri in caso d'inoservanza del termine. In questi limiti, il ricorso va parzialmente accolto su questo punto.

### **E. 6.2**

Sulla questione dei termini d'iscrizione delle ipoteche legali si può rinviare a quanto esposto per le pretese dello Stato. Nella misura in cui siano garantite da ipoteca legale, ciò che l'UE determinerà in base alle specificazioni fornite dall'ente pubblico, le pretese del Comune prevalgono su quelle chirografarie della reclamante, a prescindere dal fatto che le ipoteche legali siano iscritte nel registro fondiario (sopra consid. 5.3).

### **E. 6.3**

La censura relativa alla prescrizione del diritto di tassare concerne il merito delle pretese fiscali e sfugge pertanto di principio al potere di cognizione dell'UE e di questa Camera (sopra consid. 2.1) e andrebbe semmai proposta con un'azione di contestazione dell'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 e i rinvii ), 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). Ad ogni modo, la censura è prematura poiché, entro il termine che gl'impartirà l'UE, il Comune potrebbe anche, come lo Stato, rinunciare ad alcune delle sue pretese o ridurre l'importo.

### **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. Nella misura in cui è ammissibile il ricorso è parzialmente accolto,

nel senso che all'Ufficio d'esecuzione è fatto ordine di procedere come indicato al

considerando 6.1 e successivamente di depositare nuovamente l'elenco oneri. 2. Non si

prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – Ufficio esazione e

condoni, Bellinzona; – PI 4, \_\_\_\_\_ : – . Comunicazione all'Ufficio d'esecuzione,

Mendrisio. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il

presidente Il cancelliere 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.