



utili immobiliari di fr. 109'952.75 oltre interessi al 6 agosto 1999 per fr. 20'117.65. All'incanto del 6 agosto 1999, gli immobili venivano aggiudicati in blocco al \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di fr. 500'000.--. 4. Con decisione 19 novembre 1999 \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ annullava l'incanto, avendo omesso di notificare all'Ufficio esazioni e condoni l'elenco oneri. Tale decisione veniva impugnata dal \_\_\_\_\_, con ricorso del 30 novembre 1999 alla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello. Con sentenza 11 febbraio 2000 la Camera di esecuzioni e fallimenti del Tribunale d'appello accoglieva parzialmente il ricorso ed ordinava \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ di procedere alla ripubblicazione dell'avviso d'incanto ed al conseguente rideposito degli elenchi oneri e delle condizioni d'incanto delle part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Il Tribunale federale riformava, con sentenza del 12 aprile 2000, la decisione cantonale, annullando la decisione del 19 novembre 1999 dell'Ufficio di esecuzione, con la quale era stato annullato l'incanto. Nella motivazione della sentenza, l'Alta Corte rilevava che " le possibilità offerte allo Stato dalla legislazione fiscale segnatamente dagli art. 252 seg. della legge tributaria ticinese in materia di ipoteca legale rimangono impregiudicate dalla presente sentenza". 5. Nello stato di riparto del 19 luglio 2000, \_\_\_\_\_ del distretto di \_\_\_\_\_ menzionava il credito, quale ipoteca legale, vantato dall'Ufficio esazione e condoni per complessivi fr. 130'070.40. Di conseguenza, con scritto del 20 luglio 2000, \_\_\_\_\_ comunicava all'Ufficio esazione e condoni di non poter dar seguito alle domande di vendita in quanto il credito, garantito da ipoteche legali, era stato interamente tacitato. Il \_\_\_\_\_ interponeva ricorso alla Camera di esecuzioni e fallimenti contro lo stato di riparto, chiedendo di stralciare da quest'ultimo le ipoteche legali a favore dell'Ufficio esazione e condoni per fr. 130'070.40. Con decisione del 17 agosto 2000, \_\_\_\_\_ del Distretto di \_\_\_\_\_ modificava lo stato di riparto, stralciando dallo stesso il credito erariale di fr. 130'070.40 a favore dello Stato del Canton Ticino. Di conseguenza, la Camera di esecuzioni e fallimenti del Tribunale d'appello, quale autorità di vigilanza, stralciava dai ruoli il ricorso del \_\_\_\_\_, in quanto divenuto privo d'oggetto. 6. Nel frattempo, in data 10 agosto 2000, l'Ufficio circondariale di tassazione di Locarno aveva allestito il conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale al \_\_\_\_\_, quale terzo proprietario del pegno. Vista la sentenza del Tribunale federale, ed al fine di interrompere i termini di prescrizione, l'Ufficio esazione e condoni aveva notificato, giusta gli art. 252 segg. LT, al \_\_\_\_\_ il conteggio dell'ipoteca legale gravante sul bene acquisito dall'istituto di credito ai pubblici incanti. Con decisione dell'11 settembre 2001, l'UT di Locarno respingeva il reclamo interposto dal \_\_\_\_\_ contro tale decisione, argomentando che la pretesa fiscale in discussione, accertata nei confronti del debitore \_\_\_\_\_, sussisteva nei confronti dell'attuale terzo proprietario del pegno, in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_. 7. Con tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario, il \_\_\_\_\_ postula l'integrale annullamento del conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale gravante il mapp. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. A suo avviso, la mancata iscrizione nell'elenco oneri del credito vantato dal Canton Ticino nei confronti di \_\_\_\_\_ comporta che il credito non possa più venire opposto all'aggiudicatario dei fondi. Infatti, l'omissione in discorso sarebbe riconducibile ad errori commessi dall'amministrazione pubblica e le conseguenze di ciò non potrebbero essere poste a carico della ricorrente. 8. 8.1. Secondo l'art. 183 cpv. 1 cifra 1 della legge cantonale di applicazione del codice civile svizzero (LAC), sono riconosciute ipoteche legali senza l'obbligo d'iscrizione nel registro fondiario allo Stato e ai Comuni, sopra tutti

gli immobili situati nel Cantone, per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali che hanno una relazione particolare con l'immobile. Queste ipoteche legali hanno il medesimo ordine e prevalgono agli altri pegni immobiliari (art. 836 cpv. 2 LAC). 8.2. La legge tributaria prevede, all'art. 252 cpv. 1, che, per il pagamento di tutte le imposte cantonali e comunali, che hanno una relazione particolare con l'immobile conformemente all'articolo 836 CCS, è riconosciuta, per la durata di cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione, al Cantone e ai comuni un'ipoteca legale secondo l'articolo 183 LAC. Tale ipoteca legale è di rango prevalente agli altri pegni immobiliari e, per la sua validità, non necessita di iscrizione a registro fondiario (art. 252 cpv. 2 LT). L'ipoteca legale decade se, entro cinque anni dalla crescita in giudicato della tassazione a cui si riferisce, non è notificato il conteggio conformemente all'articolo 253 (art. 252 cpv. 3 LT). 8.3. Quanto alla procedura, l'art. 253 cpv. 1 LT prevede che la pretesa di imposta garantita da ipoteca legale sia stabilita dall'autorità fiscale mediante conteggio, che deve indicare il calcolo dell'imposta garantita dal pegno e l'importo della stessa, come pure l'oggetto del pegno. La pretesa è notificata al debitore dell'imposta e al terzo proprietario del pegno. Questi ultimi hanno facoltà di reclamo all'autorità fiscale e di ricorso alla Camera di diritto tributario (art. 253 cpv. 2 LT). Con il reclamo e il ricorso possono essere contestati il principio dell'ipoteca legale, l'ammontare della stessa e l'oggetto del pegno (art. 253 cpv. 3 LT). 9. Nella fattispecie, il \_\_\_\_\_, terzo proprietario del pegno, contesta l'esistenza stessa dell'ipoteca legale, argomentando che quest'ultima si sarebbe estinta in seguito all'aggiudicazione dell'immobile. 9.1. Secondo l'art. 135 cpv. 1 ultima frase LEF, se sono esigibili, i debiti garantiti da pegno immobiliare non vengono assegnati, bensì estinti col ricavo della realizzazione. L'art. 138 cpv. 2 cifra 3 LEF, da parte sua, precisa che l'avviso dell'incanto («bando») deve contenere l'ingiunzione ai creditori ipotecari e a tutti gli altri interessati di insinuare all'ufficio d'esecuzione, entro venti giorni, le loro pretese sul fondo, specialmente per interessi e spese. L'ingiunzione deve contenere la comminatoria che, scaduto il termine predetto, essi potranno partecipare alla somma ricavata dalla realizzazione soltanto in quanto i loro diritti siano iscritti nel registro fondiario. L'art. 49 cpv. 1 lett. b del Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (RFF) del 23 aprile 1920 prevede che le condizioni di vendita mettano a carico dell'aggiudicatario senza imputazione sul prezzo di vendita 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 fondiarie, ecc.). L'art. 49 cpv. 2 RFF precisa 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. 9.2. Dalle menzionate disposizioni del diritto esecutivo discende la chiara conseguenza che i diritti di pegno non insinuati o insinuati tardivamente si estinguono, a meno che non risultino dal registro fondiario o l'Ufficio esecuzione non ne abbia altrimenti avuto tempestivamente conoscenza. Ciò vale anche se la pretesa è garantita da un'ipoteca legale che non necessita di iscrizione a registro fondiario, come quella fiscale cantonale. In caso contrario, non sarebbe possibile realizzare lo scopo dell'elenco oneri, «di accertare definitivamente l'esistenza e il contenuto dei diritti di pegno» (DTF 101 III 39 consid. 4). L'unica eccezione è prevista per i crediti assistiti da ipoteca legale non ancora scaduti al momento dell'incanto e quindi non iscritti nell'elenco oneri (Häusermann/Stöckli/Feuz, in: Staehelin/Bauer/Staehelin [a cura di], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, unter Einbezug der Nebenerlasse, II vol., Basilea/Ginevra/Monaco, 1998, n. 31 e n. 32 all'art. 138 LEF, p. 1339). 9.3. I debiti

garantiti da ipoteca legale, che sono esigibili al momento della vendita, sono soggetti in ogni caso al termine di perenzione dell'art. 138 LEF, se non sono insinuati nel termine, mentre quelli che ancora non sono esigibili a tale momento e che, di conseguenza, non sono stati iscritti nell'elenco oneri, non possono sottostare al termine di perenzione dell'art. 138 LEF, poiché non potrebbero essere iscritti nell'elenco oneri. Di conseguenza, poiché la portata del termine perentorio dell'art. 138 LEF si limita ai debiti esigibili che possono essere iscritti nell'elenco oneri, l'art. 49 cpv. 1 lett. b RFF non si può neppure considerare una vera eccezione a tale disposizione ( RF 2000 p. 358 consid. 5). L'estinzione di un onere non iscritto nei confronti dell'aggiudicatario si verifica in conseguenza non solo della mancata insinuazione da parte del creditore (con riferimento al credito d'imposta al beneficio dell'ipoteca legale cantonale, v. al riguardo, oltre alla già citata DTF 101 III 39, anche Piatti , Alcuni cenni sull'elenco oneri con particolare riferimento alle ipoteche legali dirette, in: Angst/Cometta/Gasser [a cura di], *Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel - Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz*, Basilea/Ginevra/Monaco, 2000, p. 43; Zucker , *Das Steuerpfandrecht in den Kantonen*, Zurigo 1988, p. 77; Hess , *Das gesetzliche Steuerpfandrecht des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch*, in *ZGRG* 1994 p. 123), ma anche dell'omissione riconducibile ad un errore dell'autorità competente ( DTF 106 II 183 consid. 3 a , p. 191). Il Tribunale federale argomenta, a tale proposito, che una conseguenza così gravosa per il creditore, sebbene non risulti chiaramente dalla lettera della legge, è tuttavia necessaria, se non si vuole mettere in discussione lo scopo dell'aggiudicazione, che è di un ricavo possibilmente favorevole. Non ci si potrebbero infatti attendere offerte proporzionate in caso di incanto pubblico, se i partecipanti fossero lasciati nel dubbio di potersi vedere opporre, dopo l'aggiudicazione, oneri di cui in base all'elenco oneri non avevano avuto conoscenza ( DTF 106 II 183 consid. 3 a , p. 191).

9.4. Come illustrato in narrativa, il debito fiscale qui in discussione si riferisce alla cessione degli immobili che in origine appartenevano a \_\_\_\_\_ . L'utile immobiliare, nato con la vendita da questi a \_\_\_\_\_ , è stato assoggettato ad un'imposta di fr. 116'029.90. All'alienante, debitore dell'imposta, veniva concessa una moratoria concordataria, al termine della quale veniva pagata una parte del debito in questione. Il fisco notificava allora all'acquirente il conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale, avvertendolo che in caso di mancato pagamento sarebbe stata promossa un'esecuzione in via di realizzazione del pegno. Non avendo neppure \_\_\_\_\_ pagato il debito in discussione, veniva avviata la procedura esecutiva e l'Ufficio cantonale di esazione insinuava il credito fiscale, perché fosse iscritto nell'elenco oneri. La mancata iscrizione dell'ipoteca legale in quest'ultimo elenco ha fatto sì che gli immobili siano stati aggiudicati senza tali oneri. Ne discende la conseguenza che l'ipoteca legale, gravante sugli immobili aggiudicati, si è estinta con l'aggiudicazione stessa.

9.5. La diversa opinione dottrinale, menzionata da Steinauer (*Les droits réels*, vol. III, n. 2830, p. 200), fa riferimento a commentari degli anni venti all'art. 234 cpv. 2 CO, disposizione che concerne la garanzia del venditore in caso di vendita nell'esecuzione forzata. Ebbene, se si esamina la più recente edizione del Commentario bernese, vi si dice che la norma menzionata comporta che non siano opponibili all'aggiudicatario diritti di pegno relativi ad un credito che non è stato fatto conoscere mediante le abituali vie di informazione, quali i pubblici registri e le condizioni dell'incanto ( Giger , *Berner Kommentar, Das Obligationenrecht*, Berna 1999, art. 234 CO, n. 30, p. 722).

10. La decisione impugnata ed il conteggio per la quantificazione dell'ipoteca legale, che essa tutela, devono pertanto essere annullati. Alla ricorrente è riconosciuta un'indennità

per ripetibili. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto . 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese processuali. Alla ricorrente è riconosciuta un'indennità di fr. 2'000.– per ripetibili. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: Il segretario:

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