

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
7B.46/2006 /biz

Sentenza del 18 aprile 2006
Camera delle esecuzioni e dei fallimenti

Composizione
Giudici federali Hohl, presidente,
Meyer, Marazzi,
cancelliere Piatti.

Parti
A. _____,
ricorrente, patrocinato dall'avv. Silvio Pestelacci,

contro

Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza, via Pretorio 16, 6901 Lugano.

Oggetto
incanto, stato di riparto,

ricorso LEF contro la sentenza emanata il 22 febbraio 2006 dalla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza.

Ritenuto in fatto e considerando in diritto:

1.

Nell'ambito delle esecuzioni promosse contro B. _____, l'Ufficio di esecuzione di Lugano ha depositato il 12 settembre 2005 le condizioni d'asta relative ad un fondo di proprietà dell'escusso. Queste non sono state impugnate e recitano alle condizioni di pagamento quanto segue:

1. Il fondo sarà aggiudicato al maggior offerente dopo tre chiamate se l'offerta di questi supera Fr. 1'060'276.50* (unmillionesessantamiladuecentosettantasei e 50/100)--- *(di cui fr. 6'400 TUI e fr. 6'300 spese UE)

All'incanto del 29 settembre 2005 il predetto immobile è stato aggiudicato a A. _____ per fr. 1'062'500.--.

2.

Il 17 novembre 2005 l'Ufficio ha allestito lo stato di riparto, da cui risulta un attivo di fr. 1'061'300.-- (composto del prezzo di aggiudicazione di fr. 1'062'500.-- a cui vanno aggiunti fr. 5'100.-- provenienti dall'amministrazione coatta dell'immobile e dedotti fr. 6'300.-- per le spese di realizzazione). Tale importo è stato distribuito nella misura di fr. 1'576.50 a favore del Comune a beneficio di un credito garantito da un'ipoteca legale, di fr. 1'046'000.-- a favore del creditore ipotecario e di fr. 13'723.50 a favore dei creditori pignoranti.

3.

Con sentenza 22 febbraio 2006 la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza, ha respinto un ricorso contro lo stato di riparto con cui l'aggiudicatario chiedeva in sostanza che dall'importo assegnato ai creditori pignoranti gli venissero retrocessi fr. 11'500.--, poiché da tale documento emergerebbe che non verrà pagata alcuna tassa sull'utile immobiliare (TUI) e che fr. 5'100.-- delle spese dell'Ufficio erano coperte dal provento dell'amministrazione coatta. L'autorità di vigilanza ha lasciato indecisa la questione a sapere se il ricorrente sia legittimato ad impugnare lo stato di riparto, perché ha reputato che in ogni caso il ricorso si rivelava infondato. I giudici cantonali hanno infatti ritenuto che la postulata restituzione non entra in linea di conto sia perché il piede d'asta fissato nelle condizioni d'incanto - che non sono state contestate dagli interessati dopo il loro deposito - è cresciuto in giudicato, sia perché durante la realizzazione l'insorgente aveva dimostrato la propria incondizionata volontà di acquistare il fondo per fr. 1'062'500.--.

4.

Con ricorso 13 marzo 2006 A. _____ chiede al Tribunale federale, previa concessione dell'effetto sospensivo, di annullare la sentenza dell'autorità di vigilanza e ripropone le domande formulate in sede cantonale. Pur riconoscendo di non essere parte nelle procedure esecutive avviate contro il debitore, ritiene nondimeno di essere - quale aggiudicatario - legittimato ad impugnare un piede d'asta calcolato in modo errato. Sostiene di aver unicamente versato degli anticipi e afferma che non sussiste alcuna base legale che permetta di includere nel piede d'asta un importo approssimativo per il pagamento dell'imposta sull'utile immobiliare e una posta per le spese. Sempre a mente del ricorrente, una retrocessione di tali importi si giustificerebbe in concreto ancora a maggior ragione per il fatto che non dovrà essere pagata alcuna tassa sull'utile immobiliare e che la maggior parte delle spese è già stata coperta dal provento dell'amministrazione coatta.

Il 21 marzo 2006 è stato conferito - in via supercautelare - effetto sospensivo al ricorso. Il 23 marzo 2006 il creditore C. _____ ha comunicato al Tribunale federale di non avere osservazioni da formulare, mentre l'Ufficio ha proposto la reiezione del gravame, ritenendo il ricorrente, quale semplice aggiudicatario, non legittimato a presentare il rimedio.

5.

5.1 Un semplice interveniente - come si rivela essere in concreto il ricorrente - ad un incanto di un fondo non ha la facoltà di impugnare le condizioni di vendita; egli non acquista un siffatto diritto nemmeno se si aggiudica l'immobile (DTF 34 I 857 consid. 2; 60 III 31 consid. 2). Le censure ricorsuali attinenti ai preparativi dell'incanto e segnatamente dirette contro le poste incluse nel piede d'asta si rivelano pertanto inammissibili. Non essendo un creditore, il ricorrente non è nemmeno legittimato ad impugnare lo stato di riparto, atteso che con questo l'Ufficio si limita, in sostanza, a distribuire il ricavo della realizzazione ai creditori (art. 112 RFF).

5.2 Il ricorrente afferma tuttavia pure che gli importi menzionati nelle condizioni di pagamento per l'imposta sull'utile immobiliare e per le spese dell'Ufficio costituivano unicamente degli anticipi. Con questa asserzione egli non censura le condizioni d'asta, ma chiede che queste vengano rispettate nel significato da lui loro attribuito. Occorre pertanto esaminare se l'interpretazione ricorsuale è giustificata, e in caso di risposta affermativa, se l'Ufficio si è attenuto a quanto indicato nelle proprie condizioni d'incanto cresciute in giudicato e se esso doveva, prima di passare alla ripartizione del prodotto della realizzazione fra i creditori, restituire all'aggiudicatario quanto non utilizzato per le poste per le quali aveva richiesto un anticipo.

Specificando esplicitamente nelle condizioni di pagamento che nel prezzo di aggiudicazione erano inclusi fr. 6'400.-- per l'imposta sull'utile immobiliare e fr. 6'300.-- per le spese dell'Ufficio, i potenziali acquirenti dovevano in buona fede intendere che all'aggiudicatario del fondo venivano messi a carico tali poste per gli importi massimi indicati, che dovevano essere anticipati. Di conseguenza, gli importi chiesti per la predetta imposta e per le spese dell'Ufficio devono essere ritenuti vincolati e possono unicamente essere utilizzati per pagare tali costi.

5.2.1 Da quanto precede discende che se - come il ricorrente sostiene sia avvenuto in concreto - non dovesse essere dovuta alcuna tassa sull'utile immobiliare, l'importo anticipato per tale tassa dev'essere restituito all'aggiudicatario prima di procedere all'allestimento dello stato di riparto. La sentenza impugnata non contiene tuttavia alcuna constatazione da cui risulti se nella fattispecie una siffatta imposta sia sorta o no. Il Tribunale federale non può quindi statuire direttamente sulla richiesta di restituzione, ma deve rinviare la causa all'autorità di vigilanza per completazione degli accertamenti di fatto e nuova decisione.

5.2.2 Per contro, il ricorrente non contesta l'esistenza di spese dell'Ufficio di fr. 6'300.--. Egli ritiene però che esse non debbano essere saldate con quanto da lui anticipato, ma debbano essere - prevalentemente - pagate con il provento dell'amministrazione coatta. Così facendo, egli critica però inammissibilmente le condizioni d'incanto (supra consid. 5.1), che invece ponevano a suo carico tali spese.

6.

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela, nella misura in cui è ammissibile, parzialmente fondato e in tale misura dev'essere accolto. La sentenza impugnata viene pertanto annullata e la causa rinviata all'autorità di vigilanza per completazione degli accertamenti di fatto e nuova decisione nel senso dei considerandi. Non si preleva tassa di giustizia (art. 20a cpv. 1 LEF) e non si assegnano ripetibili (art. 62 cpv. 2 OTLEF).

Per questi motivi, la Camera pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è annullata. L'incartamento è ritornato all'autorità cantonale per nuovo giudizio nel senso dei considerandi.

2.

Comunicazione al patrocinatore del ricorrente, al debitore B._____, al creditore C._____,
all'Ufficio di esecuzione e fallimenti di Lugano e alla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale
d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza.

Losanna, 18 aprile 2006

In nome della Camera delle esecuzioni e dei fallimenti
del Tribunale federale svizzero

La presidente: Il cancelliere: