[AZA 0]

7B.35/2000
7B.36/2000

CAMERA DELLE ESECUZIONI E DEI FALLIMENTI
****

21 marzo 2000

Composizione della Camera: giudici federali Bianchi, presidente, Weyermann e Nordmann.
Cancelliere: Piatti

_____
Visti i ricorsi del 21 gennaio 2000 presentati da A._____, Küsnacht, e B._____, Ronco s/Ascona, entrambi patrocinati dall'avv. Ferruccio Nessi, Locarno, e da C._____ e D._____, Kriens, patrocinati dall'avv. Michele Gilardi, Muralto, contro la sentenza emanata il 4 gennaio 2000 dalla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza, in merito all' operato dell'Ufficio di esecuzione e fallimenti di Locarno nell'esecuzioni promosse contro la Società Anonima E._____ S.A., Tenero, e F._____, Küssnacht am Rigi, e che oppone i ricorrenti allo Stato del Cantone Ticino, rappresentato dall'Ufficio esazioni e condoni, Bellinzona, in materia di stati di riparto;
Ritenuto in fatto e considerando in diritto:

1.- La G._____ Assicurazioni sulla vita ha ceduto a D._____ e C._____ le ipoteche convenzionali di I-V grado gravanti la particella n. 25 RFD di Tenero-Contra e a A._____ e B._____ quelle gravanti nei medesimi gradi le particelle n. 142 e 210 RFD di Tenero-Contra.
Nell'ambito delle esecuzioni promosse contro la Società Anonima E._____ S.A. e F._____ l'Ufficio di esecuzione e fallimenti di Locarno ha realizzato il 30 ottobre 1998 i predetti fondi, di proprietà della menzionata società.

2.- Con sentenza 4 gennaio 2000 la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza, ha integralmente accolto un ricorso presentato dallo Stato del Cantone Ticino contro l'operato dell'Ufficio, che non ha incluso negli stati di ripartizione concernenti le particelle n. 25, 142, e 210 RFD di Tenero-Contra le pretese notificate dopo la realizzazione dall'autorità fiscale quali ïmposte federali sull'utile di venditaämmontanti risp. a fr. 31'242.–, 120'063.– e 35'270.–. Secondo i giudici cantonali tali imposte derivano dalla vendita agli incanti dei fondi, essendo possibile determinare solo in sede di aggiudicazione il prezzo di vendita che serve da base di calcolo per stabilire l'ammontare della pretesa fiscale. I crediti notificati dall'autorità fiscale sono quindi da considerare spese di realizzazione, che devono essere prelevate prima della distribuzione del ricavo della vendita.

3.- Con ricorsi 21 gennaio 2000 sia C._____ e D._____ sia A._____ e B._____ postulano l'annullamento della decisione dell'autorità di vigilanza. Secondo i ricorrenti, in sostanza, trattasi di un'insinuazione tardiva di un'imposta federale che non può essere considerata una spesa di realizzazione. Con risposta 16 febbraio 2000 lo Stato del Cantone Ticino propone la reiezione dei gravami.

4.- I ricorsi sono diretti contro la medesima decisione dell'autorità di vigilanza e sollevano, in sostanza, la medesima problematica giuridica. Si giustifica pertanto congiungere le due procedure ricorsuali ed emanare un'unica sentenza. I ricorrenti, quali cessionari di un credito ipotecario, sono legittimati a proporre rimedi contro la decisione impugnata che modifica gli stati di riparto.
I ricorsi, tempestivi, si rivelano pertanto ammissibili.

5.- Giusta l'art. 157 cpv. 1 LEF sulla somma ricavata si prelevano innanzi tutto le spese di amministrazione, di realizzazione e di ripartizione. Il Tribunale federale ha stabilito in DTF 122 III 246 consid. 5a che l'imposta

sul maggior valore immobiliare dovuta a seguito di un'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare dev'essere considerata una spesa di realizzazione ai sensi del predetto articolo, che dev'essere dedotta dalla somma ricavata dal pegno e pagata prima della distribuzione ai creditori (cfr. tuttavia la critica di Berheim/Känzig, Commento basilese, n. 13 all'art. 157 LEF).

In concreto, l'autorità fiscale si è limitata a insinuare tre importi a titolo di ïmposta federale utile sulla vendita, senza precisare né i modi di conteggio, né la reale natura del tributo con le relative norme che lo disciplinano. Ad ogni buon conto, non si tratta di un'imposta speciale, quale l'imposta sul maggior valore immobiliare, che sorge con l'aggiudicazione, ma della normale imposta federale diretta, ossia dell'imposta ordinaria, che per le persone giuridiche viene determinata e riscossa ogni periodo fiscale (art. 79 cpv. 1 LIFD) sull'intero utile netto conseguito dalla contribuente (art. 57 LIFD). Oggetto dell' imposta è l'utile netto complessivo, ossia la differenza tra la sostanza propria all'inizio e alla fine dell'esercizio annuale (Blumenstein/Locher, System des Steuerrechts, 5a ed., 1995, pag. 171 n. 1) ciò che esclude la possibilità di considerare il tributo stesso una spesa di realizzazione da detrarre dal provento della vendita nell'ambito di una procedura di realizzazione del pegno.

6.- I ricorsi si rivelano pertanto fondati e la sentenza impugnata dev'essere annullata. Non si preleva tassa di giustizia e non si assegnano ripetibili (art. 20a cpv. 1 LEF).

Per questi motivi

la Camera delle esecuzioni e dei fallimenti

pronuncia :

1. Le procedure di ricorso 7B.35/2000 e 7B.36/2000 sono congiunte.

2. I ricorsi sono accolti e la decisione impugnata è annullata.

3. Comunicazione alle parti, risp. ai loro rappresentanti, all'Ufficio di esecuzione e fallimenti di Locarno e alla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza.
Losanna, 21 marzo 2000 VIZ

In nome della Camera delle esecuzioni e dei fallimenti
del TRIBUNALE FEDERALE SVIZZERO:
Il Presidente:

Il Cancelliere: