

Limiti di iscrizione per l'ipoteca immobiliare

Organo: **CORTE DI CASSAZIONE – SEZIONI UNITE**
Numero sentenza : **4077/2010**
Sintesi : **L'IPOTECA IMMOBILIARE, QUANDO RAPPRESENTA UN ATTO PREORDINATO E STRUMENTALE ALL'ESPROPRIAZIONE, PUÒ ESSERE ISCRITTA SOLO SE IL DEBITO DEL CONTRAENTE È SUPERIORE A 8.000 EURO.**

IL CASO

L' ipoteca immobiliare, quando rappresenta un atto preordinato e strumentale all'espropriazione, può essere iscritta solo se il debito del contraente è superiore a 8.000 euro. Questo è quanto affermato nella sentenza n. 4077/2010 della Corte di Cassazione, che adegua così l'importo limite per l'iscrizione immobiliare a quello per l'espropriazione.

La vicenda trae origine **dall'opposizione di un cittadino all'iscrizione ipotecaria effettuata su un immobile di sua proprietà.** L'iscrizione in questione dipendeva dal mancato pagamento di una cartella esattoriale mai notificata e relativa a un preteso **credito** di natura non chiaramente specificata, ammontante a **916,93 euro.**

Il **Giudice di Pace** di Castellammare di Stabia **ha identificato l'azione come opposizione all'esecuzione e**, nel merito, **ha annullato l'iscrizione**, in quanto il credito garantito non arrivava agli 8.000 euro previsti come limite minimo dall'art. 77 del D.P.R. n. 602/1973.

Equitalia spa ha allora impugnato la sentenza del Giudice di Pace, direttamente con ricorso in Cassazione. Il cittadino, dal canto suo, ha opposto controricorso, sostenendo che la società avrebbe dovuto piuttosto impugnare la sentenza tramite Appello.

L'ente creditore ha invano proseguito sostenendo la legittimità dell'iscrizione ipotecaria anche per cifra inferiore al limite di 8.000 euro. **Le Sezioni Unite Civili della Cassazione hanno, infine, confermato** la condanna di Equitalia spa per aver iscritto ipoteca sulla casa di un cittadino con un debito di soli 916,93 euro.

IL COMMENTO

Con la sentenza n. 4077/2010 **la Corte di Cassazione stabilisce che l'ipoteca immobiliare è atto precedente alla promozione di esecuzione immobiliare ed è vincolata agli stessi limiti di valore.** Questa interpretazione della Corte è in contrasto non solo con quanto sostenuto dall'ente creditore, ma anche con la giurisprudenza consolidata in materia.

Equitalia spa sostiene, infatti, che l'iscrizione sia legittima. In base agli articoli 76 e 77 D.P.R. 602/73, il limite minimo di 8.000 euro corrisponderebbe solo all'avvio di espropriazione immobiliare. Sarebbe invece consentito iscrivere ipoteca anche per importi inferiori.

Secondo la **giurisprudenza** ormai **consolidata**, l'iscrizione ipotecaria sarebbe autonoma e indipendente rispetto al procedimento esecutivo, poiché il legislatore ne avrebbe escluso la natura esecutiva, riformando l'articolo 19 del D.Lgs. 546/1992.

La Corte giunge invece a una decisione differente, affermando che **non è legittimo iscrivere ipoteca su beni immobili, per importi inferiori a 8.000 euro.** La Corte ritiene, infatti, che l'ipoteca svolga la sua funzione in sede di giudizio di esecuzione, garantendo al creditore cosiddetto «iscritto» il soddisfacimento in via preferenziale sul ricavato della vendita. Si consente, così, l'estensione all'ipoteca della disciplina prevista per l'esecuzione.

Per comprendere come la Cassazione sia giunta a tale interpretazione, ripercorriamo qui di seguito i passaggi salienti della vicenda, così come esposti dalla Suprema Corte.

- ◆ Con atto di citazione notificato nell'aprile del 2007 alla società Gest Line spa (oggi Equitalia spa), un cittadino ha proposto **opposizione all'iscrizione ipotecaria** sull'immobile di sua proprietà, dato che tale iscrizione derivava **dal mancato pagamento di una cartella mai notificata e relativa a un preteso credito** di natura tributaria, ma non chiaramente specificata, ammontante a **916,93 euro**.
- ◆ **Il Giudice di Pace**, dopo aver ritenuto la propria giurisdizione, ha qualificato l'azione come **opposizione all'esecuzione**, annullando l'iscrizione in quanto il **credito** garantito era **inferiore a 8.000 euro**, limite minimo ex D.P.R. n. 602 del 1973, art. 77 e successive modifiche.
- ◆ **La società ha impugnato** la decisione del Giudice di Pace, deducendo:
 1. **con il primo motivo**, la violazione del D.Lgs. n. 546 del 1992, art. 2, comma 1, lett. e-bis, poiché spetterebbe **alle Commissioni Tributarie** giudicare le controversie in materia d'**iscrizioni ipotecarie** (ai sensi del D.P.R. n. 602 del 1973, art. 77).

2. **Con il secondo motivo**, la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 602 del 1973, art. 77, ritenendo che il **limite minimo di 8.000 euro** sia **solo per l'avvio dell'espropriazione** immobiliare e che si possa invece **iscrivere ipoteca per importi inferiori a 8.000 euro**.
- ◆ Il cittadino ha notificato allora **controricorso**, sostenendo l'infondatezza e l'inammissibilità dell'impugnazione avversa. Il **ricorso della società**, infatti, avrebbe dovuto essere proposto **mediante Appello** e non per Cassazione, poiché si rivolgeva a una sentenza emessa dopo l'entrata in vigore del D.Lvo n. 40/2006.

Dopo aver analizzato la sentenza del Giudice di Pace, il ricorso di Equitalia spa e il controricorso del cittadino, così come sopra esposto, **la Corte puntualizza** quanto segue.

- ◆ **All'epoca del ricorso** di Equitalia spa, le sentenze pronunciate sulle **opposizioni all'esecuzione** potevano essere impugnate solo con ricorso per **Cassazione**, pertanto tale ricorso è da ritenersi **ammissibile**.
- ◆ Così come le controversie in tema di fermo di beni mobili (di cui all'art. 86 del DPR n. 602/1973), anche le **controversie** in tema **d'iscrizione ipotecaria** rientrano **nella giurisdizione delle Commissioni soltanto** nel caso in cui siano state effettuate **per ottenere il pagamento d'imposte o tasse**.
- ◆ Nel ricorso introduttivo, Equitalia spa ha sostenuto invece che la **controversia** esulasse dalla giurisdizione del giudice ordinario, perché **riguardante la legittimità** o meno **di un'ipoteca** (ex art. 77 del DPR n. 602/1973).
- ◆ Dal fascicolo di primo grado risulta che l'iscrizione fosse effettuata a garanzia di un credito di natura tributaria, tuttavia la Corte non ritiene questo dato come sicuro, poiché nell'indicare **il titolo del debito non pagato** si utilizza l'espressione **"totale tributi/entrate"**.

Alla luce di tali considerazioni, il **primo** e il **secondo** motivo del ricorso proposto da Equitalia spa vengono entrambi rigettati.

Riguardo al **primo motivo**, la Corte osserva che – come sostenuto dalla stessa Equitalia – la controversia in questione non riguardava l'ottenimento del pagamento di imposte o tasse, bensì la legittimità di un'ipoteca, pertanto **non si trattava di caso spettante a una Commissione Tributaria**.

Per quanto concerne il **secondo motivo**, la Corte rileva che **anche per l'ipoteca**, atto preordinato e strumentale all'espropriazione immobiliare, **è previsto il limite stabilito per l'espropriazione stessa**.

Formuliamo dunque, come segue, la **massima** espressa dalla Suprema Corte in questa sentenza.

L'ipoteca non può essere iscritta, se il debito del contribuente non supera gli 8.000 euro (limite ridotto ad € 5.000,00 dall'art. 16-bis, comma 1, lett. a, Legge 27 dicembre 2002, n. 289, solo con riferimento ai debiti iscritti a ruolo ai sensi degli artt. 7, comma 5, 8, comma 3, 9, comma 12, 15, comma 5, e 16, comma 2, Legge 27 dicembre 2002, n. 289).

Il quesito che appare d'obbligo, a questo punto, concerne la **disciplina da applicare all'ipoteca iscritta per importi inferiori**, poiché la Cassazione non si pronuncia a riguardo. Non sono state precisate, quindi, le modalità e i soggetti titolari della cancellazione, nonché gli effetti del pignoramento immobiliare avente a oggetto un bene su cui sia stata impropriamente iscritta ipoteca. **Attendiamo** perciò **la prassi applicativa**, successiva alla pronuncia in commento.

IL TESTO INTEGRALE DELLA SENTENZA

Sentenza Corte di Cassazione Sezioni Unite Civili, n. 4077 del 2010

Sul ricorso proposto da:

spa Equitalia Polis, selettivamente domiciliata in Via Camozzi,1 presso lo studio dell'avv. Adriano Giuffrè, che la rappresenta e difende per procura in atti; **ricorrente**

contro

D. M. Giovanni, selettivamente domiciliato in Roma, via G.Tornielli 46 presso lo studio Alfonso Prota, rappresentata e difesa per procura in atti dall'avv. Antonio Malafronte **Controricorrente**

Per la **cassazione della sentenza n. 3770/2007**, depositata dal Giudice di pace di Castellammare di Stabia in data 25/6/2007.

OGGETTO: Opposizione all'esecuzione.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/2/2010 dal Relatore Cons. Francesco Tirelli;

Sentito l'avv. Giuffrè;

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Raffaele Ceniccola;

la corte

rilevato che con atto di citazione notificato il 13/4/2007 alla spa Gest Line (oggi spa Equitalia Polis), **D. M. Giovanni ha proposto opposizione alla iscrizione ipotecaria** effettuata **sull'immobile** di sua proprietà, sito in Castellammare di Stabia, Via G.Pascoli 16, asserendo che la stessa era **dipesa dal mancato pagamento di una cartella esattoriale mai notificata e relativa ad un preteso credito di natura sconosciuta**, ammontante ad appena **916,93 euro**;

che nella contumacia della convenuta, **il Giudice di pace** di Castellammare di Stabia ha innanzitutto qualificato l'azione come opposizione all'esecuzione e dopo aver ritenuto la propria competenza (rectius, giurisdizione), è passato all'esame del merito, all'esito del quale **ha annullato l'iscrizione perché il credito garantito non arrivava agli 8.000,00 euro previsti come limite minimo** dall'art. 77 del DPR n. 602/1973 e succ. mod.;

che la spa **Equitalia Polis ha impugnato** l'anzidetta statuizione, deducendo **con il primo motivo** la violazione dell'art. 2, comma 1, lett. E) bis del D.Lvo n.546/1992 (nel testo in vigore dal 12/8/2006 per effetto della modifica introdotta dal DL n.223/2006, convertito nella legge n. 248/2006), in quanto il giudice a quo non aveva tenuto conto del fatto che la predetta novella aveva attribuito **alle Commissioni Tributarie** la cognizione di **qualsiasi controversia in materia d'iscrizioni ipotecarie** ai sensi dell'art. 77 del DPR n. 602/1973;

che **con il secondo motivo** la ricorrente ha invece dedotto la violazione e falsa applicazione dell'art.77 del DPR n.602/1973, in quanto il Legislatore aveva fissato il **limite minimo di 8.000,00 euro solo per l'avvio della espropriazione immobiliare, consentendo** perciò **d'iscrivere ipoteca anche per importi inferiori** alla predetta soglia;

che così riassunte le doglianze della ricorrente, osserva il collegio che il **D. M.** ha notificato controricorso con il quale **ha sostenuto l'infondatezza e**, ancor prima, l'inammissibilità **dell'avversa impugnazione**, che rivolgendosi contro un sentenza emessa dopo l'entrata in vigore del D.Lvo n.40/2006, **avrebbe dovuto essere proposta mediante appello** e non con ricorso per cassazione;

che quest'ultima eccezione non può essere condivisa perché nel sistema **all'epoca vigente**, le **sentenze pronunciate sulle opposizioni all'esecuzione** potevano essere **impugnate soltanto con ricorso per cassazione**;

che tanto puntualizzato, giova rammentare che **al pari delle controversie** in tema **di fermo di beni mobili** di cui all'art. 86 del DPR n. 602/1973 (che appartengono alla giurisdizione delle Commissioni Tributarie solo se il fermo è stato eseguito a garanzia del soddisfacimento di crediti di natura tributaria: C.Cass. 2008/ 14831 e 2009/6593), **anche quelle** in tema **d'iscrizione ipotecaria** rientrano **nella giurisdizione delle Commissioni soltanto nel caso in cui siano state effettuate per ottenere il pagamento d'imposte o tasse** (C. Cass. 2009/6594);

che nel ricorso introduttivo la spa **Equitalia ha sostenuto che la controversia esulava dalla giurisdizione del giudice ordinario** perché riguardava la legittimità o meno di un'ipoteca ex art. 77 del DPR n. 602/1973;

che al **rigetto del ricorso** consegue la **condanna** della spa **Equitalia Polis al pagamento delle spese di lite**, che si liquidano in complessivi 2.700,00 euro, 200,00 dei quali per esborsi oltre agli accessori di legge;

P.Q.M.

La Corte di cassazione, a Sezioni Unite, dichiara la giurisdizione del giudice ordinario, rigetta il ricorso e condanna la spa Equitalia Polis al pagamento di lite, che si liquida in complessivi 2.700,00 euro, 200,00 dei quali per esborsi, oltre agli accessori di legge.

