

## Misure cautelari ed esecutive/2

I VINCOLI PER IL CONCESSIONARIO

# Divieto di pignoramento se la prima casa non è di lusso

**Per altri immobili si applica il limite dei 120mila euro che va calcolato complessivamente**

PAGINA A CURA DI

**Michele Procida**

**Benedetto Santacroce**

■ La presentazione della domanda di rottamazione delle cartelle blocca le nuove azioni esecutive e può fermare le procedure di recupero coattivo precedentemente avviate, a condizione che non si sia ancora tenuto un incanto con esito positivo (come indicato a pagina 6). Ma anche a prescindere dall'adesione alla definizione agevolata nel corso degli ultimi anni è stata prevista una serie di paletti che escludono ad esempio la possibilità per l'agente della riscossione di procedere al pignoramento sulla prima casa se non rientra nelle categorie di «lusso». Ma vediamo nel dettaglio.

### L'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Le azioni esecutive sugli immobili avvengono con l'espropriazione immobiliare che permette, se il debitore sia intestatario di uno o più beni immobili, di pignorarli e venderli all'asta.

La disciplina esattoriale è regolata dagli articoli da 76 a 85 del Dpr 602/1973 e si articola nelle fasi dell'iscrizione di ipoteca, del pignoramento, della pubblicazione e notificazione dell'avviso di vendita, in uno o più incanti (fino ad un massimo di

tre, ed eccezionalmente di quattro), del versamento del prezzo, del progetto di distribuzione se vi è l'intervento di altri creditori e della distribuzione della somma ricavata o dell'assegnazione dell'immobile allo Stato se anche il terzo incanto ha avuto esito negativo.

### LE LIMITAZIONI SPECIFICHE

Rispetto all'espropriazione ordinaria, che è consentita su ogni immobile, quella esattoriale è invece soggetta a limiti. Essa, infatti, resta applicabile a:

- i proprietari di case considerate catastalmente di lusso secondo il Dm 2 agosto 1969 e comunque di quelle appartenenti alle categorie catastali A8 e A9;
- i proprietari di più immobili;
- i proprietari anche di una sola casa ma in cui non risiedano anagraficamente.

Tali beni, peraltro, sono espropriabili a condizione che il valore complessivo dell'immobile o degli immobili espropriabili non sia inferiore a 120mila euro. Fino al Dl 50/2017, tale valore doveva sussistere per ogni immobile, mentre ora riguarda il complesso degli immobili. Così è più facile raggiungere il limite legale e quindi si ampliano i casi di esproprio (per esempio, alle seconde case).

Il valore si determina, per fabbricati e terreni non edificabili, su quello catastale calcolato per l'imposta di registro (articolo 52, comma 4, del Dpr 131/1986) moltiplicato per tre; per i terreni edificabili, mancando un valore catastale, occorre perizia dell'Ufficio del territorio. Inoltre, dal valore così determinato vanno sottratte le passività ipotecarie aventi priorità sul credito per il quale si procede.

Gli articoli 76 e 77, con una formulazione che non ne rende agevole il coordinamento, pongono l'ulteriore condizione che sull'immobile o sugli immobili espropriabili sia stata iscritta ipoteca e siano decorsi almeno sei mesi dall'iscrizione senza che il debito sia stato estinto. Ma, in base all'articolo 76, sembra che ciò occorra sempre; per l'articolo 77 solo quando vi sia una certa sproporzione tra credito e valore dell'immobile. Pare preferibile la prima interpretazione: la modifica dell'articolo 76 è posteriore.

Da questo quadro si ricava che il legislatore ha scelto di evitare che per debiti esattoriali si possa perdere l'abitazione non di lusso. Per gli altri casi in cui l'espropriazione è consentita, pare aver voluto evitare l'aggressione di patrimoni immobiliari fino a 120mila euro, evidentemente privilegiando in tali casi l'espropriazione mobiliare prevista dagli articoli da 62 a 75-bis e 86 del Dpr 602/1973, e favorire comunque l'adempimento volontario mediante la concessione di un tempo, ma previa iscrizione di ipoteca.

### PREVENZIONE O REVOCA

L'espropriazione immobiliare esattoriale non può avere inizio nei casi di, alternativamente:

- pagamento del debito, integrale o sotto la soglia di 20mila euro;
- domanda di dilazione del pagamento (articolo 19, Dpr 602/1973);
- domanda di rottamazione.

Se, invece, l'espropriazione ha avuto inizio, il debitore può impedirne la prosecuzione negli stessi modi ma solo finché non sia avvenuta l'aggiudicazione all'incanto, ovvero sia stata presentata istanza di assegnazione dei beni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'iter.** Obbligo di preavviso al proprietario del fabbricato

# L'ipoteca non si iscrive sotto i 20mila euro

■ Anche per l'ipoteca va fatta una distinzione tra rottamazione e procedura esattoriale ordinaria. Presentando la dichiarazione di definizione agevolata, infatti, si impedisce al riscossore di iscrivere nuove ipoteche sui propri beni (lo prevede l'articolo 6, comma 5, del Dl 193/2016, richiamato dall'articolo 1, comma 10, lettera b, del Dl 148/2017) anche se sono fatte salve le ipoteche già iscritte alla data di presentazione della dichiarazione. Più in generale il concessionario della riscossione non può procedere a iscrivere ipoteca se l'importo totale del credito è inferiore a 20mila euro.

## LA DISCIPLINA ORDINARIA

Facciamo un passo indietro. L'ipoteca è considerata un diritto reale di garanzia (per il suo diritto di seguito sul bene) a favore di un creditore su beni o su diritti relativi a beni immobili o mobili registrati del debitore, o di un terzo che lo garantisce, al fine di assicurare con l'espropriazione e la vendita forzata dei medesimi l'adempimento di una obbligazione. L'ipoteca dà al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente (*diritto di seguito*), i beni ipotecati e di essere soddisfatto sul ricavato dell'espropriazione. Si costituisce con l'iscrizione nei registri, che vanifica l'eventuale spossessamento del bene da parte del debitore per sottrarlo all'espropriazione.

L'ipoteca si può iscrivere sui beni immobili in commercio (esclusi quindi quelli inalienabili), con le loro pertinenze, sull'usufrutto dei beni stessi, sul diritto di superficie, sul diritto dell'enfiteuta e del concedente, sulle navi, sugli aeromobili e sui veicoli. Può riguardare anche le rendite dello Stato. Inoltre, va iscritta sui beni indicati ma si estende automaticamente a miglioramenti, costruzioni e altre accessioni e per una somma determinata in denaro. Dura 20 anni. Poi, salvo rinnovo prima della scadenza, si estingue.

## LA DISCIPLINA ESATTORIALE

Quattro elementi distinguono l'ipoteca esattoriale.

- Può essere iscritta dal riscossore senza l'intervento del giudice dell'esecuzione.
- Il ruolo costituisce titolo per procedere mentre la cartella di pagamento equivale alla notifica di titolo e pre-

cetto (Cassazione, sentenza 24235/2015). Idem per l'accertamento esecutivo, a seguito della concentrazione delle procedure di accertamento e riscossione (articolo 29, Dl 78/2010). Secondo la risoluzione 149/E/2017, anche l'ingiunzione fiscale è titolo idoneo.

- Quanto al valore, è iscritta per un importo pari al doppio del credito.
- La sua funzione è propedeutica all'espropriazione se ha ad oggetto beni espropriabili e conservativa e di garanzia se ha ad oggetto beni immobili non espropriabili.

## LE LIMITAZIONI

Il Dpr 602/1973 stabilisce anche limiti per l'ipoteca esattoriale:

- devono decorrere 60 giorni dalla notifica della cartella (articolo 77, comma 1) e 90 dalla notifica dell'accertamento esecutivo (articolo 29);
- può essere iscritta solo se l'importo complessivo del credito non è inferiore a 20mila euro;
- per gli immobili, si può iscrivere solo previa notifica al proprietario di una comunicazione preventiva con l'avviso che in mancanza del pagamento entro 30 giorni sarà iscritta;
- se l'espropriazione non inizia entro un anno, occorre la preventiva notifica di un'intimazione ad adempiere entro cinque giorni (Cassazione, Sezioni unite, sentenza 19667/2014).

Sul calcolo dei 20mila euro bisogna considerare i crediti di natura tributaria, previdenziale e in genere quelli riscuotibili con ruolo (Cassazione, sentenza 23050/2016).

## LA PREVENZIONE

Se si possiedono beni che possono essere oggetto di ipoteca (ancora non iscritta) occorre, alternativamente:

- pagare il debito integralmente o in misura necessaria a scendere sotto i 20mila euro;
- chiedere la dilazione del pagamento (articolo 19 del Dpr 602/1973);
- fare domanda di definizione dei carichi affidati alla riscossione dal 2000 al settembre 2017.

## LA CANCELLAZIONE

In caso di iscrizione di ipoteca già avvenuta, il pagamento integrale del debito, la dilazione ex articolo 19 o la definizione dei ruoli consentirà di ottenere la cancellazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE CARATTERISTICHE PER TIPOLOGIA

### Per ipoteca ed espropriazione

- Soggetti interessati: debitore e coobbligati
- Tipologia beni e diritti: immobili, veicoli, navi ed aeromobili oggetto di proprietà piena, usufrutto, diritto di superficie ed enfiteusi, rendite dello Stato
- Condizioni: iscrizione a ruolo e notifica della cartella di pagamento e dopo che siano trascorsi 60 giorni; accertamento esecutivo dopo che siano trascorsi 90 giorni e per l'espropriazione forzata ulteriori 180 giorni
- Ulteriore condizione in caso di inattività: se l'espropriazione non è iniziata entro un anno sia l'iscrizione di ipoteca che l'espropriazione stessa devono essere precedute dall'intimazione ad adempiere entro cinque giorni
- Come evitarle: pagamento integrale o parziale del debito scendendo sotto i 20mila euro/ dilazione (articolo 19 del Dpr 602/1973)/ domanda di definizione dei carichi affidati alla riscossione dal 2000 a settembre 2017
- Quando possono venir meno:

pagamento del debito; ultimazione del pagamento della dilazione ex articolo 19 del Dpr 602/1973; pagamento dell'intera somma o di tutte le rate per la definizione dei carichi affidati alla riscossione dal 2000 a settembre 2017

### Solo per l'ipoteca

- Credito minimo: 20mila euro
- Tutela giudiziale (Cassazione, Sezioni unite 15354/2015):
  - Commissione tributaria provinciale entro 60 giorni per tributi e accessori
  - giudice civile (Tribunale o Giudice di pace) per contributi e altre entrate esattoriali

### Solo per l'espropriazione

- Credito minimo: 120mila euro
- Funzione: propedeutica alla vendita e al soddisfacimento del credito sul ricavato
- Tutela giudiziale presso il giudice civile (Tribunale), nelle forme di:
  - opposizione all'esecuzione prima del provvedimento di autorizzazione alla vendita
  - opposizione all'atto esecutivo entro 20 giorni

