

Il presente scritto trova spunto da un caso recentemente affrontato dallo Studio, nel quale, l'Agente per la Riscossione Esattoriale aveva iscritto ipoteca giudiziale su tutti i beni immobili di una società, il cui valore era pari a circa euro 11.000.000,00, a garanzia di un credito erariale di circa euro 225.000,00.

L'Agente per la Riscossione Esattoriale aveva dunque iscritto ipoteca giudiziale su tutti gli immobili della debitrice senza alcuna valutazione circa il valore degli stessi, determinando così una notevole sproporzione tra il credito vantato e il valore degli immobili assoggettati a garanzia. Con l'ulteriore conseguenza che *la* debitrice si trovava nell'evidente difficoltà, per non dire impossibilità, di disporre di una parte del proprio patrimonio immobiliare, anche al fine di liquidarlo per il pagamento dei propri debiti ovvero per accedere al credito bancario.

Preliminarmente è opportuno ricordare che l'art. 2874 c.c. (Riduzione dell'ipoteca legale e dell'ipoteca giudiziale) stabilisce che *“Le ipoteche legali, eccettuate quelle indicate dai numeri 1 e 2 dell'articolo 2817, e le ipoteche giudiziali [c.c. 2818] devono ridursi su domanda degli interessati, se i beni compresi nell'iscrizione hanno un valore che eccede la cautela da somministrarsi [c.c. 2828, 2875] o se la somma determinata dal creditore nell'iscrizione [c.c. 2838] eccede di un quinto quella che l'autorità giudiziaria dichiara dovuta [c.c. 2876]”*.

Nell'ambito della tutela dei crediti erariali, invece, al fine di comprendere quale sia il valore dell'iscrizione ipotecaria per la quale l'Agente per la Riscossione Esattoriale è legittimato alla cautela, è necessario prendere in esame l'art. 77, 1° co., DPR 602/1973, secondo cui l'Agente per la Riscossione poteva iscrivere ipoteca giudiziale *“per un importo pari al doppio dell'importo complessivo del credito per cui si procede”*, nel caso che ci occupa, fino ad un massimo di **euro 451.187,50**.

L' art. 2875 c.c. (Eccesso nel valore dei beni) prevede inoltre che *“Si reputa che il valore dei beni ecceda la cautela da somministrarsi [c.c. 2874], se tanto alla data dell'iscrizione dell'ipoteca, quanto posteriormente, supera di un terzo l'importo dei crediti iscritti [c.c. 2876], accresciuto degli accessori a norma dell'articolo 2855”*. Pertanto, nel caso che ci occupa, l'Agente per la Riscossione Esattoriale era legittimata ad iscrivere ipoteca su beni immobili il cui valore non superasse **euro 601.583,33**.

Il successivo art. 2876 c.c. (Limiti della riduzione) stabilisce che *“La riduzione si opera [c.c. 2872] rispettando l'eccedenza del quinto [c.c. 2874] per ciò che riguarda la somma del credito e l'eccedenza del terzo [c.c. 2875] per ciò che riguarda il valore della cautela”*.

A questo punto si tratta di comprendere come i principi espressi dalle norme sopra citate possano essere modulati con l'art. 2479 c.c., il quale, stabilisce, come noto, che il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.

Sembrirebbe dunque che, sul piano pratico, il debitore possa vedersi paralizzata la circolazione giuridica del proprio patrimonio immobiliare.

In realtà, i principi in materia di garanzia patrimoniale devono essere coniugati con i principi di proporzionalità e ragionevolezza espressi dalle disposizioni di cui agli artt. 2874 c.c. e ss., nonché dall'art. 77 DPR 602/1973.

Secondo un risalente orientamento della Suprema Corte, avente ad oggetto il rapporto fra responsabilità patrimoniale e azione ex art. 2043 c.c., *“il creditore che abbia iscritto ipoteca su beni eccedenti l'importo del credito vantato non può essere chiamato a rispondere, nei confronti del debitore, per danni da illecito aquiliano ex art. 2043 cod. civ., non consentendolo le disposizioni di cui agli artt. 2740 (circa l'assoggettabilità di tutti i beni del debitore, presenti e futuri, alla responsabilità patrimoniale), 2828 (che legittima il creditore ad iscrivere ipoteca*

*giudiziale su qualsiasi immobile di proprietà del debitore) e 2877 stesso codice (con il quale sono poste a carico del debitore richiedente le spese per l'eventuale riduzione, mentre sono a carico del creditore le sole spese derivanti da riduzione dell'ipoteca per eccesso nella determinazione del credito). Resta, peraltro, salva la possibilità di configurare, a carico del creditore procedente, una ipotesi di responsabilità processuale, a tenore dell'art. 96, primo comma, cod. proc. civ., qualora quest'ultimo, convenuto per la riduzione dell'ipoteca, resista in giudizio con mala fede o colpa grave. (Cassa con rinvio, App. Napoli, 8 Marzo 2002)'' (Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 07/05/2007, n. 10299, in Mass. Giur. It., 2007; CED Cassazione, 2007).*

La sentenza sopra riportata, dunque, affermava il diritto del debitore alla riduzione dell'ipoteca che il creditore avesse iscritto su beni eccedenti l'importo del credito vantato, non ritenendo tuttavia configurabile la domanda di risarcimento per danni da illecito aquiliano (ex art. 2043 c.c.), restando tuttavia salva la possibilità di configurare, a carico del creditore procedente, un'ipotesi di responsabilità processuale, a tenore dell'art. 96 c.p.c., qualora quest'ultimo, convenuto per la riduzione dell'ipoteca, avesse resistito con mala fede o colpa grave.

Recentemente, invece, con l'ordinanza della Suprema Corte, n. 39441, in data 13 dicembre 2021, l'orientamento viene totalmente ribaltato.

Più precisamente, la Corte di Cassazione con la citata ordinanza n. 39441/2021, esprime i seguenti principi:

- da un lato, in merito al tema dell'iscrizione di ipoteca giudiziale c.d. eccessiva, la Cassazione spezza il collegamento con la condotta processuale e segue l'insegnamento espresso delle Sezioni Unite della Suprema Corte, nella sentenza 23 marzo 2011, n. 6597, ammettendo il concorso, in quanto compatibile, tra la speciale responsabilità processuale prevista dall'art. 96 c.p.c. e la disciplina generale dell'illecito civile di cui all'art. 2043 c.c.;

- dall'altro, l'ordinanza qualifica l'iscrizione di ipoteca giudiziale eccessiva come "*condotta imprudente o negligente o contraria a buona fede o correttezza o abusiva del creditore ...*", sul piano dei sostanziali rapporti della vita comune di relazione, così da rendere applicabile il rimedio generale della responsabilità aquiliana, ex art. 2043 c.c.

In caso, quindi, di iscrizione di ipoteca su beni il cui valore sia eccedente rispetto all'importo del credito vantato, il creditore può essere chiamato a rispondere anche ai sensi dell'art. 2043 c.c. per il danno subito dal debitore, consistente nella difficoltà o impossibilità della negoziazione dei beni medesimi ovvero nella difficoltà di accesso al credito, oltre alla speciale responsabilità processuale ex art. 96 c.p.c., intesa come responsabilità del soccombente che abbia abusato del diritto di agire o resistere in giudizio.

Nel caso esaminato dalla suddetta ordinanza della Suprema Corte di Cassazione, Sez. III, 13/12/2021, n. 39441, il debitore, adduceva che la banca si era resa autrice di un fatto illecito (l'iscrizione eccessiva), richiedendo di conseguenza il risarcimento del danno ex art. 2043 c.c., in quanto, a dire del debitore, l'iscrizione dell'ipoteca aveva impedito la concessione di un finanziamento degradando il merito creditizio del debitore e provocando così "a cascata" l'iscrizione di ipoteche da parte di altre banche.

Nella fase di merito, la pretesa risarcitoria promossa dal debitore era stata rigettata, mentre in Cassazione, non solo ha trovato terreno fertile, ma è stata l'occasione per una decisa svolta della giurisprudenza di legittimità.

Orbene, alla luce di questo nuovo orientamento giurisprudenziale, si tratta quindi di capire quale sia il parametro cui il creditore debba riferirsi per non incorrere nel caso di un'iscrizione sproorzionata.

Quanto, infine, al profilo del danno risarcibile, la citata pronuncia della Suprema Corte 39441/2021 facilita la strada al danneggiato: da un lato, viene ribadito il

principio (cfr. Cassazione 29829/2018) che il danno è risarcibile in quanto casualmente derivante dall'evento dannoso, e dall'altro lato, è sottolineato che il danno da perdita di *chance* ha una valutazione "*necessariamente equitativa*" (cfr. Cassazione 5641/2018), rimessa alla valutazione d'ufficio del giudice di merito, anche senza domanda di parte; il che esime evidentemente il danneggiato dal dover dare una rigorosa prova dell'accadimento del danno e della sua quantificazione.

I principi sopra esposti trovano pacifica applicazione anche in materia tributaria, come recentemente affermato da Commissione Tributaria Regionale Lazio Roma, Sez. XI, 07/09/2017, n. 5092, secondo cui "*La natura cautelare dell'iscrizione di ipoteca per crediti di natura tributaria induce a ritenere fondamentali i caratteri della proporzionalità e della ragionevolezza, di talché se si supera il doppio dell'importo del credito non solo si ha lesione dell'art. 77, primo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, ma si determina un eccessivo sacrificio vessando oltre misura il contribuente si dà configurare un possibile abuso di diritto, un eccesso dei mezzi di tutela nei suoi riguardi, da parte dell'Amministrazione creditrice, comportamento non più tollerabile, anche alla luce del principio costituzionale del giusto processo previsto nell'art. 111 Cost., da cui deriva che "giusto" non può essere un processo frutto di abuso per l'esercizio in forme eccedenti, o devianti, rispetto alla tutela del diritto sostanziale, il che rende necessario disporre che l'agente della riscossione proceda a proprio carico e spese alla riduzione dell'ipoteca nella misura corrispondente*".

Orbene, alla stregua di quanto sopra esposto, il creditore è tenuto ad utilizzare un comportamento improntato alla normale prudenza e diligenza o comunque seguendo i principi di buona fede e correttezza, essendo titolare di diritti, poteri e facoltà e in quanto tale è tenuto ad esercitarli senza abusarne.

Aver iscritto ipoteca giudiziale su beni il cui valore ammontava ad **euro 11.000.000,00** a fronte di un credito di **euro 250.000,00** è un chiaro esempio di comportamento imprudente e negligente da parte del creditore a danno del debitore, in quanto i beni assoggettati alla garanzia ipotecaria godono di un valore notevolmente superiore al credito garantito.

A tal proposito, quindi, il debitore, in caso di eccedenza dei beni ipotecati in riferimento al valore del credito vantato, è senz'altro legittimato, da un lato, ad ottenere la riduzione dell'ipoteca giudiziale iscritta abusivamente art. 2874 c.c. e, dall'altro, per effetto dell'evoluzione giurisprudenziale e degli insegnamenti della Suprema Corte, ad ottenere il risarcimento del danno ex art. 2043 c.c., consistente nella difficoltà o impossibilità di alienare i beni immobili a giusti valori di mercato ovvero nella difficoltà di accesso al credito, con condanna dell'Agente per la Riscossione Esattoriale ai sensi dell'art. 96 c.p.c., avendo abusato del diritto alla cautela e alla garanzia.