

Sull' unica abitazione del debitore è legittima l' ipoteca ma non l' espropriazione

2015-12-01 19:36:14

Attraverso la sentenza n. 340/03/2015 del 12/08/2015, la Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia si è pronunciata in relazione alla possibilità, da parte dell'Agente della riscossione, di iscrivere ipoteca sull'abitazione del debitore per crediti vantanti dall'Erario.

Il DL n. 69/2013, modificando gli artt. 76 e 77 del DPR n. 602/73 sulla disciplina dell'espropriazione immobiliare e dell'iscrizione ipotecaria ha previsto:

- il divieto di espropriazione dell'abitazione principale;
- l'aumento, da € 20.000 a € 120.000, dell'ammontare minimo del debito scaduto in presenza del quale è ammessa l'espropriazione;
- la possibilità di iscrivere ipoteca anche in assenza dei presupposti per l'espropriazione.

A seguito delle predette modifiche, il citato art. 76 prevede che l'azione esecutiva da parte dell'Agente della riscossione non può essere attivata se l'immobile del debitore è:

- l'unico immobile di proprietà;
- è un immobile non di lusso, secondo le caratteristiche individuate dal DM 2.8.69. Si considerano in ogni caso di lusso gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/8 (ville) e A/9 (castelli);
- adibito ad uso abitativo e nello stesso il debitore ha la residenza anagrafica.

Per tutti gli altri immobili, che non costituiscono l'unica abitazione del debitore rispondente ai tre requisiti di cui sopra, per poter procedere all'espropriazione, l'ammontare del debito deve essere superiore a € 120.000 e devono essere decorsi 6 mesi dall'iscrizione ipotecaria senza che il debitore non abbia adempiuto al pagamento.

Il citato Decreto ammette invece la possibilità per l'Agente della riscossione, "al solo fine di assicurare la tutela del credito da riscuotere", di iscrivere l'ipoteca anche in assenza dei presupposti necessari per procedere all'espropriazione. In altre parole, quindi, l'ipoteca può essere iscritta anche sull'unico immobile non di lusso di proprietà utilizzato quale residenza del debitore purché il credito per cui si procede sia pari o superiore a € 20.000.

Considerato il quadro normativo sopra delineato, nella sentenza n. 340/03/2015 del 12/08/2015, la Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia riconosce:

- da una parte, la legittimità dell'ipoteca, posto che il credito in questione era superiore a € 20.000;
- dall'altra, l'illegittimità di una successiva vendita all'asta dell'immobile ipotecato poichè lo stesso era l'unica abitazione del debitore rispondente ai tre requisiti richiesti dal citato art. 76.

I Giudici quindi, considerato l'ammontare del credito superiore a € 20.000, hanno sancito la legittimità dell'operato dell'Agente della riscossione per quanto riguarda l'iscrizione ipotecaria sull'immobile del debitore, ancorché lo stesso sia l'unico e utilizzato quale residenza. E nello stesso tempo hanno evidenziato l'impossibilità di procedere all'espropriazione con conseguente vendita all'asta in caso di omessa estinzione del debito "trattandosi ... del solo immobile non di lusso di sua proprietà nel quale ha fissato la sua residenza anagrafica".

La Commissione si sofferma sulla necessità di distinguere la possibilità di iscrivere ipoteca sull'abitazione del debitore (immobile non di lusso presso il quale lo stesso risiede anagraficamente) da quella di procedere all'espropriazione, che ha come esito la vendita all'asta dell'immobile.

In tali ipotesi infatti l'ipoteca non configura "atto d'inizio del procedimento espropriativo, ma garanzia reale tendente unicamente alla conservazione del bene a favore del creditore".