

# **L'ipoteca esattoriale:**

## **Cos'e', perche' ha tanto potere e come scoprirla**

**avv. Rosario Stilo**

Via Alfonso Menichini n. 1 – 88100 Catanzaro  
[www.studiolegalestilo.com](http://www.studiolegalestilo.com)

skype avv.stilo  
[avv.rosariostilo@ymail.com](mailto:avv.rosariostilo@ymail.com)  
fax 0961/743065

### **Indice**

### **Indice generale**

L'ipoteca esattoriale:.....	1
Cos'e' l'ipoteca esattoriale. ....	2
LA BASE DELL'IPOTECA: il ruolo e/o la cartella di pagamento. ....	3
L'ORIGINE DELLE ATTRIBUZIONI DELL'AGENTE DI RISCOSSIONE: LA LEGGE.....	4
COME CONOSCERE DELL'ESISTENZA DELL'IPOTECA? .....	6

## ***Cos'e' l'ipoteca esattoriale.***

Il motivo di questo brevissimo articolo proviene da un esame della quotidianità personale e professionale. Sempre più spesso conoscenti e clienti mi richiedono informazioni su di una ipoteca esattoriale e, sovente, ciò accade non solo dopo che ne ricevono notizia per raccomandata ma, soprattutto, perché scoprono di averne subito l'iscrizione su immobili di loro proprietà. È un argomento da cui sgorgano decine e decine di domande ad alcune delle quali, possibilmente, si cercherà di dare risposta con questo brevissimo post.

Premesso che l'Agente di riscossione è il soggetto che iscrive siffatte ipoteche, oggi materializzato nel c.d. “*Gruppo Equitalia*”, è noto chi e cosa sia. Tutti noi conosciamo, anche per sentito dire -e almeno in superficie- il significato di atti quali cartella di pagamento, fermo amministrativo, avviso bonario, intimazione di pagamento etc.

Quello che, invece, sfugge al controllo del cittadino sono i “motivi” o, per meglio dire, i presupposti di così ampi poteri che ha un ente che si presenta sotto forma di Società per Azioni, una società di diritto privato, etichettata come tutte le altre imprese (sas, srl, spa...) che però riesce ad arrivare vicinissimo al contribuente resosi, magari anche per un caso, moroso rispetto l'erario. La risposta è semplice. È la legge a conferire poteri così ampi.

## **LA BASE DELL'IPOTECA: il ruolo e/o la cartella di pagamento.**

Se non c'è anche una cartella di pagamento (sostanzialmente riproduzione dettagliata del ruolo esattoriale, atto interno dell'agente i cui effetti sono assimilabili a quelli di un decreto ingiuntivo) non può esserci ipoteca esattoriale. Stesso principio vale per tutti quei casi in cui la cartella sia affetta da vizi relativi, ad esempio, di notifica, di intervenuta prescrizione o decadenza del diritto, etc.

Tutto questo perché? Esiste un principio in campo di riscossione e, più in generale, in diritto tributario secondo cui la pretesa tributaria si forma legittimamente solo nel rispetto di una sequenza legislativamente e tassativamente prevista dalla legge. Significa che il procedimento ha l'anatomia di una catena, per cui, se uno degli anelli manca o è debole si spezza. Ecco una sintesi di un *iter* che precede una ipoteca esattoriale. Ogni punto è presupposto logico e giuridico del successivo.

1. Formazione e notifica di avviso di accertamento e liquidazione (termine per opporsi) – definitività dell'accertamento.
2. Formazione del ruolo esattoriale – formazione e notifica cartella di pagamento (termine per opporsi).
3. Decorsi 60gg dalla notifica della cartella diventa titolo esecutivo.
4. Iscrizione dell'ipoteca.

## **L'ORIGINE DELLE ATTRIBUZIONI DELL'AGENTE DI RISCOSSIONE: LA LEGGE.**

All'interno della folta normativa che disciplina il diritto tributario vi è l'art. 49 del D.Lgs. 26 febbraio 1999, n. 46, il quale testualmente stabilisce che: “*Per la riscossione delle somme non pagate il concessionario procede ad espropriazione forzata sulla base del ruolo, che costituisce titolo esecutivo [...] il concessionario può altresì promuovere azioni cautelari e conservative, nonché ogni altra azione prevista dalle norme ordinarie a tutela del creditore*”.

Il testo indica chiaramente che all'Agente di riscossione sono legislativamente attribuite delle funzioni proprie di organismi pubblici. Basti pensare che in fatto di crediti fra privati per avere un titolo esecutivo, quindi di pari efficacia della cartella scaduta, è necessario, dapprima e come condizione di procedibilità, inviare atto di diffida e costituzione in mora, indi poi presentare ricorso al giudice per ottenere (previa documentazione esaustiva del credito medesimo) il decreto ingiuntivo che, solitamente, non essendo provvisoriamente esecutivo non permette l'immediata aggressione dei beni del debitore. Lo si deve poi notificare al debitore, attendere quindi i 40 giorni previsti per legge affinché il debitore possa esercitare la facoltà di opporsi.

Trascorso tutto questo tempo, sempre se non interviene né opposizione né il pagamento, si deve formare il c.d. atto di precetto con cui si intima il pagamento, sempre con termine di minimo 10 gg dalla notifica. Solo dopo si può richiedere il pignoramento al tribunale. Tutta una procedura che richiede tempi non brevi e, chiaramente, l'assistenza di un legale.

Se il credito è di un ente pubblico che da mandato all'agente di riscossione i tempi saranno diversi.

**FASE 1**      formazione del ruolo – notifica cartella (gg. 60) – trasformazione automatica in titolo esecutivo

**FASE 2**      iscrizione ipoteca ex art. 77 sulla base del ruolo  
notifica intimazione pagamento (assimilabile al precetto) con  
termine gg 5  
pignoramento.

Il tutto senza l'intervento del Giudice nella formazione degli atti impositivi.

## **COME CONOSCERE DELL'ESISTENZA DELL'IPOTECA?**

È un'operazione semplicissima: tramite ispezione/visura presso l'Agenzia del territorio ed anche online: <http://www.agenziaterritorio.it/?id=6112>

Solitamente la si scopre in occasione di consultazioni presso studi notarili propedeutiche di compravendite immobiliari. Per evitare brutte sorprese, specialmente se si è intenzionati ad entrare in trattative immobiliari, è opportuno rivolgersi agli uffici predetti prima di intavolare trattative, a prescindere se acquirente o venditore.

È inoltre necessario effettuare un accesso presso l'Agente di riscossione (Equitalia.it) per conoscere l'eventuale esistenza di ruoli/cartelle di pagamento che, possibilmente, non sono state notificate, ovvero, non si ha memoria di averle ricevute.

L'indirizzo dove consultare il proprio “estratto conto” come lo chiama Equitalia, su internet è:

<http://www.equitaliaonline.it/equitalia/export/sites/default/focuson/34653455465.html>

In poche parole, se si hanno dei dubbi (magari dopo una eredità o prima di un acquisto) è possibile via internet conoscere nel dettaglio la propria posizione.

Purtroppo le procedure via internet richiedono competenze, pazienza e qualche nozione. Bisogna sapersi districare tra mappali, codici fiscali, password ricevute a pezzi e da ricostruire. Tutto sommato la fase del pagamento, a prezzi contenuti, è la più semplice.

Ma è possibile, e solo pochi anni fa era impensabile.

Abbiamo capito quindi cos'è e cosa fa Equitalia, e come non avere sorprese prima di un acquisto.

Ora basta rimboccarsi le mani e imparare ad usare i due siti. Ne vale la pena e costa poco.

avv. Rosario Stilo

via Alfonso Menichini n. 1 - Catanzaro

fax 0961/743065

sito [www.studiolegalestilo.com](http://www.studiolegalestilo.com)

skype avv.stilo

email avv.rosariostilo@ymail.com