



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Equitalia, ipoteca, pignoramento e fermo: limiti da rispettare

Autore: Redazione | 07/10/2015



Dopo quali soglie Equitalia può iscrivere ipoteca, pignorare la casa e metterla in vendita, iscrivere il fermo auto o procedere al pignoramento del conto corrente?

Equitalia non è libera di pignorare, iscrivere ipoteca o bloccare l'auto con il fermo, ma deve rispettare alcuni limiti imposti dalla legge. Cerchiamo di sintetizzarli in questa veloce scheda.

1 | PIGNORAMENTO DELLA CASA

Unica casa

Se si tratta di unica casa di abitazione e residenza, purché non di lusso, l'immobile può essere **ipotecato** se il debito complessivo con **Equitalia** supera **20.000 euro** (anche se oggetto di contestazione davanti al giudice) salvo il caso di recupero di rate per l'adesione ai condoni in cui il limite è di 5.000 euro **[1]**. Tuttavia, una volta iscritta l'ipoteca, l'Agente per la riscossione non può **pignorare** l'immobile, ossia non può metterlo in vendita con un'asta pubblica. Lo potrebbe però fare qualsiasi altro creditore (per es. la banca, sia che abbia o meno un'ipoteca sull'immobile) e, in tal caso, Equitalia ha diritto a partecipare alla distribuzione del ricavato.

Dunque, il fatto che si tratti di "prima casa" non esclude la possibilità di un'esecuzione forzata sulla stessa, ma impedisce che ad avviare la procedura sia Equitalia.

La legge infatti prescrive che Equitalia non possa pignorare l'immobile che abbia tutte le seguenti caratteristiche:

- è destinato ad uso abitativo e il debitore vi risiede anagraficamente;
- è l'unico immobile di proprietà del debitore;
- non è considerato di lusso.

Per la **destinazione abitativa** si deve far riferimento alla classificazione catastale dell'immobile (accatastato quindi nella categoria A, escluso A/10) e non alla destinazione d'uso di fatto, requisito, questo, soddisfatto dall'ulteriore previsione della residenza anagrafica. Si considera **di lusso** l'immobile (fra quelli a destinazione abitativa) che sia classificato in catasto nelle categorie A/8 e A/9.

Equitalia può iscrivere l'ipoteca anche a solo titolo di garanzia anche se non vi sono le condizioni per procedere a pignoramento e quindi anche quando l'importo da riscuotere sia inferiore a 120.000 euro ma non sia comunque inferiore a 20.000 euro.

Procedimento

Equitalia può iscrivere **ipoteca** quando sia stato notificato l'atto impositivo che legittima la riscossione e che costituisce titolo esecutivo.

Si tratta quindi dell'avviso di accertamento esecutivo e della cartella di pagamento oppure di un atto di rideterminazione degli importi dovuti a seguito di sentenza.

Non è necessario che l'atto sia divenuto definitivo e dunque l'Agente della riscossione vi può procedere anche se il contribuente l'ha impugnato ma non ha chiesto o non ha ottenuto la sospensione dell'atto.

Decorso inutilmente il termine per il pagamento della cartella (60 giorni) e quello per l'esecuzione dell'accertamento esecutivo, Equitalia può iscrivere ipoteca sugli immobili del debitore e dei coobbligati per un importo pari al **doppio dell'importo** complessivo del credito. Tuttavia, prima di procedervi, l'Agente per la riscossione deve notificare al debitore di una **comunicazione preventiva** contenente l'avviso che in mancanza di pagamento delle somme dovute entro il termine di 30 giorni si procederà in tal senso.

Pertanto, sintetizzando, Equitalia può iscrivere ipoteca quando è scaduto il termine:

- di **60 giorni** dalla notifica della cartella di pagamento, entro il quale l'obbligato è tenuto ad effettuare il versamento delle somme richieste;

- di **30 giorni** decorrenti dal termine per il pagamento delle somme dovute in base all'accertamento esecutivo, dopo i quali le predette sono affidate in carico all'Agente della Riscossione, anche ai fini dell'esecuzione forzata.

Il mancato decorso del termine dilatorio di pagamento comporta l'illegittimità dell'iscrizione dell'ipoteca; per verificare il rispetto dei termini, è necessario che la comunicazione di iscrizione contenga l'indicazione della data di notifica della cartella di pagamento **[2]**.

Più immobili

Se, invece, il contribuente è proprietario di altri beni immobili, Equitalia può (anche in questo caso) iscrivere l'**ipoteca** solo se il debito è superiore a 20.000 euro (salvo il caso di recupero di rate per l'adesione ai condoni in cui il limite è di 5.000 euro) **[1]**. Inoltre può poi procedere al pignoramento a condizione che il debito complessivo sia superiore a 120.000 euro. Ciò non toglie, come detto prima, che a vendere l'immobile possa essere un altro creditore, munito o meno di ipoteca.

Pertanto, quando il debito supera i 20.000 euro ma non i 120.000 euro l'iscrizione ipotecaria ha mera funzione di deterrente e garanzia, in quanto non è comunque possibile procedere alla vendita.

2 | FERMO AUTO

Limiti

Equitalia può iscrivere il **fermo auto** qualunque sia l'importo da riscuotere: a differenza, infatti, di quanto accade nel caso dell'ipoteca, non sono previsti limiti minimi sotto i quali il fermo è impossibile.

Secondo alcuni giudici, tuttavia, la misura cautelare adottata da Equitalia deve essere sempre **proporzionata** al credito da tutelare: tanto per fare un esempio, non si potrebbe iscrivere un fermo, quindi, per un debito di 10 euro. La discrezionalità relativa all'adozione di tale misura non può però tramutarsi in arbitrarietà; diversamente il fermo potrebbe essere annullato per **eccesso di potere**. La CTR Sicilia, per esempio, ha ritenuto illegittimo, per manifesta sproporzione, il fermo nel caso in cui il contribuente vantava, a sua volta, verso l'erario, un credito maggiore del debito **[3]**.

In base ad alcune direttive interne, per debiti inferiori a 2.000 euro, Equitalia dovrebbe iscrivere il fermo su un solo veicolo del debitore; per debiti di valore compreso tra 2.000 e 10.000 euro, su un massimo di 10 veicoli e, infine, per debiti di valore superiore a 10.000 euro, su tutti i veicoli del debitore. Tali indicazioni, però, non hanno rilevanza esterna e quindi non possono essere contestate davanti al giudice.

Procedimento

Equitalia può iscrivere il fermo quando è scaduto il termine:

- di 60 giorni dalla notifica della cartella di pagamento, entro il quale l'obbligato è tenuto ad effettuare il versamento delle somme richieste;
- di 30 giorni decorrenti dal termine per il pagamento delle somme dovute in base all'accertamento esecutivo, dopo i quali le predette sono affidate in carico a Equitalia, anche ai fini dell'esecuzione forzata.

L'iscrizione del fermo deve essere obbligatoriamente preceduta da una **comunicazione preventiva** (cosiddetto "**preavviso di fermo**") inviata al debitore e ai coobbligati da parte di Equitalia, contenente l'avviso che se nel

termine di 30 giorni non si provvederà al pagamento delle somme iscritte dovute, avrà luogo l'iscrizione del fermo.

In giurisprudenza si è sostenuto che l'AdR non può iscrivere il fermo se già avviato l'espropriazione immobiliare **[4]**.

3 | PIGNORAMENTO DEL CONTO IN BANCA

Nel caso di pignoramento del conto corrente non ci sono limiti minimi di debito entro i quali Equitalia non possa agire. Quindi, è lecito il blocco del conto anche per debiti di piccoli importi poiché, in ogni caso, il pignoramento del conto si limita solo a tali somme (aumentate della metà) mentre la restante parte della provvista resta sbloccata e utilizzabile.

Una recente riforma ha però imposto dei nuovi limiti di **pignoramento** che Equitalia deve rispettare. In buona sostanza, per le **somme già accreditate** sul conto non si procede al pignoramento per un minimo che è pari al triplo dell'assegno sociale, per un totale (aggiornato al 2015) di euro 1.345,56. Per maggiori informazioni leggi "[Pignoramento del conto corrente: nuovi limiti](#)".

Note

[1] L'importo di 20.000,00 euro si riferisce al credito complessivamente da riscuotere da parte dell'AdR e quindi può accadere che l'ipoteca sia riferita a crediti di diversa natura. Il limite deve computarsi sommando i ruoli formati da diversi enti, ad es. INPS e Agenzia Entrate. **[2]** CTP Reggio Emilia sent. n. 272 del 14.11.2008. **[3]** CTR Sicilia sent. n. 37 del 28.01.2013. **[4]** CTR Toscana sent. n. 3/2013. *Autore immagine: 123rf com*