Numero registro generale 3308/2024
Numero sezionale 2665/2026
Numero di raccolta generale 30016/2026
Data pubblicazione 24/11/2026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Riscossione coattiva - Immobile costituito in fondo patrimoniale - Iscrizione di ipoteca *ex* art. 77 d.P.R. n. 602 del 1973 - Ammissibilità.

- Ud. 6/10/2026 UP

R.G.N. 3308/2024

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

proposto da

- ricorrente -

contro

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso *ex* art. 702-*bis* c.p.c. Domenico Ubaldo Galati conveniva in giudizio l'Agenzia delle Entrate - Riscossione chiedendo la cancellazione di iscrizioni ipotecarie eseguite, ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 29/09/1973, su beni immobili che risultavano conferiti in un fondo patrimoniale costituito con precedente atto (del 15/05/2012); deduceva che le ipoteche traevano origine da un credito del Comune di Monterosso Calabro in forza di una pronuncia della Corte dei conti (sentenza n. 919/2015) per responsabilità erariale (danni derivati da plurime vicende espropriative non regolarmente perfezionate) e, cioè, per un debito estraneo ai bisogni della famiglia, con conseguente opponibilità del vincolo del fondo e illegittimità dei gravami iscritti.

2. Si costituiva Agenzia delle Entrate - Riscossione, contestando la domanda e sostenendo, in sintesi, che Domenico Ubaldo Galati non aveva assolto l'onere di provare l'estraneità del debito ai bisogni familiari e la conoscenza di tale estraneità da parte del creditore, oltre a prospettare l'inopponibilità del fondo all'iscrizione di ipoteca *ex* art. 77 d.P.R. 602/1973.

3. Il Tribunale di Vibo Valentia rigettava il ricorso con l'ordinanza n. 729 del 18/07/2022.

4. Galati proponeva appello deducendo che il credito posto a fondamento dell'ipoteca era da considerarsi estraneo alle esigenze della famiglia, perché derivante da responsabilità amministrativo-contabile connessa all'esercizio di una carica pubblica.

5. Agenzia delle Entrate - Riscossione restava contumace nel secondo grado.

6. La Corte d'appello di Catanzaro, con la sentenza n. 1290 del 17/11/2023, rigettava l'impugnazione perché, mentre l'art. 170 c.c. (limite all'esecuzione sui beni del fondo patrimoniale) fa riferimento all'espropriazione forzata, l'iscrizione ipotecaria *ex* art. 77 d.P.R. n. 602 del 1973 non è atto esecutivo, ma ha una funzione cautelare, sicché la norma codicistica non trova applicazione.

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

7. Avverso tale decisione Domenico Ubaldo Galati proponeva ricorso per cassazione, articolato in due motivi.

8. Resisteva con controricorso Agenzia delle Entrate - Riscossione.

9. Con l'ordinanza interlocutoria n. 6787 del 20/03/2026 (resa all'esito della camera di consiglio del 18/03/2026) la causa veniva rimessa alla pubblica udienza della Sezione in ragione della rilevanza nomofilattica della questione concernente la portata del divieto *ex* art. 170 c.c. (in proposito, Cass. Sez. 3, 12/12/2024, n. 32146) in relazione all'ipoteca *ex* art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 e alle sue funzioni (in considerazione, peraltro, dell'inserimento nella norma del comma 1-*bis*, introdotto dall'art. 3, comma 5, lett. d), d.l. n. 16 del 2012 e poi modificato dall'art. 52, comma 1, lett. h), d.l. n. 69 del 2013).

10. Il Pubblico Ministero e il ricorrente depositavano memorie *ex* art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

La questione di massima di particolare importanza.

1. Col primo motivo si deduce la «*Violazione e comunque falsa o erronea applicazione degli artt. 167 e 170 c.c. e dell'art. 77 d.P.R. n. 602 del 1973, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per non avere* [la Corte d'appello] *correttamente applicato l'art. 170 c.c. avendo affermato il giudice di secondo grado che in relazione all'esecuzione richiamata dall'art. 170 c.c. il limite preclusivo alla pignorabilità del bene conferito in fondo patrimoniale non opera con riferimento all'iscrizione ipotecaria ex art. 77 d.p.r. n.602/1973, stante la sua natura di misura cautelare, solo propedeutica all'esecuzione e, quindi, che l'iscrizione di ipoteca deve ritenersi consentita; nonché per motivazione illogica e comunque insufficiente, in relazione all'art. 360 c.p.c., co.1 n. 5.*».

2. Il ricorrente denuncia violazione di legge e, cumulativamente, vizio motivazionale, sostenendo che il limite di cui all'art. 170 c.c. opera anche per l'ipoteca "esattoriale", contrariamente a quanto statuito dalla Corte

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

d'appello che - qualificando l'ipoteca come misura cautelare e non come atto relativo all'esecuzione - ha ritenuto consentita l'iscrizione sui beni costituiti in fondo patrimoniale.

3. La decisione del ricorso richiede di stabilire se l'art. 170 c.c., secondo cui «*l'esecuzione sui beni del fondo e sui frutti di essi non può avere luogo per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia*», sia applicabile anche all'iscrizione ipotecaria eseguita dall'agente della riscossione ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 (norma attualmente inserita nell'art. 178 del d.lgs. 24/03/2025, n. 33, Testo unico in materia di versamenti e di riscossione).

4. Più precisamente, occorre domandarsi se l'assoggettamento dell'ipoteca "esattoriale" ai limiti dettati dall'art. 170 c.c. possa tuttora essere giustificato dalla sua funzione strumentale rispetto all'espropriazione forzata o da altre ragioni ovvero se tale conclusione debba essere riesaminata alla luce:

– dell'introduzione del comma 1-*bis* dell'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 (attualmente la norma è inserita nel secondo comma dell'art. 178 del d.lgs. n. 33 del 2025);

– della possibilità, espressamente prevista da tale disposizione, di iscrivere ipoteca «*anche al solo fine di assicurare la tutela del credito da riscuotere*» e anche quando non siano ancora verificate le condizioni per procedere all'espropriazione;

– della qualificazione dell'iscrizione ipotecaria, operata dalle Sezioni Unite, come atto riferibile a una procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria;

– della natura eccezionale della limitazione della responsabilità patrimoniale introdotta dall'art. 170 c.c.;

– dell'effettiva incidenza della mera iscrizione ipotecaria sulla destinazione del bene ai bisogni della famiglia.

5. Si tratta, dunque, non soltanto di verificare se l'indirizzo "tradizionale" (di seguito illustrato) debba essere confermato, ma anche di chiarire se i

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

suoi presupposti sistematici siano rimasti invariati dopo le modifiche normative intervenute e dopo la ricostruzione dell'istituto compiuta dalla giurisprudenza successiva.

L'evoluzione dell'ipoteca "esattoriale".

6. L'ipoteca disciplinata dall'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 (norma attualmente inserita nell'art. 178 del d.lgs. n. 33 del 2025) costituisce una garanzia del credito affidato all'agente della riscossione e la sua esatta natura è stata oggetto di un'articolata evoluzione interpretativa.

7. Nella dottrina la natura dell'ipoteca "esattoriale" è tuttora assai controversa: in passato, l'ipoteca *de qua* era stata ricondotta ad una delle tipologie indicate dall'art. 2808, comma 3, c.c. e, segnatamente all'ipoteca legale, ma tale tesi trova smentita nel dato testuale dell'art. 2817 c.c., non essendo nemmeno assimilabile alle ipotesi elencate nella menzionata disposizione; parimenti, non sembra che possa essere accostata all'ipoteca giudiziale *ex* art. 2818 c.c., la quale trova necessariamente la sua origine in provvedimenti giurisdizionali; secondo una diversa opinione l'ipoteca *de qua* sarebbe, invece, una misura cautelare di salvaguardia del credito erariale, ancorché *sui generis*, in quanto impiegata dopo il conseguimento del titolo esecutivo.

8. Nella giurisprudenza di legittimità, l'iscrizione ipotecaria è stata a lungo qualificata come atto dell' "esecuzione esattoriale" (*rectius*, riscossione coattiva) o comunque alla stregua di atto prodromico e inevitabilmente funzionale alla esecuzione forzata.

9. Ci si riferisce specificamente all'orientamento che (prima delle modifiche normative che hanno interessato - e riscritto - la disciplina dell'esecuzione immobiliare "esattoriale" e "sganciato" l'iscrizione ipotecaria dall'espropriazione forzata) aveva attribuito all'ipoteca la natura di atto preordinato all'esecuzione forzata, di fatto inscindibile da quest'ultima, traendone quale conseguenza che, quando è esclusa la possibilità di agire

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

in executivis, allora è altrettanto inammissibile l'iscrizione ipotecaria dell'agente della riscossione.

10. In tal senso è significativa la decisione di Cass. Sez. U., 22/02/2010, n. 4077, Rv. 611629-01, secondo cui «*l'ipoteca prevista dall'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973, rappresentando un atto preordinato e strumentale all'espropriazione immobiliare, soggiace agli stessi limiti per quest'ultima stabiliti dall'art. 76 del medesimo d.P.R., come da ultimo modificato dall'art. 3 del d.l. n. 203 del 2005, conv. in legge n. 248 del 2005, e non può, quindi, essere iscritta se il debito del contribuente non supera gli ottomila euro*».

11. Nello stesso solco si collocano le decisioni di Cass. Sez. U., 12/04/2012, n. 5771, Rv. 621833-01, Cass. Sez. 3, 26/02/2013, n. 4777 e Cass. Sez. T., 28/06/2017, n. 16110, Rv. 644701-01, mentre Cass. Sez. U., 19/03/2009, n. 6594, Rv. 607324-01, aveva addirittura incluso l'iscrizione di ipoteca tra gli atti dell'esecuzione forzata tributaria.

12. Fintanto che l'ipoteca è stata considerata atto preordinato alla - o, addirittura, atto della - esecuzione esattoriale, si è sostenuto che l'iscrizione ipotecaria fosse soggetta, oltre che alla disposizione dell'art. 77, anche alle disposizioni generali sull'espropriazione forzata contenute negli artt. 49 e 50, comma 2, d.P.R. n. 602 del 1973, con la conseguente necessità della preventiva notifica dell'intimazione ad adempiere ove debba procedersi dopo il decorso di un anno dalla notifica della cartella di pagamento: dalla mancanza di tale intimazione si faceva derivare l'illegittimità dell'ipoteca.

13. In contrasto con l'orientamento sopra illustrato, interrogandosi proprio sulla pertinenza all'ipoteca dell'art. 50 d.P.R. n. 602/1973 e, quindi, delle attività prodromiche all'esecuzione, Cass. Sez. 6, 20/06/2012, n. 10234, Rv. 622866-01, ha invece riconosciuto all'ipoteca esattoriale una natura meramente cautelare, non già quella di atto funzionale all'espropriazione.

14. La diatriba interpretativa sulla natura dell'ipoteca *ex* art. 77 d.P.R. n. 602 del 1973 (e sull'applicabilità ad essa del citato art. 50) è stata risolta da Cass. Sez. U., 18/09/2014, n. 19667 (e dalla coeva Cass. Sez. U.,

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

18/09/2014, n. 19668), che - espressamente richiamando le argomentazioni di Cass. Sez. U., 05/06/2008, n. 14831, e di Cass. Sez. U., 11/05/2009, n. 10672, e professando la sostanziale equiparabilità della situazione normativa dell'iscrizione di ipoteca a quella del fermo amministrativo di beni mobili registrati (*ex* art. 86, d.P.R. n. 602/1973) - ha statuito che non può definirsi l'ipoteca *de qua* alla stregua di atto dell'esecuzione esattoriale, costituendo essa, invece, «*un atto riferito ad una procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria*»; proprio per la rilevata alternatività dell'iscrizione ipotecaria rispetto all'espropriazione, è stata esclusa l'applicabilità alla garanzia reale della regola prescritta dall'art. 50, comma 2, d.P.R. n. 602 del 1973.

15. Tale ricostruzione è stata richiamata e confermata da Cass. Sez. U., 22/07/2015, n. 15354, e da essa sono state tratte ulteriori conseguenze sistematiche.

16. Secondo Cass. Sez. 3, 22/12/2015, n. 25745, Rv. 638299-01, «*la contestazione del diritto dell'esattore ad iscrivere l'ipoteca assume le forme di un'azione di accertamento negativo, svincolata dagli schemi delle opposizioni esecutive*».

17. Inoltre, dalla natura dell'ipoteca "esattoriale" deriva la sua irrevocabilità ai sensi dell'art. 67 l.fall. (o del corrispondente art. 166 del c.c.i.i.): infatti, poiché l'iscrizione dell'ipoteca *ex* art. 77, d.P.R. n. 602 del 1973 non rientra in nessuna delle tre forme conosciute e tipizzate dell'istituto (legale, giudiziale e volontaria), la stessa non è nemmeno suscettibile di revocatoria, posto che la revocabilità è limitata, in virtù dell'art. 67, comma 1, n. 4), l.fall. (e dell'art. 166, comma 1, lett. d), c.c.i.i.), a ipoteche volontarie e giudiziali (*ex multis*: Cass. Sez. 1, 01/03/2012, n. 3232, Rv. 621812-01; Cass. Sez. 1, 07/03/2016, n. 4464, Rv. 638882-01; Cass. Sez. 1, 15/07/2016, n. 14534, Rv. 640488-01; Cass. Sez. 1, 09/08/2017, n. 19749, Rv. 645188-01).

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

18. Poi, proprio perché l'ipoteca esattoriale non è inquadrabile nell'art. 2818 c.c. e non costituisce neppure un atto dell'espropriazione forzata, resta ad essa inapplicabile l'art. 96, comma 2, c.p.c., il quale concerne accertamento dell'inesistenza del diritto per cui è stata iscritta l'ipoteca giudiziale oppure è stata iniziata o compiuta l'esecuzione (Cass. Sez. 3, 27/10/2020, n. 23661, Rv. 659521-01).

19. Sotto altro profilo, il quadro normativo è stato significativamente modificato dall'introduzione, mediante l'art. 3, comma 5, lett. d), del d.l. 2/03/2012, n. 16, convertito dalla legge 26/04/2012, n. 44, del comma 1-*bis* dell'art. 77, poi modificato dall'art. 52, comma 1, lett. h), del d.l. 21/06/2013, n. 69, secondo cui «*L'agente della riscossione, anche al solo fine di assicurare la tutela del credito da riscuotere, può iscrivere la garanzia ipotecaria di cui al comma 1, anche quando non si siano ancora verificate le condizioni per procedere all'espropriazione di cui all'art. 76, commi 1 e 2, purché l'importo complessivo del credito per cui si procede non sia inferiore complessivamente a ventimila euro*».

20. Tale disposizione stabilisce che l'agente della riscossione, «*anche al solo fine di assicurare la tutela del credito da riscuotere*», può iscrivere ipoteca pure quando non sussistono i presupposti per procedere all'espropriazione di cui all'art. 76, commi 1 e 2, sempreché l'importo complessivo del credito non sia inferiore a ventimila euro.

21. La norma consente espressamente di prendere la garanzia anche quando l'espropriazione immobiliare non sia attualmente esperibile; conseguentemente, risulta attenuato (per non dire totalmente reciso) il nesso di necessaria strumentalità tra iscrizione ipotecaria ed esecuzione forzata.

22. Infatti, la previsione legislativa di un'ipoteca potenzialmente "sganciata" *in toto* dall'esecuzione immobiliare, non preordinata all'espropriazione, né tanto meno qualificabile come atto esecutivo, impone di verificare se siano tuttora attuali i presupposti degli orientamenti interpretativi che avevano ravvisato nell'iscrizione un atto ineluttabilmente funzionale

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

all'espropriazione (circostanza da cui si desumeva l'illegittimità dell'ipoteca presa per un importo inferiore a quello legittimante il pignoramento).

23. In conclusione, questo complesso di indicazioni - normative e giurisprudenziali - induce il Collegio a ritenere che l'ipoteca "esattoriale" (disciplinata dall'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973; la stessa norma è riprodotta, con applicazione dal 1° gennaio 2027, nell'art. 178 del d.lgs. 24 marzo 2025, n. 33) abbia assunto la natura di una forma di garanzia del credito vantato dagli enti impositori che hanno affidato all'agente della riscossione l'incarico di recuperare le somme dovute dal debitore.

24. In particolare, anche se l'iscrizione ipotecaria costituisce tuttora adempimento preliminare indefettibile per l'avvio dell'esecuzione immobiliare (in forza dell'art. 76, comma 1, lett. b), seconda parte, d.P.R. n. 602 del 1973), la stessa pare assolvere eminentemente una funzione di garanzia, non necessariamente preordinata all'espropriazione, come si desume dalla lettera dell'art. 77, comma 1-*bis*, d.P.R. n. 602 del 1973.

25. Tale disposizione, infatti, permette all'agente di avvalersi dell'ipoteca anche soltanto come strumento di garanzia, tanto che l'iscrizione può essere presa pure per crediti inferiori a centoventimila euro (per i quali non è attivabile l'espropriazione immobiliare).

Gli orientamenti giurisprudenziali.

26. Secondo un risalente e ribadito orientamento di questa Corte, i limiti stabiliti dall'art. 170 c.c. non riguarderebbero soltanto l'espropriazione forzata in senso stretto, ma si estenderebbero anche all'iscrizione di ipoteca "esattoriale" - o, comunque, non volontaria - sui beni costituiti in fondo patrimoniale.

27. In base a tale indirizzo, l'art. 170 c.c., nel disciplinare le condizioni di ammissibilità dell'esecuzione sui beni costituiti nel fondo patrimoniale, detterebbe una regola applicabile anche all'iscrizione dell'ipoteca *ex* art. 77, d.P.R. n. 602/1973, con la conseguenza che l'agente della riscossione potrebbe iscrivere ipoteca sui beni costituiti nel fondo, solo nelle ipotesi di

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

credito contratto per uno scopo non estraneo ai bisogni familiari oppure di ignoranza dell'estraneità del debito alle esigenze familiari, dovendosi altrimenti ritenere illegittima l'eventuale iscrizione comunque effettuata.

28. In altri termini, fermo restando che compete in ogni caso al debitore l'onere di allegare e dimostrare sia la regolare costituzione del fondo, sia la sua opponibilità all'agente della riscossione, sia, soprattutto, l'estraneità del debito ai bisogni della famiglia (*ex multis*, Cass. Sez. 3, 05/03/2013, n. 5385, Rv. 625376-01, Cass. Sez. 3, 29/01/2016, n. 1652, Rv. 638353-01, e Cass. Sez. T., 28/05/2020, n. 10166, Rv. 657724-01), l'iscrizione ipotecaria sarebbe ammissibile soltanto alle condizioni indicate dall'art. 170 c.c. (Cass. Sez. 3, 23/08/2018, n. 20998, Rv. 650445-01; Cass. Sez. T., 18/01/2022, n. 1318, Rv. 663654-01).

29. Secondo altre pronunce, il divieto *ex* art. 170 c.c. opererebbe, più in generale, anche per l'iscrizione di ipoteca legale o giudiziale, accomunate all'ipoteca "esattoriale" dalla caratteristica di non essere volontariamente concesse dal debitore.

30. In tal senso si è espressa Cass. Sez. 1, 04/06/2010, n. 13622, Rv. 613764-01, secondo cui i beni costituiti in fondo, non potendo essere distolti dalla loro destinazione ai bisogni familiari, non possono costituire oggetto di iscrizione ipotecaria da parte di terzi, ferma restando la possibilità di iscrivere ipoteca se l'obbligazione è stata assunta nell'interesse della famiglia.

31. La citata pronuncia ha ravvisato nella destinazione impressa ai beni del fondo la ragione dell'estensione all'iscrizione ipotecaria della protezione accordata dall'art. 170 c.c., reputando che la garanzia reale possa gravare sui beni soltanto quando sia correlata al soddisfacimento delle esigenze familiari.

32. Il principio è stato richiamato da Cass. Sez. 1, 17/05/2012, n. 7792 - secondo cui «*Il ricorso appare privo di alcuna consistenza. Sulla necessità che la garanzia ipotecaria sia connessa alle ragioni "familiari" del debito assunto e quindi sulla invalidità di alcuna iscrizione "ad opera di terzi", nel*

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

primo caso essendo consentita una iscrizione ipotecaria come atto "preordinato alla esecuzione", questa Corte ha formulato chiari principî (Cass. 13622 del 2010).» - e pure da Cass. Sez. 1, 25/10/2021, n. 29983, Rv. 662905-01 (in realtà, questa decisione si limita ad esaminare la rispondenza del debito ai bisogni della famiglia e contiene soltanto un fugace riferimento all'ipoteca giudiziale: «*Per contestare il diritto del creditore ad agire esecutivamente, e anche il diritto di iscrivere ipoteca giudiziale, il debitore opponente deve dimostrare …*»).

33. Con specifico riferimento all'ipoteca *ex* art. 77 d.P.R. n. 602 del 1973, Cass. Sez. 3, 05/03/2013, n. 5385, ha affermato che - ad ammettere l'iscrizione di ipoteca "esattoriale" sui beni in fondo patrimoniale - «*si determinerebbe un contrasto con lo stesso profilo funzionale del fondo patrimoniale, in quanto il vincolo ipotecario, pur non potendo portare all'esecuzione, si concreterebbe in "una limitazione attuale ed immediata all'amministrazione, al valore intrinseco ed alla disponibilità del bene, in costanza del fondo patrimoniale stesso frustrandone di fatto le finalità, così come tutelate dagli artt. 169 e 170 c.c.", cioè quelle tese ad assicurare il soddisfacimento dei bisogni della famiglia, che potrebbe anche giustificare un'alienazione del bene con destinazione del ricavato sempre ai bisogni della stessa*».

34. Sono conformi: Cass. Sez. 6-T, 23/11/2015, n. 23876, Rv. 637586-01, Cass. Sez. 3, 29/01/2016, n. 1652, Rv. 638353-01, Cass. Sez. T., 22/2/2017, n. 4593, Cass. Sez. T., 28/05/2020, n. 10166, Rv. 657724-01, Cass. Sez. T., 11/10/2024, n. 26496, Rv. 672671-01.

35. Tra queste ultime si segnala altresì Cass. Sez. 3, 13/12/2022, n. 36418 (pure attinente all'iscrizione *ex* art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973): «*Secondo i principî di diritto costantemente affermati da questa Corte, qualunque iscrizione di ipoteca non volontaria sui beni del fondo patrimoniale è soggetta ai medesimi limiti che l'art. 170 c.c. prevede per l'espropriazione forzata di tali beni, essendo alla stessa finalizzata e, quindi, può essere ritenuta legittima solo qualora il debito per cui avviene l'iscrizione stessa sia stato contratto per uno scopo non estraneo ai bisogni familiari, ovvero*

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

quando - nell'ipotesi contraria - il titolare del credito non conosceva l'estraneità ai bisogni della famiglia» (la decisione richiama la già menzionata Cass. Sez. 1, 04/06/2010, n. 13622, e afferma che «*Tali principî sono stati, poi, ripetutamente affermati e ribaditi proprio con specifico riguardo all'iscrizione ipotecaria di cui all'art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, tanto che essi possono considerarsi (sia pure dopo alcune oscillazioni) ormai ampiamente consolidati nella giurisprudenza di questa Corte*»).

36. Le citate pronunce (anche quelle ultime, menzionate dal ricorrente nella memoria *ex* art. 378 c.p.c.: Cass. Sez. T., 14/05/2026, n. 14110 e Cass. Sez. T., 21/06/2026, n. 21036), tuttavia, ribadiscono tralaticiamente - e, cioè, senza specifiche o diverse argomentazioni e senza esaminare la novella legislativa - «*il principio di diritto secondo cui, in tema di fondo patrimoniale, l'art. 170 c.c., contenente le condizioni di ammissibilità dell'esecuzione sui beni costituiti nel fondo patrimoniale, è applicabile anche all'iscrizione di ipoteca ex art. 77 d.P.R. n. 602 del 1973*».

37. A sostegno di un'interpretazione estensiva il Pubblico Ministero ha sostenuto che l'ipoteca, pur non configurando (più) un atto dell'espropriazione in senso stretto, costituisce una manifestazione delle facoltà attribuite al creditore per assicurare il recupero del credito e scongiurare il rischio della sua infruttuosità, riconoscendogli il diritto di sequela e una causa di prelazione.

38. In tale prospettiva, l'iscrizione ipotecaria potrebbe essere ricondotta alla categoria degli atti esecutivi in senso lato, con conseguente possibilità di reputare il riferimento all'«*esecuzione*», contenuto nell'art. 170 c.c., comprensivo degli atti che ne anticipano o ne preservano gli effetti.

39. A supporto di tale lettura il Pubblico Ministero fa riferimento all'assoggettamento dell'ipoteca giudiziale all'effetto espansivo esterno previsto dall'art. 336, comma 2, c.p.c., essendo pacifico che la riforma o la cassazione della sentenza costituente il titolo per l'iscrizione determinano la caducazione della garanzia, in quanto atto dipendente dalla pronuncia riformata o cassata.

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

40. Inoltre, si è affermato che l'attribuzione all'ipoteca "esattoriale" di una funzione anche soltanto conservativa non elimina di per sé l'interesse del debitore alla liberazione del bene dal peso ipotecario: infatti, l'iscrizione è suscettibile di incidere sul valore di scambio del cespite e sulle concrete possibilità di alienarlo o di utilizzarlo per ottenere ulteriore credito, sicché non sarebbe priva di conseguenze attuali per il patrimonio destinato ai bisogni familiari.

41. Sotto questi profili, il richiamo ai limiti dell'art. 170 c.c. potrebbe non dipendere esclusivamente dalla qualificazione dell'ipoteca come atto dell'esecuzione, ma trovare fondamento nell'esigenza di evitare che la destinazione familiare sia compromessa anche da atti di garanzia che, pur non comportando l'immediata fuoriuscita del bene dal patrimonio, sono idonei a ridurne la piena utilità economica.

42. Un diverso indirizzo interpretativo è stato espresso, invece, da Cass., Sez. T., 25/05/2016, n. 10794, non massimata, la quale ha ritenuto che il limite dell'art. 170 c.c. non possa essere esteso all'iscrizione ipotecaria prevista dall'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 sulla scorta delle seguenti argomentazioni: «*Non ignora il Collegio che questa Corte, anche di recente (Sez. 3, n. 1652 del 29/01/2016; Sez. T., n. 3600 del 24/02/2016; Sez. 6-5, Ord. n. 23876 del 23/11/2015), ha affermato l'applicabilità dell'art. 170 cod. civ. anche all'iscrizione ipotecaria ex art. 77 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 e lo ha fatto richiamando il precedente di Sez. 3, n. 5385 del 05/03/2013, il quale a sua volta richiama Sez. T., n. 7880 del 18/05/2012. Entrambi i precedenti da ultimo citati però - e tralaticiamente anche quelli più recenti - argomentano sulla base della premessa che l'ipoteca ex art. 77 d.P.R. cit. abbia natura di atto funzionale all'esecuzione forzata (premessa essenziale al ragionamento, posto che l'art. 170 cod. civ., si riferisce espressamente, quale attività il cui compimento vieta sui beni del fondo e sui frutti di essi, alla «esecuzione»). Sez. T., n. 2880 del 2012, in particolare, evoca al riguardo «il tradizionale criterio secondo cui nel concetto di atti di esecuzione rientrano non soltanto gli atti del processo di esecuzione stricto sensu,*

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

ma tutti i possibili effetti dell'esecutività del titolo e, dunque, anche l'ipoteca iscritta sulla base dell'esecutività del titolo medesimo», con ciò dunque chiaramente postulando, sia pure alla stregua di tale lato criterio definitorio, la possibilità di definire l'iscrizione de qua quale «atto di esecuzione». Tale premessa non può più, però, essere tenuta ferma alla luce della ricostruzione dell'istituto operata, come noto, dalle Sezioni Unite di questa S.C. con sentenza n. 19667 del 18/09/2014. Come noto, infatti, tale pronuncia - richiamata e confermata in motivazione più di recente anche da Sez. U, ord. n. 15354 del 22/07/2015 - ha escluso che l'iscrizione ipotecaria prevista dall'art. 77 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, possa essere considerata un atto dell'espropriazione forzata, dovendosi piuttosto essa essere considerata «un atto riferito ad una procedura alternativa all'esecuzione forzata vera e propria». Tale affermazione di principio, dalla quale non si vede ragione per discostarsi, non può non riverberarsi nella materia qui trattata, nella quale, venuta meno la premessa ricostruttiva fondata come detto sulla qualificazione dell'iscrizione ipotecaria ex art. 77 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 come «atto dell'esecuzione», viene meno anche l'applicabilità dell'art. 170 cod. civ., non sembrando superabile il dato testuale sopra già evidenziato, tanto più ove si consideri che, ponendo la norma una eccezione alla regola della responsabilità patrimoniale ex art. 2740 cod. civ., la stessa è da ritenersi soggetta a interpretazione tassativa.».

I dubbi sull'estensione dell'art. 170 c.c.

43. Alla luce del quadro descritto, il Collegio dubita che l'inclusione dell'ipoteca esattoriale nell'ambito applicativo dell'art. 170 c.c. possa ritenersi necessariamente imposta dal dato normativo e dalla funzione del fondo patrimoniale.

44. Sotto il profilo squisitamente letterale, l'art. 170 c.c. vieta, alle condizioni ivi stabilite, l'«*esecuzione sui beni del fondo e sui frutti di essi*», mentre non menziona l'iscrizione di garanzie reali, né gli atti genericamente cautelari o conservativi.

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

45. Il rilievo assume particolare importanza considerando, inoltre, che l'art. 170 c.c. è norma «*integrante eccezione alla generale regola della responsabilità patrimoniale ex art. 2740 c.c.*» (Cass. Sez. 3, 12/12/2024, n. 32146, Rv. 673161-01) e, come tale, di stretta interpretazione.

46. Il divieto (alle condizioni previste dalla richiamata disposizione) concerne l'esecuzione forzata sui beni del fondo, non già il compimento di un atto che - secondo giurisprudenza ormai pacifica - non ha natura esecutiva e non è necessariamente preordinato all'espropriazione forzata (come dimostrano i testi dell'art. 77, comma 1-*bis*, del d.P.R. n. 602 del 1973 e dell'art. 178, comma 2, del d.lgs. n. 33 del 2025, dato che il legislatore ha espressamente ammesso l'iscrizione «*anche al solo fine*» di tutelare il credito, indipendentemente dalla ricorrenza delle condizioni necessarie per l'espropriazione).

47. Non appaiono del tutto persuasive nemmeno le motivazioni che sorreggono la decisione di Cass. Sez. 3, 05/03/2013, n. 5385.

48. Difatti, può dubitarsi che la possibile incidenza dell'ipoteca sulla più agevole alienabilità del bene sia, di per sé, riconducibile alla specifica tutela accordata dall'art. 170 c.c., che salvaguarda la destinazione ai bisogni della famiglia dei beni ivi costituiti.

49. Si vuol dire che il vincolo non è pregiudicato dalla mera iscrizione ipotecaria, la quale non distoglie i cespiti dalla funzione loro impressa, non costituisce alcun limite all'amministrazione e, invero, nemmeno alla loro facoltà di alienazione (fermo restando il diritto di sequela).

50. Ad ogni buon conto, non vengono in considerazione i bisogni della famiglia nel momento in cui il bene del fondo viene alienato, atteso che il denaro ricavato dall'alienazione non può essere assoggettato al vincolo del fondo (né risulta previsto in via generale un necessario meccanismo di surrogazione reale) e, dunque, non è destinato *ex lege* alla soddisfazione delle esigenze familiari (nemmeno è indefettibile un vincolo di reimpiego, dato che è sufficiente una clausola di deroga all'art. 169 c.c. nell'atto istitutivo

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

per consentire la vendita o l'iscrizione ipotecaria senza autorizzazione giudiziale).

51. In questa prospettiva, la garanzia del creditore potrebbe spiegare concretamente i suoi effetti, mediante la prelazione sul ricavato dell'espropriazione o il diritto di sequela sul bene alienato, soltanto dopo l'alienazione del bene e, cioè, quando il vincolo del fondo patrimoniale viene meno, oppure, in alternativa, attraverso il diritto di sequela nei confronti dell'acquirente (estraneo agli interessi sottesi al fondo patrimoniale), salva la facoltà di purgazione.

52. La stessa possibilità di alienare liberamente il bene o di concederlo in ipoteca a garanzia di qualunque credito in presenza di una clausola derogatoria all'art. 169 c.c. costituisce, poi, argomento per dubitare che l'esclusione dell'ipoteca non volontaria sia giustificata da un'ineludibile correlazione con la soddisfazione di bisogni familiari, anziché rivelarsi, nella sostanza, una limitazione della garanzia patrimoniale: solo l'ipoteca volontaria potrebbe essere iscritta per debiti «*contratti*», mentre - per tutti i debiti «*non contratti*» (per i quali potrebbe prendersi un'ipoteca "involontaria") - la garanzia patrimoniale risulterebbe più esigua.

53. Inoltre, l'iscrizione ipotecaria di per sé non distoglie i beni in fondo dalla loro destinazione *ex lege*, fintanto che gli stessi non sono alienati - e così fuoriescono dal fondo - e appare conforme alla disciplina che la cessazione del vincolo *ex* art. 167 c.c. impresso sul bene giustifichi, alternativamente, la prelazione del creditore sul ricavato dalla vendita (cioè, sul prezzo versato dall'acquirente per ottenere la liberazione) oppure la sequela (con diritto di espropriazione nei confronti dell'acquirente, salva la facoltà di purgazione).

54. Riepilogando: *a)* l'ipoteca iscritta dall'agente della riscossione ha (o quantomeno può avere) una funzione meramente cautelativa e, dunque, il suo effetto concreto (recupero del credito e sequela) può prodursi soltanto dopo la cessazione del fondo o la fuoriuscita da esso del cespite alienato; *b)* la destinazione impressa continua integralmente a operare finché il bene

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

resta nel patrimonio e termina quando il bene ne esce; *c)* l'art. 170 c.c. tutela il vincolo di destinazione rispetto ai soli atti esecutivi; *d)* l'ipoteca non attribuisce alcun potere di godimento al creditore, né incide sulla destinazione o sull'amministrazione dei beni, come dimostra la possibilità di iscrivere un'ipoteca volontaria (che, in presenza di una clausola derogatoria all'art. 169 c.c., non richiede neppure l'autorizzazione giudiziale).

55. Anche la qualificazione dell'iscrizione ipotecaria come atto esecutivo "in senso lato" (e, quindi, astrattamente rientrante nella portata del divieto normativo) non sembra convincente.

56. Il riferimento dell'art. 170 c.c. all'esecuzione sembra avere un significato tecnico sufficientemente determinato e specifico; inoltre, una disposizione eccezionale non dovrebbe essere estesa, oltre il suo tenore letterale ad atti espressamente distinti (anche dalla giurisprudenza) dall'esecuzione forzata.

57. Né sembra decisivo il richiamo all'art. 336, comma 2, c.p.c. («*La riforma o la cassazione estende i suoi effetti ai provvedimenti e agli atti dipendenti dalla sentenza riformata o cassata*»): la caducazione dell'ipoteca giudiziale in conseguenza della riforma o della cassazione della sentenza che ne costituisce il titolo si spiega perché la garanzia costituisce un atto «*dipendente*» dalla pronuncia riformata o cassata, non già perché essa è assimilabile a un atto esecutivo.

58. Da ultimo, si osserva che l'interesse del debitore alla cancellazione o alla riduzione di un'ipoteca "esattoriale" reputata iniqua (in quanto illegittima o eccedente i suoi scopi) non implica necessariamente l'applicabilità dell'art. 170 c.c.

59. Non si dubita della facoltà del debitore di agire per l'accertamento negativo del diritto del creditore a iscrivere o mantenere l'ipoteca ovvero per ottenerne la riduzione: il fondamento di tali azioni, però, non va individuato nell'art. 170 c.c., bensì nella contestazione della pretesa creditoria oppure nell'eccedenza della garanzia rispetto allo scopo perseguito oppure nella denuncia di vizi propri dell'iscrizione.

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

La necessità di un intervento nomofilattico.

60. Ad avviso del Collegio, il rilievo che numerosi precedenti giurisprudenziali sono giunti alla conclusione che il divieto *ex* art. 170 c.c. si applica anche all'iscrizione ipotecaria *ex* art. 77 d.P.R. n. 602 del 1973 non è di per sé dirimente.

61. Da un lato, una parte significativa dell'elaborazione posta a fondamento dell'indirizzo prevalente risale a una ricostruzione dell'ipoteca esattoriale maturata anteriormente alla compiuta definizione della sua autonomia e alterità rispetto all'espropriazione forzata (Cass., Sez. U., 18/09/2014, nn. 19667 e 19668, finora non contraddette) e le decisioni successive all'introduzione del comma 1-*bis* dell'art. 77 non sembrano essersi specificamente confrontate con le possibili ricadute dello *ius superveniens* sulla delimitazione dell'ambito applicativo dell'art. 170 c.c. (più precisamente, non constano specifici precedenti - neppure Cass., Sez. T., 25/05/2016, n. 10794, difforme rispetto all'indirizzo prevalente - che abbiano esaminato l'incidenza della novella legislativa sulla questione).

62. Dall'altro lato, nemmeno sono persuasive le decisioni che ravvisano nella mera iscrizione d'ipoteca una lesione degli interessi per i quali è costituito il fondo patrimoniale, non foss'altro perché i diritti del creditore ipotecario potrebbero essere esercitati soltanto dopo la cessazione del vincolo o la fuoriuscita del cespite dal fondo stesso.

63. Ritiene, invece, il Collegio che una soluzione contraria - volta, cioè, ad escludere la possibilità di contestare l'iscrizione di ipoteca "esattoriale" su un bene in fondo patrimoniale, per il solo fatto del suo conferimento in quest'ultimo - possa trovare un fondamento nel tenore letterale dell'art. 170 c.c. e nel carattere eccezionale (rispetto all'art. 2740 c.c.) di tale disposizione, nella funzione anche soltanto conservativa specificamente e significativamente attribuita all'ipoteca dal comma 1-*bis* dell'art. 77, nella qualificazione dell'iscrizione come procedura alternativa all'esecuzione forzata e,

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

come detto, nella permanenza della destinazione ai bisogni familiari fino all'alienazione del bene.

64. Ricorrono, pertanto, le condizioni per rimettere gli atti al Primo Presidente, affinché valuti l'opportunità di assegnare il ricorso alle Sezioni Unite, ai sensi dell'art. 374, comma 2, c.p.c., trattandosi di questione di massima di particolare importanza.

65. Infatti, la decisione impone il bilanciamento tra la tutela della destinazione dei beni ai bisogni della famiglia e la garanzia patrimoniale offerta ai creditori e, in particolare, al soggetto incaricato *ex lege* della riscossione dei crediti pubblici.

66. Inoltre, la questione assume una notevole rilevanza concreta, perché riguarda un numero molto elevato di controversie, tenuto conto anche del sempre maggiore efficientamento dei sistemi di riscossione coattiva.

67. Infine, si ritiene che sussista una sentita esigenza nomofilattica, in quanto l'interpretazione dell'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 forma oggetto di decisioni di diverse Sezioni della Corte.

68. In conclusione, per decidere la controversia, pare indispensabile rimettere gli atti al Signor Primo Presidente, affinché voglia valutare l'opportunità di devolvere la questione alle Sezioni Unite al fine di dare risposta al seguente quesito:

«se il divieto, previsto dall'art. 170 c.c., di procedere all'esecuzione sui beni costituiti in fondo patrimoniale e sui relativi frutti sia applicabile anche all'iscrizione ipotecaria effettuata dall'agente della riscossione ai sensi dell'art. 77 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 (e, con applicazione dal 1° gennaio 2027, dell'art. 178 del d.lgs. 24 marzo 2025, n. 33) e, in particolare, quale incidenza assumano, ai fini della soluzione della questione, la qualificazione dell'ipoteca esattoriale come atto estraneo all'espropriazione forzata e riferibile a una procedura ad essa alternativa, accolta dalle Sezioni Unite, nonché la previsione del comma 1-bis del medesimo art. 77, che consente l'iscrizione anche al solo fine di assicurare la tutela del credito e in assenza delle condizioni per procedere all'espropriazione».

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a

P. Q. M.

La Corte

rimette gli atti al Primo Presidente, affinché valuti l'opportunità di assegnare la trattazione del ricorso alle Sezioni Unite sulla questione di massima di particolare importanza indicata in motivazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 6 ottobre 2026.

Il Presidente

(Franco De Stefano)

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 337a08fa32130a8a