

## Consulenza immobiliare n. 46/2023

# Le iscrizioni ipotecarie eccessive sugli immobili

Valerio Sangiovanni – avvocato e dottore di ricerca

## Il quadro normativo

L'ipoteca costituisce una formidabile garanzia per il creditore: se il debitore non paga il proprio debito, il creditore può far vendere l'immobile all'asta e soddisfarsi con preferenza sul ricavato dalla vendita. Le ipoteche si distinguono in legali, giudiziali e volontarie e il codice civile contiene una disciplina molto dettagliata delle varie tipologie di ipoteche.

La questione che viene trattata in questo articolo è se fra l'ammontare del credito e l'importo per cui viene iscritta ipoteca vi debba essere una ragionevole proporzionalità<sup>1</sup>. La giurisprudenza mostra, difatti, di condannare al risarcimento del danno il creditore che iscrive un'ipoteca eccessiva, quantomeno nel caso dell'ipoteca giudiziale (non nel diverso caso dell'ipoteca volontaria). Si tratta di un abuso del diritto, che può determinare una responsabilità di tipo processuale ai sensi dell'[articolo 96](#), c.p.c..

Il dato normativo da cui partire è rappresentato da 3 disposizioni: gli articoli da [2874](#) a [2876](#), cod. civ. L'articolo 2874, cod. civ., prevede che:

*“le ipoteche giudiziali devono ridursi su domanda degli interessati, se i beni compresi nell'iscrizione hanno un valore che eccede la cautela da somministrarsi o se la somma determinata dal creditore nell'iscrizione eccede di un quinto quella che l'autorità giudiziaria dichiara dovuta”.*

La prima osservazione da svolgersi è che questa disposizione riguarda le sole ipoteche giudiziali, e non quelle volontarie. Se si tratta di un'ipoteca giudiziale, vi deve essere un rapporto di proporzionalità fra credito e ipoteca. Più precisamente, la disposizione non si riferisce al credito, ma alla “cautela” da somministrarsi. Si consideri difatti che il valore degli immobili potrebbe decrescere nel corso del tempo e pregiudicare le aspettative di soddisfazione piena del creditore. Si immagini che la sentenza condanni a pagare 100.000 euro: l'ipoteca potrà essere iscritta per un importo maggiore (si ipotizzi per 110.000 euro). La norma chiarisce che l'ipoteca va ridotta se la somma determinata dal creditore eccede di 1/5

<sup>1</sup> Sulla problematica delle iscrizioni ipotecarie eccessive cfr. G. Orlando, “La responsabilità da iscrizione ipotecaria sproporzionata: è davvero extracontrattuale?”, in *Persona e mercato*, 2022, pag. 457 e ss.; A. Purpura, “La responsabilità del creditore per iscrizione ipotecaria eccessiva”, in *Giurisprudenza italiana*, 2022, pag. 1851 e ss.; A. Spatuzzi, “La misura dell'iscrizione ipotecaria. Tra principio di proporzionalità e responsabilità per l'eccesso”, in *Contratti*, 2019, pag. 216 e ss..

quella che l'Autorità giudiziaria dichiara dovuta. L'[articolo 2838](#), comma 1, cod. civ., prevede che:

*“se la somma di danaro non è altrimenti determinata negli atti in base ai quali è eseguita l'iscrizione ... essa è determinata dal creditore nella note per l'iscrizione”.*

Per evitare abusi da parte del creditore, l'[articolo 2874](#), cod. civ., consente di ridurre l'ipoteca.

Vi è poi l'[articolo 2875](#), cod. civ., a chiarire in modo espresso quando vi è eccesso di garanzia. Secondo questa disposizione:

*“si reputa che il valore dei beni ecceda la cautela da somministrarsi, se tanto alla data dell'iscrizione dell'ipoteca, quanto posteriormente, supera di un terzo l'importo dei crediti iscritti, accresciuto degli accessori a norma dell'art. 2855”.*

La “cautela” è il livello di protezione di cui necessita il creditore. Essa può superare l'ammontare del credito, ma entro certi limiti: oltre la soglia l'iscrizione ipotecaria non avvantaggia il creditore, mentre danneggia il debitore, creando vincoli inutili sul suo patrimonio. Infine, l'[articolo 2876](#), cod. civ., stabilisce che:

*“la riduzione si opera rispettando l'eccedenza del quinto per ciò che riguarda la somma del credito e l'eccedenza del terzo per ciò che riguarda il valore della cautela”.*

### L'ipoteca giudiziale eccessiva secondo la Corte di Cassazione del 2021

La legge prevede che:

*“ogni sentenza che porta condanna al pagamento di una somma o all'adempimento di altra obbligazione ovvero al risarcimento dei danni da liquidarsi successivamente è titolo per iscrivere ipoteca sui beni del debitore”* ([articolo 2818](#), comma 1, cod. civ.).

Lo stesso, continua la normativa, “ha luogo per gli altri provvedimenti ai quali la legge attribuisce tale effetto” ([articolo 2818](#), comma 2, cod. civ.). Il caso è quello del decreto ingiuntivo che sia esecutivo.

Ottenuto un provvedimento esecutivo, il creditore può iscrivere ipoteca. Egli si metterà alla ricerca dei beni del debitore e, laddove questi posseda degli immobili, l'ipoteca potrà essere iscritta su detti immobili. L'[articolo 2828](#), cod. civ., prevede che:

*“l'ipoteca giudiziale si può iscrivere su qualunque degli immobili appartenenti al debitore e su quelli che gli pervengono successivamente alla condanna, a misura che egli li acquista”.*

Nella stragrande maggioranza dei casi, il debitore sarà proprietario di un solo immobile o comunque di pochi immobili. Occasionalmente potrebbe però capitare che il debitore sia proprietario di numerosi immobili.

Il dato letterale dell'[articolo 2828](#), cod. civ., non è perfettamente chiaro, riferendosi a “*qualunque*” immobile al singolare. Peraltro il testo legislativo specifica che si può trattare di qualunque “*degli immobili*” al plurale. Se il debitore possiede più immobili, non ci dovrebbero essere ostacoli a ipotecare più immobili del debitore, oppure, addirittura tutti gli immobili del debitore. Fra l'altro, l'articolo 2828, cod. civ., non distingue affatto fra beni presenti e futuri, anzi li considera ambedue assoggettabili a ipoteca. La disposizione si riferisce difatti, oltre agli immobili attuali, anche agli immobili che dovessero pervenire successivamente al debitore.

La Corte di Cassazione si è occupata recentemente di un caso di responsabilità della banca che aveva iscritto ipoteca in misura eccessiva<sup>2</sup>. La vicenda può essere illustrata come segue. Una persona fisica ha un contratto di apertura di credito con una banca e ha un'esposizione debitoria di 110.000 euro. La banca chiede il rientro e nasce un contenzioso fra le parti, che vede vittoriosa la banca, la quale – munita di titolo giudiziale – ipoteca gli immobili di proprietà del debitore. Sennonché la banca ipoteca tutti gli immobili del debitore, il cui valore è di 30.000.000 di euro. Il debitore agisce in giudizio contro la banca per ottenere il risarcimento del danno per l'iscrizione ipotecaria manifestamente eccessiva.

La Corte di Cassazione si chiede in primo luogo quale sia la base normativa della responsabilità della banca conseguente a un'iscrizione ipotecaria eccessiva. Detta disposizione viene identificata in una norma di natura processuale: l'[articolo 96](#), c.p.c. sulla responsabilità processuale aggravata. Ivi viene stabilito, fra l'altro, che:

*“il giudice che accerta l'inesistenza del diritto per cui è stato eseguito un provvedimento cautelare, o trascritta domanda giudiziale, o iscritta ipoteca giudiziale ... su istanza della parte danneggiata condanna al risarcimento dei danni l'attore o il creditore procedente, che ha agito senza la normale prudenza”* (così il comma 2, articolo 96, c.p.c.).

La disposizione appena esaminata limita la responsabilità al caso in cui il diritto del creditore sia inesistente. Nella fattispecie affrontata dalla Corte di Cassazione, tuttavia, il credito della banca esisteva. Il vero problema era dato dalla sproporzione fra il credito della banca (circa 110.000 euro) e il valore dei beni (circa 30.000.000 di euro) su cui era stata iscritta ipoteca. La Cassazione ritiene che l'articolo 96, comma 2, c.p.c. debba essere interpretato estensivamente: il creditore risponde non solo quando il suo diritto di credito non esiste, ma anche quando – pur esistendo – l'iscrizione ipotecaria è avvenuta su beni totalmente sproporzionati per eccesso rispetto all'ammontare del credito.

---

<sup>2</sup> Cassazione n. 39441/2021, in *Giurisprudenza italiana*, 2022, pag. 1848 e ss., con nota di A. Purpura.

La banca si difende invocando le disposizioni sulla riduzione delle ipoteche. In effetti diversi articoli di legge consentono di ridurre le ipoteche: si vedano gli articoli da [2872](#) a [2877](#), cod. civ.. La tesi della banca è che non si possa procedere a una condanna dell'istituto di credito per avere iscritto ipoteca eccessiva, in quanto comunque il debitore può ottenere la riduzione delle ipoteche. La Corte di Cassazione, tuttavia, non accoglie questa tesi difensiva: il debitore rimane libero di chiedere, alternativamente o cumulativamente, sia riduzione sia risarcimento.

Nell'ordinanza della Corte di Cassazione del 2021, che stiamo illustrando, il debitore dimostra che un'altra banca gli aveva rifiutato un nuovo finanziamento in quanto tutto il suo patrimonio immobiliare risultava ipotecato. La Cassazione ritiene così fornita anche la prova del danno patito dal creditore, consistente nell'impossibilità di accedere a nuovo credito, e nella conseguente impossibilità di realizzare un progetto imprenditoriale.

### L'ipoteca giudiziale eccessiva secondo la Corte di Cassazione del 2016

La decisione della Corte di Cassazione del 2021 ha un precedente simile, anche se non uguale, del 2016<sup>3</sup>. Il principio di diritto enunciato da questo provvedimento del 2016 è che il creditore che, senza adoperare la normale diligenza, iscriva ipoteca su beni per un valore sproporzionato rispetto al credito garantito (avuto riguardo ai parametri previsti dagli articoli [2875](#) e [2876](#), cod. civ.) incorre in responsabilità ex [articolo 96](#), comma 2, c.p.c., configurandosi un abuso del diritto della garanzia patrimoniale in danno del debitore, se il diritto per cui si è proceduto all'iscrizione di ipoteca è inesistente.

La vicenda affrontata dalla Corte di Cassazione nella decisione del 2016 è ancora più grave di quella decisa qualche anno dopo, nel 2021. Difatti nel precedente del 2016, l'ipoteca aveva colpito i beni di un'azienda, del valore di oltre 3.000.000 di euro, determinando la cessazione dell'attività imprenditoriale. Gli antefatti sono i seguenti: una società aveva aperto un conto corrente nel lontano 1982, sul quale erano stati addebitati interessi non dovuti. A causa della nullità delle clausole del conto corrente, il saldo del conto era stato rideterminato dall'Autorità giudiziaria, passando da un saldo passivo a uno attivo. Ne conseguiva che le ipoteche erano state iscritte sugli immobili della società per un debito che in realtà non esisteva. Di qui l'azione in giudizio da parte dell'imprenditore contro la banca.

La decisione della Corte di Cassazione passa in primo luogo in rassegna le varie disposizioni che tutelano il creditore. Secondo l'[articolo 2740](#), comma 1, cod. civ., "*il debitore risponde dell'adempimento*

---

<sup>3</sup> Cassazione n. 6533/2016, in *Corriere giuridico*, 2017, pag. 479 e ss., con nota di M. Bellante.

delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri". La norma non limita la responsabilità del debitore, anzi la afferma in relazione a tutti i suoi beni, anche a quelli che dovessero giungergli in futuro. La disposizione non parrebbe porre limiti a ipotecare l'intero patrimonio del debitore. Vi è poi l'[articolo 2828](#), cod. civ., già menzionato sopra a stabilire che il creditore procedente può selezionare gli immobili da ipotecare: anche qui non parrebbero esserci limiti.

La Corte di Cassazione, tuttavia, ritiene che le disposizioni appena menzionate, anche alla luce dei principi costituzionali, debbano poter conoscere dei limiti. Il limite è dato dall'abuso del diritto: il creditore non può approfittare del proprio diritto astratto (ipotecare anche tutti gli immobili del debitore) per danneggiare il debitore senza trarne alcun vantaggio. Se difatti il credito è di 100, iscrivere ipoteca per 1.000 significa solo danneggiare il debitore, senza che il creditore ne tratta alcuna utilità.

La Corte di Cassazione del 2016 identifica la base normativa della responsabilità della banca nel già menzionato [articolo 96](#), c.p.c.. Si tratta di una responsabilità in capo al soccombente che, all'interno del processo, abbia compiuto un'attività qualificabile come illecito processuale, quando il comportamento assume modalità illecite, sostanziandosi nell'abuso del diritto di agire o resistere in giudizio. È una responsabilità speciale rispetto alla norma generale di cui all'[articolo 2043](#), cod. civ.. La Cassazione chiarisce che il creditore che iscrive ipoteca giudiziale su beni del debitore il cui valore sia eccedente la cautela, discostandosi dai parametri normativi mediante l'iscrizione per un valore che supera di 1/3 l'importo dei crediti iscritti, pone in essere un comportamento di abuso dello strumento della cautela rispetto al fine per cui gli è stato conferito. Utilizza lo strumento processuale oltre lo scopo previsto dal Legislatore per assicurarsi la maggior garanzia possibile, ma determinando un effetto deviato in danno del debitore<sup>4</sup>.

### L'ipoteca giudiziale eccessiva secondo il Tribunale di Siena

Passando dalla giurisprudenza di legittimità a quella di merito, un altro caso di ipoteca giudiziale eccessiva è stato affrontato dal Tribunale di Siena, in una sentenza particolarmente severa con la banca

---

<sup>4</sup> In precedenza, Cassazione n. 10299/2007 aveva affermato che il creditore che abbia iscritto ipoteca su beni eccedenti l'importo del credito vantato non può mai essere chiamato a rispondere, nei confronti del debitore, per danni da illecito aquiliano ex articolo 2043, cod. civ., non consentendogli le disposizioni di cui all'articolo 2740, cod. civ., (circa l'assoggettabilità di tutti i beni del debitore, presenti e futuri, alla responsabilità patrimoniale), all'articolo 2828, cod. civ. (che legittima il creditore a iscrivere ipoteca giudiziale su qualsiasi immobile di proprietà del debitore) e all'articolo 2877, cod. civ. (con il quale sono poste a carico del debitore richiedente le spese per 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, conclude la Cassazione, la possibilità di configurare a carico del creditore procedente un'ipotesi di responsabilità processuale a tenore dell'articolo 96, c.p.c., qualora quest'ultimo, convenuto per la riduzione dell'ipoteca, resista in giudizio con mala fede o colpa grave.

che aveva effettuato l'iscrizione ipotecaria sproporzionata<sup>5</sup>. La vicenda è molto curiosa, soprattutto per le articolate conseguenze che ne trae il giudice senese, e merita di essere analizzata in dettaglio.

Viene concluso un contratto di conto corrente fra la banca e alcuni clienti. A un certo punto, il conto è in rosso per circa 261.000 euro e la banca recede dal rapporto contrattuale chiedendo il rientro ai debitori. Il decreto ingiuntivo emesso a favore della banca viene opposto dai debitori. A seguito delle contestazioni sollevate nel giudizio di opposizione, il Tribunale di Siena accerta che il debito sussiste, ma per il diverso importo di circa 161.000 euro. In sostanza, la banca ha agito in giudizio contro i debitori affermando di vantare un credito di circa 100.000 euro superiore a quello reale.

Quando la banca aveva ottenuto il decreto ingiuntivo esecutivo, aveva iscritto ipoteca su immobili di proprietà dei debitori aventi un valore di circa 4.000.000 di euro. Come si può notare, vi è una significativa sproporzione fra credito affermato dalla banca (261.000 euro), credito reale (161.000 euro) e ammontare dell'iscrizione ipotecaria.

I debitori formulano nel giudizio di opposizione, oltre alla domanda principale di rideterminazione del saldo debitore, delle domande riconvenzionali. Essi vogliono che:

- sia ridotto l'importo per cui è iscritta ipoteca;
- siano liberati gli immobili rispetto ai quali non è necessario il vincolo ipotecario a tutela del creditore;
- venga condannato il creditore per avere iscritto un'ipoteca giudiziale manifestamente sproporzionata.

Il Tribunale di Siena accoglie tutte le domande degli attori in opposizione.

Il primo passaggio è quello di ridurre l'importo per cui è iscritta ipoteca. A seguito della sentenza del Tribunale di Siena, il credito è accertato giudizialmente nell'importo di circa 161.000 euro. Il giudice senese ritiene che la somma per cui può continuare a sussistere l'ipoteca debba essere ridotta a 180.000 euro. Si tratta di un importo di poco superiore al credito vantato dalla banca. Il Tribunale di Siena fa riferimento all'[articolo 2855](#), comma 1, cod. civ., secondo cui:

*“l'iscrizione del credito fa collocare nello stesso grado le spese dell'atto di costituzione d'ipoteca, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie per l'intervento nel processo di esecuzione”.*

Il giudice aumenta insomma di circa 19.000 euro l'importo per cui può essere mantenuta l'iscrizione ipotecaria alla luce delle spese connesse all'ipoteca.

Il secondo passaggio effettuato dal Tribunale di Siena consiste nel “*restringere*” l'ipoteca, ossia nel ridurre il numero di immobili sui quali grava l'iscrizione. A questo fine il giudice senese dà applicazione espressa all'[articolo 2875](#), cod. civ., menzionato sopra. Il Tribunale esamina i diversi immobili ipotecati

---

<sup>5</sup> Tribunale di Siena, 13 settembre 2018, in [altalex.com](#).

e ne individua uno solo, di valore leggermente superiore al credito della banca. Si tratta di un immobile cui il consulente tecnico d'ufficio ha assegnato il valore di circa 295.000 euro, un importo certamente sufficiente a garantire la soddisfazione della banca. Gli altri immobili vengono dichiarati liberi dalle ipoteche.

Il terzo passaggio della sentenza del Tribunale di Siena è quello più interessante: il giudice condanna la banca a pagare ai debitori l'importo molto elevato di 300.000 euro a titolo di responsabilità processuale aggravata, per avere iscritto un'ipoteca giudiziale manifestamente sproporzionata rispetto all'ammontare del credito. Il punto è comprendere come si giunga a detta quantificazione. Il Tribunale di Siena constata in primo luogo che gli immobili ipotecati sono degli uffici nella città di Siena, il cui valore - al momento della iscrizione ipotecaria - ammontava a circa 3.150 euro al metro quadro. Il processo di opposizione era durato 4 anni e, 4 anni dopo, il valore degli uffici, in quella zona di Siena, era calato a circa 2.500 euro al metro quadro. Vi era stato un crollo delle quotazioni di circa il 21% del valore. Può essere tutta questa perdita imputata alla banca? Il Tribunale di Siena ritiene di sì, facendo leva anche su di un precedente della Corte di cassazione. Secondo una decisione della Suprema Corte del 2010, la presenza di un'ipoteca giudiziale su un immobile (sebbene illegittima e destinata a venir meno) è situazione di per sé causa di danno risarcibile per il proprietario del bene ipotecato, sia per la potenziale perdita di occasioni di commerciare il bene, sia per l'onere di dimostrare al terzo interessato all'acquisto che l'ipoteca non ha alcuna effettività, sia comunque per la diminuzione dell'utilità che egli potrebbe conseguire se il bene fosse libero, determinando una diminuzione del prezzo o un qualche altro pregiudizio<sup>6</sup>. In conclusione, il giudice senese condanna la banca a pagare 300.000 euro a titolo di risarcimento del danno ai sensi dell'[articolo 96](#), c.p.c.<sup>7</sup>.

### L'ipoteca volontaria eccessiva

Abbiamo esaminato sopra la giurisprudenza che statuisce la necessaria ragionevole proporzione fra importo del credito e somma per cui si procede a iscrizione ipotecaria. Si tratta tuttavia di decisioni che

<sup>6</sup> Cassazione n. 22267/2010.

<sup>7</sup> Il caso delle iscrizioni ipotecarie eccessive è stato affrontato anche dall'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Si segnala in particolare: ABF n. 522/2019, in [arbitrobancariofinanziario.it](#). In questa vicenda, a fronte di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per l'importo di 279.825,26 euro, era stata iscritta ipoteca su di un immobile del valore di circa 14.000.000 di euro. L'Arbitro Bancario Finanziario, peraltro, non entra nel merito della vicenda, in quanto la normativa che disciplina il suo funzionamento prevede che l'ABF non abbia competenza a conoscere della controversia quando fra le parti sia pendente un giudizio, come avvenuto nel caso di specie (decreto ingiuntivo oggetto di opposizione). Anche ABF n. 2228/2014, in [arbitrobancariofinanziario.it](#), ha trattato il tema dell'iscrizione ipotecaria eccessiva. Come nell'altro caso, l'Arbitro Bancario Finanziario rigetta la domanda del cliente. Si trattava di un'iscrizione ipotecaria, effettuata in forza di titolo giudiziale, intervenuta su ben 67 immobili a fronte di un credito della banca di 215.428 euro. La domanda del cliente viene rigettata per ragioni diverse da quelle ritenute decisive nell'altro precedente dell'ABF. In questo caso ritiene l'Arbitro Bancario che la società ricorrente non abbia fornito la prova che il valore dei propri immobili ipotecati a favore della banca resistente superi di un terzo l'importo dei crediti iscritti. La società ricorrente, continua l'ABF, non ha dato neppure la prova che la somma determinata dalla banca resistente nell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale ecceda di un quinto quella che l'autorità giudiziaria ha dichiarato dovuta.

riguardano l'ipoteca giudiziale. Detti principi si applicano anche alle ipoteche volontarie, oppure, l'ipoteca volontaria può essere concessa anche per un valore degli immobili totalmente sproporzionato rispetto al credito?

Il caso più frequente di ipoteca volontaria si ha nell'ambito delle operazioni bancarie. Le banche, per assicurare la restituzione del mutuo o dell'apertura di credito, sono solite chiedere delle garanzie, compresa quella reale dell'ipoteca. Addirittura, nell'ambito del Testo unico bancario, vi sono disposizioni apposite ([articolo 38](#) e ss., Tub) sul credito c.d. "*fondario*", ossia caratterizzato proprio dall'iscrizione ipotecaria sull'immobile.

Una breve distinzione fra i diversi tipi contrattuali può essere utile:

- un conto è il mutuo, definito dalla legge come: "*il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro ... e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità*" (così l'[articolo 1813](#), cod. civ.);
- un altro conto è l'apertura di credito, definita dalla legge come "*il contratto col quale la banca si obbliga a tenere a disposizione dell'altra parte una somma di danaro per un dato periodo di tempo o a tempo indeterminato*" (così l'[articolo 1842](#), cod. civ.).

Al di là delle differenze fra i due tipi contrattuali, sia nel mutuo sia nell'apertura di credito può essere prevista un'ipoteca volontaria a garanzia.

Con particolare riguardo al mutuo, laddove sia prevista una garanzia ipotecaria, il mutuo cessa di essere chirografario per assurgere alla categoria di mutuo "*garantito*". Se la garanzia è rappresentata da un'ipoteca, il mutuo può essere definito come "*ipotecario*". Se poi ricorrono gli specifici presupposti fissati dall'articolo 38, Tub, il mutuo può essere qualificato come "*fondario*".

L'ipoteca giudiziale viene imposta al debitore in forza di un titolo esecutivo emesso da un giudice. Ciò non avviene nel caso dell'ipoteca volontaria, che si fonda sulla libera espressione di volontà del debitore. L'affermazione in realtà è leggermente ottimistica, in quanto la banca – senza ipoteca "*volontaria*" – tende a rifiutarsi di concedere credito. Considerando comunque la natura volontaria dell'ipoteca, la tutela di cui ha bisogno il debitore è inferiore rispetto a quanto succeda in caso di ipoteca giudiziale.

Una recente sentenza del Tribunale di Brescia si è occupata esattamente di questo profilo dell'ipoteca volontaria eccessiva nell'ambito dei finanziamenti bancari<sup>8</sup>. Il caso affrontato dal giudice bresciano può essere illustrato come segue. Viene concluso un contratto di apertura di credito, con garanzia ipotecaria su immobili. A un certo punto la banca recede dal contratto di apertura di credito e chiede al debitore

---

<sup>8</sup> Tribunale di Brescia, 14 settembre 2022, in [dirittopratico.it](#).



il rientro. Non riuscendo il debitore a pagare la somma, la banca ottiene decreto ingiuntivo e inizia l'esecuzione forzata, cui peraltro il debitore si oppone. Nel giudizio di opposizione, il debitore solleva diverse eccezioni. Una di queste concerne l'eccessività dell'ipoteca volontaria. Secondo la tesi del debitore, quando fu concluso il contratto di apertura di credito, la banca chiese e ottenne la garanzia ipotecaria su immobili dal valore manifestamente eccessivo rispetto al valore del credito.

Il Tribunale di Brescia accoglie le argomentazioni della banca. La mancata proporzione tra il valore dei beni ipotecati e il credito della banca non è rilevante nel caso affrontato dal giudice bresciano, in quanto si tratta di ipoteca volontaria (e non giudiziale). Nessuna disposizione vieta che le parti, di comune accordo, vincolino a garanzia del credito beni di valore maggiore rispetto allo stesso. Solamente in relazione all'ipoteca giudiziale il legislatore si preoccupa di mantenere una certa congruenza fra i due importi. In conclusione, l'opposizione a decreto ingiuntivo viene respinta, l'eccesso dell'ipoteca volontaria non rileva e il debitore viene condannato a pagare la somma recata dal decreto ingiuntivo.

### SCHEDA DI SINTESI

Fideiussioni e ipoteche costituiscono le 2 principali forme di garanzia per il creditore: la prima personale, la seconda reale. Sono garanzie molto diffuse nella prassi, soprattutto a vantaggio delle banche che erogano credito.



L'ipoteca è strettamente legata a uno o più immobili. Il rischio è quello che il creditore chieda un'iscrizione ipotecaria per un importo manifestamente sproporzionato rispetto al valore del suo credito.



Alcune disposizioni di legge, tuttavia, limitano l'importo per il quale può essere iscritta ipoteca e consentono al creditore di ottenere la riduzione della somma iscritta e la liberazione degli immobili. Queste tutele sussistono a fronte di ipoteche giudiziali, non invece per quanto riguarda le ipoteche volontarie.



Abbiamo esaminato le disposizioni che disciplinano questa tematica e soprattutto le evoluzioni giurisprudenziali della Corte di Cassazione e dei giudici di merito: in caso di iscrizioni ipotecarie giudiziali eccessive, il debitore può ottenere la riduzione delle ipoteche e anche il risarcimento del danno.