

## ISCRIZIONE IPOTECARIA E TRAVALICAMENTO DELLA SOMMA ISCRITTA: UNA QUESTIONE CONTROVERSA

NATALE GALIPÒ

SOMMARIO: 1. La fattispecie. 2. Specialità dell'ipoteca e art.2855 c.c.: §2.1. La dottrina e l'art.2855 c.c. come eccezione al principio di specialità dell'ipoteca; §2.2. La giurisprudenza. 3. L'art.2855 c.c. e il limite della somma iscritta: §3.1. La tesi restrittiva; §3.2. La tesi estensiva. 4. L'estensione dell'art.2855 - requisiti. 5. La predisposizione della nota di iscrizione ipotecaria: §5.1. Iscrizione di una somma globale comprensiva degli interessi triennali; §5.2. Iscrizione di una somma globale senza distinzione tra capitale e interessi. 6. Conclusioni.

### 1. La fattispecie

Una delle questioni con cui capita sovente di confrontarsi, al momento dell'approvazione del progetto di distribuzione nell'esecuzione individuale (ma invero, già al momento della predisposizione del piano di riparto) e/o dell'insinuazione al passivo nell'esecuzione concorsuale, è quella della *collocazione dei crediti garantiti da ipoteca*.

In siffatte ipotesi può cioè verificarsi che il credito assistito dalla prelazione superi, nel *quantum* precisato *in via ipotecaria*, l'ammontare della somma oggetto dell'iscrizione stessa: si pone a questo punto l'interrogativo se collocare il credito in via privilegiata *entro i limiti della somma iscritta* ovvero se riconoscere la garanzia ipotecaria anche per la parte di credito *che eccede* il limite anzidetto.

Il tema in commento, per quanto di notevoli implicazioni pratiche, è stata oggetto di una non copiosa elaborazione giurisprudenziale, che ha fatto da contraltare alla vivacità del dibattito dottrinario (buona parte del quale piuttosto risalente) sull'argomento.

La norma di riferimento, nel caso di specie, è l'art.2855 c.c.<sup>1</sup>, il quale così dispone:

«[I]. *L'iscrizione del credito fa collocare nello stesso grado le spese dell'atto di costituzione d'ipoteca, quelle della iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione. Per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con patto espresso, purché sia presa la corrispondente iscrizione.*

[II]. *Qualunque sia la specie d'ipoteca, l'iscrizione di un capitale che produce interessi fa collocare nello stesso grado gli interessi dovuti, purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione. La collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorché sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità; le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data.*

[III]. *L'iscrizione del capitale fa pure collocare nello stesso grado gli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita».*

Dalla rubrica e dal tenore letterale della norma si evince che essa disciplina l'*estensione* degli effetti dell'ipoteca a determinati *accessori* del credito oggetto della garanzia, e cioè, oltre alle spese indicate nel 1° comma della disposizione, agli interessi contemplati nel 2° e 3° comma.

## 2. Specialità' dell'ipoteca e art.2855 c.c.

Com'è noto, tra i caratteri salienti dell'ipoteca viene comunemente indicato quello della **specialità**, sancito dal 1° comma dell'art.2809 c.c., secondo cui «*l'ipoteca deve essere iscritta su beni specialmente indicati e per una somma determinata in danaro*»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Il disposto dell'art.2855 c.c., riferito all'esecuzione individuale, si estende anche a quella concorsuale, in virtù del richiamo dell'art. 54, ult. cpv., l. fall. Come rilevato da BREGOLI, *Mutuo in ammortamento ed esercizio della prelazione ipotecaria*, in *Banca borsa e titoli di credito*, 1997, I, 49, la questione è stata oggetto di contestazioni specie in occasione della domanda di insinuazione al passivo fallimentare da parte di istituti di credito, per mutui concessi e non rimborsati prima del fallimento, e le relative controversie sono state risolte da decisioni non tutte edite che hanno stimolato qualche rara riflessione da parte della dottrina.

<sup>2</sup> La norma configura anche l'ulteriore carattere della **indivisibilità dell'ipoteca**, per effetto del quale essa «*sussiste per intero sopra tutti i beni vincolati, sopra ciascuno di essi, e sopra ogni loro parte*» (art.2809, 2° comma, c.c.).

Il carattere della specialità<sup>3</sup>, come testualmente definito dal codice, presenta poi due distinti aspetti:

- la specialità *relativa all'oggetto*, nel senso che l'ipoteca può concernere solo beni esattamente individuati (c.d. *specialità oggettiva*);
- la specialità *relativa alla somma*, nel senso che per la sua validità il vincolo ipotecario deve essere riferito a uno specifico credito garantito e per una somma determinata (c.d. *specialità soggettiva*).

In relazione alla questione in esame, è ovviamente l'aspetto della specificazione della somma iscritta ad assumere maggior rilievo.

Il principio di specialità è stato tradizionalmente ricondotto all'esigenza di tutela della circolazione dei beni e della diffusione del credito<sup>4</sup>, dal momento che esso consente di individuare immediatamente quale sia il bene vincolato a garanzia e per quale credito: e «*invero chi vuole acquistare un bene o far credito a una persona, ha interesse di sapere, non solo quale credito sia garantito, ma anche fino a qual punto esso sia garantito, fino a qual punto il bene sia vincolato a garanzia del credito*»<sup>5</sup>.

Da un punto di vista storico-sistematico, il principio di specialità dell'ipoteca rappresenta pertanto una vittoria contro le *ipoteche generali* su tutti i beni del debitore, le quali, insieme con le *ipoteche occulte*, arrecavano grave pregiudizio alla circolazione dei beni<sup>6</sup>.

Sulla scia dell'insegnamento tralazio della dottrina sull'argomento<sup>7</sup>,

---

<sup>3</sup> Osserva RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* diretto da A. Cicu e F. Messineo, Milano, 1956, op. cit., 69, che trattasi di «*termine infelice, cui sarebbe preferibile quello di specificità*». Nello stesso senso anche TAMBURRINO, *Della tutela dei diritti. (Delle ipoteche)*, in *Commentario al codice civile*, 2ª ed., Torino, 1976, 64, secondo cui «*Il termine "specialità", tradizionale, sta per "specificità" e forse quest'ultimo sarebbe del tutto preferibile al primo*»; MAIORCA, voce *Ipoteca (diritto civile)*, in *Noviss. Digesto it.*, IX, Torino, 1963, p.58.

<sup>4</sup> Così, ad es., Cass. civ. 23.05.1962, n°1177, in *Mass. Giur. It.*, 1962, 431.

<sup>5</sup> Così GORLA, *(Delle ipoteche)*, in *Commentario del codice civile a cura di A. Scialoja- G. Branca*, libro VI, *Tutela dei diritti (art.2740-2899)*, IIª ed., Bologna-Roma, 1955, 423.

<sup>6</sup> GORLA, op. cit., 423, che definisce le ipoteche occulte «*geloso segreto dei nobili debitori e dei non nobili strozzini*» (418). Come rilevato da MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, vol.III, Milano 1959, p.122, la ragione della specialità *riferita ai beni* è, fra le altre, che in caso di *ipoteche generali* e di *pluralità di creditori ipotecari*, ciascuno di essi avrebbe avuto prelazione su *ciascuno dei beni* ipotecati (anche futuri) senza lasciarne libero alcuno, il che avrebbe creato notevoli problemi anche dal punto di vista economico per il datore, tutti i cui beni sarebbero stati gravati dall'ipoteca generale. BUSSANI, *L'attuale rilevanza delle garanzie immobiliari*, relazione per l'incontro di studi «*Responsabilità patrimoniali e garanzie*», Roma 30.09.2002 - 2.10.2002, p.20, reperibile all'indirizzo web <http://appinter.csm.it/incontri/relaz/7980.pdf>, segnala che, a partire dalle codificazioni nazionali, la specialità dell'ipoteca si impose in tutti i sistemi europei continentali come reazione alla diffusione, nell'esperienza giuridica dell'*ancien régime*, delle ipoteche generali, doppiamente pericolose non solo in quanto strumento di compressione del patrimonio del debitore, ma anche perché restavano occulte ai terzi creditori: con buona pace dei moderni principi in materia di responsabilità patrimoniale, quali quello della pubblicità dei vincoli sui beni, della proporzionalità tra debito e garanzia, della *par condicio creditorum*.

<sup>7</sup> Ancora GORLA, op. cit., 422 ss..

può così osservarsi che la direttiva della specialità è posta, da una parte, a tutela del datore di ipoteca, che ha interesse a vedere limitato il vincolo sia sotto il profilo dell'importo che sotto quello del bene; dall'altra, che il principio in oggetto è finalizzato anche alla tutela del creditore, che può in tal modo valutare con precisione l'importo della garanzia su cui fare affidamento<sup>8</sup>. In collegamento con il principio di pubblicità delle ipoteche, poi, la regola della specialità risulta per altro verso funzionale alle esigenze degli altri creditori del debitore, che hanno interesse a conoscere quale sia la misura dell'indebitamento gravante sul patrimonio di costui<sup>9</sup>.

In definitiva, dal teorema della specialità discende, come già accennato, che per la validità stessa del vincolo ipotecario diventa necessaria l'individuazione del credito garantito e la specificazione della somma dovuta;

---

<sup>8</sup> FARINA, *Le questioni del credito bancario nel corso dei procedimenti monitori e esecutivi e con riguardo alla prelazione ipotecaria*, reperibile all'indirizzo internet <http://appinter.csm.it/incontri/relaz/6409.pdf>, p.39 ss., segnala la persistente centralità della garanzia ipotecaria nel sistema delle varie tipologie di finanziamenti onerosi, con particolare riferimento a quelli (più ricorrenti nella pratica) che prevedono la restituzione del capitale in un periodo apprezzabilmente lungo: in questi, il finanziatore si determina alla conclusione del contratto solo se lo stesso è assistito da una garanzia reale, l'unica in grado di tutelare le esigenze di soddisfacimento del credito nel medio e nel lungo periodo, tenuto anche conto dell'ammontare talora considerevole delle somme finanziate. Nel piano di queste relazioni giuridico-economiche, la garanzia ipotecaria appare più funzionale agli obiettivi da perseguire rispetto ad altre garanzie reali, in considerazione, tra l'altro, della diffusione delle proprietà immobiliare, della sua relativa minore deperibilità, nonché della sua naturale vocazione a produrre reddito.

A sottolineare l'importanza della questione, mette conto di osservare che FUSARO, *Le linee di tendenza del diritto europeo dell'ipoteca: euroipoteca e ipoteca ricaricabile*, in *Banca borsa tit. cred.*, 2009, 05, 553 ss., riporta che il c.d. *Libro Verde sul credito ipotecario nell'Unione Europea* del 19 luglio 2005 (elaborato dalla Commissione per valutare l'opportunità di un intervento sui mercati del credito ipotecario per le case di abitazione, al fine di potenziare la competitività dell'Unione, anche in esecuzione degli impegni prefissati con il Trattato di Lisbona) indicava - per l'anno 2004 - l'esistenza di mutui ipotecari ancora da rimborsare per un importo pari al 40% del prodotto interno lordo europeo, in prevalenza riguardanti operazioni di acquisto di case di abitazione da parte di privati e quindi collegate all'impegno di maggior esposizione finanziaria delle famiglie e, a propria volta, legate al cespite di superiore valore, «cassaforte della ricchezza domestica ed in quanto tale strumento per finanziare i consumi o la previdenza».

Appare pertanto quasi fisiologico che, all'interno del contesto così delineato, emerga l'esigenza di bilanciamento di profili di interessi diversi, dal momento che alle ragioni della tutela del finanziatore (sovente e specie se professionale) si contrappongono le situazioni giuridico-soggettive del proprietario del bene ipotecato, dei terzi acquirenti o dei potenziali acquirenti dell'immobile vincolato a garanzia, nonché degli altri terzi, creditori chirografari o ipotecari di grado successivo. E' peraltro innegabile che il vincolo ipotecario, costituito sistematicamente su beni immobili ogni qualvolta operatori professionali concedano finanziamenti a medio o a lungo termine, incide negativamente sulla circolazione dei beni in parola: il pericolo è allora che un uso non ponderato (*recte*: disinvolto) della garanzia ipotecaria, oltre i limiti del richiesto, vada a porsi in stridente contrasto con quel profilo di interesse generale che trova sublimazione nell'impegno assunto dal legislatore costituzionale di rendere la proprietà accessibile a tutti. E' pertanto proprio in relazione a quest'ultima finalità che può sussistere un interesse in capo ai terzi a conoscere a vario titolo (quali terzi acquirenti o terzi creditori) e con certezza il residuo valore di realizzo dell'immobile e, quindi, l'entità del valore massimo assorbito dall'ipoteca. In un simile scenario, caratterizzato quindi dalla compresenza di situazioni *per se* confliggenti, va quindi ad inserirsi la disciplina approntata dal legislatore in tema di estensione della garanzia ipotecaria agli interessi attraverso la disposizione di cui all'art.2855 c.c.

<sup>9</sup> Cfr. TAMBURRINO, op. cit., p.64.

in altri termini, la specialità (soggettiva) si pone come naturale completamento del principio della determinatezza della garanzia e sta a significare che la legge non consente al creditore di estendere il vincolo ipotecario a un credito diverso da quello garantito<sup>10</sup>.

Ancora, sarà il caso di evidenziare, in punto di specificità riferita *al credito*, che la somma per la quale viene presa l'iscrizione (e che deve essere indicata nella nota) *non si identifica con l'importo del credito garantito*, potendo essere *diversa* dall'ammontare di quest'ultimo e configurandosi piuttosto, dal punto di vista funzionale, da *obbligatoria determinazione specifica*, in vista della tutela dell'affidamento dei terzi (fondato sulle risultanze dei registri immobiliari) che hanno invece interesse a conoscere fin dal sorgere del vincolo ipotecario il limite massimo della garanzia (in ossequio al principio di circolazione dei beni) specie quando l'ammontare del credito non risulta dal titolo (come, ad es., in caso di credito non ancora pecuniario o non liquido al momento dell'iscrizione, come nell'ipotesi di condanna generica al risarcimento dei danni)<sup>11</sup>.

Ne consegue che la prelazione ipotecaria sarà in concreto esercitabile solo fino al valore corrispondente della somma iscritta - *salve tuttavia le estensioni stabilite dalla legge (tra cui quella realizzata dall'art.2855 c.c.)*<sup>12</sup> - pur se inferiore rispetto all'ammontare effettivo del credito garantito, laddove - in caso contrario (vale a dire nell'ipotesi in cui il credito garantito

<sup>10</sup> Così, in termini, Cass. civ., 6.11.2006, n°23669, in *Giust. civ. Mass. 2006, 11*.

<sup>11</sup> RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, op. cit., 77; GORLA, *(Delle ipoteche)*, op. cit., 423-424; TAMBURRINO, *Della tutela dei diritti. (Delle ipoteche)*, op. cit., 68-69; FRAGALI, voce *Ipoteca (diritto privato)*, in *Enc. Dir. XXII, 1972, 772*; BOERO, *Le ipoteche*, in *Giurisprudenza sistematica di diritto civile e commerciale*, fondata da Walter Bigiavi, Torino, 1984, 149-150.

<sup>12</sup> Secondo TAMBURRINO, op. cit., 267, «(...) l'estensione costituisce una deroga al principio della specialità e come tale deve essere mantenuta nei limiti in cui è legislativamente ammessa. Perciò di estensione può parlarsi solo nei casi esplicitamente previsti dalla legge (articolo in esame) e nei limiti da questa indicati». Come segnalato da BOERO, op. cit., 152 e da BREGOLI, *Mutuo in ammortamento ed esercizio della prelazione ipotecaria*, op. cit., nota 8, una deroga legale al principio di specialità dell'ipoteca era rappresentata dall'art.15 della legge 5.08.1978, n°457 (poi abrogato dall'art. 27, della L. 6.06.1991, n°175), recante norme per l'edilizia residenziale, secondo il quale «nel caso di mutui il cui capitale da rimborsare sia soggetto a rivalutazione per effetto di clausole di indicizzazione, il credito dell'istituto mutuante è garantito dall'ipoteca iscritta, fino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per capitale anche se rivalutato, interessi, spese ed accessori. Per ottenere l'automaticità dell'adeguamento dell'ipoteca prevista dal precedente comma, la nota di iscrizione di detta ipoteca dovrà contenere, anche senza altre successive formalità, l'indicazione che l'ammontare della somma iscritta si intende aumentato di pieno diritto dell'importo occorrente per la copertura di quanto previsto allo stesso precedente comma». Attualmente, una disciplina derogativa dei principi generali in materia di garanzia ipotecaria proviene dal terzo comma dell'art. 39, D. Lgs. 1.09.1993, n°385, che, per le ipoteche prese a garanzia del credito fondiario (ed alle opere pubbliche) dispone che «Il credito della banca relativo a finanziamenti con clausole di indicizzazione è garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di dette clausole. L'adeguamento dell'ipoteca si verifica automaticamente se la nota d'iscrizione menziona la clausola di indicizzazione». In senso analogo, cfr. CORSINI, *Sull'estensione degli effetti dell'iscrizione ipotecaria agli interessi*, in *Giust. civ.*, 1994, I, p. 2642, in nota a Trib. Forlì, 23 luglio 1993 (decr.); MARIANI, in nota a Trib. Roma, 14 luglio 1994, in *Notariato*, 1995, p.289.

sia di importo inferiore rispetto alla somma iscritta) - sarà proprio il credito a porsi quale limite della garanzia ipotecaria<sup>13</sup>.

Richiamati gli aspetti di maggior rilievo all'interno della fattispecie in esame, occorre adesso focalizzare i tratti di *compatibilità* tra la disposizione dell'art.2855 c.c. e la regola della specialità, al fine di definire l'*ambito* e la *giustificazione* dell'estensione della garanzia ipotecaria.

La questione è, in concreto, di notevole impatto pratico, dal momento che il riconoscimento quantitativo del credito reclamato in via ipotecaria può incidere notevolmente sulle *aspettative di soddisfacimento* dei creditori successivi e di quelli chirografari, sia nell'esecuzione individuale come in quella concorsuale.

### § 2.1. la dottrina e l'art.2855 c.c. come eccezione al principio di specialità dell'ipoteca

In relazione al cennato carattere della garanzia ipotecaria è consolidato orientamento dottrinario che l'art. 2855 c.c.<sup>14</sup> rappresenti una *eccezione* al principio di specialità dell'ipoteca<sup>15</sup>.

Secondo tale indirizzo interpretativo, la *ratio* della disposizione in esame può rinvenirsi, quanto al primo comma, nell'esigenza di conferire

---

<sup>13</sup> Per una rassegna delle conseguenze tra la difformità tra ammontare del credito e importo della somma iscritta, si veda BOERO, op. cit., 155.

<sup>14</sup> Per GORLA, op. cit., p.553, «l'articolo, che ha ereditato la formulazione imperfetta dell'art.2010 cod. civ. 1865, si riferisce, prima che all'iscrizione, allo stesso titolo per la costituzione dell'ipoteca. Invero dall'articolo risulta implicitamente che il titolo dà diritto, entro certi limiti, all'ipoteca per gli accessori, anche se nel titolo, o per la sua natura (legale, giudiziale) o per cause diverse, che non siano la contraria volontà del concedente, il diritto all'ipoteca per gli accessori non risulta in modo espresso».

<sup>15</sup> Tra le opinioni dottrinarie favorevoli alla tesi della natura derogatoria dell'art.2855 c.c. rispetto al principio di specialità possono segnalarsi: DEGNI, *Delle ipoteche*, in *Commento al codice civile*, a cura di d'Amelio e Finzi, Firenze, 1943, 751; GORLA, op. cit., 553-554.; RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, op. cit., 80; TAMBURRINO, *Della tutela dei diritti. (Delle ipoteche)*, op. cit., 267; FRAGALI, op. cit., 812; BOERO, op. cit., 161; ALIANELLO, *L'art.2855 e la specialità dell'ipoteca*, in *Giur. It.* 1985, IV, 405 ss..

In senso lievemente difforme si è invece espresso RAVAZZONI, *Dell'ipoteca*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Rescigno, 20, *Tutela dei diritti*, Torino, 1983, 39, secondo cui: «più che una eccezione al principio della specialità pare a chi scrive trattarsi, invece, di una lineare applicazione di un altro e generale principio; quello per il quale l'accessorio, in senso lato, segue il principale; principio che non poteva non trovare una qualche applicazione anche in tema di ipoteca (dove, come si è visto, l'art.2810 n.1 riferisce l'ipoteca oltreché al bene immobile anche alle sue pertinenze). Ed anzi, in subiecta materia, per le esigenze di pubblicità e di tutela dei creditori (chirografari o ipotecari con grado successivo), il legislatore pone alcune limitazioni. Va comunque rilevato che il dissenso rispetto a questa concezione teorica non sposta le conclusioni in sede strettamente interpretativa: essere, cioè, la norma dell'art.2855, **norma di carattere eccezionale** sia pure nel diverso senso, da noi visto, e pertanto non suscettibile di interpretazione estensiva o analogica».

*piena garanzia* al credito, nel senso cioè di consentire al creditore (che anticipa le spese occorrenti per la costituzione e l'esercizio del diritto di ipoteca) di realizzare integralmente il suo credito, che verrebbe di certo a subire una *deminutio* in caso di insolvenza del debitore<sup>16</sup>.

La questione avrebbe potuto essere risolta dal legislatore richiedendo una apposita iscrizione ipotecaria per le spese, ma una simile soluzione non è stata ritenuta opportuna, perchè «*oltre che a dar luogo a difficoltà circa l'ammontare prevedibile delle spese, non è sembrato giusto (...), pel caso di dimenticanze del creditore iscrivente, il cui scopo o intento si è preferito integrare o realizzare direttamente con la norma. Il favore della legge sta quindi nell'aver concesso ipoteca anche senza un titolo e un'iscrizione specifici. La mancanza di una specifica iscrizione urta però contro il principio della pubblicità (specialità) dell'ipoteca; per cui il legislatore ha contenuto questo favore nei ristretti termini in cui è parso opportuno (così per le maggiori spese giudiziali)*»<sup>17</sup>.

La disposizione del secondo comma dell'art.2855 c.c. si giustifica invece «*per particolari ragioni di opportunità*» che trovano fondamento «*nella natura particolarmente intima*» della accessorietà degli interessi rispetto al credito principale, tale da prospettarsi addirittura come una sorta di «*rappporto di filiazione*»<sup>18</sup>.

Tutto ciò, secondo tale orientamento, giustificerebbe pienamente l'eccezione al principio di specialità posta con chiarezza dall'art. 2855 c.c..

La deroga, infatti, investirebbe la *somma iscritta*, determinando l'estensione *automatica* dell'ipoteca ai crediti accessori rispetto a quello principale garantito, anche se nel titolo il credito accessorio non sia specificato e senza necessità che sia iscritta in proposito una somma determinata: in sostanza, l'effetto *espansivo* dell'ipoteca fa sì che il credito per interessi (e spese) sia collocato in via ipotecaria *indipendentemente* da una iscrizione per somma determinata e quindi - eventualmente - *in aggiunta* alla somma iscritta, se non sufficiente<sup>19</sup>.

Ciò in quanto la copertura ipotecaria di siffatti crediti accessori non si realizza solo prendendo per essi una autonoma iscrizione (come si

---

<sup>16</sup> Sul punto, cfr. RUBINO, op. cit., 81, secondo cui se le suddette spese «*non fossero recuperabili coi più intensi mezzi ipotecari, e se non vi si riuscisse in via chirografaria, si risolverebbero sostanzialmente in una detrazione dal credito principale, sicché in definitiva questo potrebbe essere garantito solo col rischio di non poterne poi avere pagata una parte, il che sarebbe contraddittorio*».

<sup>17</sup> In termini, GORLA, op. cit., 554, richiamato da BOERO, *Le ipoteche*, op. cit., 161-162, unitamente alle analoghe opinioni di RUBINO, op. cit., 81-82 e di TAMBURRINO, op. cit., 268.

<sup>18</sup> Espressioni utilizzate da RUBINO, op. cit., 82.

<sup>19</sup> Con ciò venendo a profilarsi l'impostazione che sarà seguita per dare risposta alla questione oggetto del presente studio.

verificherebbe in applicazione dell'ordinario principio di specialità), bensì in quanto parte dell'*unica garanzia* inerente al credito principale<sup>20</sup>.

Alle suesposte argomentazioni andrebbe poi aggiunto che l'estensione *de qua*, essendo esplicitamente prevista dalla rubrica dell'art.2855 c.c.<sup>21</sup>, disvela la sussistenza di una duplice portata della norma in esame, che pare preordinata a contemperare profili di tutela diversi: e cioè, da una parte, l'*esigenza di tutela del credito garantito*, in linea di coerenza con l'aspettativa del creditore di essere garantito anche per gli interessi (in virtù della evidenziata loro "intima" accessorietà rispetto al credito) finalità che viene perseguita proprio con la previsione dell'estensione *ope legis* della copertura ipotecaria ai crediti accessori considerati dalla norma, anche se il titolo relativo non li garantisca espressamente; dall'altro lato, l'*esigenza di pubblicità e di tutela dei terzi* (creditori di grado successivo o chirografari, terzo acquirente e terzo datore), i quali (non sapendo quando il creditore richiederà l'adempimento, non sussistendo per questi l'obbligo di esigere il credito alla scadenza) sarebbero pregiudicati da *un eccessivo accumulo di interessi*: evenienza, quest'ultima, evitata proprio dalla delimitazione dell'estensione della garanzia ipotecaria realizzata dall'art.2855 c.c..

Il secondo comma della norma *de qua* prevede infatti che gli effetti dell'ipoteca si estendano ai soli interessi relativi all'annata in corso alla data del pignoramento<sup>22</sup> ed alle due precedenti: e ciò proprio per evitare che il creditore primo iscritto, ritardando l'esazione del credito, possa provocare un *overloading* di interessi garantiti in danno del patrimonio del debitore, che verrebbe in tal caso ad essere svuotato della sua capacità di soddisfare gli altri creditori (che ebbero a valutare la capienza dell'immobile confidando nella regolare riscossione degli interessi) determinando altresì un peso eccessivo per il terzo acquirente e il terzo datore (che non conoscerebbero con certezza la misura della loro responsabilità reale)<sup>23</sup>.

La individuazione del periodo garantito, quanto agli interessi, e circoscritto al "triennio"<sup>24</sup>, fa ovviamente riferimento ad una iscrizione

<sup>20</sup> Così BOERO, *Le ipoteche*, op. cit., 162.

<sup>21</sup> Dato di carattere sistematico che, sottolineando una palese *voluntas legis*, potrebbe già far propendere a favore della tesi che esclude una assoluta invalicabilità dell'iscrizione, proprio per la voluta estensione della garanzia agli accessori del credito principale (cfr. ORSINGHER-SALOMONE, *Manuale del pegno e delle ipoteche*, Halley Ed., 2007, 31). Sul punto, si veda più specificamente *infra*.

<sup>22</sup> Cui, come già rilevato alla nota 1, è equiparata dall'art. 54, comma 3, L. Fall. la dichiarazione di fallimento.

<sup>23</sup> Cfr., BOERO, op. cit., 162.

<sup>24</sup> Secondo RUBINO, op. cit., pag.84, le ragioni della fissazione del triennio quale periodo di estensione della copertura ipotecaria degli accessori del credito, sono da ravvisare nel fatto che siffatto periodo consente di tutelare meglio il creditore, per l'ipotesi in cui vengano pagate le prime rate, ma non le

*preventiva*, riguardante cioè interessi *non ancora maturati* al momento del sorgere dell'ipoteca; resta salva la possibilità di iscrivere, a garanzia di annualità ulteriori, altra ipoteca, la quale prenderà effetto dalla sua data, senza pregiudicare le iscrizioni e le trascrizioni nelle more effettuate sugli stessi beni<sup>25</sup>.

Il terzo comma dell'art.2855, poi, regola l'estensione della garanzia ipotecaria *agli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento*<sup>26</sup>, stabilendo però una duplice serie di limitazioni: e cioè che il tasso degli interessi sia quello legale (anche se, all'atto dell'iscrizione, era stato indicato un tasso superiore) e che gli interessi in esame maturino solo fino alla data della vendita del bene ipotecato<sup>27</sup>.

Va da sé che deve trattarsi di interessi già decorrenti e garantiti dall'ipoteca (sì da potersi configurare una *continuazione* della loro maturazione) e, naturalmente, a condizione che sia stata indicata, in sede di iscrizione, la misura degli interessi (sulla quale si dirà meglio *infra*)<sup>28</sup>.

La *ratio* della disciplina testé richiamata viene individuata in quello che una autorevole dottrina definisce «*un discutibile criterio di opportunità*»<sup>29</sup>, vale a dire nell'esigenza di «*temperare il pregiudizio che dal cumulo di interessi a favore del creditore ipotecario può derivare ai creditori posteriori*»<sup>30</sup>: come detto, sono garantiti gli interessi *solo al tasso legale* (se inferiore a quello convenzionale) e *solo fino al momento della "vendita"*, che

---

successive; se poi fossero pagate solo alcune tra più rate arretrate, queste andrebbero imputate ex art. 1193, 2° comma cod. civ., a quelle non garantite, malgrado una contraria volontà del debitore.

<sup>25</sup> Cfr. Relazione del ministro guardasigilli al codice civile, n.1162, a cura dell'Istituto Poligrafico dello Stato, da ultimo pubblicazione n.1/2010.

<sup>26</sup> Con ciò innovando rispetto al riferimento agli "interessi successivi" operato dalla corrispondente norma dell'art.2010 del codice del 1865, secondo cui «*l'iscrizione del credito serve per far collocare allo stesso grado le spese dell'atto, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quello ordinarie che possono occorrere per la collocazione nel giudizio di graduazione. L'iscrizione di un capitale che produce interessi, se la misura di questi vi è enunciata, serve inoltre per far collocare allo stesso grado gli interessi dovuti per le due annate anteriori e quella in corso al giorno della trascrizione del precetto fatta a norma dell'articolo 2085, oltre agli interessi successivi, senza pregiudizio delle iscrizioni particolari prese per maggiori arretrati dovuti, le quali hanno effetto dal giorno della loro data. Le parti possono anche, con patto espresso, estendere l'ipoteca del credito e gli effetti della medesima a spese giudiziali maggiori delle sopra accennate, purché ne sia presa la corrispondente iscrizione*».

<sup>27</sup> Che, come è pacificamente ammesso, coincide con la data di emissione del relativo decreto di trasferimento (cfr., *ex multis*, Cass. civ., 08.09.1983, n. 5526, in *Giust. civ.* 1983, I, 3182 e, per la giurisprudenza di merito, Tribunale Padova, 17 ottobre 2005, in *Giur. merito* 2006, 9, 1933. In dottrina, v. RUBINO, op. cit., 87; TAMBURRINO, *Della tutela dei diritti. (Delle ipoteche)*, op. cit., 271; GORLA, op. cit., 560).

<sup>28</sup> Cfr. RUBINO, op. cit., p.87, alla nota 68, che richiama anche GORLA, op. cit., 536: Nello stesso senso anche TAMBURRINO, op. cit., 272.

<sup>29</sup> La definizione è di RUBINO, op. cit., 87. In senso analogo, BOERO, *Le ipoteche*, op. cit., 171.

<sup>30</sup> Il principio è enunciato nella Relazione del Guardasigilli, n°1162, cit..

segna l'estinzione del rapporto base dell'ipoteca e la mera sopravvivenza della prelazione ipotecaria, che rimane quindi cristallizzata solo ai crediti già sorti in tale momento<sup>31</sup>.

Riepilogando: la disposizione dell'art.2855 c.c. realizza una estensione *ope legis* della prelazione ipotecaria agli accessori specificamente contemplati nella norma, in deroga pertanto sia al *principio di determinatezza del credito* (essendo possibile iscrivere ipoteca senza che il credito accessorio sia determinato nel titolo ed anzi, quanto agli interessi, un'iscrizione fondata su un titolo che non li garantisca espressamente) sia al *principio di specialità della somma iscritta*, non essendo necessaria per questa garanzia (che non rappresenta una autonoma ipoteca legale, bensì una garanzia unica con quella riguardante il credito principale) l'indicazione di una somma distinta per gli accessori<sup>32</sup>.

Va infine rilevato che le norme dell'art. in esame, 2° e 3° comma, per opinione assolutamente pacifica, si applicano a qualunque specie di ipoteca, anche all'ipoteca legale e a quella giudiziale per gli interessi di mora o per quelli c. d. corrispettivi<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> Gli interessi maturati successivamente e fino all'effettiva distribuzione del ricavato andranno invece collocati in via chirografaria. GORLA, op. cit., 559-560, osserva che «la limitazione al giorno della vendita, anziché a quello della spedizione delle note di collocazione o del loro pagamento effettivo, era sostenuta da una parte della dottrina del vecchio codice soltanto in base a motivi di equità, ma prevaleva l'opinione che fossero garantiti gli interessi fino al giorno dell'effettivo pagamento o, quanto meno, fino al giorno della spedizione delle note di collocazione. Nel nuovo codice si è fissato il giorno della vendita (cui corrisponde il deposito del prezzo: art. 586 cod. proc. civ.), considerandosi giustamente che le eventuali lungaggini del giudizio di distribuzione del prezzo non debbono andare a pregiudizio dei creditori di grado successivo e del terzo acquirente; altrimenti si incoraggerebbe il primo creditore a sollevare questioni e si dissuaderebbero invece i creditori di grado successivo dallo spiegare una lunga difesa dei loro diritti o dal proporre a loro volta delle questioni. Inconveniente che, come si è detto, non può sorgere nel processo esecutivo fino alla vendita, che nel nuovo codice ha un'andatura assai più rapida». Questa ultima affermazione dell'insigne studioso ha poi trovato smentita nella successiva evoluzione del procedimento esecutivo in termini di durata, se è vero che (come riporta LIGUORI, *Profili della nuova disciplina della vendita forzata immobiliare e della vendita fallimentare*, in *Riv. es. forzata*, 2008, n.2-3, 420) le maggiori istituzioni della giustizia italiana, in risposta al quesito n.40 posto in data 30.04.1965 dal Ministero di Grazia e Giustizia, avevano affermato che il processo di esecuzione richiedeva una radicale trasformazione, in quanto improntato ad un formalismo eccessivo che rallentava «fino all'inverosimile la soddisfazione della pretesa del creditore». Come è noto, sulla spinta delle cc.dd. *best practices* adottate dopo molti anni dai Tribunali più «virtuosi», il legislatore ha poi finalmente innovato la materia dell'esecuzione forzata, dapprima con la legge 3 agosto 1998 n°302 e successivamente con il D.L. 14 marzo 2005 n°35, convertito con modificazioni in L. 14 maggio 2005 n°80, nonché con la L. 28 dicembre 2005 n°263 e la L. 24 febbraio 2006 n°52 (per le esecuzioni mobiliari).

<sup>32</sup> RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, op. cit., 82; BOERO, *Le ipoteche*, op. cit., 162.

<sup>33</sup> In dottrina, cfr. GORLA, (*Delle ipoteche*), op. cit., 556; TAMBURRINO, op. cit., 271, richiamati anche da BOERO, op. cit., 165. In giurisprudenza, cfr. Cass. civ., 08.07.1998, n° 6668, in *Nuova giur. civ. commentata* 1999, I, 485 (nota CAROZZI). Quanto alle spese, invece, l'estensione automatica ex art.2855 c.c. non si verifica, per opinione prevalente, per le spese relative all'iscrizione di ipoteca legale o giudiziale

## § 2.2. - la giurisprudenza

Nel solco dell'autorevolezza delle conclusioni cui è pervenuta la migliore dottrina sull'argomento si è mossa anche l'elaborazione giurisprudenziale, la quale ha confermato che l'art.2855 c.c. «è norma di carattere particolare che disciplina autonomamente, in mancanza della volontà delle parti e anche contro la volontà delle parti, gli effetti dell'iscrizione ipotecaria per somme che producono interessi. Essa si pone come eccezione al principio di specialità per cui l'ipoteca, oltre che su beni determinati, dovrebbe essere consentita per somme determinate, al cui valore dovrebbe rimanere limitata la garanzia. La deroga investe la somma iscritta ed importa l'estensione o la limitazione automatica della stessa ipoteca agli interessi, anche se nel titolo il credito accessorio non sia determinato, purché sia indicato il tasso di interesse, e senza bisogno che sia iscritta una somma determinata»<sup>34</sup>.

L'influenza esercitata dall'effervescenza del dibattito dottrinario riecheggia proprio nell'iter logico-giuridico che la Corte regolatrice ha seguito nell'evidenziare i motivi dell'estensione operata dall'art.2855 c.c. - individuati in «ragioni di opportunità che trovano fondamento nella natura particolarmente intima dell'accessorietà degli stessi»<sup>35</sup> - e nell'argomentare il fondamento della regola della *delimitazione temporale* delle annualità garantite, parimenti ravvisato nell'esigenza di temperamento tra le esigenze di tutela del creditore e la valorizzazione del patrimonio del debitore (che rischierebbe di essere seriamente compromessa dal cumulo di interessi a favore di *un creditore ipotecario*)<sup>36</sup>.

---

(per le quali sarà quindi necessaria un'iscrizione autonoma): sul punto, cfr. RUBINO, op.cit., 83, GORLA, op. cit., 555; TAMBURRINO, op. cit., 269; BOERO, op. cit., 163-164.

<sup>34</sup> Il principio si rinviene espresso (per quanto apoditticamente) nella risalente Cass. Civ., 5 gennaio 1967, n. 47, in *Foro it.*, 1967,1,994; in *Riv. dir. ipot.*, 1968,209, con nota di BOSSO, *Ancora dell'estensione dell'ipoteca agli interessi*; e in *Giust. civ.*, 1967, I, 1324, con nota di CIACCIO, *Estensibilità della garanzia degli interessi del credito oltre la somma iscritta*. Quest'ultimo autore, oltre ad evidenziare i richiami anche lessicali all'insegnamento dottrinario in *subiecta materia* (in specie, a quello del Rubino) operati dalla pronuncia, segnala nel commento anche la dottrina formatasi nella vigenza del codice del 1865, evidenziando l'estrema discordanza delle opinioni sul tema del possibile sconfinamento rispetto alla somma iscritta: per la tesi negativa, sono richiamati POCHINTESTA, *Dei privilegi e delle ipoteche*, Torino 1880, II, 137; RICCI, *Diritto civile*, Torino 1882, X, 123; PACIFICI-MAZZONI, *Istituzioni di diritto civile*, Torino 1927, III, 1, 594; in giurisprudenza, App. Napoli 12 luglio 1933, in *Dir. giur.* 1933, 326. Per la tesi dell'ammissibilità del superamento del montante ipotecario si erano invece espressi BIANCHI, *Delle ipoteche*, Napoli 1925, II, 423 ss; MATTERA, *Estensione della ipoteca agli interessi del capitale iscritto*, in *Giur. it.* 1939, IV, 20; e, in giurisprudenza, App. Venezia 30 novembre 1931, in *Foro ven.*, 1932, 22; App. Firenze 30 ottobre 1932, in *Monit. trib.* 1933, 137.

<sup>35</sup> Così, in termini Cass. civ. n°47/1967, cit., confermando così richiami lessicali all'opinione di Rubino evidenziati nella nota a commento di Ciaccio.

<sup>36</sup> L'efficacia assertiva dell'argomento è tale che esso è posto a base, in epoca non troppo risalente, sia della prima sentenza di una certa risonanza in materia, cioè Cass. civ., 5.01.1967, n°47, cit., come pure - a distanza di tre decenni - di Cass. civ., 8.07.1998, n°6668, in *Giust. civ.*, Mass. 1998, 1495. Nello stesso

Nel divisato scenario di consolidata *coerenza nomofilattica*, può pertanto sostenersi, anche all'interno della giurisprudenza più recente, la prevalenza della tesi della natura di norma *eccezionale* dell'art.2855 c.c.<sup>37</sup>, che ha pertanto acquisito carattere di indiscusso *ius receptum*<sup>38</sup>.

---

senso, Cass. civ., 29.08.1998, n°2925, in *Giust. civ. Mass. 1998*, 606 e in *Fallimento 1999*, 370; Tribunale di Pescara, 4.02.2004, in *Redazione Giuffrè 2005*. In dottrina, *ex pluribus*, GORLA, op. cit., 554.

<sup>37</sup> Fanno parte del detto filone, ad es., Cass. 22.09.2000, n°12536, in *Giust. civ. 2001*, I, 398 e in *Vita not. 2001*, 280; Cass. Civ., 18.02.2000, n°1869 in *Giust. civ. Mass. 2000*, 399; Cass. Civ., 7.04.1995, n°4069, in *Giust. civ. Mass. 1995*, 791; Cass. Civ., 30.05.1995, n°6052, in *Giust. civ. Mass. 1995*, 1112; Cass. Civ., 1.02.1995, n°1116, in *Giust. civ. 1995*, I, 1199. In seno alla giurisprudenza di merito, cfr., *ex plurimis*, Tribunale di Monza, 4 giugno 1996, in *Banca borsa tit. cred. 1999*, II, 186 (nota TARDIVO).

In dottrina, BREGOLI, *Mutuo in ammortamento ed esercizio della prelazione ipotecaria*, op. cit, 49 ss, nota 5, qualifica l'art.2855 (la cui disciplina in tema di interessi si risolve nel limitare la prelazione concessa al singolo creditore allo scopo di evitare il contrasto con le più generali esigenze della funzione del credito) come norma avente «finalità di ordine pubblico economico»: dal che l'ulteriore considerazione che disposizioni sostanzialmente corrispondenti alla norma in esame sono riscontrabili all'interno dei principali sistemi giuridici moderni, a dimostrazione del fatto che l'assetto di interessi ad essa ricollegato rappresenta un nucleo di esigenze riconosciute in via generale come primarie nel contesto economico internazionale.

Come segnalato dall'autore, tutte le legislazioni europee di riferimento sembrano infatti porre il triennio quale limite per gli interessi maturati tra l'iscrizione ipotecaria e la data in cui se ne fa valere l'effetto legale: così, per la legislazione francese, varrà il richiamo all'attuale art.2432 del *code civil*, per il quale «*Le créancier privilégié dont le titre a été inscrit, ou le créancier hypothécaire inscrit pour un capital produisant intérêt et arrérages, a le droit d'être colloqué, pour trois années seulement, au même rang que le principal, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les intérêts et arrérages autres que ceux conservés par l'inscription primitive*»; per quella spagnola, può citarsi l'art.114 della *Ley hipotecaria*, secondo cui «*Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años*». Altri riferimenti effettuati dal medesimo autore sono poi quelli all'art.818 del cod. obbl. svizzero e al § 13 ZVG tedesca.

<sup>38</sup> Paradigmatico è quanto affermato, in motivazione, da Cass. civ., 3.12.1979 n. 6282, in *Giur. it. 1980*, I, 1498, secondo cui: «... l'art. 2855 c.c., se da un lato estende in modo automatico la garanzia, oltre che alle spese per le quali manchi un'espressa iscrizione (comma 3), agli interessi del credito dei quali sia enunciata la misura nell'iscrizione, dall'altro limita in senso oggettivo l'efficacia di tale garanzia, stabilendo che, nonostante patto contrario, essa è circoscritta alle due annualità anteriori ed a quella in corso al giorno del pignoramento. La portata della norma è perciò duplice. Attribuisce efficacia all'iscrizione per gli interessi ancorché il loro ammontare sia incerto, non essendo quantificabili preventivamente in base alla sola indicazione del tasso convenuto perché non è possibile stabilire fino a quando il creditore, cui non incombe l'obbligo di pretendere il pagamento alla scadenza, aspetterà per esigere il credito, né può prevedere quanto durerà il processo esecutivo, ma proprio per ovviare alla deroga che siffatta iscrizione comporta ai principi di pubblicità e specialità dell'ipoteca, la norma limita nel modo suddetto l'efficacia della garanzia, così da evitare l'eccessivo accumulo di interessi garantiti, che renderebbe aleatoria la capienza delle ipoteche successive, e da consentire agli altri creditori e ai terzi acquirenti di conoscere l'entità massima del carico degli interessi, riducendo l'incertezza dei primi in ordine all'affidamento patrimoniale e quella dei secondi in ordine alla misura della loro responsabilità reale».

### 3. L'art.2855 c.c. e il limite della somma iscritta

Posta in risalto la natura derogatoria dell'art.2855 c.c., resta adesso da affrontare il *punctum pruriens* della questione trattata: vale a dire se la somma iscritta rappresenti il limite massimo della garanzia ipotecaria anche con riferimento agli interessi ex art.2855 c.c., commi 2 e 3, successivamente maturati ovvero se - per effetto dell'estensione sancita dalla norma in parola - il cumulo del capitale, delle spese, degli interessi convenzionali per le tre annualità protette e degli interessi legali fino al momento della vendita possa *travalicare* l'ammontare dell'originaria iscrizione.

#### §3.1. la tesi restrittiva

L'opinione diretta a negare la possibilità di superamento del *limen* costituito dalla somma iscritta fonda il proprio convincimento sul richiamo degli art.2838 c.c. e 2839 n.4 c.c.<sup>39</sup>.

Stabilisce infatti l'art. 2838 (*Somma per cui l'iscrizione è eseguita*) che: «*se la somma di danaro non è altrimenti determinata negli atti in base ai quali è eseguita l'iscrizione o in atto successivo, essa è determinata dal creditore nella nota per la iscrizione (1° comma). Qualora tra la somma enunciata nell'atto e quella enunciata nella nota vi sia divergenza, l'iscrizione ha efficacia per la somma minore (2° comma)*».

L'art.2839 c.c., nel disciplinare le formalità dell'iscrizione ipotecaria, prevede al n.4 che la nota deve indicare «*l'importo della somma per la quale l'iscrizione è presa*».

Il percorso argomentativo posto a sostegno della tesi restrittiva è ricavato dalla lettura coordinata degli articoli 2838 e 2839 n.4 in raffronto con l'enunciazione della corrispondente norma del codice del 1865, vale a dire l'art.1987, il quale disponeva che le note per l'iscrizione dell'ipoteca dovevano contenere, tra l'altro, «*l'importare della somma dovuta*»<sup>40</sup>: per

<sup>39</sup> La questione è illustrata anche da COTTONE, *La graduazione dei crediti nel piano di riparto* (...), relazione tenuta all'incontro studio sul tema "La riforma del processo esecutivo", Roma. 6-8 giugno 2007, reperibile all'indirizzo internet <http://appinter.csm.it/incontri/relaz/14555.pdf>.

<sup>40</sup> **Art.1987 codice civile del 1865:** *Per operare l'iscrizione si presentano al detto ufficio il titolo costitutivo dell'ipoteca e due note, una delle quali può essere stesa in calce allo stesso titolo.*

*Queste note devono contenere:*

*1° Il nome, il cognome, il domicilio o la residenza del creditore e del debitore e la loro professione, se ne hanno, come pure il nome del padre loro;*

questa via si è così ritenuto che il mutamento di formulazione operato dalla norma attuale (e cioè il riferimento *alla somma per la quale l'iscrizione è presa*) trova giustificazione soltanto riconoscendo che il limite della garanzia è segnato non già dall'ammontare del credito, bensì dalla somma indicata nell'iscrizione<sup>41</sup> e che quindi anche per gli interessi di cui all'art.2855 c.c. questo limite non può essere superato<sup>42</sup>.

---

2° Il domicilio che sarà eletto per parte del creditore nella giurisdizione del tribunale da cui dipende l'ufficio delle ipoteche;

3° La data e la natura del titolo ed il nome del pubblico ufficiale che lo ha ricevuto o autenticato;

4° L'importare della somma dovuta;

5° Gli interessi o le annualità che il credito produce;

6° Il tempo dell'esigibilità;

7° La natura e la situazione de' beni gravati colle indicazioni volute dall'art.1979.

<sup>41</sup> In quest'ottica è stato pertanto affermato (MAIORCA, voce *IPOTECA (Diritto civile)*, op. cit., 59) che l'indicazione della somma non costituisce una specificazione del credito (che può anche essere non pecuniario) e del suo ammontare, bensì della garanzia nella sua entità e nel suo valore.

<sup>42</sup> In dottrina la tesi c.d. *restrittiva*, contraria alla possibilità di superamento della somma iscritta, ha trovato un tenace sostenitore in OSTI, *Prelazione ipotecaria oltre i limiti della somma iscritta?*, in *Riv. dir. civ.*, 1960, I, p. 634 ss. (ma anche MARIANI, *Dell'ipoteca immobiliare*, Milano, 1958, p. 408; NALDINI, *Iscrizione ipotecaria e prelazione degli interessi*, in *Fallimento*, 1989, p. 539 e CIACCIO, *Estensibilità della garanzia agli interessi dei crediti ipotecari oltre la somma iscritta*, in *Giust. Civ.*, 1967, I, p.1324, sembrano schierarsi su analoga posizione interpretativa). Osti osserva infatti, ricorrendo ad una puntigliosa ricostruzione storica, che la tesi della estensione della garanzia ipotecaria agli interessi trova origine in una concezione formatasi in Francia sotto la legislazione napoleonica (art.2151 codice Napoleone, che riprendeva l'art.19 della legge 11 febbraio anno VII) ed alla stregua della quale si sosteneva che *l'ipoteca non era iscritta per una somma determinata*, riguardando piuttosto l'iscrizione *il credito* nel suo ammontare risultante dal titolo (ovvero, nel caso di credito di importo indeterminato, dalla valutazione fatta dall'iscrivente): di qui, in forza del principio *accessorium sequitur principale*, l'estensione automatica della prelazione ipotecaria agli interessi e alle spese.

Tale sistema continuò inalterato con il codice italiano del 1865, il cui art.1965 disponeva espressamente che *«l'ipoteca (...) non può sussistere che sopra beni specialmente indicati e per una somma determinata in denaro»*. Il fatto poi che l'art.1987 n°4 prescrivesse che la nota di iscrizione dovesse contenere l'indicazione *«dell'importare della somma dovuta»* evidenziava la necessaria corrispondenza tra la somma determinata di denaro per la quale l'ipoteca veniva iscritta e l'importo pecuniario della garanzia del credito (*id est*: la corrispondenza tra somma iscritta e credito). La distinzione tra somma iscritta e credito si presenta ancor meglio delineata, secondo l'autore, all'interno del codice civile del 1942, il cui art.2809 ribadisce la necessità che l'ipoteca sia iscritta *«per una somma determinata in denaro»*. Nel nuovo sistema, l'art. 2839, nell'indicare le formalità per l'iscrizione dell'ipoteca, elenca al n.4 non più *«l'importare della somma dovuta»* (come faceva il corrispondente art.1987 del codice abrogato), ma afferma invece che deve essere indicato nella nota *«l'importo della somma per la quale l'iscrizione è presa»*. In linea di coerenza con il nuovo assetto sistematico, il vigente art.2838 c.c. non considera più (come invece l'art. 1997 del codice del 1865, secondo cui *«l'iscrizione non ha effetto che per la somma enunciata nella nota, ancorché si giustifichi coll'atto da cui apparisce il debito, che la somma dovuta è maggiore dell'enunciata»*) le divergenze fra la somma indicata nella nota e quella realmente dovuta, bensì le divergenze fra la somma enunciata nella nota e quella indicata nell'atto in base al quale è eseguita l'iscrizione, precisando che, in questa ipotesi, *«l'iscrizione ha efficacia per la somma minore»*. A simili formulazioni appare più consoni il principio, riaffermato nel codice vigente, secondo cui, trattandosi di somma determinata nella nota a discrezione del creditore, essa si considera eccessiva solo quando supera di oltre un quinto (e può quindi disporsi la riduzione) *«quella che l'autorità giudiziaria dichiara dovuta»*. Ad avviso dell'autore, se gli accessori del credito (spese ed interessi) fossero coperti dalla garanzia anche oltre il limite della somma iscritta, non vi sarebbe ragione di limitare la riduzione della somma stessa per lasciare sussistere l'eccedenza di un quinto rispetto all'ammontare del credito: tale limitazione appare giustificata soltanto riconoscendo che il limite

Il richiamo agli articoli 2838 e 2839 n.4 c.c., quale fondamento della *invalidabilità* della somma iscritta, è stato tuttavia ritenuto inconferente dalla Suprema Corte, la quale - nella sentenza 18.02.2000, n°1869<sup>43</sup> - ha statuito che le cennate norme (riguardanti la disciplina dell'iscrizione) non consentono di ricavare un principio destinato ad incidere in un ambito diverso.

Ed infatti l'art.2838 c.c., quale attuazione del principio di specialità, regola l'ipotesi in cui la somma di denaro che si vuole garantire non risulta dall'iscrizione, sicché - per evitare dannose perdite di tempo - la legge consente che sia il creditore ad effettuare la determinazione della somma

---

della garanzia è segnato *non dall'ammontare del credito*, bensì *dalla somma indicata* dall'iscrizione, e che anche per gli accessori del credito, specificati dall'art. 2855, questo limite non può essere superato.

La tesi di OSTI appare comunque minoritaria all'interno della dottrina ed ha incontrato ferme critiche già all'epoca della sua pubblicazione. Ed infatti secondo D'ONOFRIO, *Intorno ad un'interpretazione dell'art.2855 c.c.*, in *Dir. e Giur.*, 1960, 679 ss., la tesi proposta dall'Osti non appare in grado di scalfire la solidità dell'indirizzo che già al tempo appariva dominante. In primo luogo, pur potendosi concordare che il creditore può indicare nella nota una somma globale andando poi a discriminarne le componenti in capitale, spese ed accessori, si deve tuttavia osservare che la vera questione è se egli *deve* effettuare la detta indicazione o se piuttosto il sistema non lo dispensi dall'indicare anche quelle somme che sono previste dall'art.2855. Per D'Onofrio, il creditore non può indicare tale somma complessiva, perché se è vero che l'importo del capitale è indicato dal titolo o dal creditore (nei limiti di legge) quanto alle spese e agli interessi questa determinazione preventiva presenterebbe notevoli difficoltà, non essendo dato sapere con certezza quando e se l'esecuzione sarà avviata (con il pignoramento che segna il *dies a quo* dell'effetto retroattivo). Inoltre, perché si attivi il meccanismo previsto dall'art.2855, è necessario che gli interessi (meglio, il loro tasso) sia indicato nella nota; il che consente di ricavare, sia pure implicitamente, il loro ammontare, come si verifica per quei terzi che vengano in contatto con il debitore ipotecato (i quali possono determinare gli interessi triennali). Questo spiegherebbe perché, nella pratica degli affari all'interno di un sistema improntato al principio *prior tempore potior iure*, non si accettano (salvo casi particolari) ipoteche che non siano di primo grado. La notazione critica alla tesi di Osti prosegue poi osservandosi che l'art.2855 c.c. distingue tra capitale ed accessori, collocando i secondi nello stesso grado del primo: dal che consegue che se l'iscrizione dovesse essere specifica per i detti accessori, senza cioè l'estensione sancita dall'art.2855, la norma in esame non avrebbe senso, riducendosi ad un mero doppione dell'art.2808 c.c., secondo cui l'ipoteca attribuisce al creditore il diritto di preferenza nella distribuzione del ricavato dall'esecuzione. Né avrebbe del pari senso l'art.2855 nella parte in cui prevede l'iscrizione per le maggiori spese e per i maggiori interessi (arretrati), nelle quali ipotesi tuttavia le relative iscrizioni prendono però effetto dalle loro rispettive date e non da quella riguardante l'iscrizione per il capitale.

Più di recente, si è sostenuto (cfr., ALIANELLO, *L'art.2855 e la specialità dell'ipoteca*, op.cit., 405 ss.) che è proprio partendo dalle divergenze tra i due codici (del 1865 e del 1942) che si rivelano i limiti della tesi di OSTI. Ed infatti, mentre il codice abrogato poneva la corrispondenza tra somma effettivamente dovuta e somma iscritta, per il nuovo codice siffatta corrispondenza (per l'ipoteca volontaria, a differenza di quella legale e giudiziale) non è più richiesta: qualora tra la somma enunciata nell'atto e quella enunciata nella nota vi sia divergenza, l'iscrizione ha effetto per la somma minore. Un argomento sistematico a sostegno del superamento della regola della "corrispondenza" tra somma iscritta e credito si ricava poi dall'art.2852 c.c., secondo cui «*l'ipoteca prende grado dal momento della sua iscrizione, anche se è iscritta per un credito condizionale. La stessa norma si applica per i crediti che possano eventualmente nascere in dipendenza di un rapporto già esistente*» Trattandosi di crediti *eventuali*, anche il loro importo (che, in ogni caso, può non essere determinabile al momento dell'iscrizione) sarà *eventuale*.

<sup>43</sup> La pronuncia - che incentra il proprio *excursus* proprio sul superamento della tesi "restrittiva" richiamata nel testo - risulta pubblicata, per il suo interesse, anche in *Nuova giur. civ. commentata 2001, I, 310 (nota MORLOTTI)*; *Corriere giuridico 2000, 894 (nota FORCHINO)*; *Vita not. 2000, 901*; *Foro Italiano 2000, I, 1839*.

medesima<sup>44</sup> (con la precisazione che, in siffatta ipotesi, il debitore è comunque tutelato attraverso il rimedio della riduzione di cui all'art. 2874 c.c.).

Con riferimento poi alla norma dell'art.2839 n.4 c.c., essa si limita ad indicare - nel quadro delle formalità necessarie per l'iscrizione - uno dei requisiti di cui deve essere munita la nota e cioè l'indicazione della somma per la quale l'iscrizione è presa (*«prescindendo dall'effettivo valore che s'intende garantire»*<sup>45</sup>).

Dal quadro sopra delineato consegue, nella ricostruzione effettuata dalla Cassazione, che proprio perché l'indicazione della somma per la quale l'iscrizione è presa non può garantire gli interessi non ancora venuti ad esistenza<sup>46</sup>, si è resa necessaria la previsione di cui all'art. 2855, norma avente *valenza autonoma* e per effetto della quale la garanzia ipotecaria si estende - nei modi e limiti previsti dalla norma - anche agli accessori del credito<sup>47</sup>.

### §3.2. la tesi estensiva

Sulla scia di quanto statuito *ex professo* dalla sentenza n°1869/2000, può pertanto sostenersi che l'opinione prevalente, all'interno della giurisprudenza, è nel senso che con la norma di cui all'art.2855, commi 2 e 3, *«viene così sancita una deroga alla regola generale della inestensibilità*

---

<sup>44</sup> Ciò per evitare - ove si ritenesse necessario un preventivo accordo sul punto tra creditore e debitore - possibili ostacoli ad una sollecita iscrizione: RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, op.cit., 78; TAMBURRINO, *Della tutela dei diritti (Delle ipoteche)*, op. cit.,233-234. In giurisprudenza, cfr. Cass. civ., 29.01.1980, n°680, in *Riv. notariato* 1980, 874.

<sup>45</sup> L'osservazione è di CARBONE, in nota a Cass. civ., 1869/2000, in *Foro it.*, ult. loc. cit..

<sup>46</sup> Dalla regola generale della specialità discende infatti che l'ipoteca garantisce il credito principale, ma non anche i suoi accessori (cfr., *ex multis*, CHIANALE, voce *Le ipoteche*, in *Trattato di diritto civile* diretto da SACCO, Torino, 2010, p.286).

<sup>47</sup> In realtà, va segnalato che la Suprema Corte ha, anche in altre pronunce, liquidato lapidariamente l'accostamento dell'art.2855 c.c. (qualificata come disposizione di carattere particolare ed autonomo) ad altre norme e ai principi generali in materia di ipoteca, statuendo che non sussiste alcuna incompatibilità con questi. Ad es., Cass. civ., 7.04.1995, n°4069, cit., afferma che l'unica condizione imposta dalla disposizione *de qua* per la sussistenza dell'effetto estensivo da essa previsto è rappresentata dalla indicazione della misura degli interessi stessi, che - una volta effettuata - determina l'automaticità dell'estensione, senza necessità di iscrivere una somma distinta per tali interessi. Dal ragionamento illustrato consegue pertanto che *«in questo quadro, nel quale resta ben determinato l'ambito legale dell'ipoteca, non rileva il richiamo agli artt. 2809, 2838, 2839 c.c., in quanto l'art. 2855 regola autonomamente gli effetti della iscrizione ipotecaria per le somme che producono interessi e la deroga al principio di specialità investe proprio la estensione (automatica) degli effetti della iscrizione agli interessi, secondo il principio accessorium sequitur principale, senza apprezzabile pregiudizio per la posizione dei terzi, dato il limite entro il quale deve essere contenuta la collocazione degli interessi»*.

dell'ipoteca agli accessori, regola che a sua volta è in connessione con il principio di specialità dell'ipoteca per il quale, come è noto, la garanzia va riferita a beni specificamente indicati mentre, quanto al credito, si richiedono la sua determinatezza e l'indicazione della somma iscritta<sup>48</sup>; ed ancora, che siffatta deroga comporta pertanto che «gli effetti dell'iscrizione ipotecaria si estendono agli interessi di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 2855 c.c., senza che tale estensione possa intendersi contenuta entro i limiti dell'ammontare della somma per la quale è stata compiuta l'iscrizione ipotecaria, purché la misura degli interessi sia indicata nell'iscrizione»<sup>49</sup>.

A conferma dello *ius receptum* formatosi sulla questione, va osservato che anche i più recenti arresti della giurisprudenza di legittimità (**Cass. civ., 11.04.2008, n°9674**, in *Giust. civ. Mass.* 2008, 4, 569 e in *Giur. it.*, 2008, 8-9, 1909 con nota di rufo spina; **Cass. civ., 18.07.2002, n°10416**, in *IlSole24ore, Guida al diritto*, 2002, 38, p.54) si limitano a richiamare, con motivazione sintetica, le conclusioni sopra illustrate.

Meno coesa appare invece la giurisprudenza di merito più recente, in seno alla quale si sono registrate pronunce favorevoli alla tesi estensiva<sup>50</sup> ed altre (invero, più rare) aderenti alla tesi contraria<sup>51</sup>.

Alcune sentenze non paiono poi particolarmente chiare sul punto<sup>52</sup>; più particolare è poi la posizione<sup>53</sup> secondo cui l'art. 2855 c.c. può giustificare l'estensione della prelazione oltre l'ammontare della somma iscritta solo quando l'iscrizione concerna esclusivamente il capitale; qualora invece l'ipoteca sia iscritta per una somma già comprensiva degli interessi (addirittura con specifica indicazione dell'importo relativo), la prelazione non può che rimanere circoscritta alla somma globale per cui l'iscrizione venne presa.

L'opinione favorevole alla possibilità di “sconfinamento” della somma

<sup>48</sup> Il principio è richiamato testualmente anche da Cass. civ., sez.III, 22.09.2000, n°12536, cit..

<sup>49</sup> La pronuncia sopra richiamata si configura quindi quale *gradazione crescente* di un indirizzo interpretativo già consolidato all'interno della Suprema Corte, a rappresentazione del quale può menzionarsi Cass. 1° febbraio 1995, n. 1116, cit., la quale ha formulato *verbatim* il principio di diritto sopra richiamato in tema di estensione della garanzia ipotecaria agli interessi.

<sup>50</sup> Tribunale di Nola, ordinanza 7 marzo 2008, reperibile all'indirizzo internet <http://www.overlex.com/stampa.asp?id=1024&txttabella=sentenze>; Appello di Roma, 5 gennaio 1998, in *Fallimento*, 1998, 1169, secondo cui «gli effetti dell'iscrizione ipotecaria si estendono agli interessi, nella misura legale per il periodo previsto dal terzo comma dell'art.2855 c.c., anche se venga ad essere in tal modo superato l'importo indicato nella nota di trascrizione»; Trib. Forlì, 23 luglio 1993, decr., cit..

<sup>51</sup> Trib. Roma, 14 luglio 1994, in *Notariato*, 1995, p. 283, con nota critica di Mariani.

<sup>52</sup> Trib. Modena, 4 ottobre 1991, in *Banca borsa tit. cred.* 1993, II, 330, con nota redazionale sul trattamento ipotecario di accessori diversi da spese ed interessi; e App. Milano, 29 dicembre 1992, in *Banca borsa tit. cred.* 1994, II, p. 35.

<sup>53</sup> Rappresentata da Trib. Ascoli Piceno, 23 ottobre 1986, in *Dir. fall.*, 1987, II, p. 1043. In senso analogo, v. GHIACCI, *Prelazione ipotecaria per gli interessi*, in *Giur. it.*, 1989, I, 2, 770 ss..

iscritta, quale corollario dell'estensione operata dall'art.2855 c.c., può dirsi peraltro predominante anche all'interno della dottrina, la quale ha affermato che la deroga determinata dalla norma *de qua*, essendo esplicitamente prevista (e quindi *voluta*), comporta (come già evidenziato) una estensione automatica della garanzia riguardante il credito principale agli accessori dello stesso: per questa via, non è quindi necessaria l'indicazione di una somma distinta e ciò «*non perché quella relativa al credito principale valga anche per l'accessorio, ma proprio perché a quest'ultimo non occorre alcuna indicazione di somma, sicché va poi collocato per tutto il suo ammontare anche se non vi sarebbe capienza nella somma iscritta, e financo se questa non basta a coprire per intero il credito principale*»<sup>54</sup>.

Altro argomento a suffragio della tesi estensiva può ricavarsi dall'interpretazione letterale e sistematica imperniata sull'esame della disposizione dell'art.2855 c.c..

Si è già detto che la norma prevede espressamente l'estensione della garanzia ipotecaria: se però tale ampliamento fosse negato, «*non si capirebbe il senso delle norme dell'art.2855, che non avrebbero alcuna ragione di esistere. E già la stessa rubrica dell'art.2855, che suona "estensione degli effetti della iscrizione", risulterebbe incomprensibile: "estensione" oltre a che cosa, se la somma per cui si iscrive non fosse superabile?*»<sup>55</sup>.

---

<sup>54</sup> Cfr., in termini, RUBINO, op. cit., 82. Come osserva CHIANALE, voce *Le ipoteche*, op. cit., 286 ss., a proposito della tesi del Rubino, l'autore, portando alle estreme conseguenze le proprie conclusioni, delinea un anomalo capovolgimento di posizioni, per effetto del quale l'accessorio finisce per avere un trattamento più favorevole del credito principale, inevitabile perché il principio della estensione automatica potesse trovare compiuta realizzazione, dal momento che - ove si fosse ammessa l'operatività del principio solo fino alla concorrenza di un'unica somma - si sarebbe di fatto dovuto provocare una collaborazione del creditore (spinto a tener conto degli accessori nella determinazione della somma iscritta), frustrando così l'attività di delimitazione affidata esclusivamente alla legge. Come accennato nel testo, l'opinione favorevole al superamento della somma iscritta è condivisa, tra i tanti, da RAVAZZONI, op. cit., 39 (che cita anche, tra i precedenti giurisprudenziali, Cass. civ., 18.02.1975, n°641); MAIORCA, op. cit., 129; TAMBURRINO, *Della tutela dei diritti. (Delle ipoteche)*, op. cit., 267; BOERO, *Le ipoteche*, op. cit., 169; BREGOLI, *Mutuo in ammortamento ed esercizio della prelazione ipotecari*, op. cit., 53 e ss.; FRAGALI, voce *Ipoteca (diritto privato)*, op. cit., §27, secondo cui se è vero che in via ordinaria l'ipoteca può farsi valere solo con riferimento all'obbligazione indicata nel titolo (c.d. specialità *ex inscriptionae*) può parimenti affermarsi che «*essa talora può farsi valere per un credito maggiore di quello risultante dalla somma limite indicata nella nota; l'ipoteca ha infatti una sua naturale forza espansiva (v. infra, § 56), che permette di comprendere nell'iscrizione alcuni crediti accessori (art. 2855 commi 1 e 3), il cui importo diventa perciò il limite di efficacia dell'ipoteca risultante dalla somma precisata nella nota*»; GUARNERI, in *Nuove leggi civili commentate*, 1979, 16, per il quale (con riferimento al già citato art.15 della L. 8.08.1978, n.457) «*la innovazione legislativa attiene al capitale essendo già per diritto previgente ammessa l'estensione della garanzia ipotecaria anche agli interessi ed alle spese*» oltre la somma iscritta; CORSINI, *Sull'estensione degli effetti dell'iscrizione ipotecaria agli interessi*, op. cit., 2641. Per la dottrina (favorevole) meno recente, si veda quella richiamata da Ciaccio, in nota a Cass. Civ. n°47/1967, alla precedente nota 34. Per mera completezza espositiva, si osserva che lo stesso Osti, op. cit., 636 fa riferimento «*ad una tradizione dottrinale ormai consolidata da quasi un secolo, così da fare apparire temerario il tentativo di sovvertirla*».

<sup>55</sup> Cfr. BREGOLI, op. cit., 49 ss..

Ed è proprio l'utilizzo del termine predetto a fare palese la *mens legis* diretta ad affermare che l'iscrizione ha la capacità di *estendersi*, che pare pertanto urtare con l'assunto della sua assoluta invalicabilità e fissità<sup>56</sup>.

Proseguendo nella prospettata linea di *convergenza interpretativa*, la presunta insuperabilità della somma per la quale l'iscrizione è presa risulterebbe altresì in contrasto con le disposizioni in tema di riduzione dell'ipoteca contemplate dagli artt.2872 e 2873, che suppongono il vaglio di congruità tra credito liquido e somma iscritta.

Secondo il 1° comma dell'art.2872 c.c., «*la riduzione delle ipoteche si opera riducendo la somma per la quale è stata presa l'iscrizione o restringendo l'iscrizione a una parte soltanto dei beni*»; l'art.2873 c.c. dispone che «*non è ammessa domanda di riduzione riguardo alla quantità dei beni né riguardo alla somma, se la quantità dei beni o la somma è stata determinata per convenzione o per sentenza*» (1° co.) e che «*tuttavia, se sono stati eseguiti pagamenti parziali così da estinguere almeno il quinto del debito originario, si può chiedere una riduzione proporzionale per quanto riguarda la somma*» (2° co.). Ne discende pertanto che se la riduzione è proporzionale e non eguale, vuol dire che la somma per la quale l'iscrizione è presa non deve essere necessariamente eguale al debito; ed ancora che se esisteva differenza fra i due importi al momento dell'iscrizione, questa deve continuare a sussistere, sia pure in proporzione, dopo la riduzione<sup>57</sup>.

A quanto esposto può altresì aggiungersi che mentre con riferimento alle spese e agli interessi convenzionali potrebbe ritenersi giustificato lasciare al creditore il rischio di fissare la somma da iscrivere (trattandosi di fattori in qualche modo suscettibili di controllo da parte sua) sarebbe per converso iniquo addossare al medesimo un simile onere con riferimento agli interessi legali maturati dalla scadenza del triennio fino alla vendita, atteso che la previsione del loro importo dipende - oltre che da imponderabili scelte legislative - dalla durata della procedura esecutiva e non può per principio del sistema processuale (anche esecutivo) essere messa a carico di chi fa valere in giudizio il diritto<sup>58</sup>.

<sup>56</sup> Condivide la conduzione del richiamo al dato testuale e la superabilità della somma iscritta anche TULLIO, *In tema di estensione degli effetti dell'iscrizione ipotecaria agli interessi*, nota a Cass. civ., 7.04.1995 n°4069, in *Giust. civ.* 1995, 12, 3011.

<sup>57</sup> Argomento proposto da ALIANELLO, *L'art.2855 e la specialità dell'ipoteca*, op. cit., 407-408.

<sup>58</sup> Così BREGOLI, op. cit., 55, richiamato anche da FARINA, *Le questioni del credito bancario nel corso dei procedimenti monitori e esecutivi* (..), op. cit., 44. Secondo quest'ultimo autore, in realtà, un ragionamento analogo potrebbe essere seguito anche per gli interessi convenzionali, apparentemente influenzati dalla determinazione volitiva del creditore, ma specie attualmente, alla luce della elaborazione legislativa e giurisprudenziale in tema di interessi usurari (con rilevazione trimestrale del tasso effettivo globale medio affidata a decreti ministeriali) concretamente improntata ad una serie di fattori di eterodeterminazione del contenuto effettivo del regolamento contrattuale che possono rendere difficoltoso,

In buona sostanza, pare pertanto ragionevole affermare che la legge abbia risolto l'antitesi tra l'interesse del creditore primo iscritto (alla integrale realizzazione del suo credito) e l'interesse dei terzi (a misurare con esattezza il pregiudizio alla circolazione dei beni) a vantaggio del primo, risolvendosi la deroga posta dall'art.2855 in un attentato poco significativo alla direttiva della specialità (intesa come grandezza economica), considerato che il meccanismo introdotto dall'art.2855 assicura la possibilità di determinare quantitativamente la garanzia ipotecaria, sia pure approssimata, in termini indicativi sufficienti ed adeguati per i potenziali interessati<sup>59</sup>.

#### 4. L'estensione dell'art.2855 - requisiti

Dopo aver ribadito che la norma dettata dall'art. 2855 c.c., commi 2 e 3, determina una estensione *ope legis* della prelazione ipotecaria agli accessori del credito ivi contemplati *indipendentemente dall'ammontare della somma per la quale l'iscrizione è stata presa*, resta adesso da vedere in presenza di quale requisito detta estensione può venire a configurarsi: ciò in quanto, rispondendo la norma in esame (come esposto) all'esigenza di rendere conoscibili le modalità di calcolo degli interessi e di evitare che l'ipoteca iscritta a garanzia di un capitale fruttifero possa estendersi ad un numero eccessivo di annualità, diviene necessario chiarire - sul piano della trasparenza come pure su quello del concorso dei creditori - come siffatto duplice obiettivo possa essere concretamente perseguito.

La questione trova un importante addentellato nel tenore letterale dell'art.2855 c.c., il quale consente di affermare che, per la realizzazione

---

per il creditore ipotecario, stabilire con esattezza, in sede di iscrizione, quale sarà la somma a titolo di interessi.

Per quanto concerne, poi, il profilo della "durata" della processo esecutivo, mette conto di osservare che la media delle procedure esecutive immobiliari in Italia era di circa 76 mesi, a fronte di una durata media europea di 12 mesi (dati ABI, reperibili all'indirizzo [www.uiug.it/files/Abi\\_durataprocessesecut.doc](http://www.uiug.it/files/Abi_durataprocessesecut.doc)). Lo stesso Ministero della Giustizia, nella relazione sulle prime valutazioni di impatto sulle procedure esecutive individuali immobiliari e concorsuali derivanti dall'introduzione del c.d. "processo civile telematico" (reperibile all'indirizzo [internet http://www.processotelematico.giustizia.it/pdapublic/resources/07%20L'impatto%20del%20PCT.pdf](http://www.processotelematico.giustizia.it/pdapublic/resources/07%20L'impatto%20del%20PCT.pdf)) fa riferimento ancora a tempi rilevati presso l'utenza di circa 60/72 mesi (medi) ed anche di 90 mesi (massimi). Lo scrivente ha peraltro contezza diretta di procedure esecutive immobiliari pendenti da circa venti anni; la "scommessa" è pertanto quella di contenere lo svolgimento del procedimento esecutivo (grazie anche all'utilizzo dello strumento della "delega") entro termini di durata "ragionevoli", tali da evitare una eccessiva dilatazione dell'ammontare dei crediti (anche ipotecari) azionati.

<sup>59</sup> Ancora BREGOLI, op. cit., nota 8.

dell'effetto estensivo disciplinato dalla norma in parola, è fatto obbligo che la nota di iscrizione contenga l'indicazione della *misura* degli interessi<sup>60</sup>: è siffatto adempimento, pertanto, ad assolvere l'esigenza di rendere i terzi edotti circa l'ampiezza del pregiudizio gravante sul bene immobile, favorendo la circolazione del bene stesso e salvaguardando la funzione di garanzia nei confronti degli altri creditori del debitore svolta dall'iscrizione ipotecaria<sup>61</sup>.

Di talché l'indicazione della misura degli interessi si atteggia come *condicio sine qua non* per l'estensione della prelazione ipotecaria, con la conseguenza che la mancata enunciazione della stessa nella nota di iscrizione determina la collocazione ipotecaria del capitale, ma non degli interessi<sup>62</sup>; anzi la Corte di Cassazione ha al riguardo precisato che *«l'insufficiente indicazione della somma non consente una semplice rettifica (con annotazione), ma solo un'iscrizione suppletiva (o, al più, un'iscrizione di rettifica che richiami la prima) e dalla quale sorge una distinta ipoteca con relativo nuovo grado, ciò ai fini della tutela dei terzi (e sempre che detta insufficiente indicazione della somma dipenda dalla volontà unilaterale del creditore e non dalla volontà delle parti espressa nel titolo che ha costituito l'ipoteca)»*<sup>63</sup>.

A riprova della obligatorietà della indicazione della misura degli interessi va poi osservato che si è pure ritenuto che *«ai fini dell'estensione*

<sup>60</sup> Per BOERO, op. cit., 168, la prescrizione stabilita dal legislatore va posta in correlazione con l'esigenza di evitare ai terzi indagini troppo onerose, da effettuare al di fuori delle risultanze dei registri immobiliari, in ordine all'esistenza e all'entità degli interessi.

<sup>61</sup> Così Tribunale di Milano, sez. III, 19 maggio 2008, n. 1385, in *Giustizia a Milano 2008*, 6, 48 (s.m.) e, prima, Tribunale Milano, 18 aprile 2005, in *Giustizia a Milano 2005*, 31; Tribunale di Bologna, 17 ottobre 2006 n°2403, in motivazione, in *Repertorio Lex24*. Per la giurisprudenza di legittimità, si veda al riguardo Cass. civ., sez. III, 11.04.2008, n°9674, cit.; Cass. civ., sez. I, 28.06.2002, n°9497, in *Giust. civ. 2003*, I, 2509 e in *Vita not.* 2002, 828; Cass. civ., sez. I, 28.11.2001, n°15111, in *Giust. civ. Mass. 2001*, 2039 e in *Fallimento 2002*, 1291 (*osservazione CECCHERINI*); Cass. civ., sez. III, 18.02.2000, n°1869, cit.; Cass. civ., sez. II, 30.05.1995, n°6052, cit..

<sup>62</sup> In giurisprudenza, propendono per tale soluzione Tribunale di Milano, 16 dicembre 2002, in *Banca borsa tit. cred. 2004*, II, 212 (*nota TARDIVO*), secondo cui *«la mancata indicazione, nella nota d'iscrizione dell'ipoteca, della misura degli interessi (sostituita dalla sola indicazione di una somma globale pari alla affermata entità dell'ammontare degli interessi calcolati per un certo periodo) non consente di estendere gli effetti dell'ipoteca né al diritto di credito relativo agli interessi calcolati, per il biennio antecedente l'anno in corso al momento d'inizio della procedura fallimentare e per l'anno in corso, secondo il tasso convenzionale, né al diritto di credito relativo agli stessi interessi calcolati secondo il tasso legale, dato che l'indicazione della misura degli interessi - alla luce del dettato dell'art. 2855 comma 2 c.c., richiamato dall'art. 54 l. fall. - costituisce presupposto indispensabile per l'estensione degli effetti dell'ipoteca al diritto di credito relativo agli interessi indipendentemente dalla disciplina di essi»*. Nello stesso senso Appello di Genova, 5 febbraio 2002, in *Fallimento 2002*, 1211 (*nota TARZIA*), secondo cui *«è necessaria l'indicazione degli interessi nella nota di iscrizione; in altri termini, la norma attribuisce il diritto di iscrizione anche se l'atto di concessione di ipoteca non preveda espressamente l'estensione della garanzia agli interessi, ma pone la condizione dell'indicazione del tasso»*.

<sup>63</sup> Così Cass. n°1869/2000, cit., la quale ripropone l'opinione già espressa in dottrina da RUBINO, op. cit., 85 (concordano anche RAVAZZONI, *Dell'ipoteca*, op. cit., 40 e BOERO, *Le ipoteche*, op. cit., 169).

della prelazione ipotecaria agli interessi convenzionali, non è sufficiente che la misura di questi ultimi, non indicata nella nota, sia desumibile dal titolo»<sup>64</sup>.

Quanto poi alla nozione di “misura”, l’opinione prevalente è nel senso che, nel contesto dell’art.2855 c.c., «il termine misura equivale a tasso (e non ad ammontare) degli interessi»<sup>65</sup>: ne discende che, al fine di attivare il meccanismo estensivo contemplato dall’art.2855 c.c., è sufficiente che nella nota di iscrizione siano indicati l’esistenza e il saggio degli interessi, senza che sia necessario far ricorso a formule sacramentali<sup>66</sup> e con la precisazione che la generica avvertenza che il credito è produttivo di interessi impedisce l’estensione della garanzia ai detti accessori *finanche al tasso legale*<sup>67</sup>.

La soluzione interpretativa seguita dalla Corte di legittimità riceve conferma anche da un dato testuale e sistematico.

In proposito, gioverà infatti osservare che l’art.1284 c.c., dopo avere determinato il saggio degli interessi legali (1° comma), dispone che «allo stesso saggio si computano gli interessi convenzionali, se le parti non ne hanno determinato la misura» (2° comma) e che «gli interessi superiori alla misura legale devono essere determinati per iscritto» (3° comma, prima parte). Sulla scorta della formulazione letterale della norma emerge pertanto palese l’equivalenza semantica che caratterizza il linguaggio utilizzato dal legislatore nel riferimento a “saggio” e “misura” degli interessi; termini utilizzati evidentemente come sinonimi.

Ed allora, poiché l’estensione ex art.2855 c.c. si realizza solo se è enunciato nella nota il tasso di detti interessi<sup>68</sup>, non può pertanto ritenersi che

---

<sup>64</sup> Così Tribunale Reggio Emilia, 20.06.1988, in *Giur. it.* 1989, I, 2, 325, 768. In senso analogo, Cass. civ., 12.06.1945, n°419, in *Rep. Foro It.*, 1943-45, voce *Ipoteca*, nn.14 e 15. Sulla insufficienza di una indicazione per *relationem* della misura degli interessi, cfr., in dottrina, MARIANI, *Dell’ ipoteca immobiliare*, op. cit., 139-140; BOERO, op. cit., 168.

<sup>65</sup> E’ il principio espresso da Cass. civ., sez. I, 7.04.1995 n°4069, cit.. In dottrina, RUBINO, op. cit., 85, osserva che «la misura è normalmente indicata mediante il tasso: ma di quello legale non è indispensabile l’enunciazione numerica, e basta anche la corrispondente formula o altra equivalente, che non può apparire oscura nemmeno ai profani del diritto; del resto, pur quando sia convenzionalmente diverso, non ne è strettamente necessaria la precisazione in percentuale, ma basta anche qualsiasi modalità che, insieme agli altri dati risultanti dall’iscrizione (e in specie alla somma per il credito principale) possa farlo ricavare mediante una semplice operazione aritmetica».

<sup>66</sup> Si veda, in proposito, Cass. civ., 31.05.1966, n°1452, in *Riv. dir. ipot.*, 1968, 202, con nota di BOSSO, cit..

<sup>67</sup> E’ l’opinione che pare prevalente in dottrina e in giurisprudenza: cfr. per la prima, cfr., RUBINO, op. cit., 84; GORLA, (*Delle ipoteche*), op. cit., 556, per il quale, mancando l’indicazione del tasso, «non basterebbe pertanto indicare nell’iscrizione una somma globale per interessi e spese»; TAMBURRINO, op. cit., 270; BOERO, op. cit., 168. Per la seconda. Trib. Reggio Emilia, 20.06.1988, cit.; Cass. civ., 18.02.1975, n°641, in *Mass. Foro it.*, 1975; Appello Genova, 5 febbraio 2002, cit., in motivazione).

<sup>68</sup> Per completezza, si osserva che il principio è stato ribadito, in via di *obiter dictum*, anche dalla recentissima Cass. Civ., sez. III, 21.01.2011, n°1402, reperibile per esteso nella banca dati *IlSole24Ore*,

sia indispensabile l'indicazione del loro importo<sup>69</sup>.

La tesi contraria a quella esposta comporterebbe, com'è di tutta evidenza, la difficoltà pratica di individuare l'ammontare esatto degli interessi garantiti, con le ovvie difficoltà applicative conseguenti alla previsione di un saggio variabile (legato, ad es., all'andamento del tasso ufficiale di sconto) che non permetterebbe, all'atto della costituzione del vincolo ipotecario, di fissare il tasso da assumere a riferimento per il "triennio" previsto dall'art.2855 c.c.: sulla scorta delle considerazioni svolte, può quindi concludersi che nessuna lesione dei diritti dei terzi viene pertanto a determinarsi per effetto della circostanza che nella nota non è stata iscritta una somma distinta per tali interessi, in quanto la relativa collocazione (essendo limitata, inderogabilmente, ai due anni anteriori e a quello in corso ex art. 2855, comma secondo) rende agevolmente accertabile l'importo del credito garantito<sup>70</sup>.

Per completezza, va poi citato altro orientamento giurisprudenziale, secondo cui *«l'enunciazione della misura ultra-legale del saggio di interesse nell'ambito della nota di iscrizione non esige necessariamente di essere tradotta in un dato numerico percentuale, essendo sufficiente l'indicazione di elementi oggettivi ed univoci che consentano di pervenire alla determinazione del saggio percentuale attraverso un procedimento di mero calcolo matematico»*<sup>71</sup>.

## 5. La predisposizione della nota di iscrizione ipotecaria

Quanto in precedenza argomentato sottolinea la rilevanza, ai fini del tema in commento, delle indicazioni effettuate dal creditore all'atto della compilazione della nota di iscrizione, al cui esame deve pertanto essere attribuita la massima importanza ai fini della collocazione in via ipotecaria, in sede di progetto di distribuzione (o di ammissione al passivo del fallimento), delle varie componenti del credito oggetto della garanzia.

---

*Lex24 Repertorio* e da Tribunale di Milano, 19 maggio 2010, n°6649, in *IlSole24Ore, Mass. Repertorio Lex 24*.

<sup>69</sup> Così TULLIO, op. cit., 3011 ss.; nello stesso senso, in seno alla dottrina tradizionale, RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, op. cit., 85; TAMBURRINO, *Della tutela dei diritti (Delle ipoteche)*, op. cit., 270; RAVAZZONI, op. cit., 40.

<sup>70</sup> Così, in termini, Cass. civ., 7.04.1995, n°4069, cit..

<sup>71</sup> Così Appello Genova, 28 aprile 1990, in *Banca borsa tit. cred. 1991, II,746*. In senso analogo, cfr. Trib. Roma 18 ottobre 1985, in *Dir. Maritt., 1986, 11, 942* con nota di BIANCA; Cass. civ., 18.02.1975, n°641, cit.; Cass. civ., 31.05.1966, n°1452, cit.. In dottrina, cfr. BOERO, *Le ipoteche*, op. cit., 168; RUBINO, op. cit., 85, richiamato alla superiore nota 65.

Le questioni che possono al riguardo prospettarsi sono molteplici.

### §5.1. iscrizione di una somma globale comprensiva degli interessi triennali

Un primo problema è se, in luogo della semplice indicazione del capitale (fruttifero) e del tasso degli interessi (pure ammissibile, come in precedenza esposto), sia possibile effettuare l'iscrizione di una *somma globale comprensiva degli interessi "triennali"* previsti dall'art.2855 c.c..

Il quesito è stato specificamente affrontato dalla Corte di Cassazione nella richiamata sentenza n°1869/2000 e risolto in senso affermativo: *«l'art.2855 c.c. si limita ad indicare quali siano gli interessi che si collocano nello stesso grado del capitale, per effetto dell'iscrizione ipotecaria, distinguendo tra gli interessi convenzionali (tre annualità) e quelli legali, successivi all'anno del pignoramento. L'unica formalità, ai fini della collocazione di tutti questi interessi nello stesso grado del capitale, per effetto della sola iscrizione, è che nell'iscrizione sia enunciato che il credito è produttivo di interessi e che ne sia indicato il tasso (in quanto se fosse inferiore a quello legale, anche gli interessi legali successivi al triennio devono essere ridotti a detto tasso). Ne consegue che ben può il creditore iscrivere una somma globale per gli interessi convenzionali "triennali" (ed eventualmente per le spese di cui al comma 1 dell'art.2855 c.c., che pure beneficiano dell'estensione automatica), lasciando invece che gli interessi legali successivi al "triennio", che egualmente godono della collocazione nello stesso grado del capitale, siano calcolati solo quando siano accertate le variabili del tasso degli interessi legali e del tempo tra l'anno successivo al pignoramento e la data della vendita»<sup>72</sup>.*

In sostanza, ribadito che la *ratio* del secondo comma dell'art.2855 c.c. - nella parte in cui stabilisce che debba essere indicata la "misura" degli interessi - è quella di consentire agli altri creditori o al terzo proprietario di calcolare quale sia il credito a tale titolo garantito ipotecariamente, appare chiaro che la determinazione di detti interessi, effettuata *direttamente in sede*

---

<sup>72</sup> Il *decisum* della Corte sconfessa pertanto l'assunto della sentenza impugnata che aveva statuito che il creditore ipotecario avrebbe solo una possibile alternativa: o calcolare in anticipo gli interessi tutti, sia quelli convenzionali triennali che quelli legali post-triennio, inglobandoli nella somma per cui chiede l'iscrizione; oppure indicare nella nota di iscrizione che il capitale è produttivo ai interessi e che intende iscrivere ipoteca anche per essi. In dottrina, TAMBURRINO, *Della tutela dei diritti. (Delle ipoteche)*, op. cit., 270, nota 15, richiama - in senso favorevole alla possibilità di iscrivere una somma globale corrispondente alle annualità stabilite, *«purché sia precisato che questa somma riguarda gli interessi e non sia confusa con eventuali spese»* - la risalente Cass. civ., 12.06.1945, in *Rep. Foro It.*, cit..

di iscrizione attraverso l'individuazione di una somma specifica, giova a preservare con maggiore incisività la finalità della norma<sup>73</sup>.

Purtuttavia, anche in una ipotesi come quella in considerazione, sarà sempre operante la delimitazione sancita dall'art.2855 c.c., vale a dire che l'iscrizione ipotecaria - in punto di interessi - non potrà che coprire il periodo previsto dalla legge, e cioè il triennio contemplato dal 2° comma della norma in questione (con esclusione delle annualità precedenti).

Dalla prospettiva così delineata si è peraltro sostenuto che il creditore, che iscrive ipoteca volontaria, «*possa anche volontariamente limitare l'iscrizione solo a parte degli accessori*»<sup>74</sup>, nel senso che egli ben potrebbe iscrivere ipoteca per una somma globale indicando che il relativo importo *copre ogni credito accessorio*: con l'ulteriore conseguenza, peraltro, che se in via concreta siffatta somma globalmente indicata dovesse poi rivelarsi inferiore rispetto all'importo in astratto ottenibile in virtù del meccanismo dell'art.2855 c.c., ciò impedirà l'estendersi della prelazione ipotecaria a quegli interessi (convenzionali e/o legali) che dovessero rimanere effettivamente al di fuori della determinazione effettuata *ab origine* dal creditore all'atto dell'iscrizione. Secondo l'orientamento in esame, infatti, potrà in tal caso ritenersi - alla stregua dei principi in materia di interpretazione contrattuale ex art.1362 c.c. e ss. (applicabili anche agli atti unilaterali<sup>75</sup>) - che il creditore abbia usato quella determinata formulazione

<sup>73</sup> Cfr., in termini, Cass. civ., 22.09.2000, n°12536, in *Giust. civ. 2001, I, 398*. Il principio è ripreso, di recente, da COTTONE, *op. cit.*, p.11., con richiamo alla tesi formulata in dottrina da RUBINO, *op. cit.*, p.85, il quale ha espressamente ritenuto che si possa iscrivere direttamente una somma globale corrispondente alle tre annualità di legge, purché distinta dal capitale e con espressa imputazione agli interessi. Nello stesso senso, anche BOERO, *op. cit.*, 168, e TAMBURRINO, *op. cit.*, 270. All'interno della giurisprudenza, cfr. anche Cass. 17.11.1999, n°10070, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, 1982; Cass. civ., 20.03.1998, n°2925, *cit.*, che, nell'ipotesi di ammissione al passivo fallimentare del credito derivante da una rata di mutuo ordinario (con restituzione del capitale attraverso rate semestrali di ammortamento comprensive di capitale ed interessi) ha applicato la disciplina dei commi 2 e 3 dell'art.2855 c.c. agli interessi prodotti sul credito principale anche se il loro importo era stato preventivamente iscritto a titolo di capitale e così già ricompreso nella garanzia ipotecaria iscritta (su questa linea, anche Cass. civ., 29.08.1998 n°8657, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, 1818).

<sup>74</sup> Così Cass. n°1869/2000, *cit.*, che - esaminando la questione sottoposta al proprio apprezzamento (quella, cioè, di una iscrizione ipotecaria presa complessivamente per 150 milioni di lire, di cui 100 milioni per capitale e 50 milioni per accessori, con la specificazione - da parte del creditore - che la somma di 50 milioni per detti accessori comprendeva «*qualunque somma...in dipendenza del contratto o della legge*») ha condiviso il principio espresso dalla Corte di merito, ritenendo che la formulazione adottata dal creditore ipotecario concernesse onnicomprensivamente qualunque accessorio, e quindi anche gli interessi legali in aggiunta a quelli del triennio.

<sup>75</sup> Cfr. Cass. civ., 25.02.1988 n°2009, in *Giust. civ. Mass. 1988, fasc. 2*, per la quale «*le norme sulla interpretazione dei contratti si applicano anche ai negozi unilaterali nei limiti della compatibilità dei criteri stabiliti dagli art. 1362 e ss. c.c. con la particolare natura e struttura della predetta categoria di negozi. Pertanto, nei negozi unilaterali non può aversi riguardo alla comune intenzione delle parti, che non esiste, ma si deve indagare soltanto quale sia stato l'intento proprio del soggetto che ha posto in essere il negozio, senza far ricorso, per determinarlo, alla valutazione del comportamento dei destinatari del negozio stesso*». In senso analogo, cfr. anche Cass. civ., 11.01.2011, n.460, in *Red. Giust. civ. Mass. 2011, 1*.

per limitare *volontariamente* gli effetti estensivi della garanzia ipotecaria<sup>76</sup>.

Il ragionamento svolto a sostegno della tesi richiamata è che l'estensione automatica regolata dall'art.2855 c.c. si realizza *ope legis*, anche in assenza di una volontà delle parti espressa nel titolo costitutivo dell'ipoteca (o di una volontà del creditore in sede di iscrizione), senza tuttavia che possa ricavarsene che detta disciplina sia inderogabile, vertendosi in ipotesi di diritti disponibili<sup>77</sup>.

Di qui l'estrema attenzione con la quale esaminare il contenuto della nota di iscrizione ipotecaria, al fine di intendere rettamente ciò che - in tema di componenti della somma garantita - il creditore abbia voluto porre ad oggetto della prelazione ipotecaria<sup>78</sup>.

### §5.2. iscrizione di una somma globale senza distintizione tra capitale e interessi

Altra questione è poi se sia ammissibile una iscrizione nella quale sia stata

---

<sup>76</sup> Nella fattispecie esaminata da Cass. n°1869/2000, la Corte ha affermato che, in presenza della volontaria limitazione del *quantum* degli accessori operata dal creditore ipotecario, l'insufficiente indicazione della somma non consente una semplice rettifica (con annotazione), ma solo un'iscrizione suppletiva (o, al più, un'iscrizione di rettifica che richiami la prima) dalla quale sorge una distinta ipoteca con relativo nuovo grado, e ciò ai fini della tutela dei terzi (e sempre che detta insufficiente indicazione della somma dipenda dalla volontà unilaterale del creditore e non dalla volontà delle parti espressa nel titolo che ha costituito l'ipoteca).

<sup>77</sup> L'argomento seguito dalla Corte sembra, in verità, essere contraddetto dalla realtà concreta dei rapporti tra finanziatori professionali e clientela, contraddistinta, più che dalla volontà del creditore di autolimitare la garanzia, dal «continuo attivarsi delle banche al fine di conseguire l'iscrizione di un'ipoteca sul bene offerto in garanzia per un valore che le preservi il più possibile dal rischio dell'incapienza del bene in sede esecutiva. Accade così talvolta che i beni assoggettati a vincolo ipotecario per intero abbiano un valore pari al doppio e anche al triplo rispetto al capitale finanziato» (così FARINA, *Le questioni del credito bancario nel corso dei procedimenti monitori e esecutivi*, op. cit., 40).

<sup>78</sup> In questo senso, considerato l'attuale modello *meccanizzato* (introdotto con decreto del Ministro delle Finanze di concerto con il Ministro di Grazia e Giustizia del 10 marzo 1995, pubblicato sul supplemento n°40 della G.U. del 4.04.1995) utilizzato per le iscrizioni ipotecarie (oltre che per le trascrizioni e le domande di annotazione) ed imperniato su quattro sezioni (di cui tre, quadri A, B e C, *a forma vincolata*; ed una, denominata quadro D, *a forma libera*) assumono estrema importanza non solo ciò che il creditore andrà ad indicare nel quadro A (sottomaschera "Dati della iscrizione") con riferimento al capitale, al tasso (annuale o semestrale) e alle spese (con relativo totale della somma iscritta), ma anche le specificazioni che egli effettuerà nel quadro D e che possono essere utilizzate nell'ambito di una eventuale attività di interpretazione della volontà del creditore. E' infatti di tutta evidenza che l'attuale nota meccanizzata, escludendo il ricorso al linguaggio cosiddetto *naturale*, non consente più quella libertà "espressiva" nell'indicazione dei dati essenziali dell'iscrizione (e del relativo titolo) che erano invece resi possibili dalla compilazione manuale della stessa. Se, pertanto, la nota manuale consentiva una maggiore possibilità di interpretazione (ove necessario) attraverso una lettura complessiva di tutti i dati in essa descritti, la maggiore sinteticità ed il contenuto "guidato" della nota meccanizzata impongono una maggiore attenzione nella predisposizione del contenuto della stessa.

indicata una somma determinata senza però specificare se essa si riferisca solo al capitale o anche agli accessori del credito<sup>79</sup>.

In proposito si è osservato<sup>80</sup> che la norma dell'art.2855 c.c. interviene a regolare il concorso tra i creditori, cercando «di temperare il pregiudizio che dal cumulo degli interessi a favore di un creditore ipotecario può derivare ai creditori posteriori»<sup>81</sup>: secondo questa prospettazione, la *limitatio* che essa pone all'estensione degli effetti dell'iscrizione ipotecaria deve ritenersi operante anche quando l'importo degli interessi sia già ricompreso nella somma iscritta, mediante l'indicazione di un *importo globale comprensivo di capitale ed interessi*.

Ne consegue che nemmeno in siffatta ipotesi la collocazione degli interessi nello stesso grado dell'iscrizione ipotecaria riguardante il capitale può eccedere i limiti fissati dall'art. 2855 c.c..

Di qui la necessità, in sede di predisposizione del riparto, di individuare, «nell'ambito del credito conglobato, le componenti relative al capitale e agli interessi»<sup>82</sup> al fine di verificare se la somma iscritta sia effettivamente limitata al solo triennio ed agli eventuali interessi ulteriori.

In quest'ottica appare coerente evidenziare che è da escludere che la disposizione di cui al secondo comma dell'art. 2855 Cod. civ. possa essere letta in senso "restrittivo"<sup>83</sup>, e cioè che gli "interessi" soggetti alla delimitazione dell'effetto estensivo dell'ipoteca ivi previsto siano esclusivamente quelli non ricompresi nell'ambito della "somma" per la quale è stata compiuta l'iscrizione ipotecaria: ciò in quanto una simile ricostruzione, oltre a non trovare alcun supporto testuale o sistematico, è contraddetta dall'univoco significato del dettato normativo, specie ove si consideri che la norma effettua un mero riferimento agli "interessi" in forma generica e generalizzante e senza alcuna specificazione atta a circoscrivere la portata del richiamo.

La norma (la cui *ratio* è stata più volte evidenziata) non ha quindi una

---

<sup>79</sup> Va precisato che proprio l'uso obbligato del modello meccanizzato e le indicazioni imposte dal *software* da utilizzare per la compilazione della nota di iscrizione rendono ormai l'ipotesi (almeno per le iscrizioni ipotecarie eseguite su supporto informatico a far data dalla legge 8.01.1996 n°425 - art.10, n.19 - e/o dai decreti direttoriali previsti dal Decreto del Ministero delle Finanze del 29 aprile 1997) piuttosto improbabile. Ed infatti, qualora si procedesse alla mera indicazione di somma totale, il software utilizzato restituirebbe un messaggio di errore (cod.A1102 - *Importo del capitale assente - Durante l'acquisizione di una nota di iscrizione non è stato trasmesso l'importo del capitale. Tale dato può mancare solo se è stato espresso in valuta estera*). Trattasi però di errore "forzabile", che non impedisce la compilazione della nota).

<sup>80</sup> Cfr. Cass. civ., 29.08.1998, n°8657, cit.. In dottrina, COTTONE, op. cit.,12-13.

<sup>81</sup> Cfr. relazione di accompagnamento al codice civile, 1162, più volte richiamata all'interno del testo.

<sup>82</sup> Così Cass. civ., n°2925/1998, cit., esplicitamente richiamata da Cass. civ. 8657/98 in parte motiva. Il principio è ribadito, più di recente, anche da Cass. Civ., 4.09.2009, n°19219, in *Giust. civ., Mass. 2009*, 9, 1277.

<sup>83</sup> Cass. civ. n°2925/1998, cit..

funzione di mera “pubblicità”, in quanto è finalizzata ad impedire che, a causa del mancato pagamento degli interessi, l’importo per il quale è operante la garanzia finisca per assumere dimensioni che gli ulteriori creditori ed i terzi in genere non sono in condizione di conoscere.

Attesa la descritta finalità, la concreta attuazione della disciplina “disegnata” dall’art.2855 comporta che il credito complessivo vantato dal creditore iscritto va necessariamente riguardato nelle sue distinte componenti (cioè capitale e interessi) con debita scissione delle stesse ove eventualmente l’ipoteca sia stata iscritta per una somma “globale” comprendente, in modo promiscuo ed indistinto, il capitale e gli interessi.

In definitiva, ai fini della validità dell’iscrizione ipotecaria nessun onere è imposto al creditore nella specificazione dell’importo del capitale e degli interessi eventualmente garantiti, dal momento che la disciplina dell’art.2855 opera *a prescindere* dalla volontà negoziale delle parti e impone al Giudice dell’esecuzione, che non può prescindere dall’esame del titolo, l’onere di collocare in sede di riparto unicamente gli interessi garantiti dalla prelazione ex art.2855, secondo e terzo comma.

## 6. Conclusioni.

Il complesso delle argomentazioni suesposte induce a concludere, in adesione all’indirizzo dottrinario e giurisprudenziale consolidato, nel senso della possibilità del superamento della somma indicata al momento dell’iscrizione ipotecaria; condizione indispensabile è che la nota rechi l’indicazione del tasso degli interessi.

Una soluzione che pone al riparo da dubbi interpretativi (in fase di predisposizione della nota) sarebbe quella di indicare l’importo del capitale, delle spese (presuntivo) e degli interessi triennali (specificandone il tasso), precisando altresì (nel quadro D) che la garanzia ipotecaria dovrà intendersi ulteriormente estesa anche agli interessi al tasso legale a far data dalla scadenza del triennio e fino al momento della vendita (*recte*: del decreto di trasferimento).

Come suggerito dalla giurisprudenza in precedenza richiamata, in caso di formulazioni diverse, occorrerà prestare attenzione a quale sia stata la volontà del creditore ipotecario all’atto della effettuazione dell’iscrizione, indagando - sulla scorta delle parole e delle espressioni utilizzate - circa l’intento del soggetto che ha posto in essere l’atto.