

La comunicazione preventiva di ipoteca e' legittima anche se non indica gli immobili

 Pratica Amministrativa | 14 ottobre 2025 | n. 1 | di Cristina Carpenedo

Con l'ordinanza n. 25456 del 17/09/2025, la Cassazione ha affermato un principio di diritto sui contenuti della comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria ex art.77, D.PR. 602/1973, ribaltando così la sentenza di II grado che aveva ritenuti illegittima la comunicazione preventiva priva degli immobili da assoggettare a procedura cautelare

*«In tema di riscossione esattoriale, l'art. 77, comma 2-bis, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 (quale introdotto dall'art. 7, comma 2, lett. u-bis, del d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011 n. 106), prevede che la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria - la quale, come atto a contenuto informativo-sollecitatorio, si esaurisce nell'«avviso che, in mancanza del pagamento delle somme dovute entro il termine di trenta giorni, sarà iscritta l'ipoteca» - **deve contenere soltanto l'indicazione (con riferimento all'an, cioè al titolo, ed al quantum, cioè all'entità) del credito tributario per cui si procede, ma non anche l'indicazione dell'immobile o degli immobili su cui l'agente della riscossione procederà ad iscrizione ipotecaria in caso di perdurante inadempienza del debitore, essendone necessaria l'individuazione soltanto in occasione della successiva costituzione del diritto reale di garanzia con l'esecuzione della pubblicità immobiliare».***

In base all'art. 77, comma 2-bis, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria deve contenere soltanto «l'avviso che, in mancanza del pagamento delle somme dovute entro il termine di trenta giorni, sarà iscritta l'ipoteca», ma non deve indicare anche gli immobili assoggettabili ad ipoteca da parte dell'agente della riscossione. Né depone in senso contrario la prescrizione normativa che il suddetto preavviso deve essere notificato al «proprietario dell'immobile», trattandosi di precisazione finalizzata ad individuare il destinatario (ma non anche il contenuto) della relativa notifica.

Dunque, dalla cornice normativa (artt. 76 e 77 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602) in tema di preavviso di iscrizione ipotecaria non deriva alcun particolare onere motivazionale in capo all'agente della riscossione, che, attraverso il preavviso di iscrizione ipotecaria, si limita ad informare il contribuente moroso che, in caso di mancato pagamento entro trenta giorni, si procederà ad iscrizione di ipoteca sull'immobile o sugli immobili di sua proprietà.

Per valutare la legittimità dell'iscrizione ipotecaria, ai sensi degli artt. 76 e 77 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, è sufficiente l'indicazione del valore del credito per cui si procede

Peraltro, è pacifico che l'iscrizione ipotecaria sproporzionata rispetto all'ammontare del credito garantito possa essere impugnata dinanzi alla giurisdizione tributaria. In tal senso, si è detto che, qualora il giudice tributario reputi invalida (in via derivata) l'iscrizione ipotecaria per il motivo - di carattere sostanziale - che, stante il sopravvenuto annullamento, in sede giudiziale o in via di autotutela, di una cartella di pagamento, il credito iscritto a ruolo risulta minore e risulta, quindi, in parte insussistente, in relazione alle maggiori somme originariamente iscritte, il presupposto legittimante l'iscrizione dell'ipoteca, non può annullare in toto l'iscrizione ma deve ricondurla alla misura corretta, annullandola solo nella parte che trovava il proprio presupposto nelle maggiori somme originariamente iscritte nonché ordinando la riduzione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2872 cod. civ., e, in particolare, la riduzione dell'importo per il quale essa era stata iscritta al doppio dell'importo complessivo del (minor) credito ancora a ruolo (in termini: Cass., Sez. 5[^], 23 dicembre 2020, n. 29364; Cass., Sez. 5[^], 3 luglio 2021, n. 18850; Cass., Sez. 6[^]-5, 5 gennaio 2022, n. 203).