



Ufficio del Massimario

**NELLA COMUNICAZIONE PREVENTIVA DI ISCRIZIONE
IPOTECARIA NON È NECESSARIA LA SPECIFICAZIONE DEGLI
IMMOBILI SUI QUALI SARÀ SUCCESSIVAMENTE ISCRITTA
IPOTECA**

RISCOSSIONE DELLE IMPOSTE – Comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria – Onere di motivazione – Obbligo di indicare gli immobili sui quali sarà iscritta ipoteca - Esclusione.

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.

La Corte di Cassazione ha affermato che l'onere di motivazione della comunicazione preventiva di iscrizione di ipoteca di cui all'art. 77 comma 2-*bis* D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 (c.d. preavviso di ipoteca) è assolto con l'indicazione dei crediti in relazione ai quali l'agente intende procedere alla iscrizione di ipoteca, mentre la specificazione degli immobili su cui cade la misura cautelare deve essere contenuta nella successiva comunicazione di iscrizione di ipoteca avvenuta.

La Corte ha, pertanto, formulato il seguente principio di diritto: «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».

La Corte ha osservato che non depone in senso contrario, all'affermato principio di diritto, 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



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

PUBBLICAZIONE NEWS

Ufficio del Massimario

relativa notifica, evidenziando inoltre che il principio generale in tema di responsabilità patrimoniale ai sensi dell'art. 2740 c.c. comporta che il creditore possa scegliere quali beni del debitore sottoporre a esecuzione forzata.

Orientamenti

Giurisprudenziali

Conformi: Cass. civ., sez. 6[^]-5, 13 novembre 2014, n. 24258; Cass. civ., Sez. 6[^]-5, 15 marzo 2021, n. 7233; Cass. civ., sez. 5[^], 22 novembre 2021, n. 36000

Non conformi: ---

Rif. normativi

art. 77 comma 2-*bis* D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602

Dati sentenza

Corte di cassazione, sez. trib., ord. 17 settembre 2025, n. 25456

Redattrice: Ida Raiola