

RISCOSSIONE

Preavviso di ipoteca senza indicazione degli immobili

di Fabio Campanella

OneDay Master

Invalidità degli atti tributari, motivazione e onere della prova

Scopri di più

L'agente della riscossione, nel caso il contribuente **non provveda al pagamento delle somme iscritte a ruolo**, ha titolo per iscrivere **ipoteca sugli immobili del debitore** e dei coobbligati a garanzia del credito erariale per un importo pari al **doppio del credito azionato**.

L'[art. 77, ultimo comma, D.P.R. n. 602/1973](#), prevede che l'agente della riscossione, prima di procedere all'iscrizione dell'ipoteca, **debba inviare al debitore una comunicazione**, avvisandolo che nel caso di mancato pagamento di quanto dovuto **entro 30 giorni, provvederà all'iscrizione di un'ipoteca sui suoi beni immobili**.

La Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 25456/2025, del 17 settembre 2025, è stata chiamata a valutare la legittimità della **comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria**, inviata dall'agente della riscossione, priva di **alcuna indicazione sul bene immobile** del contribuente che sarebbe stato **colpito dalla misura di garanzia erariale**.

Il Supremo Collegio, partendo dall'analisi ermeneutica del citato [art. 77, D.P.R. n. 602/1973](#), ha chiarito che la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria **non deve contenere l'indicazione del bene immobile** su cui sarà iscritto il gravame, in quanto **l'unico contenuto obbligatorio consta dell'avvertimento al debitore che** nel caso di persistente morosità protratta per i successivi 30 giorni, **sarà iscritta ipoteca**. Parimenti, da una prospettiva sistematica, il Collegio ha escluso che la previsione normativa, che impone in capo all'agente della riscossione di notificare il predetto avviso al "proprietario dell'immobile", possa far propendere a **favore di una interpretazione difforme**, dal momento che detta ultima specificazione va intesa come finalizzata **esclusivamente a individuare il destinatario della notifica**, ma non anche il **contenuto dell'atto recapitato**.

Il Collegio, pertanto, ha **escluso un particolare onere motivazionale** in capo all'agente della riscossione connesso al preavviso e, ancorché l'iscrizione ipotecaria possa soggiacere ai medesimi limiti dell'espropriazione immobiliare, **essendo a essa preordinata**, non ne ha rinvenuto alcun effetto circa il **contenuto motivazione del preavviso da notificare**, anche in virtù del generale principio di responsabilità patrimoniale del debitore ex [art. 2740, c.c.](#), che

consente al **creditore di scegliere quali beni del debitore sottoporre a esecuzione forzata**. L'interpretazione assunta dai giudici di legittimità pare **in linea con i precedenti arresti interpretativi** di legittimità che avevano **escluso l'obbligo di indicazione** nel preavviso di ipoteca **della rendita catastale** ([ord. n. 24258/2014](#)) e del **valore degli immobili aggrediti** ([ord. n. 36000/2021](#)).

La scelta del Legislatore di non prevedere – nel preavviso di ipoteca – l'obbligo di indicazione dell'immobile che si intende pignorare, del resto, **non può comportare alcuna lesione del diritto di difesa del contribuente-debitore**, che è pienamente a **conoscenza della consistenza del proprio patrimonio immobiliare**, con cui risponde dei propri debiti scaduti e non saldati.

Come ricordato dal Collegio, è evidente che il **diritto di garanzia possa costituirsi solo su un determinato bene immobile**, ma dal momento che l'ipoteca sorge esclusivamente con l'iscrizione nei registri immobiliari – e non già con la notifica del semplice preavviso – è in quella fase che **l'immobile debba essere necessariamente identificato** e determinato ai fini della nascita del diritto reale di garanzia.

L'ordinanza, infine, richiamando un precedente arresto del Supremo Collegio, ha ricordato che, ai fini della legittimità dell'iscrizione ipotecaria **è necessaria l'indicazione del valore del credito per cui si procede**, in quanto elemento indispensabile al contribuente-debitore per la valutazione della correttezza della garanzia iscritta, che non **deve superare il doppio del credito azionato** e, soprattutto, per consentire al medesimo di identificare l'entità del debito garantito da ipoteca onde valutare di estinguerlo, al fine di **ottenere la liberazione dell'immobile dal gravame**.

In capo al contribuente debitore, pertanto, rimane **l'onere di valutare la correttezza dell'operato dell'agente della riscossione** riguardo **l'iscrizione della misura di garanzia del credito erariale** e, nel caso venisse riscontrato un profilo di illegittimità, esso dovrà essere fatto **rilevare in sede giudiziale**, mediante i comuni **strumenti di tutela garantiti dall'ordinamento**. In particolare, i giudici hanno specificato che, nel caso **l'iscrizione ipotecaria sia sproporzionata rispetto all'ammontare del credito** dovuto dal debitore, la stessa possa essere **contestata dinanzi al giudice tributario** che, tuttavia, non potrà procedere all'annullamento integrale dell'iscrizione ipotecaria, ma dovrà **limitarsi a ricondurla entro il limite di valore corretto** previsto dalla norma, **annullandola nella parte eccedente** e ordinando la **riduzione dell'ipoteca**, ai sensi dell'[art. 2872, c.c.](#), nei **limiti del doppio del debito a ruolo ancora dovuto dal contribuente**.

Il Collegio, rilevata l'opinabilità della questione e i contrastanti orientamenti nella giurisprudenza di merito, ha consolidato l'interpretazione ermeneutica, adottando un **principio di diritto** volto a chiarire che nella **comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria**, in quanto atto informativo-sollecitatorio, va indicato, oltre all'avviso che in caso di persistente morosità si procederà con l'iscrizione di ipoteca, **solo il credito per cui si procede** – con riferimento sia all'*an*, cioè al titolo, sia al *quantum*, cioè all'entità – ma **non anche l'indicazione dell'immobile o degli immobili** su cui sarà iscritta ipoteca, essendo necessaria l'individuazione soltanto in

occasione della successiva costituzione del diritto reale di garanzia, con l'esecuzione della pubblicità immobiliare.