

Preavviso di ipoteca salvo se l'immobile non viene indicato

Giuseppe D'Amico

La comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria non richiede, ai fini della sua validità, l'indicazione degli immobili che saranno gravati da iscrizione ipotecaria. Sono queste le indicazioni contenute nella sentenza n. 38/3/2025 della Cgt Piacenza (presidente e relatore Morlini) che ha rigettato il ricorso del contribuente per aver contestato l'illegittimità dell'atto notificato a causa della:

mancata indicazione dell'immobile;

prescrizione della pretesa tributaria, considerato che le cartelle poste alla base della comunicazione, erano state notificate da oltre dieci anni.

In merito al primo punto, il collegio giudicante ha richiamato la norma di riferimento ex articolo 77, comma 2-bis del Dpr 602 del 1973 da cui si evince che l'agente della riscossione è tenuto a notificare al proprietario dell'immobile una comunicazione preventiva contenente l'indicazione del debito e il termine di 30 giorni per effettuare il pagamento ed evitare l'iscrizione ipotecaria. Si tratta di una mera comunicazione che non richiede alcun contenuto predeterminato o obbligo di motivazione, come ampiamente confermato dalla giurisprudenza di legittimità (Sezioni Unite 19667/2014 e Cassazione 24258/2014, 23875/2015, 30534/2019 e 26999/2023).

Ne consegue che, a pena di nullità, sono richieste, soltanto le formalità prescritte dal comma 2-bis della disposizione richiamata (ossia la notifica al contribuente del preavviso e la contestuale assegnazione di un termine di trenta giorni per consentire all'interessato di poter prendere posizione in ordine alla pretesa avanzata dall'agente della riscossione), in quanto funzionali a garantire la piena ed effettiva instaurazione del contraddittorio endo-procedimentale (Tar Piemonte, sentenza 562/2024).

Dello stesso parere, è anche la giurisprudenza di merito che, in casi sovrapponibili alla presente fattispecie, ha ritenuto legittima la comunicazione preventiva che non indicava l'immobile da pignorare (ex Ctr della Basilicata n. 415/2018, Ctr Marche 736/2021 e la recentissima Cgt Latina n. 6/2025). La scelta del legislatore di non prevedere come necessaria l'indicazione del bene da pignorare non comporta, infatti, alcuna lesione del diritto di difesa in quanto l'interessato conosce le proprie proprietà e ha la facoltà di impugnare l'iscrizione di ipoteca che è il primo atto deputato ad identificare il bene.

La stessa dottrina è concorde nel ritenere che l'indicazione del bene «inteso come essenziale inerenza a un bene determinato» debba realizzarsi solo al momento dell'iscrizione di ipoteca.

Il secondo motivo legato alla prescrizione della pretesa tributaria per il decorso di oltre dieci anni tra le notifiche delle cartelle oggetto del contendere e la conseguente comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria impugnata è risultato, altrettanto, infondato per effetto di atti interruttivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA