Civile Ord. Sez. 5 Num. 25944 Anno 2026
Presidente: DE ROSA MARIA LUISA
Relatore: TARASCHI CESARE
Data pubblicazione: 29/09/2026

Oggetto: Comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria ex art. 77, co. 2-*bis*, d.P.R. n. 602/1973 - Motivazione mediante richiamo agli atti presupposti - Sufficienza – Fondamento.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4868/2018 R.G. proposto da:

MUSILLI SANDRO MARIA (C.F. MSLSDR47M04H501P), rappresentato e difeso dall'Avv. Giorgia Minozzi

– *ricorrente* –

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato

– *controricorrente* –

e

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, in persona del legale rappresentante *pro tempore*

– *intimata* –

e

CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA, in persona del legale rappresentante *pro tempore*

– *intimata* –

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia, n. 2803/2017, depositata il 26/06/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18/09/2026 dal Consigliere Cesare Taraschi.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

1. Sandro Maria Musilli impugnava, dinanzi alla Commissione tributaria provinciale di Pavia, la comunicazione preventiva d'iscrizione ipotecaria n. 07976201400000693000, emessa nei suoi confronti da Equitalia Nord s.p.a., ex art. 77, comma 2-*bis*, del d.P.R. n. 602/1973, per l'importo di euro 43.027,29, sulla base di sette cartelle di pagamento inerenti ad imposte Irpef per gli anni dal 2004 al 2007.

La CTP, escludendo la sussistenza dei vizi lamentati in ordine alla notifica delle cartelle di pagamento, rigettava il ricorso.

2. Il contribuente proponeva appello dinanzi alla Commissione tributaria regionale della Lombardia, la quale dichiarava cessata la materia del contendere in relazione ai carichi sgravati in autotutela dall'Ufficio, nonché il difetto di giurisdizione del giudice tributario in ordine alla sanzione amministrativa di euro 619,00 irrogata dalla Camera di Commercio di Roma, rigettando per il resto il gravame.

3. Ha proposto ricorso per cassazione il contribuente, affidandosi a sei motivi.

L'Agenzia delle entrate resiste con controricorso, mentre sono rimaste intimate l'Agenzia delle entrate-Riscossione e la Camera di Commercio di Roma.

È stata, quindi, fissata l'adunanza camerale per il 18/09/2026.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente occorre rilevare che la notifica del ricorso per cassazione a mezzo posta all'Agenzia delle entrate-Riscossione non si è perfezionata, in quanto il difensore domiciliatario di quest'ultima è risultato "trasferito" all'indirizzo indicato in atti.

Tuttavia, non vi è necessità di disporre la rinotifica del predetto ricorso, avendo questa Corte statuito che il rispetto del diritto fondamentale alla ragionevole durata del processo impone al giudice, ai sensi degli artt. 175 e 127 c.p.c., di evitare e impedire comportamenti che

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

siano di ostacolo alla sua sollecita definizione, tra i quali rientrano quelli che si traducono in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio, da effettive garanzie di difesa e dal diritto alla partecipazione al processo, in condizioni di parità, dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato a produrre i suoi effetti, sicché, ove il ricorso per cassazione sia *prima facie* infondato (come nel caso di specie, cfr. paragrafo 6), è superfluo fissare un termine per l'integrazione del contraddittorio o per la rinnovazione della notifica nulla o inesistente, ciò traducendosi in un aggravio di spese e in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio, senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (Cass. 05/05/2025, n. 11825; Cass. 20/04/2023, n. 10718; Cass. 15/05/2020, n. 8980; Cass. 21/05/2018, n. 12515; Cass. 17/06/2013, n. 15106; Cass., Sez. U., 22/03/2010, n. 6826).

2. Con il primo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c. e 36 del d.lgs. n. 546/1992, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., per aver la CTR reso una sentenza nulla per incompletezza della motivazione «*alla fine della pagina 4 punto 4, inizio pagina 5, alla fine della pagina 5 punto 2, inizio pagina 6, inoltre risultano mancati i punti 3 e 4, così pure alla fine della pagina 6 inizio pagina 7 risultando incompleta ed incomprensibile la motivazione ed il nesso logico giuridico a sostegno della decisione*».

2.1 Il motivo è infondato.

2.2 La denunciata incompletezza della motivazione è solo apparente, in quanto dalla lettura dell'impugnata sentenza risulta evidente che, per un errore di collazione delle pagine che la compongono, dopo la quarta pagina della stessa è stata inserita la sesta pagina, anziché la quinta,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sicché sembra (solo) graficamente sussistere soluzione di continuità nell'esposizione delle argomentazioni poste a fondamento della decisione.

In realtà, ponendo rimedio all'erronea inversione delle predette pagine tramite una lettura delle stesse nell'ordine corretto, il ragionamento sviluppato dalla CTR risulta sintatticamente continuo e privo delle dedotte lacune.

3. I motivi secondo, quarto e sesto, in quanto strettamente connessi, vanno esaminati congiuntamente.

3.1 In particolare, con il secondo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 77 e 50, comma 2, del d.P.R. n. 602/1973, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., in quanto, assume il ricorrente, l'agente della riscossione non può iscrivere ipoteca se prima non notifica l'atto impositivo prodromico e se non inizia la procedura esecutiva entro un anno da tale notifica; inoltre, il preavviso di ipoteca deve indicare, a pena di nullità, gli estremi catastali dell'immobile, la somma per la quale l'ipoteca è iscritta, il valore dell'immobile compresa la relativa rendita catastale, gli atti impositivi a base dell'iscrizione, il termine entro il quale si può proporre opposizione e il giudice competente, nonché il responsabile del procedimento.

3.2 Con il quarto motivo si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della legge n. 241/1990, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., in quanto tutti gli atti amministrativi, per soddisfare l'obbligo di motivazione, devono indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche poste a base degli stessi.

3.3 Con il sesto motivo si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 30 del d.P.R. n. 602/1973, dell'art. 17 del d.lgs. n. 112/1999 e della legge n. 2 del 28/01/2009, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., in quanto le cartelle esattoriali ed il preavviso d'ipoteca sono nulli per vizio di motivazione, limitandosi gli stessi ad indicare il solo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

importo totale da pagare e non anche le ragioni della pretesa erariale ed il metodo di calcolo utilizzato per addivenire a quella cifra.

3.4 Tali motivi – erroneamente ricondotti al vizio di cui al n. 4 dell'art. 360 c.p.c., anziché a quello del n. 3, denunciandosi con essi una violazione di legge (*error in iudicando*) e non una nullità processuale (*error in procedendo*) – sono inammissibili e, comunque, infondati.

3.5 L'inammissibilità discende dal fatto che le doglianze sollevate dal ricorrente non investono direttamente la sentenza impugnata e non si risolvono in una critica specifica avverso quest'ultima, bensì attengono agli asseriti vizi di legittimità della comunicazione preventiva d'iscrizione ipotecaria, nonché delle prodromiche cartelle di pagamento, in contrasto col principio per cui il giudizio di cassazione, in quanto a critica vincolata, deve avere ad oggetto la sentenza di merito e non può essere incentrato direttamente sui vizi dell'atto originariamente impugnato.

3.6 Peraltro, la CTR, nell'esaminare le doglianze del contribuente, ha rilevato che tutte le cartelle poste a fondamento della comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria erano state correttamente notificate a mezzo del servizio postale, nel pieno rispetto di quanto previsto dall'art. 26 del d.P.R. n. 602/1973, sicché il contribuente, non avendo impugnato le medesime cartelle, era decaduto dal diritto di far valere i vizi delle stesse, con conseguente inconfigurabilità anche della denunciata illegittimità derivata del preavviso d'ipoteca.

I giudici d'appello hanno poi aggiunto che «*non sussiste alcuna violazione degli artt. 7 dello Statuto del Contribuente e 3 della legge sul procedimento amministrativo n. 241 del 1990 atteso che la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria gravata ha puntualmente indicato le cartelle di pagamento che ne hanno costituito presupposto indefettibile, mettendo in tal modo il contribuente nella possibilità di ricavarne il conten*[u]*to ed essere edotto circa la natura e l'ammontare delle somme ingiunte*».

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Con tale motivazione il ricorrente non si confronta affatto, limitandosi a sostenere, in forma del tutto generica, la mancanza, nell'impugnato preavviso di ipoteca, di una serie di elementi asseritamente prescritti a pena di nullità, senza però precisare quali, tra quelli elencati, difetterebbero nel caso di specie e senza riprodurre neppure parzialmente, all'interno del ricorso per cassazione, ai fini dell'autosufficienza dello stesso, il contenuto del predetto preavviso, che è atto amministrativo e non processuale.

3.7 Ebbene, la mancata considerazione delle *rationes decidendi* della sentenza della CTR comporta la nullità del motivo per inidoneità al raggiungimento dello scopo, e tale nullità si risolve, a sua volta, in un "non motivo" del ricorso per cassazione, conseguentemente sanzionata con l'inammissibilità, ai sensi dell'art. 366, n. 4, c.p.c. (Cass. 06/04/2025, n. 9059; Cass. 12/01/2024, n. 1341).

3.8 Peraltro, le generiche censure sollevate dal ricorrente sono anche infondate, in quanto, ferma la decadenza in cui è incorso il contribuente per non aver impugnato le cartelle esattoriali allo stesso regolarmente notificate (cfr., *ex multis*, Cass. 20/11/2018, n. 29978, secondo cui l'omessa impugnazione della cartella di pagamento ovvero degli altri titoli che legittimano la riscossione coattiva dei crediti dell'Erario, una volta che siano stati ritualmente notificati al contribuente, determina la decadenza di quest'ultimo dal potere di ricorrere avverso gli stessi, producendo l'effetto sostanziale della irretrattabilità del credito fiscale), questa Corte ha statuito che: a) l'iscrizione ipotecaria ex art. 77 del d.P.R. n. 602/1973 non costituisce atto di espropriazione forzata e può, pertanto, essere effettuata senza la previa notifica dell'intimazione di cui al precedente art. 50, comma 2 (Cass. 11/04/2024, n. 9817; Cass. 23/11/2015, n. 23875; Cass., Sez. U., 18/09/2014, n. 19667): *a fortiori*, tale principio vale per la comunicazione preventiva d'iscrizione ipotecaria; b) nella comunicazione di iscrizione di ipoteca, in assenza di una positiva

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

disposizione in tal senso, non è necessario fare menzione della rendita catastale relativa agli immobili aggrediti (Cass. 13/11/2014, n. 24258); c) l'avviso di iscrizione ipotecaria, inoltre, non deve contenere l'indicazione del valore dell'immobile ipotecato, che non è richiesta da alcuna disposizione normativa e neppure è necessaria per verificare la legittimità dell'iscrizione, per il cui controllo è sufficiente l'indicazione del credito per cui si procede (Cass. 22/11/2021, n. 36000); d) l'art. 77, comma 2-*bis*, del d.P.R. n. 602/1973 prevede che la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria, avendo contenuto informativo-sollecitatorio, contenga esclusivamente l'indicazione del credito tributario e non anche quella dell'immobile su cui l'agente della riscossione procederà all'iscrizione in caso di perdurante inadempienza del debitore, poiché l'individuazione del cespite si rende necessaria solo al momento della successiva costituzione del diritto reale di garanzia con l'esecuzione della pubblicità immobiliare (Cass. 17/09/2025, n. 25456); e) inoltre, il preavviso di iscrizione ipotecaria emesso sulla base di cartelle di pagamento è correttamente motivato mediante il richiamo agli atti presupposti, che, in quanto già destinati alla stessa parte, sono da questa conosciuti o conoscibili e non necessitano perciò di allegazione all'atto impugnato (Cass. 26/03/2019, n. 8423).

4. Con il terzo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 36-*bis* e 36-*ter* del d.P.R. n. 600/1973, nonché dell'art. 6, comma 2, della legge n. 212/2000, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., in quanto l'impugnato preavviso di iscrizione ipotecaria non ha rispettato la garanzia del contraddittorio endoprocedimentale, prevista, anche nel caso di liquidazione dei tributi in base a controllo automatizzato delle dichiarazioni dei redditi, dal predetto art. 6, comma 2, dello Statuto del contribuente.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

4.1 Il motivo – anch'esso erroneamente inquadrato nel vizio del n. 4 dell'art. 360 c.p.c., anziché in quello della violazione di norme di diritto di cui al precedente n. 3 – è inammissibile e, comunque, infondato.

4.2 Il ricorrente, in ciò configurandosi l'inammissibilità della doglianza alla luce di quanto già rilevato in relazione al secondo ed al quarto motivo, omette del tutto di confrontarsi con la specifica motivazione adottata, sulla questione in esame, dalla CTR, la quale ha rilevato che «*non si ha alcuna violazione del principio del contraddittorio endoprocedimentale che deve sempre connotare l'esercizio dei pubblici poteri, e ciò considerato che è la stessa comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria che preannuncia al contribuente l'iscrizione ipotecaria sui beni del debitore per l'ammontare doppio rispetto al dovuto in mancanza di un pronto pagamento entro trenta giorni dalla richiesta*».

4.3 L'infondatezza del motivo nasce comunque dal fatto che, come correttamente rilevato dai giudici d'appello, il contraddittorio endoprocedimentale asseritamente violato è stato garantito proprio dalla notifica del preavviso di iscrizione ipotecaria oggetto di impugnazione, avendo questa Corte statuito, già nel regime anteriore all'entrata in vigore del comma 2-*bis* dell'art. 77 citato, introdotto con il d.l. n. 70/2011, conv. dalla legge n. 106/2011, che l'iscrizione di ipoteca esattoriale, in quanto incidente in negativo sugli interessi del contribuente, dev'essere preceduta, a pena di nullità e al fine di garantire il rispetto del generale principio dell'obbligo di attivare il contraddittorio endoprocedimentale immanente nell'ordinamento tributario, dalla comunicazione allo stesso dell'intenzione di procedervi e dalla concessione del termine di 30 giorni per consentirgli l'esercizio del diritto di difesa (Cass. 22/11/2019, n. 30534; Cass. 26/02/2019, n. 5577; Cass., Sez. U., 18/09/2014, n. 19667).

5. Con il quinto motivo si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 22, comma 5, del d.lgs. n. 546/1992 in combinato disposto con gli

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

artt. 2712 e 2719 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., in quanto, a fronte del disconoscimento degli atti depositati in fotocopia dall'agente della riscossione, sarebbe stato onere di quest'ultimo, al fine di consentire l'utilizzabilità dei documenti, produrre in giudizio gli originali.

5.1 Il motivo è inammissibile.

5.2 Il ricorrente non precisa in quale grado del giudizio e con quale atto difensivo abbia provveduto al disconoscimento degli atti prodotti in copia dall'ADER e, in palese violazione del principio di specificità, neppure trascrive l'esatta formula adoperata per il dedotto disconoscimento, così impedendo a questa Corte di valutarne l'idoneità, posto che, secondo la costante giurisprudenza di legittimità, in tema di notifica della cartella di pagamento, se l'agente della riscossione produce in giudizio una copia fotostatica della relata di notifica o dell'avviso di ricevimento recanti il numero identificativo della cartella, il contribuente che intende contestarne la conformità all'originale, ai sensi dell'art. 2719 c.c., ha l'onere di specificare le ragioni dell'asserita difformità, essendo insufficiente, a tal fine, un generico mero disconoscimento (Cass. 01/04/2025, n. 8604; Cass. 26/10/2020, n. 23426; Cass. 11/10/2017, n. 23902).

6. In definitiva, il ricorso va integralmente rigettato, con condanna del ricorrente al pagamento delle spese giudiziali, liquidate come in dispositivo.

Sussistono, infine, i presupposti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115/2002, per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore dell'Agenzia delle entrate, delle spese giudiziali, che liquida in euro 1.400,00 per compenso, oltre spese prenotate a debito.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Dà atto della sussistenza dei presupposti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115/2002, per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 18/09/2026.

Il Presidente

Maria Luisa De Rosa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale