

L'ipoteca esattoriale senza preavviso è nulla!

di [Roberto Molteni](#)

Pubblicato il 14 Ottobre 2025

Se il concessionario alla riscossione non svolge tutti gli adempimenti burocratici e amministrativi previsti, in particolare il cosiddetto preavviso, l'iscrizione ipotecaria a tutela dei crediti esattoriali è nulla!

Con questo intervento, facendo seguito ai precedenti contributi dello scrivente sul medesimo tema pubblicati su Commercialista Telematico, evidenziamo la recentissima sentenza, emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Como che, in accoglimento delle tesi già discusse ed approfondite in questa sede, ha accolto la difesa del contribuente, annullando due ipoteche esattoriali iscritte molti anni orsono (anno 2008 - 2010) sull'immobile di proprietà dello stesso. In fatto, le dinamiche sono note. *Per approfondimenti su questi argomenti si vedano ad esempio: - [Facciamo chiarezza una volta per tutte sull'impugnazione dell'ipoteca esattoriale](#) - [La controversa questione della sospensibilità dell'ipoteca esattoriale](#)*

Un caso: ipoteca esattoriale su cartelle per una partita individuale cessata

Un contribuente, la cui attività esercitata attraverso ditta individuale è da tempo cessata, avendo ricevuto un'interessante proposta di acquisto di un suo terreno, divenuto recentemente edificabile in seguito alla modifica del PGT, apprende, attraverso una visura ipocatastale effettuata dal notaio incaricato di curare gli adempimenti di vendita, che l'immobile in parola non è libero, bensì **gravato da due ipoteche** iscritte negli anni 2008 e 2010 dall'ex Equitalia (divenuta nel frattempo, a partire dal 2017, Agenzia delle Entrate-

Riscossione) a garanzia di cartelle esattoriali emesse dall'Agenzia delle Entrate provinciale, per asseriti crediti nei confronti della cessata ditta individuale della persona fisica. Rivoltosi quindi al legale, costui proponeva impugnazione avanti la competente Corte di Giustizia Tributaria di primo grado eccependo la



nullità del gravame ipotecario sulla base di questi motivi:

- Mancata notifica al contribuente della lettera contenente:
 - l'avvertimento della possibilità di proporre ricorso avverso l'iscrizione ipotecaria;
 - il nominativo del responsabile del procedimento;
 - nota di iscrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio;
- Illegittimità dell'iscrizione di ipoteca non preceduta nei sei mesi precedenti, dalla comunicazione al contribuente che il Concessionario della riscossione avrebbe proceduto alla predetta iscrizione sugli immobili nel termine di 30 giorni, avendo così omesso di attivare il necessario contraddittorio endoprocedimentale.

Infatti per quanto attiene all'ipoteca, la nota sentenza delle [Sezioni Unite n. 19667/2014](#) ha specificato che

“Stante la natura reale dell'ipoteca, l'iscrizione per avventura eseguita senza che sia stato rispettato dall'amministrazione l'obbligo della preventiva comunicazione al contribuente conserva la propria efficacia fino a quando il giudice non ne abbia ordinato la cancellazione, accertandone l'illegittimità, salvo in ogni caso la responsabilità dell'amministrazione ai fini dell'eventuale risarcimento del danno”.

Alla luce di quanto sopra, nel caso in esame, è stato eccepito che l'ex Equitalia, negli anni 2008 e 2010 ha iscritto ipoteca esattoriale sull'immobile del ricorrente senza aver notificato al contribuente, nei sei mesi precedenti, la comunicazione preventiva ex art. 77 comma 2 bis DPR n. 602/1973. E che la procedura seguita dal concessionario della riscossione è stata sanzionata siccome illegittima nella già citata sentenza della Corte Regolatrice n. 19667/2014. Le Sezioni Unite infatti, nella nota sentenza n. 19667/2014 hanno concluso che, non essendo l'ipoteca esattoriale un atto dell'esecuzione forzata ma una procedura ad essa alternativa, **non è obbligatoria la notifica al contribuente**, prima dell'iscrizione della misura ex art. 50 comma 2 DPR 602/1973, **che impone la previa notifica dell'intimazione ad adempiere** nel caso in cui l'espropriazione non sia iniziata entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento. Ma, **in ogni caso è obbligatoria la comunicazione dell'iscrizione!** Ciò in quanto, essendo l'iscrizione ipotecaria un atto destinato ad incidere in modo negativo nella sfera soggettiva del contribuente, gli deve essere obbligatoriamente comunicata prima di essere eseguita “in ragione del dovuto rispetto del diritto di difesa mediante l'attivazione del contraddittorio endoprocedimentale, che costituisce un principio fondamentale immanente nell'ordinamento cui dare attuazione anche in difetto di una espressa e specifica previsione normativa”. Ration per cui è assodato che **l'iscrizione di ipoteca da parte del Concessionario può avvenire solamente dopo che sia stato correttamente notificato il cd. “preavviso”** di cui all'art. 77 comma 2 bis DPR n. 602/1973. E **la durata del suddetto preavviso**, come ha chiarito la giurisprudenza, non è sine die, ma è di **sei mesi**. Ma tale adempimento, non

essendo stato effettuato dal Concessionario della Riscossione (*illo tempore* Equitalia), pregiudica la legittimità della misura cautelare posta in essere, ragion per cui l'ipoteca esattoriale impugnata si rivela illegittima ed inficiata da nullità. L'Agenzia delle Entrate – Riscossione si è costituita in giudizio, chiedendo il rigetto del ricorso del contribuente, non contestando nulla in fatto, ma deducendo solamente che *illo tempore*, negli anni 2008-2010, **prima dell'intervento della riforma del 2011, il concessionario della Riscossione non era tenuto agli adempimenti formali eccepiti dal contribuente, pena la sanzione della nullità assoluta dell'ipoteca immobiliare iscritta.**

Ebbene, la Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Como sconfessando la tesi di Agenzia delle Entrate – Riscossione, così ha perentoriamente statuito: “E’ pur vero, come sostenuto dall'Agenzia delle entrate-Riscossione, che l'obbligo di notifica della comunicazione preventiva è stato previsto solo successivamente alle due iscrizioni oggetto dei ricorsi, con il DL 70/2011, conv. in L. 106/2011, che ha introdotto il comma 2-bis all'art. 77 D.P.R. 602/1973, ma la giurisprudenza più recente, superando il precedente contrario indirizzo - secondo il quale la modifica normativa non aveva effetto retroattivo (Cass. 15746/2012) - ha comunque ritenuto, in applicazione del principio generale di leale collaborazione con il contribuente, che “l'iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art. 77 d.P.R. n. 602 del 1973, in quanto incidente in negativo sugli interessi del contribuente, deve essere preceduta, a pena di nullità, anche nel regime anteriore all'entrata in vigore dell'art. 77, comma 2-bis, introdotto con il d.l. n. 70 del 2011, conv. in l. n. 106 del 2011, dalla comunicazione allo stesso dell'intenzione di procedervi e dalla concessione del termine di 30 giorni per consentirgli l'esercizio del diritto di difesa, avendo quest'ultima disposizione valenza meramente interpretativa, perché espressione del più generale principio dell'obbligo di attivare il contraddittorio endoprocedimentale immanente nell'ordinamento tributario, fermo restando che, in quanto avente natura reale, l'ipoteca conserva la propria efficacia finché non ne venga disposta la cancellazione ad opera del giudice” (Cass 30534/2019).

Di conseguenza, in mancanza della comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria o, in alternativa, di quella di avvenuta iscrizione, i ricorsi riuniti devono essere accolti. Gli altri motivi restano assorbiti. Questo provvedimento, di recentissima emissione, conferma le tesi sostenute dal ricorrente, sanzionando ancora una volta l'illegittimità della procedura esecutiva posta in essere dal Concessionario della Riscossione (l'ex Equitalia, divenuta dal 2017 Agenzia delle Entrate – Riscossione).

Martedì 14 Ottobre 2025 Roberto Molteni NdR: se vuoi approfondire ulteriormente l'argomento della ipoteca esattoriale ti consigliamo: [Presupposti per l'iscrizione di ipoteca da parte dell'agente della](#)

[riscossione](#) e soprattutto ti consigliamo la partecipazione al webinar qui sotto citato, nel quale si affronteranno con dovizia di particolare anche questi temi

Guida a stesura e deposito del Ricorso di Primo Grado nel SIGIT

**Webinar in diretta online Giovedì 6/11/2025, ore 14.30 – 17.30 Relatore:
Avv. Roberto Molteni**

Un webinar operativo pensato per guidare i professionisti nella **corretta redazione e gestione del ricorso tributario di primo grado**. Attraverso esempi pratici verranno approfonditi gli aspetti tecnici della redazione degli atti, **casi pratici, domande dei partecipanti**; ipotesi esattoriale, problematiche ancora aperte sulla firma digitale e sulla notifica via PEC, e le modalità di deposito nel portale SIGIT. **CREDITI**: in fase di accreditamento ODCEC

L'ISCRIZIONE INCLUDE:

- accesso al corso in diretta;
- accesso all'eventuale materiale didattico fornito dai relatori;
- accesso alla registrazione per 365 giorni.

ACCREDITAMENTO: in fase di accreditamento ODCEC.

CHIUSURA ISCRIZIONI: ore 13:00 del 6/11/2025.



SCOPRI DI PIU'