



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di PIACENZA Sezione 2, riunita in udienza il 03/03/2025 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**MORLINI GIANLUIGI**, Presidente e Relatore  
**BOTTI ANTONIO**, Giudice  
**ROVERO ROBERTO**, Giudice

in data 03/03/2025 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 249/2024 depositato il 19/12/2024

**proposto da**

-

**Difeso da**

**ed elettivamente domiciliato presso**

**contro**

Ag.entrato - Riscossione - Piacenza - Via Dei Mille 7 29122 Piacenza PC

**elettivamente domiciliato presso** protocollo@pec.agenziaiscossione.gov.it

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- AVVISO ISCRIZIONE IPOTECARIA n. 202431674 IRPEF-ADDIZIONALE REGIONALE 2004
- AVVISO ISCRIZIONE IPOTECARIA n. 202431674 IRPEF-ADDIZIONALE REGIONALE 2005

**a seguito di discussione in camera di consiglio e visto il dispositivo n. 51/2025 depositato il 03/03/2025**

## FATTO

Promuovendo la presente procedura, evoca in giudizio Agenzia delle Entrate Riscossione, impugnando una comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria relativa ai debiti portati da cartelle indicate nella comunicazione, ed affidandosi a due motivi.

In particolare, da una prima angolazione si censura l'atto per un supposto vizio suo proprio, derivante dalla mancata indicazione dell'immobile che sarebbe in seguito stato colpito dall'iscrizione ipotecaria, ciò che da solo renderebbe *"illegittimo il provvedimento notificato"*; mentre da una seconda angolazione si deduce la prescrizione della pretesa tributaria, essendo le cartelle poste alla base della comunicazione preventiva notificate da oltre dieci anni.

Costituendosi in giudizio, resiste Agenzia delle Entrate, sul presupposto della correttezza del proprio operato.

Alla prima udienza di comparizione, tenutasi in camera di consiglio, la causa è stata decisa con la lettura del dispositivo che segue.

## DIRITTO

a) Come esposto in parte narrativa, il primo motivo di ricorso attiene alla pretesa esistenza di un vizio proprio dell'impugnata comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria, sotto il profilo della mancata indicazione dell'immobile che in seguito si intende colpire con ipoteca.

Trattasi di motivo inaccoglibile.

Si osserva infatti in proposito che nessuna disposizione normativa prevede che la comunicazione preventiva, introdotta dal D.L. n. 70/2011 con l'inserimento dell'articolo 77 comma 2 *bis* nel corpo del DPR n. 600/1973, debba indicare gli immobili che saranno oggetto di iscrizione ipotecaria.

La scelta normativa è quindi quella di instaurare il contraddittorio endoprocedimentale preventivamente rispetto all'iscrizione ipotecaria, prevedendo solo l'indicazione del debito che si

assume non onorato e concedendo un preavviso con termine per il pagamento di almeno trenta giorni (*“L’agente della riscossione è tenuto a notificare al proprietario dell’immobile una comunicazione preventiva contenente l’avviso che, in mancanza del pagamento delle somme dovute entro il termine di trenta giorni, sarà iscritta l’ipoteca di cui al comma 1”*), con la possibilità quindi di evitare l’azione esecutiva ove si ritenga corretta la pretesa azionata.

Per il resto, oltre all’indicazione del debito e del termine di trenta giorni, la comunicazione preventiva non ha un contenuto predeterminato e necessario ai fini della sua validità, e di ciò si trae riprova tanto dalla giurisprudenza della Suprema Corte, che ha confermato come il contenuto motivazionale degli atti espropriativi posti in essere dal concessionario sia solo quello normativamente previsto dagli articoli 76 e 77 DPR n. 600/1973 (cfr. Cass. n. 24258/2014); quanto dalla giurisprudenza di merito, che in casi del tutto sovrapponibili al presente ha ritenuto legittima la comunicazione preventiva che non indica l’immobile che si intende pignorare (CTR Basilicata n. 415/2018, CTR Marche 736/2021, nonché la recentissima CGT Latina n. 6/2025).

D’altronde, la scelta normativa di non prevedere come necessaria l’indicazione nel preavviso di iscrizione del bene che si intende pignorare, non comporta alcuna lesione del diritto di difesa del contribuente, che ovviamente conosce quali sono le proprie proprietà immobiliari e che ben può successivamente reagire di fronte ad un’ipoteca che ritiene illegittimamente iscritta.

Infatti, se è evidente che il diritto di ipoteca come asservimento di un bene a garanzia di un determinato credito può sorgere solo su un bene immobile individuato; è altrettanto evidente che l’ipoteca nasce con l’iscrizione, non già con il suo preavviso, ed è al momento dell’iscrizione che il bene deve essere determinato.

In sostanza, per un verso la normativa specialistica di cui all’articolo 77 DPR n. 600/1973 non impone tra i requisiti di contenuto del preavviso di ipoteca l’indicazione dei beni; e per altro verso, come anche osservato in Dottrina, detta indicazione non può essere ritenuta come necessaria in base alla natura del

diritto di ipoteca, atteso che la sua realtà, intesa come essenziale inerenza a un bene determinato, si realizza solo al momento della iscrizione.

b) Inaccoglibile è anche il secondo motivo di ricorso, attinente alla pretesa prescrizione della pretesa tributaria azionata per il decorso di oltre dieci anni tra le notifiche delle tre cartelle per cui è causa (nel 2006, 2008 e 2009) e quella della conseguente comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria del 2024 qui impugnata.

Invero, con riferimento alla cartella del 2006, la 08520060022055852000, è lo stesso ricorrente che ammette il difetto di giurisdizione dell'adita CGT (parlando di "*competenza di altro giudice*": pag. 1 ricorso), trattandosi di tributi iscritti a ruolo da INAIL e come tali impugnabili davanti al Giudice Ordinario sezione lavoro.

Con riferimento alla cartella del 2008, la 08520080001277800000, dalla data di notifica del 10/05/2008 alla data di notifica dell'atto interruttivo dell'intimazione di pagamento 0852017900309092300 del 22/12/2017 (cfr. all. 4 parte convenuta), non risulta maturato il termine di prescrizione decennale; e parimenti detto termine non è maturato da tale data a quella di notifica dell'intimazione di pagamento qui impugnata ed avvenuta il 18/10/2024,

Con riferimento infine alla cartella del 2009, la 08520090001285055000, dalla data di notifica del 16/03/2009 alla data di notifica dell'atto interruttivo dell'intimazione di pagamento 08520149002175130000 del 05/09/2014 (cfr. all. 3 parte convenuta), non risulta maturato il termine di prescrizione decennale; e parimenti detto termine non è maturato da tale data a quella di notifica della comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria qui impugnata ed avvenuta il 18/10/2024, dovendosi tenere conto anche della sospensione del termine prescrizionale, in virtù della disciplina emergenziale dettata per far fronte all'epidemia da COVID-19, effetti combinati art. 68, commi 1, 2, 2-bis e 4-bis D.L. 18/2020 e art. 12 D.Lgs. n. 159/2015.



Il Presidente rel. est.

Gianluigi Morlini