

Ipoteca esattoriale su beni del fondo patrimoniale: la natura cautelare dell'iscrizione non esclude i limiti dell'art. 170 c.c., e il debito IVA della società derivante da una frode carosello alla quale il socio è stato giudicato estraneo in sede penale non è riconducibile ai bisogni della famiglia

L'ipoteca dell'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 può essere iscritta sui beni del fondo patrimoniale soltanto alle condizioni dell'art. 170 c.c. Il debito IVA derivante da una frode predisposta da terzi, alla quale il socio amministratore della società accertata è stato giudicato estraneo in sede penale, è estraneo ai bisogni familiari, e l'estraneità era conoscibile dagli stessi atti impositivi.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Ascoli Piceno, sez. 2, sentenza 18 giugno 2026, n. 347
DECISIONE	Ricorso accolto · esito favorevole al contribuente · spese a carico dell'Agente della riscossione, liquidate in 7.652,00 euro oltre accessori
OGGETTO	Comunicazione di iscrizione ipotecaria · cartelle per IVA, sanzioni e interessi 2003-2006 · beni conferiti in fondo patrimoniale

1. MASSIMA

In tema di riscossione, l'iscrizione ipotecaria prevista dall'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973, pur avendo natura cautelare, è ammissibile sui beni costituiti in fondo patrimoniale soltanto alle condizioni indicate dall'art. 170 c.c.: è legittima se l'obbligazione tributaria è strumentale ai bisogni della famiglia o se il creditore non ne conosceva l'estraneità a tali bisogni, ed è illegittima quando il creditore conosca tale estraneità. La difesa dell'Agente della riscossione fondata esclusivamente sulla natura cautelare dell'iscrizione non è idonea a superare la censura, perché omette di confrontarsi con questi presupposti sostanziali.

Rileva il rapporto fra il fatto generatore del debito e i bisogni della famiglia, non la natura dell'obbligazione. Il debito per maggiore IVA accertato a una società in nome collettivo per operazioni inserite in una frode carosello, per la quale il socio amministratore è stato assolto con sentenza penale irrevocabile, non è riconducibile ai bisogni familiari; la conoscenza dell'estraneità può essere provata con presunzioni semplici e si desume dagli avvisi e dalle cartelle posti a fondamento dell'iscrizione.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 77 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602; articolo 170 del codice civile.

3. FATTO E DECISIONE

Il socio amministratore di una società in nome collettivo impugnava la comunicazione di iscrizione ipotecaria notificata il 27 novembre 2025, relativa a tre cartelle per IVA, sanzioni, interessi e spese degli anni dal 2003 al 2006, notificate nel 2022, per un importo complessivo indicato in 2.821.045,77 euro; riferiva che contro due cartelle pendevano giudizi d'appello. Deduceva che gli immobili erano stati conferiti in fondo patrimoniale con atto del 5 luglio 2004, trascritto il 7 luglio 2004, prima degli avvisi di accertamento, notificati nel 2007, e che i debiti, derivanti dall'attività d'impresa, erano estranei ai bisogni della famiglia; lamentava inoltre che si trattava dell'unica abitazione familiare e la sproporzione dell'iscrizione. L'Agente della riscossione opponeva la natura cautelare dell'ipoteca e il

carattere eccezionale dell'art. 170 c.c., riferibile alla sola esecuzione forzata.

La Corte accoglie il ricorso. Rileva che all'orientamento che limitava l'art. 170 c.c. all'esecuzione forzata è subentrato un indirizzo consolidato secondo cui l'ipoteca esattoriale è iscrivibile sui beni del fondo soltanto alle condizioni di quella norma (Cass. n. 8394/2026; Cass. n. 5206/2025). Dalla sentenza penale irrevocabile con cui il Tribunale di Ascoli Piceno aveva assolto il socio perché il fatto non costituisce reato, escludendo la prova della sua consapevole partecipazione alla frode predisposta dal fornitore, desume che il debito non derivi da obbligazioni assunte per il nucleo familiare né da un maggior reddito consapevolmente conseguito e destinato alla famiglia. Ritiene provata per presunzioni la conoscenza dell'estraneità, perché il fatto generatore risultava dagli avvisi e dalle cartelle, e rileva che l'Agente non aveva contestato specificamente l'origine del debito. Annulla l'iscrizione e condanna l'Agente alle spese, liquidate in 7.652,00 euro oltre accessori.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

La decisione applica l'indirizzo di legittimità richiamato in motivazione, che sottopone l'ipoteca dell'art. 77 del d.P.R. n. 602 del 1973 ai limiti dell'art. 170 c.c. nonostante la sua natura cautelare, e disattende la tesi dell'Agente della riscossione fondata sul solo carattere non esecutivo della misura. Ne riprende anche il criterio del fatto generatore: un debito tributario derivante dall'attività d'impresa può in concreto risultare funzionale ai bisogni familiari, ma tale finalità non può essere presunta per la sola origine imprenditoriale del debito e richiede un accertamento della causa dell'obbligazione e della sua effettiva destinazione.

Il tratto proprio della pronuncia è l'impiego della sentenza penale di assoluzione come prova dell'estraneità del debito, ricondotto a una frode attribuita a terzi e non a obbligazioni volontarie o a un reddito destinato alla famiglia. Il requisito soggettivo è ritenuto integrato attraverso la conoscibilità del fatto generatore dagli atti impositivi, con un accostamento fra conoscenza e conoscibilità che la sentenza fonda sull'ammissibilità della prova presuntiva. Restano non esaminate le ulteriori doglianze, relative all'unica abitazione familiare e alla sproporzione dell'iscrizione, e la decisione non si pronuncia sui riflessi dei giudizi d'appello riferiti come pendenti sulle cartelle.

Pubblicato il 7 ottobre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.