



- Così come già esposto nell'ambito del provvedimento oggetto della presente impugnazione, in relazione a tale disciplina, va osservato che, a differenza di quella generale disciplinata dagli artt. 2847 c.c. e 2848 c.c., risultano previste due diverse modalità di rinnovazione delle ipoteche: quella effettuata d'ufficio ad opera del Conservatore e quella effettuata a richiesta dell'istituto mutuante gratuitamente ed in ogni tempo.
- In entrambi i casi è previsto che la rinnovazione dell'ipoteca debba avvenire "nei termini e nei modi di legge".
- Il tenore letterale delle disposizioni contenute nella disciplina dei mutui fondiari esclude quindi che le ipoteche non siano soggette a scadenza, e ciò perché, qualora così fosse, non avrebbe senso alcuno parlare di "rinnovazione" dell'iscrizione ipotecaria e disciplinarne le modalità: del resto, lo stesso istituto della "rinnovazione" dell'iscrizione presuppone che questa abbia una data di scadenza, oltre la quale perda la sua efficacia.
- Ne consegue che l'unico privilegio che tale normativa accorda al creditore fondiario è quello di consentire che l'adempimento della rinnovazione avvenga anche d'ufficio ad opera del conservatore.
- E' evidente, che la ratio dell'intera disciplina della rinnovazione dell'ipoteca è improntata a tutelare l'affidamento dei terzi e la sicurezza nella

circolazione dei beni, principi in relazione ai quali la pubblicità nei Registri Immobiliari svolge un ruolo fondamentale.

- Pertanto, il creditore ipotecario, quand'anche si verta in materia di credito fondiario, è sempre tenuto a rinnovare tempestivamente l'iscrizione ipotecaria (cfr. Tribunale di Roma Sez. Civile 07.06.2012).
- In relazione alle osservazioni sollevate con riferimento all'efficacia conservativa del pignoramento sul diritto di ipoteca e al principio in forza del quale il creditore non sia tenuto a rinnovare l'iscrizione ipotecaria, non può non rilevarsi che, ai sensi dell'art. 2808 c.c., l'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari ne rappresenta l'elemento costitutivo, che ha effetto per venti anni dalla sua data e cessa se non è rinnovata prima della scadenza del ventennio ai sensi dell' art. 2847 c.c..
- L'omesso rinnovo dell'iscrizione nel ventennio non estingue il titolo ipotecario, tant'è che il creditore, ai sensi dell'art. 2848 c.c., può, sulla base del medesimo titolo, procedere a nuova iscrizione, che produce una nuova fattispecie ipotecaria, che prende grado dalla data delle relative formalità.
- Il mancato rinnovo dell'iscrizione, procurando la perdita dell'efficacia dell'ipoteca, si riflette sul



credito, degradandolo al rango chirografario. Pertanto, nel processo esecutivo, alla data della vendita forzata, evento che realizza l'espropriazione che il creditore, ai sensi dell'art. 2808 c.c., ha il diritto di chiedere (cfr Cass.7570/2011), l'iscrizione non deve aver superato il ventennio.

- Proprio la sentenza in oggetto, a differenza di quanto esposto dall'opponente, nell'ammettere, in materia fallimentare, il permanere dell'efficacia dell'iscrizione ipotecaria, a prescindere dal suo rinnovo ventennale, per tutto il corso della procedura, nel caso in cui il creditore abbia richiesto ed ottenuto l'ammissione al passivo del proprio credito, esclude espressamente che ciò possa accadere nell'esecuzione individuale, avente una sistematica del tutto distinta da quella concorsuale in quanto priva del procedimento di verifica dei crediti, esecuzione "in cui l'iscrizione non deve aver superato il ventennio alla data della vendita forzata, che concreta l'espropriazione che il creditore ha diritto di chiedere ai sensi dell'art. 2808 c.c.." (Cass. 7570/2011).
- Alla luce di tali premesse, non può attribuirsi rango ipotecario al credito della SOCIETÀ' ALFA, quale mandataria della -----, atteso che l'ipoteca iscritta in data 20.06.1988 non risulta rinnovata, ai sensi dell'art. 2196 c.c., nel ventennio dalla sua iscrizione.



- Non sussistono pertanto i presupposti per la sospensione dell'efficacia del provvedimento impugnato.

P.Q.M.

- Visti gli artt. 617 e 618 c.p.c.;
- Rigetta l'istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento impugnato;
- Assegna il termine perentorio di giorni 90 (novant) per l'introduzione del giudizio di merito con l'osservanza dei termini a comparire di cui all'art. 163 bis c.p.c. ridotti alla metà.

Si comunichi

Taranto, lì 23/05/23

Il Giudice dell'Esecuzione

IL DIRETTORE DI CASSELLERIA  
ELISABETTA CIUCCI