

Credito fondiario, scadenza ventennale dell'ipoteca e necessità della rinnovazione prima della scadenza

Tribunale di Venezia, 18 febbraio 2014. Estensore Fidanzia.

Credito fondiario - Ipoteca - Rinnovazione - Necessità - Interpretazione della locuzione "in ogni tempo" di cui all'articolo 4 del d.p.r. n. 7 del 1976

L'iscrizione ipotecaria del creditore fondiario conserva effetto per soli ventenni, con la conseguenza che tale effetto viene meno se l'ipoteca non viene tempestivamente rinnovata prima della scadenza. All'espressione "in ogni tempo" contenuta nell'articolo 4 del d.p.r. n. 7 del 1976 non può, infatti, essere attribuito il significato che il creditore fondiario non è soggetto all'applicazione dell'articolo 2847 c.c. quanto che lo stesso, dopo la scadenza del termine ventennale dell'iscrizione ipotecaria, non è tenuto, come gli altri creditori, all'osservanza delle formalità di cui all'articolo 2839 c.c. per l'iscrizione della nuova ipoteca (nuove esibizione del titolo costitutivo insieme ad una nota in doppio originale contenente tutti gli elementi indicati ai numeri da 1 a 7), essendo sufficiente - ai fini della rinnovazione ma nei termini sopra esposti - che presenti una nota in doppio originale conforme a quella della precedente iscrizione.

(Massima a cura di Franco Benassi - Riproduzione riservata)

RGE 187/2001

Il G.E., sciogliendo la riserva che precede, rilevato che la Banca U. ha proposto opposizione ex art. 512 c.p.c. avverso il decreto del 31.1.2013 con il quale il G.E. ha approvato il piano di riparto depositato in data 1.8.2013, ed ha così disposto la collocazione in chirografo di un minor credito della ricorrente anziché la collocazione dell'intero credito rivendicato in via privilegiata ipotecaria di 1° grado; che il G.E. ha fondato tale provvedimento sul rilievo che la U. ha provveduto tardivamente, solo in data 30.5.2011, alla rinnovazione dell'ipoteca originariamente iscritta in data 13.6.1984, con conseguente perdita del diritto di prelazione rispetto agli altri creditori; che, ad avviso della ricorrente - la quale ha richiamato un precedente della Corte d'Appello di Venezia del 17.9.2002 - la natura fondiaria del proprio credito, che è sottoposto alla disciplina del DPR 7/76, consente alla stessa di conseguire in ogni tempo la rinnovazione dell'ipoteca con preferenza rispetto agli altri creditori; che questo giudice non condivide l'impostazione giuridica della ricorrente; che deve, infatti, condividersi l'orientamento dottrinario e giurisprudenziale secondo cui anche l'iscrizione ipotecaria del creditore fondiario conserva il proprio effetto per soli venti anni, con la

conseguenza che tale effetto viene meno se non viene tempestivamente rinnovata prima della scadenza;

che, infatti, ove si accedesse all'opposta tesi, non si spiegherebbe il motivo per cui:

a) il DPR 7/76 non abbia previsto a favore del creditore fondiario una espressa deroga all'art. 2847 cod. civ. , che disciplina la durata dell'efficacia dell'iscrizione;

b) l'art. 4 del DPR 7 /76 ha imposto ai conservatori dei registri immobiliari l'obbligo di rinnovazione d'ufficio "nei termini e nei modi previsti dalla legge";

che la tesi secondo cui il creditore fondiario conserverebbe comunque il grado dell'iscrizione originaria anche in caso di rinnovazione tardiva non può trovare il proprio fondamento nell'inciso che consente al creditore di conseguire la rinnovazione "in ogni tempo";

che, infatti, ove si affermasse una tale interpretazione non avrebbe alcun senso l'inciso successivo "ferma restando la responsabilità dei conservatori per la rinnovazione d'ufficio";

che, in particolare, è evidente che ove si ritenesse che il creditore fondiario ha diritto, nonostante la rinnovazione tardiva, a conservare gli effetti dell'originaria iscrizione non si configurerebbe mai una responsabilità del conservatore per la intempestiva iscrizione d'ufficio;

che, pertanto, all'espressione "in ogni tempo" non può affatto attribuirsi il significato che il creditore fondiario non è soggetto all'applicazione dell'art. 2847 cod. civ. quanto che lo stesso, dopo la scadenza del termine ventennale dell'iscrizione ipotecaria, non è tenuto, come gli altri creditori, all'osservanza delle formalità di cui all'art. 2839 cod. civ. per l'iscrizione della nuova ipoteca (nuova esibizione del titolo costitutivo insieme con una nota in doppio originale contenente tutti gli elementi da 1) a 7) , essendo sufficiente – ai fini della rinnovazione ma nei termini sopra esposti - che presenti una nota in doppio originale conforme a quella della precedente iscrizione;

che, pertanto, deve rigettarsi l'istanza di sospensione della distribuzione del ricavato della vendita dei beni pignorati, confermandosi l'approvazione del piano di riparto indicato come "allegato 1".

P.Q.M.

rigetta l'istanza di sospensione della distribuzione del ricavato della vendita dei beni pignorati;

dichiara estinta la presente procedura;

manda alla cancelleria per i pagamenti;

assegna alla ricorrente il termine di giorni 60 per l'introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione della causa al ruolo, osservati i termini a comparire ridotti della metà.

Venezia 18.2.2014