



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 29/2016 R.G.E.

Il G.E.

letti gli atti e sentite le parti;

sciolta la riserva che precede;

visto il progetto di distribuzione depositato dal Professionista delegato;

esaminate le osservazioni avverso lo stesso formulate da Intesa San Paolo spa (doValue spa);

considerato che le contestazioni da dirimere attengono esclusivamente alla posizione di quest'ultima, discutendosi della natura ipotecaria o chirografaria del relativo credito, alla luce del disposto di cui all'art. 20 r.d. n. 646/1905;

dato atto che il Delegato, nel trasmettere gli atti al G.E. per la risoluzione della insorta controversia distributiva, ha osservato, in tesi, che *“la specificità (fondiario) del credito viene meno, trasformandosi in chirografo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2851 c.c., in quanto la rinnovazione dell'ipoteca suddetta in data 23.03.2021 non è avvenuta anche nei confronti degli “eredi o aventi causa” nonostante l'intervenuta notifica ex art. 498 c.p.c. da parte del creditore surrogato nei confronti della Intesa San Paolo spa, che ha portato a conoscenza dell'Istituto di credito della variazione del titolo di proprietà originario...Ne consegue che l'ultima rinnovazione dell'ipoteca del 23.03.2021 sarebbe dovuta avvenire anche nei confronti del debitore esecutato, [REDACTED] avente causa dalla [REDACTED]”*;

rilevato che il creditore, nelle proprie osservazioni, ha a riguardo controdedotto che *“l'intervenuta notifica ai creditori iscritti effettuata dal creditore surrogato alla Intesa San paolo spa ai sensi dell'art. 498 c.p.c. è irrilevante ai sensi dell'art. 20 r.d. n. 646/1905”*, dal momento che *“la norma (in generale “di carattere eccezionale e di stretta interpretazione che non può perciò essere applicata in via analogica: cfr. Cass. 19 maggio 1977, n. 2068) è chiara e affida ai soli soggetti indicati (id est: I successori a titolo universale o particolari del debitore e gli aventi causa) - e non a soggetti terzi come, nella specie, un creditore particolare degli stessi - l'onere della notifica giudiziale all'istituto di come gli stessi sono entrati nel possesso del bene”*, a ogni modo evidenziando come *“l'atto di avviso ex art. 498 c.p. notificato dal procedente non ha, comunque, in alcun modo adempiuto...alle prescrizioni del citato art. 20 r.d. n. 646/1905”*, poiché *“con tale atto non è stato in alcun modo chiarito come gli stessi (id est: il debitore esecutato avente causa) sono entrati nel possesso del bene, che è l'unica circostanza richiesta dalla norma per l'applicazione delle già dette previsioni successive”*;

osserva quanto segue.

I.- *In primis*, per maggiore efficacia espositiva, è opportuno riportare il testo delle disposizioni di rilievo nella fattispecie, innanzi richiamate:



- ai sensi dell'art. 2851 c.c., norma di carattere generale, <<Se al tempo della rinnovazione gli immobili ipotecati risultano dai registri delle trascrizioni passati agli eredi del debitore o ai suoi aventi causa, la rinnovazione deve essere fatta anche nei confronti degli eredi o aventi causa e la nota deve contenere le indicazioni stabilite dall'art. 2839, se queste risultano dai registri medesimi>>;

- ai sensi dell'art. 20 r.d. n. 646/1905, norma speciale (rispetto all'art. 2851 c.c.) in quanto disciplinante la rinnovazione dell'ipoteca in caso di credito fondiario¹, <<I successori a titolo universale o particolari del debitore e gli aventi causa debbono notificare giudizialmente all'Istituto come essi sono sottentrati nel possesso e godimento del fondo ipotecato...In mancanza di tale notificazione gli atti giudiziali, compresi quelli di rinnovazione di ipoteche, di interruzione della prescrizione di esse, di sequestro, d'ingiunzione del pagamento, d'immissione dell'istituto in possesso, di subastazione e di aggiudicazione, possono essere diretti contro il debitore iscritto, quando anche il fondo o per morte o per vendita o per qualsiasi altro titolo, anche di godimento temporaneo, sia nel frattempo passato nelle mani di uno o più eredi, ovvero di aventi causa o terzi, con o senza divisione>>.

L'art. 20 r.d. n. 646/1905, si osserva sin d'ora, risulta applicabile al caso di specie *ratione temporis*².

La disposizione in esame è ritenuta dalla giurisprudenza “*espressione del principio della c.d. indifferenza del trasferimento dell'immobile gravato da ipoteca per mutuo fondiario*” (cfr. Cass., n. 13940/2016³), o, in termini più specifici, espressione “*del principio d'indifferenza delle vicende*”

¹ C. App. Bari, n. 762/2020 (pronuncia che, tra l'altro, ha ritenuto manifestamente infondata la questione di incostituzionalità dell'art. 20 cit., per contrasto con gli artt. 3 e 42 Cost.) ricorda come <<L'art. 20 R.D. n. 646/1905 è, rispetto all'art. 2851 c.c., norma speciale, in quanto disciplina la rinnovazione dell'ipoteca in caso di credito fondiario. Tale norma, quindi, deroga il principio generale, espresso dall'art. 2851 c.c.>>.

² L'art. 20 r.d. n. 646/1905 è applicabile *ratione temporis* alla fattispecie, benchè abrogato, in base alla norma transitoria di cui all'art. 161, co. 6, TUB, per cui <<I contratti già conclusi e i procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo restano regolati dalle norme anteriori>>, poiché il mutuo fondiario nella vicenda è stato stipulato sotto il vigore del r.d. n. 646/1905 (trattasi di contratto di mutuo fondiario concluso prima dell'entrata in vigore del d. lgs. n. 385/1993). Il dato non è in contestazione e risulta già esaminato nel corso del giudizio di merito di cui si farà menzione nel corpo di questa ordinanza.

³ Ai fini del più completo inquadramento giuridico della tematica, in relazione alla perimetrazione dell'art. 20 cit., va riportata, nei limiti di rilevanza, Cass., n. 13940/2016.

Premesso, con riguardo all'art. 2880 c.c., che l'ordinamento contempla “*per effetto del trasferimento del bene ipotecato ad un terzo acquirente, una vera e propria scissione tra il diritto di credito, che resta in capo al creditore nei confronti del debitore originario, e la garanzia reale, che il creditore ha il diritto di azionare nei confronti del terzo*” (circostanza non in contestazione nella fattispecie), la pronuncia in esame ricorda che il disposto del r.d. 16 luglio 1905, n. 646, art. 20, è “*espressione del principio della c.d. indifferenza del trasferimento dell'immobile gravato da ipoteca per mutuo fondiario*”, “*privilegio accordato al creditore fondiario*”.

Prosegue il giudice di legittimità (in vicenda dove si discuteva della (in)idoneità, a fini interruttivi *ex art. 2880 c.c.*, dell'ammissione al passivo del debitore iscritto), per quanto utile rappresentare ai presenti scopi *ex art. 512 c.p.c.*, che “*la norma riconosce la possibilità al creditore fondiario di compiere direttamente nei confronti del debitore sia la rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria che gli atti interruttivi della prescrizione del diritto di garanzia*”.

E dunque, in ipotesi “*di scissione tra soggetto nei cui confronti può essere fatto valere il diritto di credito e soggetto nei cui confronti opera il diritto di garanzia...il R.D. n. 646 del 1905, art. 20, consente al creditore fondiario di dirigere soggettivamente questo atto nei confronti del debitore originario...Qualora il bene sul quale grava il diritto di prelazione non sia compreso nella massa fallimentare, il creditore fondiario - che, per avvalersi della garanzia, ha un'unica azione, vale a dire quella di espropriazione del bene ipotecato nei confronti dei terzi acquirenti - la può esercitare, anzichè contro i terzi, direttamente contro il debitore originario, pur fallito. E' in riferimento a questa azione che opera e rileva il R.D. n. 646 del 1905, art. 20: nell'eventualità in cui gli acquirenti del bene ipotecato non*



circolatorie rispetto all'istituto mutuante, diretta a favorire questa tipologia di prestiti garantiti a patto che non gli siano notiziate, ossia, ad intendere compiutamente la prescrizione, non ne abbia equipollente conoscenza” (Cass., n. 15087/2021; v. infra).

In altri termini, in ambito di rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria, in caso di vicende successorie a titolo particolare o *mortis causa*, l'ordinamento prevede, per il creditore ipotecario “semplice” (ossia, non fondiario), l'onere, per il mantenimento della garanzia, di procedere alla rinnovazione <<anche nei confronti degli eredi o aventi causa>>.

Di contro, nella speciale ipotesi della rinnovazione dell'ipoteca al cospetto di mutuo fondiario (il quale, come noto, si caratterizza per l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado sull'immobile finanziato), giusta art. 20 r.d. n. 646/1905, il creditore fondiario può dirigere i propri atti giudiziali, nei quali va inclusa la rinnovazione dell'ipoteca, direttamente <<contro il debitore iscritto>> e non nei confronti dei <<successori a titolo universale o particolari del debitore e gli aventi causa>>, a patto che questi ultimi non abbiano provveduto a <<notificare giudizialmente all'Istituto come essi sono sottentrati nel possesso e godimento del fondo ipotecato>>.

In estrema sintesi, il creditore fondiario (nelle ipotesi temporalmente soggette alla disciplina di cui all'art. 20 cit.) non può validamente eseguire gli atti giudiziali, compresi quelli di rinnovazione delle ipoteche, nei confronti dell'originario debitore se i successori a titolo universale o particolare nel debito ipotecario provvedano alla notificazione giudiziale dell'atto di subentro nel possesso e godimento del fondo ipotecato.

La latitudine esegetica dell'espressione <<notificazione>> “giudiziale”, si anticipa, è il cuore della questione qui scrutinata.

II.- Ciò posto, esaminate le risultanze procedimentali ai presenti obiettivi distributivi, va osservato che:

- è incontestata e documentata la mancata rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria del 1981 (tempestivamente rinnovata sia nel 2001 che nel 2021) nei confronti dell'odierno esecutato, [REDACTED] avente causa dal soggetto che ha sottoscritto il mutuo fondiario ([REDACTED]); nello specifico, l'iscrizione è stata infatti rinnovata soltanto nei confronti dell'originario debitore [REDACTED];
- è altresì incontestata e documentata la sussistenza dell'avviso *ex art. 498 c.p.c.* al creditore eccipiente, in conseguenza intervenuto;
- infine, è incontestato che i successori a titolo universale o particolari del debitore e gli aventi causa non hanno provveduto a <<notificare giudizialmente all'Istituto come essi sono sottentrati nel possesso e godimento del fondo ipotecato>>, ai sensi dell'art. 20 r.d. n. 646/1905.

III.- Orbene, posta l'applicabilità *ratione temporis* dell'art. 20 cit. al caso di specie, secondo la prospettazione giuridica del Delegato dovrebbe essere comunque ascritta al creditore osservante,

abbiano dato comunicazione del subentro all'istituto di credito fondiario, quest'ultimo può rivolgere gli atti dell'esecuzione individuale nei confronti del debitore originario, anche se questi è fallito, ed anche se ha venduto il bene ipotecato, sul quale l'istituto di credito fondiario mantiene il diritto di sequela”.



in sede di riparto, qualifica di mero creditore chirografario, e non ipotecario, nonostante la suddetta omissione notificatoria.

E tanto, stante la mancata rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria (anche) in capo all'avente causa/odierno debitore, come prescritto dall'art. 2851 c.c., in considerazione della presenza in atti dell'avviso *ex art. 498 c.p.c.* (in tesi equivalente alla notificazione *ex art. 20 cit.*) e della conseguente ritenuta operatività, per l'appunto, del disposto generale di cui all'art. 2851 c.c., in luogo di quello speciale di cui all'art. 20 cit.; disposto generale nella specie non osservato dal creditore eccipiente, con conseguente riferita impossibilità di riconoscere in capo a quest'ultimo qualifica di ipotecario.

In sintesi, l'odierno *thema decidendum* si incentra, sulla base delle posizioni trasmesse, sull'equipollenza o meno, ai fini distributivi in esame, dell'avviso ai creditori iscritti *ex art. 498 c.p.c.*; questione su cui non constano precedenti pretori pertinenti, salva l'adattabilità alla fattispecie della decisione di legittimità di cui si dirà nel prosieguo (Cass., n. 15087/2021).

Ancora e sul punto, va preliminarmente dato atto che nelle statuizioni di merito dedotte nella rimessione degli atti *ex art. 512 c.p.c.* (sent. C. App. Bari, n. 762/2020, che conferma sent. Trib. Bari, n. 946/2017) non è stata in discussione la tematica della rilevanza all'uopo dell'avviso *ex art. 498 c.p.c.*.

Pertanto, non si pongono profili di interferenza della *res judicata*, risultando ivi operata, per quanto di interesse, la ricostruzione dei rapporti tra le disposizioni in esame (si discorre in merito all'esegesi e all'applicabilità dell'art. 20 cit., nel rapporto di specialità con l'art. 2851 c.c., e non anche in merito all'idoneità o meno dell'avviso *ex art. 498 c.p.c.* a integrare <<notificazione>> ai sensi dell'art. 20 cit.: correttamente infatti il creditore nelle proprie difese rimarca come “*con le ridette decisioni è stato solo evidenziato un principio della normativa applicabile*”, senza che sia stato “*avvalorato il principio secondo cui la notifica dell'atto ex art. 498 c.p.c. equivalga alla notifica giudiziale prevista dal ridetto art. 20*”).

IV.- Ferme le esposte premesse, nel merito la tesi esposta dal Delegato, nei termini di seguito esposti, deve essere condivisa, in una logica motivazionale che può trovare il suo perno tanto nel principio del raggiungimento dello scopo quanto nel principio di dequotazione dei vizi formali, discendendone l'approvazione del progetto di distribuzione predisposto dall'Ausiliario.

IV.1.- Ai sensi dell'art. 20 r.d. n. 646/1905, norma speciale e applicabile *ratione temporis*, si è detto, <<*I successori a titolo universale o particolari del debitore e gli aventi causa debbono notificare giudizialmente all'Istituto come essi sono sottentrati nel possesso e godimento del fondo ipotecato...In mancanza di tale notificazione gli atti giudiziali, compresi quelli di rinnovazione di ipoteche... possono essere diretti contro il debitore iscritto*>>.

Nel caso in esame, stante la pacifica omessa <<notificazione>> “giudiziale” da parte dei successori (nella specie, da parte dell'odierno debitore, successore a titolo particolare), l'iscrizione ipotecaria è stata pacificamente rinnovata soltanto nei confronti dell'originario debitore Spirmar sas e non anche nei confronti dell'avente causa [REDACTED], odierno esecutato.

In scia, il precedente di appello della Corte territoriale, sul punto, ha rilevato che “*nel caso di specie, trova applicazione il più volte citato art. 20 R.D. n. 646/1905, vertendosi in tema di*



contratto di mutuo fondiario concluso prima dell'entrata in vigore del d. lgs. n. 385/1993, e...mancando la prova che gli appellanti...dopo l'acquisto delle loro unità immobiliari, abbiano notificato il subentro nella proprietà ipotecata, correttamente la rinnovazione è stata effettuata nel 2001 soltanto nei confronti della società originaria debitrice iscritta" (il termine "correttamente" va inteso al netto dell'aspetto della conoscenza *aliunde* della fattispecie successoria, per il tramite dell'interferenza dell'avviso *ex art.* 498 c.p.c., tema oggetto della contestazione distributiva e di cui, come chiarito, il precedente di merito invece non si occupa).

Quindi, in linea di principio, non avendo l'acquirente del bene ipotecato dato formale notizia della vicenda traslativa all'Istituto di credito fondiario, sarebbe (stata) pertanto valida, pure in funzione del riconoscimento della natura preferenziale del credito in riparto, la rinnovazione dell'ipoteca nei (soli) confronti del debitore originario [REDACTED] e non (anche) nei confronti dell'odierno esecutato.

Tuttavia, la presenza nel caso di specie dell'avviso *ex art.* 498 c.p.c., considerata unitamente agli effetti concreti dell'intervento in procedura del creditore eccipiente, conduce a conclusione differente, ostando all'applicazione dell'inciso finale dell'art. 20 cit. (per cui, si è detto, "in mancanza" della "notificazione" *de qua* "gli atti giudiziari, compresi quelli di rinnovazione di ipoteche... possono essere diretti contro il debitore iscritto").

Ciò, avuto riguardo alla *ratio* sottesa all'art. 20 r.d. n. 646/1905.

In dettaglio, l'intervento nella procedura esecutiva del creditore osservante, avvisato *ex art.* 498 c.p.c., permette di ritenere integrata ipotesi *in toto* equipollente rispetto alla <<notificazione>> con cui i successori *inter vivos* o *mortis causa* del debitore iscritto debbono avvertire giudizialmente l'Istituto in merito a <<come essi sono sottentrati nel possesso e godimento del fondo ipotecato>>.

Invero, mutuando le parole della richiamata Corte territoriale, "la notifica della vendita *ex art.* 20 R.D. n. 646/1905 ha il solo scopo di consentire all'istituto di credito fondiario di avere notizia della successione a titolo particolare nella titolarità del bene e di poter indirizzare l'azione esecutiva nei confronti di detto successore in luogo dell'originario debitore (cfr. Cass. 25.5.2000, n. 6860; Cass. Cass. 15.4.1997, n. 3228; Trib. Roma 28 aprile 2004 n. 13887)".

Ebbene, lo scopo conoscitivo suddetto può dirsi soddisfatto non già dall'avviso *ex art.* 498 c.p.c., in quanto <<contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate>>, ma dall'intervento del creditore iscritto nella procedura esecutiva.

Infatti, a fronte dei *deficit* descrittivi dell'avviso, fisiologici alla luce del contenuto dello stesso prescritto dall'art. 498 c.p.c., l'intervento nella procedura esecutiva realizza l'obiettivo conoscitivo della <<notificazione>> *de qua*: il creditore ipotecario, attraverso la costituzione nella procedura espropriativa, prende contezza dell'atto traslativo (oltre che della storia del dominio, secondo i dettami di cui a Cass., n. 15597/2019) e, pertanto, di come i successori <<sono sottentrati nel possesso e godimento del fondo ipotecato>>.

Possono essere perciò superate le menzionate osservazioni *in parte qua* del creditore, il quale (v. *supra*) ha sostenuto che "l'atto di avviso *ex art.* 498 c.p. notificato dal procedente non ha, comunque, in alcun modo adempiuto...alle prescrizioni del citato art. 20 r.d. n. 646/1905", poiché



“con tale atto non è stato in alcun modo chiarito come gli stessi (id est: il debitore esecutato avente causa) sono entrati nel possesso del bene”.

E per vero, è difatti persino lo stesso creditore eccipiente a riconoscere che quest’ultima condizione (ossia, la conoscenza del subentro e del relativo *quomodo*) *“è l’unica circostanza richiesta dalla norma”* per il vaglio di operatività del regime di favore.

Il raggiungimento dello scopo cui la notificazione di cui all’art. 20 cit. è protesa rende, perciò, irrilevante il soggetto notificatore (l’avviso *ex* 498 c.p.c. è atto tendenzialmente notificato dal precedente, soggetto differente rispetto a quelli indicati nell’art. 20 cit.), nella generale ottica di subvalenza dei profili prettamente formalistici (su tutte, può farsi richiamo delle logiche argomentative che permeano Cass., n. 3967/2019, in questa vicenda insuperata dalla settoriale Cass., n. 18421/2022), contrariamente alla prospettazione del creditore.

In definitiva, le deduzioni espresse dal creditore (preteso) ipotecario non possono ritenersi condivisibili, conseguendone la correttezza dell’inquadramento del relativo credito da parte del Delegato in termini chirografari.

IV.2.- Siffatto approdo di questo G.E. trova supporto, in sede di legittimità, di recente, in Cass., 31/05/2021, n. 15087.

Deve osservarsi che l’*iter* motivazionale seguito dalla menzionata decisione, per vero, si arresta, in punto di implicazioni distributive, a fronte dell’inammissibilità del secondo motivo di ricorso, pertinente al caso al vaglio⁴; comunque, riportando le parole della Suprema Corte, il secondo motivo di ricorso introduce *“peculiare tema”*, che, a parere di questo G.E., da un lato, pare privo di addentellato di diritto positivo e in apparenza non meritevole di seguito nei termini invocati dal ricorrente - come traibile dalle riflessioni *sub* lettera a) della pronuncia -, e, dall’altro, a ogni modo e in via dirimente, non ha avuto ingresso alcuno *ex* art. 512 c.p.c. per il tramite delle osservazioni del creditore, che non arriva a dolersene; sicchè, è questione che esula da questa sede.

Ciò chiarito, le conclusioni espresse dal detto precedente risultano specificamente adattabili alla fattispecie nella parte in cui ascrivono all’intervento dell’Istituto mutuante rilevanza ai fini di cui all’art. 20 cit..

⁴ Così, Cass., n. 15087/2021, cit., per quanto qui rilevante:

“In particolare, ci si riferisce alla tesi per cui la pendenza dell’esecuzione forzata renderebbe irrilevante la rinnovazione ipotecaria nei confronti degli aventi causa posto che, per i creditori concorrenti, la riferibilità della stessa ai “proprietari dei beni gravati” (pag. 22 del ricorso, 5 capoverso) sarebbe verificabile per il tramite delle documentate risultanze degli assegnatari dei lotti, mentre ai terzi sarebbe comunque opponibile la previa trascrizione del pignoramento e gli aggiudicatari sarebbero protetti dalle cancellazioni ancillari del decreto di trasferimento; il tema decisivo qui sollevato è allora quello della possibilità di un differente regime normativo che, pendente l’esecuzione e ai fini della distribuzione del relativo ricavato, renderebbe irrilevante, per la stessa permanenza dell’ipoteca in parola, la rinnovazione necessaria secondo la disciplina generale, qualora comunque effettuata, seppure non correttamente anche nei confronti degli aventi causa, e però in modo ricostruibile come riferito ai titolari dei beni staggiti e traslati; ora, fermo restando che:

a) la parte fonda la sua ricostruzione sulla singola fattispecie e non tiene conto di altre eventualità in funzione delle quali risulta necessaria la rinnovazione, quale la possibile estinzione della procedura con sopravvivenza dell’ipoteca se rinnovata correttamente...”.



Per la Suprema Corte, infatti, l'intervento nella procedura esecutiva realizza *“una situazione giuridica equipollente, e non solo logicamente assimilabile, rispetto a quella prevista dalla norma eccezionale in questione”* (ossia, rispetto alla notificazione).

Nello specifico, afferma il giudice di legittimità che *“il R.D. n. 646 del 1905, art. 20...stabiliva, in particolare, che la rinnovazione dell'ipoteca, in mancanza della notificazione "giudiziale" dell'atto di subentro nella posizione passiva, poteva essere eseguita dal creditore fondiario nei confronti dell'originario debitore; nella fattispecie, come accertato dal giudice di merito, la rinnovazione è stata eseguita secondo tale ultima modalità...; ad avviso del Collegio il Tribunale ha correttamente affermato che il rinnovo dell'ipoteca nei confronti dell'originario debitore non poteva essere più eseguito, stante l'accertata e parimenti non discussa conoscenza legalmente equiparabile del frazionamento e delle assegnazioni con accollo, avvenuta, cioè, con l'intervento nella procedura esecutiva immobiliare; tale lettura corrisponde effettivamente a un'ermeneutica estensiva e non analogica della norma, poichè realizza una situazione giuridica equipollente, e non solo logicamente assimilabile, rispetto a quella prevista; l'eccezionalità della norma, che risiede nel privilegio accordato all'istituto fondiario, non è intaccata da questa ricostruzione, che intercetta la medesima esigenza normativa, ossia quella del principio d'indifferenza delle vicende circolatorie rispetto all'istituto mutuante, diretta a favorire questa tipologia di prestiti garantiti a patto che non gli siano notiziate, ossia, ad intendere compiutamente la prescrizione, non ne abbia equipollente conoscenza”*⁵.

In risposta alle difese del creditore (che nelle sue osservazioni ha ricordato il *“carattere eccezionale e di stretta interpretazione”* della disposizione in esame), si è quindi al cospetto non di un'inammissibile applicazione analogica di una norma eccezionale, ma di un'esegesi estensiva.

VI.- In conclusione, *breviter*, può affermarsi che condizione necessaria e sufficiente ai fini *de quibus* sia l'effettiva e adeguata conoscenza del subentro da parte del creditore fondiario, irrilevante il soggetto notificatore e il *quomodo*.

L'intervento nella procedura esecutiva da parte del creditore osservante dimostra senza dubbio la compiuta conoscenza, da parte di quest'ultimo, dell'avvenuto subentro del terzo successore a titolo particolare nel debito ipotecario, in modo non già assimilabile ma del tutto equivalente a quanto avviene nell'ipotesi, espressamente considerata dalla norma, della *«notificazione»* “giudiziale” dell'atto acquisitivo.

⁵ In altri termini, nel caso esaminato dalla citata pronuncia, in tema di rinnovazione di ipoteca, la regola dell'art. 20 r.d. n. 646/1905 (secondo la quale, come visto, il creditore fondiario non può eseguire gli atti giudiziari, compresi quelli di rinnovazione delle ipoteche, nei confronti dell'originario debitore se i successori a titolo universale o particolare nel debito ipotecario provvedano alla notificazione “giudiziale” dell'atto di subentro nel possesso e godimento del fondo ipotecato) va estensivamente applicata all'ipotesi in cui, in seguito al frazionamento del mutuo con alienazione dei lotti a terzi e correlativo accollo del debito ipotecario, l'istituto mutuante sia intervenuto nella procedura espropriativa in cui sono stati riversati gli atti di assegnazione con accollo; ciò, in quanto il predetto intervento nella procedura per espropriazione forzata dimostra la compiuta conoscenza dell'avvenuto subentro dei terzi successori a titolo particolare nel debito ipotecario, in modo equipollente, e non solo logicamente assimilabile, rispetto a quella della notificazione “giudiziale” dell'atto di subentro espressamente prevista dalla norma eccezionale in questione, la quale trova fondamento nell'esigenza di porre un temperamento al principio di indifferenza delle vicende circolatorie rispetto all'Istituto mutuante, allorché queste gli siano state ritualmente notiziate o l'Istituto medesimo ne abbia avuto equipollente conoscenza.



Sicchè, stante il perimetro delineato dalle sollevate contestazioni, a fronte dell'intervento in procedura del creditore avvisato *ex art.* 498 c.p.c., la rinnovazione, per il mantenimento/riconoscimento della natura ipotecaria del credito per gli scopi di privilegio distributivo, avrebbe dovuto essere effettuata dal creditore (anche: operando la norma di cui all'art. 2851 c.c., alternativa e sinergica) nei confronti dell'odierno esecutato, avente causa, e non, come avvenuto, nei confronti (solo) dell'originario debitore iscritto.

Non risultando, come detto, introdotte (neppure all'udienza di assunzione della riserva) ulteriori doglianze o discettazioni giuridiche da parte del creditore osservante a sostegno della propria posizione ipotecaria, va affermata la correttezza della qualificazione operata dal Delegato del credito di Intesa San Paolo spa in termini chirografari.

P.q.m.

visti gli artt. 512 e 598 c.p.c.;

APPROVA il progetto di distribuzione in oggetto e lo DICHIARA esecutivo;

ORDINA il pagamento delle singole quote come indicate in progetto.

Manda al Professionista delegato per la predisposizione dei mandati e gli ulteriori adempimenti, compresa la dichiarazione finale – da redigere per iscritto, indirizzare alla Cancelleria di questo Ufficio e depositare telematicamente, al più tardi entro tre mesi dall'odierno provvedimento (o dalla definizione di eventuali incidenti endoesecutivi) – in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato o, in mancanza, si indicheranno le eventuali somme residue nonché i soggetti cui esse spettano.

Si comunichi.

Bari, 07/07/2022

Il G.E.

Chiara Cutolo

