

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Consigliere giuridico Presidenza Consiglio dei Ministri) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

**L'inefficacia dell'ipoteca per decorso del termine ventennale non comporta la nullità nè del precetto, nè del pignoramento.**

*L'inefficacia dell'ipoteca per decorso del termine ventennale, ai sensi dell'art. 2847 c.c., sopravvenuta nel corso del processo esecutivo iniziato dal creditore ipotecario nei confronti del debitore che sia anche proprietario del bene ipotecato, non comporta la nullità nè del precetto, nè del pignoramento, ma ha l'unico effetto di privare il creditore procedente della legittima causa di prelazione.*

**Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 5.2.2014, n. 2610**

*...omissis...*

3. Il primo motivo del ricorso incidentale.

3.1. Va esaminato per primo, ai sensi dell'art. 276 c.p.c., comma 2, il primo motivo del ricorso incidentale: l'accoglimento di esso, infatti, caducando la statuizione di accoglimento dell'opposizione all'esecuzione, renderebbe superfluo l'esame degli altri motivi tanto del ricorso principale, quanto di quello incidentale.

3.2. Secondo il Tribunale di Ancona, l'inefficacia sopravvenuta dell'ipoteca, per decorso del termine ventennale di cui all'art. 2847 c.c., travolgerebbe l'efficacia del precetto e del pignoramento notificati dal creditore ipotecario al debitore, che sia anche proprietario del bene ipotecato.

E' una tesi priva del benchè minimo fondamento, che confonde i concetti di credito, titolo esecutivo e causa di prelazione.

Il credito, che è l'oggetto dell'obbligazione, è tutelato dall'ordinamento in vario

modo: accordando al creditore la facoltà di ottenerne in giudizio l'accertamento (art. 24 cost.); accordando al creditore il diritto di soddisfarsi sui beni del debitore in caso di inadempimento (art. 2909 c.c.); accordando al creditore la facoltà di essere preferito agli altri creditori dell'obbligato, se titolare di una causa legittima di prelazione (art. 2808 c.c.).

Diritto di azione, diritto di esecuzione e diritto di prelazione hanno ovviamente scopi e strutture diverse, e sono indipendenti l'uno dall'altro.

Così, ad esempio, il creditore può agire in executivis senza passare per l'accertamento giudiziale del credito, se dispone d'un titolo esecutivo stragiudiziale; d'altro canto, per agire esecutivamente sui beni del debitore non è necessario munirsi d'un titolo ipotecario, nè il creditore ipotecario è per ciò solo legittimato ad agire esecutivamente, se non dispone d'un titolo esecutivo.

3.3. Anche quando il credito abbia dato vita ad un titolo esecutivo, e questo - come accaduto nel caso di specie - costituisca nello stesso tempo il c.d. "titolo ipotecario" (cioè l'atto da cui nasce il diritto alla costituzione della garanzia ipotecaria), nondimeno titolo esecutivo e titolo ipotecario restano concettualmente distinti, nel senso che le vicende modificative od estintive dell'uno non sempre si ripercuotono sull'altro.

In particolare, per quanto attiene ai rapporti tra efficacia dell'ipoteca e processo di esecuzione iniziato nei confronti di debitore che sia anche ^ proprietario del bene ipotecato, questa Corte ha già in passato più volte affermato che il termine ventennale di efficacia dell'ipoteca, di cui all'art. 2847 c.c., disciplina soltanto gli effetti dell'opponibilità erga omnes dell'ipoteca, ma non riguarda nè il diritto di credito in sè, nè la garanzia ipotecaria intesa come diritto nascente dal titolo ipotecario, nè il diritto all'iscrizione ipotecaria, in sè, quale elemento costitutivo dell'ipoteca (da ultimo, ma ex multis, Sez. 3, Sentenza n. 7498 del 14/05/2012).

L'estinzione dell'efficacia dell'ipoteca ex art. 2847 c.c., pertanto non priva il creditore del proprio diritto di credito; non lo priva della possibilità di avvalersi in futuro del diritto di prelazione;

e non lo priva del diritto ad iscrivere l'ipoteca (art. 2848, comma 1, c.c.)- Unica conseguenza della nuova iscrizione sarà la postergazione dell'ipoteca alle altre ipoteche iscritte medio tempore, così come la sua inopponibilità ai terzi che abbiano trascritto il proprio titolo prima della reinscrizione dell'ipoteca perentiva (art. 2848 c.c., comma 2).

Dall'indipendenza ed autonomia tra ipoteca in quanto tale e titolo ipotecario discende che le vicende della prima non toccano il secondo: e se il titolo ipotecario costituisce altresì titolo esecutivo, l'inefficacia sopravvenuta dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2847 c.c., non ne travolge gli effetti, ma ha l'unico effetto di privare il creditore procedente del proprio titolo di prelazione, e relegarlo al rango di normale chirografario.

3.4. La sentenza impugnata, dichiarando la nullità sia del precetto che del pignoramento per effetto della ritenuta sopravvenuta inefficacia dell'ipoteca per decorso del termine ventennale ex art. 2847 c.c., non si è attenuta a questi precetti, e va pertanto cassata con rinvio ad altra sezione del Tribunale di Ancona, il quale deciderà l'opposizione proposta dalla Imont attenendosi al seguente principio di diritto:

L'inefficacia dell'ipoteca per decorso del termine ventennale, ai sensi dell'art. 2847 c.c., sopravvenuta nel corso del processo esecutivo iniziato dal creditore

ipotecario nei confronti del debitore che sia anche proprietario del bene ipotecato, non comporta la nullità nè del precetto, nè del pignoramento, ma ha l'unico effetto di privare il creditore procedente della legittima causa di prelazione.

3.5. L'accoglimento del motivo sopra esaminato rende superfluo l'esame degli altri motivi tanto del ricorso principale che di quello incidentale.

4. Le spese.

Le spese del giudizio di legittimità saranno liquidate dal giudice del rinvio.

p.q.m.

la Corte di cassazione, visto l'art. 383 c.p.c., comma 1.:

riunisce i ricorsi;

accoglie il primo motivo del ricorso incidentale; dichiara assorbiti gli altri motivi del ricorso principale e di quello incidentale;

cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione del Tribunale di Ancona;

rimette al giudice del rinvio la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 26 novembre 2013.

Depositato in Cancelleria il 5 febbraio 2014