

ATTUALITÀ

# Aspetti critici della rinnovazione ipotecaria nella Risoluzione 69/e-2025

9 Gennaio 2026

**Angelo Chianale**, Professore Ordinario di Diritto Civile all'Università di Torino  
Notaio in Torino



**Angelo Chianale**, Professore Ordinario di Diritto Civile all'Università di Torino; Notaio in Torino

> **Angelo Chianale**

Angelo Chianale è Professore ordinario di diritto civile all'Università di Torino. Esercita la professione di Notaio in Torino.

**Notai Torino**

**Chianale Cilluffo**



### 1. Rinnovazione contro i successivi proprietari

Con la Risoluzione 69/E l'Agenzia delle Entrate ha impartito alle conservatorie dei registri immobiliari le istruzioni necessarie per risolvere alcuni problemi pratici sorti nel tempo in riferimento all'esecuzione della rinnovazione ipotecaria.

Come è noto la rinnovazione va curata prima della scadenza del ventennio dall'iscrizione e si effettua, secondo quanto dispone l'art. 2850 c.c., presentando in conservatoria una nota conforme a quella dell'iscrizione da rinnovare<sup>1</sup>. La formalità consiste tecnicamente in una nuova iscrizione che riporta come formalità di riferimento l'iscrizione rinnovata, mentre non consiste in una semplice annotazione in calce all'iscrizione rinnovata.

La prima questione applicativa esaminata dalla Risoluzione concerne la rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria in caso di trasferimento dell'immobile avvenuto dopo l'iscrizione, rispetto sia a un acquirente per atto tra vivi sia a un erede o legatario a seguito del decesso del debitore o del terzo datore colpiti dall'ipoteca.

L'art. 2851 c.c. dispone che la rinnovazione "deve essere fatta anche nei confronti degli eredi o aventi causa" che abbiano trascritto il loro acquisto. In mancanza di trascrizione di un atto di acquisto *inter vivos* (art. 2643 c.c.) oppure di un acquisto a causa di morte (art. 2648 c.c.) il soggetto che richiede la rinnovazione non è tenuto ad accertarsi se il bene non appartenga più al debitore o al terzo datore, contro i quali è stata curata l'iscrizione iniziale. Il problema emerso nella prassi riguarda le eventuali quote di titolarità dei nuovi proprietari del bene (ad esempio: un terzo indiviso ciascuno, in caso di successione legittima di coniuge e due figli del soggetto colpito dall'iscrizione; un mezzo indiviso ciascuno, il caso di vendita a due acquirenti). Infatti nella struttura delle note adottate per la pubblicità immobiliare nel quadro B rileva anche la quota di titolarità del diritto reale immobiliare e la descrizione dei beni in generale richiede l'indicazione di tali quote.

La Risoluzione chiarisce in proposito che l'indicazione delle quote di titolarità, pur essendo utile ai fini

<sup>1</sup> Cfr. in generale CHIANALE, *L'ipoteca*, 4 ed., Assago, 2020, 427 ss.

della conoscenza dei terzi, non è necessaria: poiché la rinnovazione prolunga l'efficacia dell'iscrizione rinnovata "non risulta rilevante la conoscenza della quota di proprietà trasferita" ai nuovi proprietari. Quindi la rinnovazione viene eseguita contro il soggetto inizialmente ipotecato e contro i nuovi proprietari del bene senza indicazione, per questi ultimi, delle quote di contitolarità.

La conseguenza è che spetterà al creditore indicare la quota al momento dell'eventuale pignoramento dell'immobile, che si dovrà trascrivere con indicazione delle quote poi oggetto di espropriazione.

La soluzione fornita dalla Risoluzione può essere estesa anche al caso di scissione della proprietà del bene in diritti reali differenti: ad esempio un soggetto diviene usufruttuario del bene ipotecato e un altro diviene nudo proprietario. Anche se la nota prevede in generale l'indicazione del diritto immobiliare oggetto dell'atto reso pubblico, nella rinnovazione ciò non è essenziale per la stessa ragione espressa dalla Risoluzione.

In ogni caso, aggiunge correttamente la Risoluzione, il conservatore dei registri immobiliari non è tenuto a compiere indagini sugli avvenuti trasferimenti del bene ipotecato né deve controllare l'esattezza delle relative indicazioni presenti nella nota di rinnovazione.

## 2. Rinnovazione in caso di cessione del credito

La seconda questione applicativa emersa nella prassi riguarda le vicende del credito ipotecario dal lato attivo (cessione del credito, pagamento con surrogazione, assegnazione a terzi in sede di esecuzione forzata o di escussione di un pegno, e così via). Il trasferimento del credito ipotecario, va ricordato, è soggetto ad annotazione ex art. 2843 c.c.: occorre quindi verificare se il terzo subentrante nel credito debba essere indicato nella rinnovazione ipotecaria come soggetto a favore del quale è curata la rinnovazione stessa.

La Risoluzione prende atto che nessuna norma di legge impone questa indicazione. Infatti per l'art. 2850 c.c. la nota di rinnovazione deve essere conforme a quella dell'iscrizione rinnovata e pertanto i dati del creditore sono quelli originari. L'indicazione dell'eventuale nuovo creditore è comunque utile a fini informativi, purché il trasferimento del credito ipotecario sia stato annotato in calce all'iscrizione, come dispone l'art. 2843 c.c.

La Risoluzione prosegue – ma in questo caso cadendo in errore – che l'avvenuta annotazione del trasferimento del credito ipotecario è necessaria affinché "il conservatore sia nella condizione di conoscere l'avvenuto trasferimento del credito garantito". In realtà nessuna norma impone al conservatore tale riscontro, esattamente come non gli è imposta la verifica della trascrizione dei trasferimenti dei beni avvenuti prima della rinnovazione.

## 3. Modifica dei beni ipotecati

La terza questione applicativa riguarda l'ipotesi di modifica intervenuta nei beni ipotecati durante il ventennio dall'iscrizione.

La casistica fatta dalla Risoluzione consiste: i) nella modificazione fisica dei beni, ad esempio se l'edificio ipotecato viene demolito e ricostruito diversamente oppure se sul terreno ipotecato viene eretta una costruzione; ii) nella modificazione dei dati catastali dell'immobile ipotecato, che però rimane materialmente inalterato, ad esempio per frazionamento oppure per fusione, con conseguente attribuzione di nuovi identificativi catastali. A questi casi si può aggiungere il cambio di destinazione di una porzione di edificio, ad esempio da abitazione a ufficio o viceversa, che comporta la modifica della *natura dei beni gravati* indicata nella nota di iscrizione ipotecaria iniziale.

La Risoluzione osserva di nuovo che la nota di rinnovazione deve essere conforme a quella dell'iscrizione rinnovata e che pertanto in queste ipotesi non è necessario riportare la nuova condizione materiale dell'oggetto né menzionare i nuovi dati identificativi catastali. Si ritiene comunque consentito inserire tali indicazioni a fini genericamente informativi dei terzi.

Invece un altro caso ipotizzato dalla Risoluzione appare decisamente differente: "si pensi al caso di un creditore che intenda rinnovare la garanzia ipotecaria solo su alcuni dei beni ipotecati, in quanto gli altri beni sono stati già oggetto di precedenti annotazioni di restrizione", ad esempio per riduzione del credito e conseguente assenso rilasciato dal creditore. In questo caso non si verifica una *modifica relativa agli immobili ipotecati*, ma una limitazione dell'efficacia dell'iscrizione relativa all'oggetto.

Anche per questa ipotesi la Risoluzione reputa non necessario indicare per quali beni sia eseguita la rinnovazione. Questa soluzione però è errata, quando vi sono appunto restrizioni ipotecarie annotate in



calce all'iscrizione prima della rinnovazione.

Intanto bisogna considerare che la conformità della nota di rinnovazione alla nota dell'iscrizione ipotecaria, prevista dall'art. 2850 c.c., permette comunque al richiedente di indicare una minore somma di garanzia ipotecaria ovvero una minore quantità di beni: la prelazione allora viene limitata alla minor somma ipotecaria o alla minore quantità di beni<sup>2</sup>.

Ma se una parte dei beni è stata nel frattempo liberata dal vincolo ipotecario, la rinnovazione non deve colpire anche i beni già liberati. La rinnovazione non può ricreare su di un certo bene la prelazione con il grado dell'iscrizione originaria dopo l'annotazione di restrizione, che normalmente presuppone l'estinzione parziale del credito garantito. Al massimo, se dovesse ancora sussistere il credito nonostante la restrizione, il creditore può soltanto reinscrivere l'ipoteca con un nuovo grado (art. 2848 c.c.).

Pertanto il creditore deve indicare nel quadro B della nota di rinnovazione soltanto i beni ancora colpiti dall'ipoteca e deve omettere quelli già oggetto di una precedente restrizione. Altrimenti il creditore, che rinnova l'iscrizione anche per i beni già liberati, commette un atto illecito perché fa risultare dai registri immobiliari che quei beni sono ancora vincolati e i terzi devono risalire all'iscrizione originaria e alla successiva restrizione. Il proprietario subisce infatti un pregiudizio nel mercato immobiliare.

#### 4. La rinnovazione delle trascrizioni

Gli artt. 2668 bis e 2668 ter c.c. stabiliscono che l'effetto delle trascrizioni delle domande giudiziali, del pignoramento e del sequestro conservativo cessa una volta decorso il ventennio e prevedono la rinnovazione delle formalità. La disciplina di questi articoli riproduce in sostanza il contenuto delle norme ipotecarie: in particolare la rinnovazione si esegue presentando al conservatore una nota conforme a quella della precedente trascrizione. Pertanto eventuali lacune normative possono venire colmate mediante l'applicazione delle regole ipotecarie.

Anche alla rinnovazione di quelle trascrizioni si possono estendere le soluzioni adottate dalla Risoluzione, in particolare per l'indicazione dei nuovi proprietari dei beni, ai quali è comunque opponibile la

<sup>2</sup> Cfr. CHIANALE, *op. cit.*, 430.

sentenza che accoglie la domanda anteriormente trascritta, e per l'indicazione della nuova condizione materiale dei beni e dei loro nuovi identificativi catastali.

Invece, come sopra illustrato, la rinnovazione delle trascrizioni predette deve omettere l'indicazione dei beni che nel frattempo siano stati esclusi dalla lite, per accordo delle parti o per provvedimento del giudice in corso di causa. In questi casi non si procede all'annotazione prevista dall'art. 2655 c.c., che la circoscrive a ogni *atto trascritto o iscritto*, con esclusione quindi delle domande giudiziali. Ma la rinnovazione di una trascrizione di domanda giudiziale eseguita anche rispetto ai beni non più oggetto di lite potrebbe costituire nuovamente un fatto illecito, potenzialmente foriero di responsabilità extracontrattuale per il richiedente la rinnovazione.



**DB** non solo  
diritto  
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**

---