

# INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione</i> .....	VII
-------------------------	-----

## **CAPITOLO 1    L'OPERATIVITÀ DI CREDITO FONDIARIO: QUADRO DI SINTESI**

1. Brevi cenni all'evoluzione storica del credito fondiario e della normativa di riferimento.....	2
2. Fonti normative del credito fondiario .....	3
3. Le operazioni di credito fondiario. Il credito fondiario all'edilizia .....	5
3.1. La destinazione delle somme erogate: il c.d. uso distorto del credito fondiario .....	9
4. La disciplina privilegiata delle operazioni di credito fondiario e la questione relativa alla sua derogabilità .....	18
5. Il dibattito sulla legittimità costituzionale della normativa sul credito fondiario .....	21
6. Gli elementi costitutivi di un'operazione di credito fondiario.....	25
6.1. "Finanziamenti a medio e lungo termine" (art. 38 t.u.b.).....	27
6.2. L'ipoteca nelle operazioni di credito fondiario .....	30
6.3. I limiti di finanziabilità.....	33
6.3.1. Le nozioni di "valore" dell'immobile e "costo" di costruzione .....	35
6.3.2. Conseguenze del superamento dei limiti di finanziabilità.	38
6.4. I finanziamenti integrativi fondiari. Le garanzie aggiuntive.....	43
7. L'iscrizione ipotecaria.....	45
7.1. Le annotazioni ipotecarie ex art. 39, comma 2, t.u.b. ....	46
7.2. Finanziamenti indicizzati .....	48
7.3. L'esenzione dalla revocatoria fallimentare delle operazioni di credito fondiario .....	49
7.4. Riduzioni e restrizioni ipotecarie.....	52

7.5. Frazionamento contabile e ipotecario dei finanziamenti fondiari.....	55
7.6. Spese e onorari notarili.....	61
8. L'estinzione anticipata del finanziamento fondiario.....	61
8.1. Anticipata estinzione e art. 65 l. fall. ....	69
8.2. Anticipata estinzione e imposta sostitutiva.....	71
9. La risoluzione del contratto di finanziamento fondiario.....	72
10. La cancellazione semplificata delle ipoteche (art. 40- <i>bis</i> t.u.b.): cenni .....	80

**CAPITOLO 2****IL PROCEDIMENTO ESECUTIVO: I PRIVILEGI PROCESSUALI DEL CREDITORE FONDIARIO**

1. Rilievi introduttivi .....	83
2. La trasmissione dei privilegi processuali (art. 41 t.u.b.) del creditore fondiario.....	85
3. Esclusione dell'obbligo della notificazione del titolo esecutivo .....	88
4. Titolo esecutivo idoneo all'esecuzione forzata.....	90
5. Luogo di notificazione degli atti esecutivi .....	92
6. Successori o aventi causa dell'originario debitore ipotecario .....	94
7. Le rendite degli immobili ipotecati .....	94
8. Nomina del custode dei beni pignorati (rinvio).....	97
9. Versamento diretto del prezzo al creditore fondiario da parte dell'agjudicatario o dell'assegnatario .....	98
9.1. La nozione di "complessivo credito" (art. 41, comma 4, t.u.b.)..	103
10. Subentro nel contratto di finanziamento fondiario .....	105
10.1. Aspetti operativi del subentro nell'originario contratto di finanziamento fondiario .....	107
11. Decreto di trasferimento .....	110

**CAPITOLO 3****RAPPORTI TRA PROCEDURA ESECUTIVA PER CREDITO FONDIARIO E FALLIMENTO**

1. Rapporti tra azione esecutiva individuale e fallimento (art. 41, comma 2, t.u.b.).....	111
2. La provvisorietà delle attribuzioni (somme ricavate dall'esecuzione) al creditore fondiario. L'insinuazione al passivo del fallimento del creditore fondiario .....	116
2.1. ( <i>Segue</i> ): ancora sull'insinuazione al passivo del fallimento del creditore fondiario.....	119

3. Intervento del curatore nell'esecuzione individuale .....	125
4. Modalità di vendita degli immobili ipotecati: coesistenza procedura individuale e fallimento .....	128
5. La custodia dei beni pignorati .....	130
6. Rapporti con le altre procedure concorsuali.....	132

#### **CAPITOLO 4 LA DETERMINAZIONE DEL CREDITO IPOTECARIO**

1. Il credito ipotecario: profili di interesse generale.....	135
1.1. Ulteriori aspetti inerenti il credito ipotecario.....	139
2. La rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria in pendenza di esecuzione.....	141
3. Iscrizione dell'ipoteca "per una somma determinata" (art. 2809 c.c.).....	142
4. Art. 2855 c.c. e prelazione ipotecaria.....	143
5. Art. 2855 c.c. e limite della somma iscritta.....	147
6. L'indicazione della "misura" degli interessi nella nota di iscrizione ipotecaria.....	149
7. Ammissibilità dell'iscrizione ipotecaria di una somma globale.....	151
8. La nozione di "annata" .....	153
9. Natura degli "interessi dovuti" ex art. 2855, comma 2, c.c.....	154
10. Riepilogo: collocazione del credito ipotecario in via privilegiata ex art. 2855 c.c. ....	156

#### **CAPITOLO 5 QUANTIFICAZIONE DEL CREDITO IPOTECARIO "FONDIARIO"**

1. Assoggettamento dei finanziamenti fondiari alla disciplina dell'art. 2855 c.c. ....	159
2. Quantificazione del credito fondiario in dipendenza di contratto di mutuo .....	161
2.1. La risoluzione del contratto di mutuo fondiario.....	163
2.2. (Segue): il computo degli interessi .....	165

#### **CAPITOLO 6 ANATOCISMO E USURA NELLE OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO FONDIARIO: RILEVANZA AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL CREDITO**

1. Premessa .....	169
2. L'anatocismo: quadro di sintesi .....	170
3. Deliberazione CICR 9 febbraio 2000: art. 3 "Finanziamenti con piano di rimborso rateale" .....	176

4. Anatocismo e contratto di mutuo bancario.....	178
5. Disciplina dell'anatocismo bancario in riferimento ai finanziamenti di credito fondiario.....	181
5.1. Tentativi di legittimazione dell'anatocismo nei finanziamenti fondiari stipulati dall'1 gennaio 1994 all'entrata in vigore della Delibera CICR 9 febbraio 2000.....	183
6. Collocazione in privilegio ipotecario degli interessi anatocistici.....	186
7. Anatocismo e ammortamento "francese".....	186
8. L'anatocismo bancario nel quadro normativo vigente.....	188
9. Usura: rilievi introduttivi.....	193
10. Le pronunce della Cassazione del 2000 e l'intervento del legislatore (l. n. 24/2001).....	197
11. Disciplina dell'usura bancaria.....	200
11.1. ( <i>Segue</i> ): l'usura sopravvenuta.....	201
12. Chiarimenti della Banca d'Italia in materia di applicazione della legge antiusura.....	206
13. Assoggettamento degli interessi moratori alla normativa antiusura ...	211
13.1. Il tasso-soglia degli interessi di mora.....	217
14. Interessi corrispettivi e moratori: alternativi, non sommati.....	222
15. Oneri rilevanti ai fini dell'usura.....	226
16. Interferenze tra anatocismo e usura.....	228
17. Usura: profili processuali.....	230
18. Gli interessi usurari nelle decisioni del Collegio di Coordinamento dell'Arbitro Bancario Finanziario.....	233
 <i>Indice analitico</i> .....	 239