

# INDICE SOMMARIO

<i>Introduzione</i> . . . . .	XIII
<i>Elenco delle principali abbreviazioni.</i> . . . . .	XV

## Capitolo 1

### L'OPERATIVITÀ DI CREDITO FONDIARIO: PROFILI STORICI E LEGISLATIVI

1.1. Evoluzione storica del credito fondiario . . . . .	1
1.2. Il quadro normativo vigente. . . . .	3
<i>Conclusioni</i> . . . . .	7

## Capitolo 2

### LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO

2.1. Introduzione al mutuo ipotecario. . . . .	9
2.2. Mutui di scopo e mutui agevolati. . . . .	12
2.2.1. Mutui agevolati all'edilizia. . . . .	14
2.3. Tipologie di mutuo: per acquisto, per costruzione, per ristrutturazione, per liquidità . . . . .	16
2.4. I finanziamenti di credito fondiario. Il credito fondiario all'edilizia . . . . .	17
<i>Conclusioni</i> . . . . .	22

## Capitolo 3

### ELEMENTI COSTITUTIVI DI UN'OPERAZIONE DI CREDITO FONDIARIO

3.1. La disciplina privilegiata delle operazioni di credito fondiario ... . . . .	23
3.1.1. ... e la sua eventuale derogabilità . . . . .	24
3.1.2. Brevi cenni sulla legittimità costituzionale della normativa sul credito fondiario. . . . .	27
3.2. Requisiti di 'fondiarietà' di un finanziamento ipotecario. . . . .	31
3.2.1. Finanziamenti bancari .... . . . .	33
3.2.2. ... a medio e lungo termine . . . . .	37
3.2.3. Importo massimo finanziabile; le garanzie integrative per un innalzamento della percentuale di concessione . . . . .	38
3.2.4. Conseguenze del superamento dei limiti di finanziabilità . . . . .	40

3.2.5.	Nozione di 'valore' dell'immobile e 'costo' di costruzione. . .	42
3.2.6.	I finanziamenti integrativi (o suppletivi) fondiari . . . . .	45
<i>Conclusioni</i> . . . . .		48

## Capitolo 4

## L'ISTRUTTORIA DELLA BANCA NELLE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO

4.1.	Il processo di istruttoria dei mutui . . . . .	49
4.1.1.	L'indagine sull'affidabilità del richiedente . . . . .	52
4.1.2.	L'istruttoria tecnica: la perizia . . . . .	53
4.1.3.	L'istruttoria legale. . . . .	54
4.2.	Beneficiari del mutuo e loro requisiti . . . . .	55
4.3.	La domanda di mutuo e la documentazione richiesta . . . . .	56
4.3.1.	Documenti relativi al richiedente . . . . .	57
4.3.2.	Documentazione di carattere reddituale . . . . .	57
4.3.3.	Documentazione relativa all'immobile. . . . .	58
4.4.	Il 'Codice di condotta europeo per i mutui casa' . . . . .	59
<i>Conclusioni</i> . . . . .		64

## Capitolo 5

## IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

5.1.	Il contratto di mutuo; tipologie contrattuali . . . . .	65
5.2.	La trasparenza delle condizioni contrattuali e la fattispecie credito fondiario. . . . .	67
5.2.1.	Obblighi pubblicitari preventivi e informativi . . . . .	71
5.3.	Contenuto del contratto di mutuo fondiario . . . . .	74
5.4.	Ruolo e funzione del notaio rogante. . . . .	77
5.4.1.	Contratti stipulati per atto pubblico e clausole vessatorie . .	79
5.5.	Modalità e tempi di erogazione del finanziamento; il prefinanziamento . . . . .	82
5.6.	Imputazione dei pagamenti . . . . .	85
<i>Conclusioni</i> . . . . .		87

## Capitolo 6

## L'IPOTECA NELLE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO

6.1.	L'ipoteca: caratteri, oggetto e fonti. . . . .	89
6.1.1.	L'iscrizione ipotecaria: profili generali. . . . .	92
6.1.2.	Rapporti tra ipoteca e terzi . . . . .	95
6.1.3.	Riduzione, restrizione ed estinzione dell'ipoteca . . . . .	96
6.2.	L'ipoteca nei finanziamenti di credito fondiario . . . . .	98
6.3.	L'iscrizione ipotecaria 'fondiaria' . . . . .	100
6.4.	Le annotazioni ipotecarie, ex art. 39, 2° co., t.u. bancario . . . . .	102
6.5.	Finanziamenti indicizzati . . . . .	105

6.6. Adempimenti relativi al 'mantenimento' della garanzia ipotecaria. . .	106
6.7. Eventuali altre garanzie aggiuntive. . . . .	107
Conclusioni . . . . .	109

Capitolo 7

LE VICENDE DI UNA OPERAZIONE DI CREDITO FONDIARIO

7.1. Riduzioni e restrizioni ipotecarie nei finanziamenti fondiari; la cancellazione dell'ipoteca . . . . .	111
7.2. Frazionamento contabile e ipotecario . . . . .	113
7.2.1. Modalità di realizzazione del frazionamento . . . . .	116
7.3. Accollo di un precedente finanziamento . . . . .	118
7.4. La restituzione anticipata del mutuo. . . . .	121
7.4.1. Esclusività e onnicomprensibilità del compenso per l'estinzione . . . . .	124
Conclusioni . . . . .	127

Capitolo 8

ASPETTI FINANZIARI DEL MUTUO

8.1. Cenni introduttivi . . . . .	129
-----------------------------------	-----

Sezione I - Gli interessi

8.2. Il tasso d'interesse . . . . .	130
8.3. Tasso fisso. . . . .	132
8.4. Tasso variabile; parametri di indicizzazione . . . . .	133
8.5. Tasso misto . . . . .	135
8.6. Tasso d'ingresso e tasso a regime; tasso reale e tasso nominale . . .	136
8.7. Interessi di mora. . . . .	137
8.8. Mutui in valuta. . . . .	139

Sezione II - L'ammortamento del mutuo

8.9. Le rate. . . . .	142
8.10. Rimborso e durata del mutuo . . . . .	143
8.11. Metodi di ammortamento del mutuo . . . . .	145
Conclusioni . . . . .	149

Capitolo 9

INTERESSI ANATOCISTICI E USURARI NELLE OPERAZIONI  
DI CREDITO FONDIARIO

9.1. Anatocismo: in generale ... . . . .	151
9.1.1. ... e nei rapporti di credito fondiario . . . . .	155

9.2.	Usura: quadro di sintesi . . . . .	158
9.2.1.	Le pronunce della Cassazione e l'intervento del legislatore . . . . .	161
9.3.	Assoggettamento degli interessi moratori alla normativa sull'usura . . . . .	165
	<i>Conclusioni</i> . . . . .	170

Capitolo 10

IL MUTUO IN PRECONTENZIOSO

10.1.	Ristrutturazione e rinegoziazione di un mutuo fondiario . . . . .	171
10.2.	Tecniche e modalità di perfezionamento degli accordi stragiudiziali con i mutuatari morosi . . . . .	173
10.2.1.	Accordi meramente modificativi . . . . .	173
10.2.2.	Piani di rientro e postergazione dell'arretrato . . . . .	175
10.2.3.	<i>Pactum de non petendo</i> . . . . .	178
10.2.4.	Transazioni liberatorie (cc.dd. 'a saldo e stralcio') . . . . .	180
10.3.	Un malinteso caso di 'rinegoziazione' di un mutuo fondiario. . . . .	182
10.4.	La risoluzione del contratto per ritardato o mancato pagamento . . . . .	185
10.4.1.	La decadenza dal beneficio del termine . . . . .	188
	<i>Conclusioni</i> . . . . .	191

Capitolo 11

IL MUTUO IN CONTENZIOSO: IL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

11.1.	Privilegi processuali del procedimento esecutivo nel credito fondiario . . . . .	193
11.2.	Esclusione dell'obbligo della notificazione del titolo esecutivo . . . . .	194
11.3.	Rapporti tra azione esecutiva individuale e fallimento . . . . .	195
11.4.	Le rendite degli immobili ipotecati; obblighi del custode dei beni pignorati . . . . .	198
11.5.	Aggiudicazione, subentro nel finanziamento e decreto di trasferimento . . . . .	199
	<i>Conclusioni</i> . . . . .	202

Capitolo 12

CREDITO FONDIARIO E FALLIMENTO

12.1.	La esenzione dalla revocatoria fallimentare delle operazioni di credito fondiario. . . . .	203
12.2.	L'uso improprio delle operazioni di credito fondiario . . . . .	205
	<i>Conclusioni</i> . . . . .	209

Capitolo 13

ONERI CONNESSI ALLA STIPULAZIONE DI UN MUTUO FONDIARIO

13.1. Le spese accessorie: di istruttoria, di perizia, notarili, assicurative, imposta sostitutiva . . . . .	211
<i>Conclusioni</i> . . . . .	214

Capitolo 14

REGIME FISCALE DEI FINANZIAMENTI FONDIARI

14.1. L'imposta sostitutiva . . . . .	215
14.2. La detrazione degli interessi passivi del mutuo ipotecario. . . . .	218
<i>Conclusioni</i> . . . . .	224

Capitolo 15

I FINANZIAMENTI AGLI AGGIUDICATARI DELLE ASTE IMMOBILIARI

15.1. Modalità operative e forme tecniche dei finanziamenti agli aggiudicatari delle aste immobiliari . . . . .	225
15.1.1. L'iter procedurale: contestualità di azione e di luogo . . . . .	227
<i>Conclusioni</i> . . . . .	230

Capitolo 16

CENTRALE DEI RISCHI E CREDITO FONDIARIO

16.1. Cenni sulla Centrale dei rischi . . . . .	231
16.2. False e inesatte segnalazioni . . . . .	233
16.3. Segnalazioni afferenti un finanziamento di credito fondiario . . . . .	235
<i>Conclusioni</i> . . . . .	238

APPENDICE NORMATIVA

1. Articoli da 38 a 42 e da 115 a 128 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 . . . . .	241
2. Banca d'Italia, Istruzioni di Vigilanza per le banche. . . . .	251
3. Banca d'Italia, Chiarimenti sul Testo Unico (d.lgs. n. 385/93) . . . . .	253
4. Contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico. . . . .	259
5. Vademecum per chi richiede un mutuo ipotecario . . . . .	277
<i>Indice cronologico delle pronunce</i> . . . . .	283
<i>Indice bibliografico</i> . . . . .	285
<i>Indice analitico</i> . . . . .	293