

INDICE SOMMARIO

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

	<i>pag.</i>
<i>L'ipoteca nel sistema del diritto privato</i>	1
<i>L'ipoteca nell'ambito delle garanzie dell'obbligazione</i>	4

CAPITOLO I

LA STRUTTURA DELL'IPOTECA

1. Nozione generale di ipoteca	13
2. La fase costitutiva; il procedimento di formazione	15
3. Il sopravvenire degli elementi costitutivi della fattispecie complessa	18
4. L'idoneità degli elementi strutturali; improprietà del ricorso alla nozione di validità	21
5. La convalida di cui all'art. 2824	24
6. L'inserimento del titolo per l'iscrizione nella fattispecie complessa	26

CAPITOLO II

CARATTERISTICHE GENERALI

1. La realtà dell'ipoteca	33
2. La funzione di garanzia. Considerazioni generali	39
3. L'ipoteca nel quadro della obbligazione in generale. La normativa ipotecaria non ha natura eccezionale	42
4. Efficienza e pratica rilevanza della garanzia ipotecaria	44
5. Il rapporto di accessorietà	46

CAPITOLO III

LE CARATTERISTICHE SPECIFICHE, LA SPECIALITÀ E L'INDIVISIBILITÀ

1. La specialità dell'ipoteca in generale	49
---	----

	<i>pag.</i>
2. La specialità quanto all'oggetto	51
3. La surrogazione reale	55
4. La specialità quanto al credito.	56
5. Il limite alla prelazione.	59
6. Indicazione della somma in moneta avente corso legale. L'Euro	59
7. Portata del principio della specialità quanto al credito.	62
8. L'indivisibilità in generale.	65
9. L'indivisibilità quanto all'oggetto.	67
10. Alienazione o divisione di parte del bene	69
11. Comunione ereditaria.	71
12. L'indivisibilità quanto al credito	76
13. La rinuncia alla indivisibilità	77
14. Il frazionamento dell'ipoteca	78

CAPITOLO IV

L'OGGETTO.

I BENI CAPACI DI IPOTECA

1. La nozione di oggetto dell'ipoteca. Considerazioni introduttive. I beni e il riferimento al diritto di proprietà e agli altri diritti	85
2. L'elencazione dell'art. 2810 c.c.	88
3. Gli immobili	89
4. Esclusioni	91
5. Le concessioni amministrative. L'ipoteca mineraria	92
6. Altre figure nell'ambito del diritto amministrativo.	95
7. Beni in comunione, coperti per intero da ipoteca	100
8. L'ipoteca nei confronti di un solo condomino.	105
9. Chiamata in causa del creditore ipotecario nella divisione giudiziale	111
10. Incidenza del diritto di famiglia.	113
11. Il fondo patrimoniale	114
12. La comunione legale	118
13. Beni pignorati o sequestrati.	124
14. Procedure concorsuali	127
15. Incidenza della successione <i>mortis causa</i>	129
16. Eredità accettate con beneficio di inventario e eredità giacenti	130
17. Creditori separatisti, esecutore testamentario, sostituzione fedecommissaria	133

Sezione I

Gli accessori

18. Le pertinenze	136
19. L'art. 2811; i miglioramenti	144

20. Le costruzioni	<i>pag.</i> 147
21. Le altre accessioni	151

Sezione II

L'ipoteca su diritti reali minori

22. Usufrutto	155
23. L'enfiteusi	159
24. La superficie	163

CAPITOLO V

L'IPOTECA MOBILIARE

1. L'ipoteca mobiliare. Considerazioni generali	169
---	-----

Sezione I

Ipoteca automobilistica

2. Considerazioni introduttive	177
3. L'oggetto dell'ipoteca automobilistica	178
4. Tipi e costituzione dell'ipoteca	180
5. Durata dell'ipoteca	188
6. La prelazione e lo speciale procedimento esecutivo	189
7. Revocabilità e cancellazione	193

Sezione II

Ipoteca navale

8. Considerazioni introduttive	196
9. Le caratteristiche generali	197
10. La costituzione dell'ipoteca	199
11. Ipoteca su nave in costruzione	202
12. La disciplina specifica	203
13. L'ipoteca sugli aeromobili	207
14. Altre figure di ipoteca mobiliare	208

CAPITOLO VI

L'IPOTECA LEGALE

1. Generalità	213
2. L'ipoteca legale a favore dell'alienante	219
3. Ipoteca legale e divisione	228
4. Ipoteca dotale, ipoteca penale e altre figure	231
5. L'ipoteca fiscale	234

CAPITOLO VII

L'IPOTECA GIUDIZIALE

	<i>pag.</i>
1. Considerazioni generali	239
2. Sentenze di condanna; le sentenze straniere	244
3. Altri provvedimenti. Lodi arbitrali	249
4. Il decreto ingiuntivo	251
5. Provvedimenti in materia di separazione coniugale e divorzio	253
6. Tipi diversi di sentenze	256
7. Provvedimenti giudiziari non idonei	258
8. Annullamento, revoca, riforma della sentenza (o del diverso titolo giudiziale)	263
9. L'abuso del diritto	269

CAPITOLO VIII

L'IPOTECA VOLONTARIA

1. L'ipoteca concessa mediante dichiarazione unilaterale	273
2. Non recettività della stessa	276
3. L'ipoteca concessa mediante contratto	278
4. Contratto che preveda anche controattribuzioni patrimoniali	280
5. I requisiti formali	282
6. La natura di atto di straordinaria amministrazione	285
7. L'ipoteca concessa da procuratore	290
8. Contratto preliminare che obblighi a concedere ipoteca	292
9. Inesistenza di obbligazione <i>ex lege</i> di concedere ipoteca	295
10. Inammissibilità della concessione mediante testamento	297
11. La situazione giuridica nel periodo fra venuta in essere del titolo ed iscrizione	298

Sezione unica

Ipoteca su beni altrui e su beni futuri

12. L'ipoteca su beni altrui. L'iscrizione	303
13. L'atto di concessione di ipoteca	308
14. L'ipoteca concessa da <i>falsus procurator</i>	309
15. Ipoteca su beni che il proprietario può perdere con effetto retroattivo	311
16. L'ipoteca su beni futuri	315
17. L'ipoteca per crediti condizionali e futuri	317

CAPITOLO IX

ISCRIZIONE E COSTITUZIONE DELLE IPOTECHE

1. Valore costitutivo dell'iscrizione. Considerazioni generali	321
2. Iscrizione come fatto e la situazione derivata	324

	<i>pag.</i>
3. La nota di iscrizione in generale	327
4. Le indicazioni soggettive.	329
5. Il titolo	331
6. Il credito garantito	333
7. L'individuazione dell'immobile gravato	335
8. Iscrizione cumulativa e suppletiva	337
9. La materialità dell'iscrizione.	339
10. I poteri del conservatore.	343
11. Rimedi contro il rifiuto di iscrizione. L'iscrizione con riserva	346
12. Omissioni o inesattezze nel contenuto dell'iscrizione	347
13. La rettifica dell'iscrizione	350
14. Iscrizioni sussidiarie	352

Sezione I

L'annotazione

15. Considerazioni generali.	354
16. Le annotazioni relative al domicilio del creditore	356
17. Le annotazioni relative al mutamento del creditore. La cessione di credito	358
18. Altre figure	361

Sezione II

La rinnovazione

19. Termine di operatività dell'ipoteca.	364
20. La rinnovazione dell'iscrizione.	367
21. Nuova iscrizione di ipoteca.	371

Sezione III

Dell'ordine delle ipoteche

22. Grado delle ipoteche	373
23. Negozi disposti del grado	375

Sezione IV

Titoli di credito

24. Ipoteca a garanzia di obbligazioni derivanti da titoli all'ordine o al portatore. Titoli all'ordine	380
25. L'ipoteca per titoli al portatore	387

CAPITOLO X

LA GESTIONE DEL BENE IPOTECATO

1. La costituzione di diritti reali limitati sulla cosa ipotecata.	393
--	-----

	<i>pag.</i>
2. Superficie ed enfiteusi	401
3. Cessione o liberazione di fitti non scaduti	402
4. Locazione ed altri diritti personali	403
5. Pericolo di danno alle cose ipotecate (art. 2813)	407
6. L'azione surrogatoria	410
7. Il contratto di assicurazione e l'art. 2742; la c.d. surrogazione reale impropria	412
8. Il risarcimento del danno nei confronti di terzi	418
9. La cessione del credito	421
10. L'assoggettabilità alla azione revocatoria ordinaria	428
11. La revocatoria fallimentare	434

CAPITOLO XI

GLI EFFETTI DELL'IPOTECA

1. Considerazioni introduttive	441
2. Il diritto di espropriare	443
3. Disciplina processuale	444
4. La limitazione al potere di aggressione del creditore ipotecario (art. 2911)	449
5. La prelazione in generale	453
6. Il limite di cui all'art. 2748 c.c. Le spese di giustizia	454
7. Crediti per tributi diretti su immobili (art. 2771)	457
8. Crediti per tributi indiretti sugli immobili (art. 2772)	458
9. Crediti per concessione di acque e opere di bonifica e di miglioramento (artt. 2774 e 2775)	460
10. L'espropriazione concorsuale	461

Sezione I

L'estensione della prelazione

11. Alle spese	464
12. Agli interessi	467
13. Agli interessi in caso di fallimento	477

Sezione II

Il contratto preliminare

14. Prelazione e trascrizione del contratto preliminare; gli artt. 2825- <i>bis</i> e 2775- <i>bis</i>	479
15. Promissario acquirente e concessione di ipoteca	483
16. Il privilegio di cui all'art. 2775- <i>bis</i> e la prelazione ipotecaria	488

Sezione III

La surrogazione del creditore perdente

17. Natura giuridica	494
18. Aspetti fondamentali della normativa	497

19. Rilievi esegetici. L'annotazione	<i>pag.</i> 501
20. Divieto di rinuncia a danno del creditore incapiente	504

CAPITOLO XII IL TERZO ACQUIRENTE

1. Terzo acquirente; rilievi generali	509
2. Nozione di terzo acquirente	511
3. Acquisti a titolo originario. L'accessione invertita (art. 938)	513
4. Acquisti in situazione di pendenza.	516
5. L'onere della trascrizione	517
6. La non debenza dell'acquirente.	518
7. Proposizione di eccezioni e giudicato.	519
8. Il rilascio dei beni ipotecati.	524
9. Diritti del terzo acquirente per i miglioramenti.	529
10. Responsabilità per danni del terzo acquirente.	531
11. Diritti del terzo che ha pagato o sofferto l'espropriazione	532
12. Il subingresso nelle altre ipoteche a favore del creditore soddisfatto	539
13. Profili risarcitori	543
14. La c.d. purgazione coattiva delle ipoteche	546
15. Considerazioni in materia successoria.	548
16. Il procedimento di liberazione dell'immobile dalle ipoteche (c.d. purgazione); in generale	551
17. Regole processuali e sostanziali	553
18. La surrogazione <i>ex art.</i> 1203 n. 2	560
19. Navi ed aeromobili	562

CAPITOLO XIII TERZO DATORE

1. Considerazioni generali.	565
2. Beneficio di escussione e di divisione.	569
3. Estinzione dell'ipoteca per fatto del creditore.	570
4. L'opponibilità delle eccezioni	572
5. Danneggiamenti e miglioramenti	574
6. Il pagamento da parte del terzo datore. Limiti della responsabilità	575
7. Coesistenza di fideiussione ed ipoteca da parte del terzo	577
8. La posizione del terzo datore solvente	579
9. Il fallimento del terzo datore.	582

CAPITOLO XIV LA RIDUZIONE

1. Nozione di riduzione ipotecaria.	587
---	-----

	<i>pag.</i>
2. Riduzione legale quanto alla somma.	589
3. Riduzione legale quanto ai beni vincolati	593
4. La disciplina specifica	597
5. La riduzione convenzionale.	603

CAPITOLO XV

L'ESTINZIONE E LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA

Sezione I

L'estinzione dell'ipoteca

1. Considerazioni generali.	607
2. La cancellazione dell'iscrizione, come causa autonoma di estinzione	609
3. Mancata rinnovazione dell'iscrizione nel termine di cui all'art. 2847	611
4. La rinuncia all'ipoteca	612
5. Scadenza del termine e verificarsi della condizione risolutiva	616
6. La prescrizione dell'ipoteca.	617
7. Perimento del bene ipotecato	620
8. Estinzione dell'obbligazione.	623
9. Modi di estinzione diversi dall'adempimento	628
10. Altre cause estintive dell'ipoteca	636

Sezione II

La cancellazione

11. Considerazioni generali.	639
12. Il procedimento di cancellazione	640
13. Il consenso del creditore.	643
14. Cancellazione delle ipoteche a garanzia dei titoli all'ordine.	647
15. La cancellazione per ordine del giudice	648
16. Il reclamo contro il rifiuto del conservatore di procedere alla cancellazione.	653

CAPITOLO XVI

L'IPOTECA FONDIARIA

1. Considerazioni generali. Natura giuridica	657
2. Elezione di domicilio	662
3. Stipulazione del contratto ed erogazione del credito	663
4. Le clausole di indicizzazione	666
5. L'esenzione da revocatoria fallimentare	668
6. Riduzione della somma iscritta e liberazione parziale	672
7. La suddivisione dei finanziamenti e il frazionamento dell'ipoteca fondiaria	674
8. Agevolazioni e regolamento delle spese	679
9. Ipoteca fondiaria e contratto preliminare	680
10. Estinzione anticipata e risoluzione del contratto	683

	<i>pag.</i>
11. Il procedimento esecutivo	685
12. Deroghe alla disciplina di diritto comune relative alla vendita dell'immo- bile.	689
13. Natura giuridica del subentro	693
14. Credito fondiario e fallimento	695
15. Altre procedure concorsuali	702
16. Considerazioni finali <i>de iure condendo</i>	704
 <i>Indice delle fonti</i>	 707
<i>Indice analitico</i>	719