



La crisi, che ha colpito l'economia globale tra la fine del 2008 e l'inizio del 2009, e la conseguente difficoltà di molte famiglie a far fronte al pagamento delle rate del mutuo hanno indotto il legislatore a varare diversi provvedimenti normativi volti a fronteggiare tale situazione di crisi, con introduzione, tra l'altro, della possibilità per il mutuatario, laddove ricorrano determinati elementi e circostanze, di sospendere il pagamento delle rate di mutuo.

1. La sospensione del pagamento delle rate di mutuo

1.1 La legge Finanziaria 2008

La legge 244/2007 “Legge Finanziaria 2008” (art. 2, commi da 475 a 480) prevedeva la facoltà per il mutuatario, che avesse contratto un mutuo per l'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario stesso, e sempreché non fosse già iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie, di **sospendere il pagamento** delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto.

In tal caso, la durata del contratto di mutuo e quella dell'ipoteca si intendeva prorogata di un periodo pari alla durata della sospensione. Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprendeva secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

Il provvedimento sanciva, inoltre, l'istituzione di un **Fondo di solidarietà per i mutui “prima casa”** (con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009) destinato a sostenere le famiglie in difficoltà con il pagamento, nel caso di mutui concessi da intermediari bancari o finanziari, dei costi delle procedure bancarie e degli oneri notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate di mutuo.

L'istituto della “sospensione del pagamento” sarebbe dovuto entrare in vigore dopo l'emanazione di un regolamento (da adottarsi dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro della solidarietà sociale) con cui avrebbero dovuto stabilirsi le norme di attuazione del Fondo (in particolare, il regolamento avrebbe dovuto dettare le modalità con cui il mutuatario avrebbe dovuto dimostrare, per conseguire il beneficio della sospensione, di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo).

Alla legge Finanziaria 2008, non ha fatto, tuttavia, seguito alcun decreto attuativo.



1.2 Il decreto-legge “anticrisi” n. 185/2008

Dopo un acceso dibattito e continui e ripetuti appelli da parte delle famiglie in difficoltà e delle associazioni dei consumatori, si è tornato a discutere di sospensione del pagamento delle rate di mutuo nei primi mesi del 2009 con la pubblicazione del decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 25 febbraio 2009, emesso in attuazione del D.L. 185/2008, recante “Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anticrisi il quadro strategico nazionale”, convertito, con modificazioni, dalla legge 2/2009 e, in particolare, dell’art. 12 del citato decreto legge, concernente “Finanziamento dell’economia attraverso la sottoscrizione pubblica di obbligazioni bancarie speciali e relativi controlli parlamentari e territoriali”.

Il decreto ministeriale del 25 febbraio 2009 ha dato il via libera alla sottoscrizione, da parte del Ministero dell’Economia e delle Finanze, di obbligazioni speciali emesse dalle banche italiane.

I **cd. Tremonti Bond** sono, infatti, obbligazioni bancarie speciali emesse dagli istituti di credito e sottoscritte dallo Stato per conferire liquidità al sistema bancario: esse prevedono una remunerazione iniziale tra il 7,5% e l’8,5%.

L’obiettivo è, dunque, quello di **patrimonializzare le banche** e far crescere le opportunità di finanziamento di famiglie ed imprese.

Innalzandone il patrimonio, i *Tremonti bond* permettono agli istituti di credito di prestare maggiori quantità di denaro.

Le banche, che decidono di emettere tali strumenti, si impegnano, tuttavia, **ed è questo l’aspetto che qui interessa, a favorire finanziamenti alle imprese, soprattutto a quelle di piccola e media dimensione, e alle famiglie.** In particolare, le banche devono:

- garantire il contributo finanziario per rafforzare la dotazione del fondo di garanzia per le piccole e medie imprese;
- aumentare la liquidità messa a disposizione per le piccole e medie imprese;
- **acconsentire alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo per un minimo di 12 mesi per i disoccupati che percepiscono sussidio di disoccupazione e per i lavoratori in cassa integrazione;**
- promuovere accordi con le imprese in procinto di avvio di cassa integrazione per anticipare le risorse necessarie ai pagamenti di tali importi;
- adottare un codice etico.

Il 25 marzo 2009 è stato, poi, siglato l’**Accordo quadro tra l’ABI (Associazione Bancaria Italiana) e il Ministero dell’Economia e delle Finanze (MEF) sulla sottoscrizione dei Tremonti Bond.**



Con tale accordo le banche, per favorire le famiglie che rischiano di subire eccessivamente le incertezze della congiuntura economica ed i riflessi della crisi finanziaria, si sono impegnate a:

- **prevedere, nei casi in cui il sottoscrittore del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, o un componente del nucleo familiare con lui convivente abbia usufruito**, dalla data di sottoscrizione del protocollo d'intenti previsto all'art. 12 D.L. 185/2008 (da sottoscrivere tra l'ente bancario emittente gli strumenti finanziari in questione ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze) e fino al 31 dicembre 2011, **di interventi di sostegno al reddito per la sospensione dal lavoro ovvero abbia subito la perdita della propria occupazione da lavoro dipendente**, ovvero abbia i requisiti per l'assegnazione della somma *una tantum* di cui all'art. 19, secondo comma D.L. 185/2008, **la sospensione, per almeno 12 mesi, del pagamento delle rate senza oneri finanziari per il cliente e con conseguente traslazione del periodo di rimborso**. Cosicché, se, ad esempio, il piano di rimborso termina al dicembre 2015, il termine ultimo del mutuo sarà posticipato al dicembre 2016.

La sospensione termina anticipatamente nel caso in cui il lavoratore venga reintegrato o trovi una nuova occupazione.

L'agevolazione in parola si estende anche, come detto, ai collaboratori coordinati e continuativi che abbiano ricevuto l'indennità *una tantum* prevista dall'art. 19, secondo comma D.L. 185/2008.

L'accordo prevede, inoltre, l'utilizzo del Fondo di solidarietà per i mutui "prima casa" istituito dalla precedente Legge Finanziaria 2008 e non ancora utilizzato per mancanza del relativo decreto attuativo.

F.A.Q.

Quali sono le condizioni per accedere all'agevolazione della sospensione del pagamento delle rate di mutuo di cui al decreto legge cd. "anticrisi" 185/2008?

Solo i clienti delle banche che decidono di procedere all'emissione dei *Tremonti Bond* possono giovare della sospensione del pagamento delle rate di mutuo.

Ciò premesso, possono accedere all'agevolazione in parola il sottoscrittore del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale ovvero un componente del nucleo familiare con lui convivente, sempre che essi abbiano beneficiato di interventi di sostegno



Tra gli istituti di credito che hanno deciso di emettere i Tremonti Bond vi sono: Gruppo Bancario Banco Popolare, Banca Popolare di Milano SCARL, MPS S.p.A. e CREVAL S.C. Intesa Sanpaolo S.p.A. e Unicredit Banca S.p.A. (ovvero i due maggiori gruppi bancari italiani), hanno invece ritenuto di non emetterli.



al reddito per la sospensione dal lavoro ovvero abbiano subito la perdita della propria occupazione da lavoro dipendente nel periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del protocollo d'intenti previsto all'art. 12 D.L. 185/2008 (da sottoscrivere tra l'ente bancario emittente gli strumenti finanziari in questione ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze) ed il 31 dicembre 2011.

2. Il "Piano famiglie" promosso dall'ABI

Il Comitato esecutivo dell'ABI ha approvato, il 21 ottobre 2009, un progetto a sostegno del mercato del credito, denominato "**Piano Famiglie**" che si prefigge, in particolare, l'obiettivo di innalzare la sostenibilità finanziaria delle operazioni di credito ipotecario alle famiglie, mediante l'adozione di una misura di **sospensione del pagamento delle rate di mutuo** al verificarsi di determinati eventi che possono ridurre la capacità di rimborso dei mutuatari.

2.1 L'ambito di applicazione del "Piano famiglie"

Rientrano nell'ambito di applicazione del "Piano famiglie":

- **mutui, anche in fase di preammortamento, garantiti da ipoteca su immobili residenziali, destinati all'acquisto, costruzione, o ristrutturazione di abitazione principale** a prescindere dalla tipologia di tasso di interesse contrattuale (fisso, variabile o misto), **erogati a persone fisiche aventi reddito imponibile non superiore a 40mila euro annui** (l'imponibile di 40mila euro annui è inteso per singolo mutuatario), **per un importo non superiore a 150mila euro**;
- i mutui cartolarizzati ai sensi della legge 130/1999;
- i mutui ceduti a garanzia dell'emissione delle obbligazioni bancarie garantite ai sensi dell'art. 7-bis legge 130/1999;
- i mutui rinegoziati, anche nell'ambito dell'Accordo tra ABI ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 giugno 2008 ai sensi del D.L. n. 93/2008, ovvero oggetto di operazioni di portabilità ai sensi del D.L. 7/2007 (in tal caso vale la destinazione originaria del mutuo);
- i mutui accollati anche a seguito di frazionamento.

Sono, invece, esclusi i mutui:

- con ritardo nei pagamenti superiore a 180 giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario ovvero per i quali sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto stesso, anche tramite notifica dell'atto di precetto, o sia stata avviata da terzi una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato;
- con ritardo nei pagamenti inferiore a 180 giorni qualora tale ritardo sia insorto



antecedentemente al verificarsi degli eventi che consentono di far scattare la sospensione dell'ammortamento ai sensi dell'iniziativa in questione;

- di durata contrattuale originaria inferiore a 5 anni;
- che fruiscono di agevolazioni pubbliche (contributi in conto interessi/capitale e provvista agevolata);
- a tasso variabile, rata fissa, durata variabile;
- per i quali sia stata stipulata un'assicurazione a copertura del rischio che si verifichino gli eventi che consentono di accedere alla sospensione in parola, purché tale assicurazione copra almeno gli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso.

2.2 Le caratteristiche del “Piano famiglie”

Le caratteristiche essenziali del “Piano famiglie” possono così sintetizzarsi:

- **sospensione** previa richiesta del cliente, **per almeno 12 mesi** e per una sola volta, del pagamento delle rate dei mutui, al verificarsi di specifici eventi, salvo il caso in cui la banca aderisca offrendo la sola sospensione della quota capitale. Nel periodo di sospensione sono ricomprese anche le eventuali rate scadute e non pagate;
- la sospensione è operativa entro 45 giorni lavorativi dall'accoglimento della richiesta del cliente; in presenza di rate scadute e non pagate, la sospensione opera a partire dalla prima di queste (resta fermo il periodo di sospensione pari a 12 mesi);
- non sono ricomprese nella sospensione eventuali rate scadute e pagate dal momento del verificarsi dell'evento al momento dell'attivazione della sospensione;
- nel periodo di sospensione maturano gli interessi contrattuali pattuiti che possono essere rimborsati dal cliente secondo le seguenti modalità:
 - sospensione della sola quota capitale. La quota interessi viene rimborsata alle scadenze originarie;
 - sospensione dell'ammortamento per quota interessi e quota capitale e applicazione del tasso contrattuale al debito residuo. In tal caso gli interessi maturati nel periodo di sospensione vengono rimborsati (senza applicazione di ulteriori interessi), a partire dal pagamento della prima rata successiva alla ripresa dell'ammortamento, con pagamenti periodici (aggiuntivi rispetto alle rate in scadenza e con pari periodicità) per una durata che sarà definita dalla banca sulla base degli elementi forniti dal mutuatario;
- ripresa del processo di ammortamento al termine del periodo di sospensione e corrispondente allungamento del piano di rimborso per una durata pari al periodo di sospensione;
- il cliente può in qualsiasi momento richiedere il riavvio dell'ammortamento. In tal caso non può più richiedere la sospensione dell'ammortamento;



- **la sospensione non determina l'applicazione di interessi di mora per il periodo di sospensione**; è fatto salvo il caso in cui si scelga la sospensione della sola quota capitale e non si adempia al pagamento della quota interessi;
- **la sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive**;
- durante il periodo di sospensione restano ferme e valide le clausole di risoluzione previste nel contratto di mutuo.

2.3 Gli eventi determinanti la possibilità di accesso alla sospensione del pagamento delle rate di mutuo

Gli eventi che consentono al mutuatario di accedere alla sospensione del rimborso del mutuo sono:

- **cessazione del rapporto di lavoro subordinato**, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia/anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- **cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'art. 409, n. 3 c.p.c.** (rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale ed altri rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato) ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa;
- **morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza**;
- **sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito** (CIG, CIGS, altre misure di sostegno del reddito, cd. ammortizzatori sociali in deroga; contratti di solidarietà).

È necessario, per poter godere della sospensione, che tali eventi si verifichino nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2009 ed il 31 dicembre 2010.

2.4 La presentazione della richiesta di sospensione

La richiesta di sospensione (su apposito modulo fornito dalla banca, al quale va allegata la necessaria documentazione) **va sottoscritta da tutti i cointestatari del mutuo** ovvero dagli eredi, esclusi eredi minori, interdetti o inabilitati per i quali interviene il tutore; **detta domanda deve essere presentata tra il 1° febbraio 2010 ed il 31 gennaio 2011.**



3. Le soluzioni alternative per fronteggiare la crisi economica

Per le famiglie che continuano a vivere situazioni di disagio economico non mancano soluzioni alternative.

Molti gruppi bancari (ad esempio Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.C., Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Unicredit Banca S.p.A.) hanno, infatti, messo a punto, già dal 2009 in via autonoma, programmi espressamente dedicati all'aiuto dei clienti in difficoltà nella restituzione delle somme mutate ed hanno lanciato prodotti che prevedono la sospensione del pagamento delle rate per determinati periodi ed al verificarsi di specifici eventi come la perdita del posto del lavoro. In tal caso, sono gli stessi istituti di credito a definire modalità e condizioni della concessione di tale beneficio.

Alcune regioni (come, ad esempio, Lazio e Toscana) hanno, poi, predisposto strumenti aventi la medesima finalità anticrisi economica come il "*Fondo di solidarietà per i mutui*", il cui obiettivo è quello di arginare la situazione di disagio economico in cui versano molte famiglie.

Nel caso della Regione Lazio, l'istituzione del fondo ha l'obiettivo di compensare le situazioni di disagio economico di chi ha contratto mutui fondiari e ipotecari con le banche per l'acquisto, la costruzione, il recupero o l'autorecupero della "*prima casa*". A tal fine, la Regione Lazio ha stanziato 10 milioni di euro annui fino al 2011. Il fondo può intervenire in due modi: attraverso la sospensione dell'ammortamento della rata del mutuo, per un periodo non superiore ai 18 mesi, oppure favorendo la rinegoziazione del mutuo stesso.

Possono accedere alle risorse del fondo della Regione Lazio:

- i nuclei familiari con un reddito ISEE fino a 25mila euro;
- tutti coloro che, dopo aver acceso un mutuo, hanno perso il posto di lavoro (nella misura in cui questo evento incida sul reddito familiare in misura non inferiore al 30% del reddito complessivo);
- le famiglie in difficoltà a causa della morte di uno dei componenti o di un incidente grave subito da uno di loro;
- le giovani coppie;
- i lavoratori atipici;
- le coppie separate.

Infine anche la Regione Campania ha stipulato con l'ABI una convenzione per la concessione di contributi a favore di cittadini residenti in detta Regione collocati in Cassa Integrazione Guadagni o mobilità, per il pagamento della rata di mutui ipotecari relativi ad acquisti prima casa (il bando di concorso per l'accesso ai contributi è tuttavia scaduto il 25 settembre 2009).





ABI

Sigla di Associazione Bancaria Italiana, associazione volontaria senza finalità di lucro, cui aderiscono le banche italiane. Fondata nel 1919, è stata ricostituita nel 1945. Tra i suoi compiti vi è la tutela degli interessi degli associati e la cura dei rapporti con le autorità monetarie e le associazioni di categoria di altri paesi. Il sito ufficiale è www.abi.it.

ACCENDERE UN MUTUO

Espressione con cui si indica l'apertura di un mutuo.

ACCOLLO

È un contratto tra il debitore (accollato) ed un terzo (accollante), con il quale quest'ultimo assume a suo carico l'obbligo del debitore di pagare al creditore (accollatario). Così, nella vendita di un immobile gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo bancario, l'acquirente, anziché pagare una parte del prezzo al venditore, assume l'obbligo di pagare alla banca, in luogo di quest'ultimo, le rate di mutuo non ancora scadute.

AMMORTAMENTO

Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il rimborso periodico di una rata comprendente una quota di capitale e una quota di interessi secondo un piano, detto, appunto, di ammortamento.

ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE

Dichiarazione della banca che acconsente a procedere alla cancellazione di un'ipoteca iscritta a suo favore a garanzia di un debito estinto.

ATTO PUBBLICO

Documento redatto con particolare forma, stabilita dalla legge, da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuire all'atto pubblica fede.

AZIONE REVOCATORIA FALLIMENTARE

Azione che spetta al Curatore fallimentare, mirante a far dichiarare inefficaci dal Tribunale fallimentare taluni atti compiuti dal fallito prima della dichiarazione del suo stato di insolvenza; la "revoca" di tali atti comporta, quale conseguenza, che colui che ha ricevuto beni e/o denaro dall'imprenditore poi fallito debba restituirli al fallimento, e tanto allo scopo di garantire parità di trattamento fra tutti i creditori.

CANCELLAZIONE D'IPOTECA

Operazione che consente l'eliminazione di un'iscrizione ipotecaria (e dei relativi effetti) dai registri immobiliari. Avviene, di norma, sulla base di atto di assenso alla cancellazione prestato (mediante atto notarile) della banca a favore della quale era stata in precedenza iscritta l'ipoteca. La legge 40/2007 ha affiancato a tale tradizionale procedura di cancella-



Sezione II
Dell'ipoteca legale

2817. Persone a cui compete. (1) — Hanno ipoteca legale:

1) l'alienante sopra gli immobili alienati per l'adempimento degli obblighi che derivano dall'atto di alienazione [1498, 2650, 2834, 2867];

2) i coeredi, i soci e altri condividenti per il pagamento dei conguagli [723, 728, 2283] sopra gli immobili assegnati ai condividenti ai quali incombe tale obbligo [2650, 2825, 2834];

3) lo Stato sopra i beni dell'imputato e della persona civilmente responsabile, secondo le disposizioni del codice penale e del codice di procedura penale (2).

(1) Art. così sostituito ex l. 19-5-1975, n. 151 (art. 208) (*Riforma del diritto di famiglia*).

(2) Tale ultimo numero deve ritenersi abrogato ex art. 218, d.lgs. 28-7-1989, n. 271 (*Norme di coordinamento del nuovo codice di procedura penale*).

Sezione III
Dell'ipoteca giudiziale

2818. Provvedimenti da cui deriva. — Ogni sentenza che porta condanna al pagamento di una somma o all'adempimento di altra obbligazione ovvero al risarcimento dei danni da liquidarsi successivamente è titolo per iscrivere ipoteca sui beni del debitore [156⁵, 2828, 2830, 2874; c.p.c.96] (1).

Lo stesso ha luogo per gli altri provvedimenti giudiziali ai quali la legge attribuisce tale effetto [2836; c.p.c. 655].

(1) Cfr. art. 8, l. 1-12-1970, n. 898 (*Disciplina dei casi di scioglimento del matrimonio*).

2819. Sentenze arbitrali. — Si può iscrivere ipoteca in base al lodo degli arbitri, quando è stato reso esecutivo [c.p.c. 825].

2820. Sentenze straniere. (1) — Si può parimenti iscrivere ipoteca in base alle sentenze pronunziate dalle autorità giudiziarie straniere, dopo che ne è stata dichiarata l'efficacia dall'autorità giudiziaria italiana, salvo che le convenzioni internazionali dispongano diversamente.

(1) Cfr. artt. 64 e ss., l. 31-5-1995, n. 218 (*Riforma del sistema italiano di diritto internazionale privato*).

Sezione IV
Dell'ipoteca volontaria

2821. Concessione d'ipoteca. — L'ipoteca può essere concessa anche mediante dichiarazione unilaterale [1334]. La concessione deve farsi per atto pubblico [2699] o per scrittura privata [2703, 2835], sotto pena di nullità [2882; c.nav. 41, 565].

Non può essere concessa per testamento [587].

2822. Ipoteca su beni altrui. — Se l'ipoteca è concessa da chi non è proprietario della cosa, l'iscrizione può essere validamente presa solo quando la cosa è acquistata dal concedente [1478, 2823] (1).

Se l'ipoteca è concessa da persona che agisce come rappresentante senza averne la qualità, la iscrizione può essere validamente presa solo quando il proprietario ha ratificato la concessione [1398, 1399].

(1) Cfr. art. 5, d.l. 23-1-1982, n. 9 (*Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti*), conv. in l. 25-3-1982, n. 94.



2823. Ipoteca su beni futuri. — L'ipoteca su cosa futura può essere validamente iscritta solo quando la cosa è venuta a esistenza [458, 1348, 2822].

2824. Ipoteca iscritta in base a titolo annullabile. — L'iscrizione di ipoteca eseguita in virtù di un titolo annullabile rimane convalidata con la convalida del titolo [1425 ss., 1444].

2825. Ipoteca su beni indivisi. — L'ipoteca costituita sulla propria quota da uno dei partecipanti alla comunione produce effetto rispetto a quei beni o a quella porzione di beni che a lui verranno assegnati nella divisione [757, 1103].

Se nella divisione [1111] sono assegnati a un partecipante beni diversi da quello da lui ipotecato, l'ipoteca si trasferisce su questi altri beni, col grado derivante dall'originaria iscrizione e nei limiti del valore del bene in precedenza ipotecato, quale risulta dalla divisione, purché l'ipoteca sia nuovamente iscritta con l'indicazione di detto valore entro novanta giorni dalla trascrizione [2646] della divisione medesima.

Il trasferimento, però, non pregiudica le ipoteche iscritte contro tutti i partecipanti, né l'ipoteca legale spettante ai condividenti per i conguagli [2817 n. 2].

I creditori ipotecari e i cessionari di un partecipante, al quale siano stati assegnati beni diversi da quelli ipotecati o ceduti, possono far valere le loro ragioni anche sulle somme a lui dovute per conguagli o, qualora sia stata attribuita una somma di danaro in luogo di beni in natura, possono far valere le loro ragioni su tale somma, con prelazione determinata dalla data di iscrizione o di trascrizione dei titoli rispettivi, nel limite però del valore dei beni precedentemente ipotecati o ceduti [728, 1113].

I debitori delle somme sono tuttavia liberati quando le abbiano pagate al condividente dopo trenta giorni da che la divisione è stata notificata ai creditori ipotecari o ai cessionari senza che da costoro sia stata fatta opposizione [disp.att. 239].

2825bis. Ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare. (1) — L'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio ai sensi degli articoli 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645bis, limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata con il contratto preliminare [1351] o con altro atto successivo eventualmente adeguata ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del citato decreto legislativo n. 385 del 1993. Se l'accollo [1273] risulta da atto successivo, questo è annotato in margine alla trascrizione del contratto preliminare.

(1) Art. aggiunto ex d.l. 31-12-1996, n. 669 (art. 3), conv. in l. 28-2-1997, n. 30.

2826. Indicazioni dell'immobile ipotecato. (1) (2) — Nell'atto di concessione dell'ipoteca [2659 n. 4, 2839] l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono [2841].

(1) Art. così sostituito ex l. 27-2-1985, n. 52 (art. 13) (*Modifiche al libro VI del codice civile e norme di servizio ipotecario*).

(2) Cfr. art. 6, d.lgs. 20-6-2005, n. 122 (*Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*).

