
Estratto

Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



Wolters Kluwer

Infatti, mediante la rinuncia si impedisce al creditore successivo di surrogarsi nel bene rinunciato dal creditore anteriore.

Proprio per tale ragione, l'art. 2899 cod. civ. dispone che: *«Il creditore, che ha ipoteca su vari immobili, dopo che gli è stata fatta la notificazione indicata dall'articolo 2890, se si tratta del processo di liberazione dalle ipoteche, o dopo la notificazione del provvedimento che dispone la vendita, in caso di espropriazione, non può rinunciare alla sua ipoteca sopra uno di quegli immobili né astenersi dall'intervenire nel giudizio di espropriazione, qualora sia con ciò favorito un creditore a danno di un altro creditore anteriormente iscritto; se egli rinuncia o si astiene, è responsabile dei danni, a meno che vi siano giusti motivi».*

La tematica sarà oggetto di specifica analisi nella Parte V, Capitolo IX, paragrafo 7.1.

7. Il frazionamento dell'ipoteca.

Altra vicenda soggetta a pubblicità nei registri immobiliare è il c.d. frazionamento dell'ipoteca. Si è avuto modo di osservare che l'ipoteca è caratterizzata dal principio di indivisibilità.

Infatti, ai sensi dell'art. 2909, 2° comma, cod. civ., l'ipoteca: *«è indivisibile e sussiste per intero sopra tutti i beni vincolati, sopra ciascuno di essi e sopra ogni loro parte».*

Esiste, tuttavia, una deroga al principio di indivisibilità. Il creditore ipotecario può, infatti, consentire il frazionamento dell'ipoteca.

Come osservato dalla dottrina ⁽³²⁾: *«L'indivisibilità costituisce una regola di diritto positivo dell'ipoteca, che può venire derogata per volontà dei soggetti interessati».*

Normalmente, il diritto di concedere il frazionamento dell'ipoteca spetta al creditore ipotecario, il quale può – con atto unilaterale – rinunciare al diritto di indivisibilità dell'ipoteca.

Sotto un aspetto formale, la fattispecie è assimilabile alla rinuncia all'ipoteca disciplinata dall'art. 2879 cod. civ., il quale dispone che: *«La rinuncia del creditore all'ipoteca deve essere espressa e deve risultare da atto scritto, sotto pena di nullità».*

⁽³²⁾ A. CHIANALE, *L'ipoteca*, UTET giuridica, IV edizione, 2021, pp. 83 ss.

La rinunzia non ha effetto di fronte ai terzi che anteriormente alla cancellazione dell'ipoteca abbiano acquistato il diritto all'ipoteca medesima ed eseguito la relativa annotazione a termini dell'articolo 2843».

È stato osservato ⁽³³⁾ che: «*La deroga all'indivisibilità può riferirsi anche a suoi singoli aspetti. Il creditore può acconsentire, di fronte alla divisione dell'immobile in più beni autonomi, che ciascun nuovo bene resti ipotecato per una frazione del credito, così riducendo la somma di iscrizione. Oppure, nella stessa ipotesi, può acconsentire all'attribuzione di gradi differenti alla garanzia rispetto ai singoli beni. Invece, in caso di divisione del credito, può venire stabilito (dal testatore, o dai condividenti, o dal cedente) che una quota del debito non sia garantita dall'ipoteca; oppure che ciascuna quota sia garantita per somma di iscrizione inferiore rispetto all'iscrizione originaria*».

Il frazionamento dell'ipoteca ha assunto un ruolo rilevante nell'attività notarile, specie negli ultimi anni, in materia di mutuo fondiario contratto per la realizzazione di condomini.

Nella prassi accade spesso che il costruttore stesso, ai fini della realizzazione di un complesso condominiale, abbia richiesto un mutuo ipotecario ad una banca, con conseguente iscrizione di ipoteca sul terreno/area di sedime del fabbricato.

In virtù del principio di accessione (si veda art. 2811 cod. civ.) a seguito della costruzione del fabbricato, l'ipoteca si estende sull'intero complesso.

All'atto di alienazione disposto dal costruttore ed avente ad oggetto un appartamento facente parte di un complesso condominiale, l'immobile risulta gravato da ipoteca.

In linea di principio, l'ipoteca potrebbe essere estinta prima della vendita, oppure l'acquirente potrebbe accettare l'immobile ipotecato, assumendosene i relativi rischi.

Tuttavia, tra le varie ipotesi che potrebbe astrattamente assumere la fattispecie in oggetto, il caso sicuramente più frequente e rilevante è dato dal c.d. accollo del mutuo.

In altri termini, l'acquirente paga una parte del prezzo del fabbricato, accollandosi una corrispondente parte del mutuo contratto dal costruttore.

⁽³³⁾ A. CHIANALE, *L'ipoteca*, UTET giuridica, IV edizione, 2021, pp. 83 ss.

Con l'accollo del mutuo ⁽³⁴⁾, come è noto, l'acquirente subentra nel finanziamento già in corso; quindi, non deve pagare al venditore la somma corrispondente al mutuo ancora da rimborsare, ma si impegna a pagare le rate direttamente nei confronti dell'istituto mutuante del venditore.

Si tratta di un'obbligazione assunta dall'acquirente nei confronti del venditore avente ad oggetto il pagamento del debito verso la banca.

L'accollo del mutuo può essere liberatorio, nell'ipotesi in cui il debitore originario/costruttore non deve nulla al creditore in relazione alla quota parte oggetto di accollo, in quanto l'unico obbligato è l'acquirente. Per tale operazione è obbligatorio il consenso del creditore; oppure, può essere cumulativo, ossia quando il debitore originario/costruttore rimane obbligato in solido col terzo acquirente. In tal caso non è necessario il consenso del creditore.

Secondo un recente studio del Consiglio Nazionale del Notariato ⁽³⁵⁾ sarebbe **possibile un annotamento facoltativo dell'accollo all'ipoteca**

⁽³⁴⁾ Sul punto si rinvia a L. GENGHINI – R. APICELLA, *Le obbligazioni*, in *Manuali Notarili*, a cura di L. GENGHINI, CEDAM, 2015, pp. 469 ss.

⁽³⁵⁾ **Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 61-2024/C**, *L'annotazione dell'accollo liberatorio e la "continuità" dell'ipoteca*, estensore E. W. Di Mauro (Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 13 novembre 2024 pubblicata sul C.N.N. del 20 marzo 2025), *l'abstract* dello studio così si esprime: «Mentre la modifica dal lato attivo del rapporto (ossia la modifica del creditore) impone l'annotazione con conseguente opponibilità ai terzi, perché l'interesse perseguito è già ritenuto meritevole dalla norma (escludere il precedente titolare dall'esercizio di qualsiasi potere attinente al rapporto ipotecario), nel caso di modifica dal lato passivo del rapporto (ossia la modifica del debitore), invece, occorre valutare se quella determinata norma possa essere considerata necessaria a proteggere interessi, diversi da quelli espressamente previsti, ma meritevoli in quanto rilevanti per il caso concreto, poiché il debitore è sempre tenuto ad adempiere la propria obbligazione indipendentemente dal creditore. Il presente studio muove da questo presupposto per verificare le ripercussioni dell'assenza di obbligatorietà di annotazione sulla pienezza dell'originaria iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito quando avviene una modifica dal lato passivo del rapporto obbligatorio in ipotesi di accollo esterno liberatorio. I risultati permettono di ritenere che la mancata annotazione dell'accollo liberatorio, sia condizionato sia incondizionato, indipendentemente dalla sua qualificazione in termini di successione nel debito o di novazione soggettiva, non pone particolari conseguenze sulla pienezza della garanzia e il creditore potrà rivalersi sulla garanzia reale per l'intero importo dovuto e sul complessivo valore del bene, trasferendosi il tutto in capo al debitore che si è accollato l'intero debito. Resta comunque ammissibile un'annotazione facoltativa (con

con funzione meramente informativa, specialmente per l'ipotesi di accollo esterno liberatorio condizionato, in quanto permetterebbe una semplificazione probatoria sia per il creditore sia per il debitore liberato, oltre a rendere immediatamente informati tutti coloro che hanno rapporti con il bene oggetto di ipoteca.

Ancora, sempre in linea ipotetica, l'accollo del mutuo può avvenire con un preventivo frazionamento del mutuo stesso o senza alcun frazionamento ⁽³⁶⁾.

Infatti, si è detto che il mutuo contratto dal costruttore è unitario ed è stato concesso per la realizzazione del condominio. Una volta realizzato il complesso, il costruttore cede le singole unità immobiliari agli acquirenti, i quali si accollano una parte del mutuo, gravato da ipoteca.

Prima dell'emanazione del testo unico bancario (c.d. T.U.B.) d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, era frequente il caso in cui gli acquirenti procedessero con l'accollo di una parte del mutuo senza alcun preventivo frazionamento dello stesso. Il rischio di tale operazione era elevatissimo e gravava su tutti gli acquirenti delle porzioni immobiliari.

Infatti, sia dia il caso che Tizio, costruttore, abbia acquistato un terreno e chiesto un mutuo per 1 milione di euro al fine di edificare 10 case, dal valore di 100.000,00 euro ciascuna.

I dieci appartamenti sono acquistati da dieci acquirenti differenti che, senza frazionamento del mutuo, si accollano il mutuo di Tizio, per 100.000,00 euro a testa.

Dato che l'ipoteca grava sul complesso dei beni e non sul singolo bene basterebbe che uno soltanto dei 10 acquirenti non pagasse la sua

funzione meramente informativa), specialmente per l'ipotesi di accollo esterno liberatorio condizionato, in quanto permetterebbe una semplificazione probatoria sia per il creditore sia per il debitore liberato, oltre a rendere immediatamente informati tutti coloro che avrebbero rapporti con il bene oggetto di ipoteca, in forza del principio di massima chiarezza delle operazioni giuridiche ed economiche. Tuttavia, almeno per il momento, le prassi delle Conservatorie sembrano rimanere ancorate sul principio di tassatività degli atti soggetti ad annotazione, con la conseguenza che, seppure ammissibile in linea teorica, la richiesta di annotazione dell'accollo liberatorio potrebbe ricevere un rifiuto».

⁽³⁶⁾ Cass., 7 gennaio 2025, n. 175: «Per ottenere la cancellazione dell'ipoteca in relazione ad una singola unità immobiliare non accollata nel frazionamento del mutuo, l'acquirente deve corrispondere alla banca mutuante la somma adeguata corrispondente alla quota di finanziamento pertinente all'unità stessa, a meno che non sussistano diversi accordi tra le parti coinvolte».

quota di mutuo accollata per permettere alla banca di utilizzare la garanzia ipotecaria su uno qualsiasi degli immobili.

La circostanza sopra descritta, e in particolare la “rischiosa” posizione del debitore determinata dall’istituto, determinava l’interrogativo, antecedentemente all’emanazione del testo unico bancario (c.d. T.U.B.), sull’esistenza o no di un diritto ad ottenere il frazionamento.

L’art. 39 del T.U.B., nella sua originaria formulazione del 1994, disponeva che: *«Ai fini dell’iscrizione ipotecaria le banche possono eleggere domicilio presso la propria sede.*

Quando la stipulazione del contratto e l’erogazione del denaro formino oggetto di atti separati, il conservatore dei registri immobiliari, in base alla quietanza rilasciata dal beneficiario del finanziamento, esegue, a margine dell’iscrizione già presa, l’annotazione dell’avvenuto pagamento e dell’eventuale variazione degli interessi convenuta dalle parti; in tal caso l’ipoteca iscritta fa collocare nello stesso grado gli interessi nella misura risultante dall’annotazione stessa.

Il credito della banca relativo a finanziamenti con clausole di indicizzazione è garantito dall’ipoteca iscritta fino a concorrenza dell’importo effettivamente dovuto per effetto dell’applicazione di dette clausole. L’adeguamento dell’ipoteca si verifica automaticamente se la nota d’iscrizione menziona la clausola di indicizzazione.

Le ipoteche a garanzia dei finanziamenti non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento. L’art. 67 della legge fallimentare non si applica ai pagamenti effettuati dal debitore a fronte di crediti fondiari.

I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi hanno, inoltre, il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell’art. 38.

In caso di edificio o complesso condominiale, il debitore e il terzo acquirente del bene ipotecato hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell’ipoteca a garanzia. Il conservatore dei registri immobiliari annota la suddivisione e il frazionamento a margine dell’iscrizione presa.

Agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonché dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari e un solo certificato. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà».

Tuttavia, la reale portata innovativa della norma in commento è stata determinata solo a seguito dell'emanazione delle norme dettate per la Tutela degli Acquirenti di Immobili da Costruire (c.d. T.A.I.C.), d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122.

Nello specifico, la norma in commento ha stabilito:

– **da un lato**, il divieto per il notaio, al ricorrere dei presupposti della normativa in commento, di stipulare atti di compravendita se non previo frazionamento del mutuo (e della relativa ipoteca);

– **dall'altro**, ha modificato l'art. 39 del T.U.B. consentendo all'acquirente di ottenere il frazionamento "coattivo" del mutuo e dell'ipoteca nel caso di rifiuto da parte del creditore.

All'uopo si osserva che, l'art. 8 del T.A.I.C. dispone che: *«Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile».*

7.1. Il frazionamento da parte del notaio.

In relazione alla seconda delle due modifiche apportate dal T.A.I.C., l'art. 7 prevede delle modifiche all'art. 39 del T.U.B.

In particolare, la norma stabilisce che: *«All'articolo 39 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:*

a) Il comma 6 è sostituito dal seguente:

«In caso di edificio o complesso condominiale per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono, ancorché in corso di costruzione, il debitore, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato o di parte dello

stesso, questi ultimi limitatamente alla porzione immobiliare da essi acquistata o promessa in acquisto o in assegnazione, **hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia**»;

b) dopo il comma 6 sono inseriti i seguenti:

«6-bis. La banca deve provvedere agli adempimenti di cui al comma 6 entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di suddivisione del finanziamento in quote corredata da documentazione idonea a comprovare l'identità del richiedente, la data certa del titolo e l'accatastamento delle singole porzioni per le quali è richiesta la suddivisione del finanziamento. Tale termine è aumentato a centoventi giorni, se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote.

6-ter. **Qualora la banca non provveda entro il termine indicato al comma 6-bis, il richiedente può presentare ricorso al presidente del tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile; il presidente del tribunale, sentite le parti, ove accolga il ricorso, designa un notaio che, anche avvalendosi di ausiliari, redige un atto pubblico di frazionamento sottoscritto esclusivamente dal notaio stesso.** Dall'atto di suddivisione del finanziamento o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo decorre, con riferimento alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate; **di tale circostanza si fa menzione nell'atto stesso.**

6-quater. Salvo diverso accordo delle parti, la durata dell'ammortamento è pari a quella originariamente fissata nel contratto di mutuo e l'ammortamento stesso è regolato al tasso di interesse determinato in base ai criteri di individuazione per il periodo di preammortamento immediatamente precedente. Il responsabile del competente Ufficio del territorio annota a margine dell'iscrizione ipotecaria il frazionamento del finanziamento e della relativa ipoteca, l'inizio e la durata dell'ammortamento ed il tasso relativo»».

Su tale norma occorre precisare che ai fini dell'attuazione del meccanismo in esame, è necessario che l'acquirente o il promissario acquirente abbiano un titolo munito di data certa (es. preliminare registrato) e che sussista l'idoneità degli immobili ad essere accatastati, ai fini della corretta individuazione del bene nella nota di iscrizione e, quindi, in conservatoria.

Al ricorrere di tali requisiti la banca è obbligata a concedere il frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca, fermo restando che – anche ove non ricorressero – comunque non potrebbe essere stipulato il rogito definitivo ai sensi del divieto di cui all'art. 8 del T.A.I.C.

La dottrina ⁽³⁷⁾ ha osservato che il legislatore del T.A.I.C. ha creato: **«una procedura non contenziosa, equivalente nella sostanza all'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione, idonea a perfezionare il frazionamento coattivo dell'ipoteca anche in assenza di consenso della banca»**.

Se la banca creditrice non provvede nel termine di 90 o 120 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di frazionamento del mutuo in quota e con il frazionamento della relativa ipoteca, l'acquirente (o, comunque, gli interessati previsti dalla norma) possono adire, con ricorso, il presidente del tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile. Il presidente, sentite le parti, designa un notaio ⁽³⁸⁾ che, anche avvalendosi di ausiliari, redige un atto pubblico di frazionamento.

Secondo la dottrina ⁽³⁹⁾: *«Il provvedimento in esame appartiene alla volontaria giurisdizione: la decisione non statuisce su diritti soggettivi, ma soltanto verifica l'esistenza dei presupposti voluti dalla legge, senza formare giudicato sul punto; è presa con decreto motivato; in assenza di espressa previsione non è reclamabile e non è impugnabile in cassazione. Nessun criterio di appartenenza distrettuale (es. distretto notarile del luogo dove si trova l'immobile, ovvero dove si trova la sede della banca, ovvero dove si trova il domicilio del ricorrente) è previsto dalla legge per la designazione del notaio. Il decreto deve essere notificato al notaio delegato (cfr. art. 82 disp. att. c.c.).*

Il notaio designato deve predisporre, anche mediante ausiliari, un piano di suddivisione del finanziamento in quote con correlato frazionamento dell'ipoteca. Suddivisione del mutuo e frazionamento della garanzia

⁽³⁷⁾ A. CHIANALE, *L'ipoteca*, UTET giuridica, IV edizione, 2021, pp. 83 ss.

⁽³⁸⁾ Cass. 1° aprile 2022, n. 10637, in *Il caso.it*, 2022: «In tema di frazionamento dell'ipoteca, il provvedimento che accoglie o respinge la richiesta di nomina del notaio ai sensi dell'art. 39, comma 6 ter, d.lgs. n. 385 del 1993, è ricorribile per cassazione ex art. 111, comma 7, Cost., in quanto idoneo ad incidere in via definitiva sul diritto dell'istante al frazionamento, decidendo sulla fondatezza della domanda nel contraddittorio delle parti e con attitudine alla stabilità "pro iudicato"».

⁽³⁹⁾ A. CHIANALE, *L'ipoteca*, UTET giuridica, IV edizione, 2021, pp. 83 ss.

*(ancorché il citato comma 6-ter menzioni soltanto il secondo) vengono trasferiti in un atto pubblico, che viene sottoscritto soltanto dal notaio delegato, secondo un modello redazionale già conosciuto per l'offerta reale e il protesto e poi adottato per il verbale di incanto redatto a sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e per l'atto di rettifica, nei casi previsti dall'art. 59 bis della legge notarile. Le spese di tale operazione, nel silenzio della norma, gravano sul richiedente, che in successivo giudizio contenzioso può ottenerne la rifu-
sione dalla banca, previo accertamento della inadempienza di quest'ultima. Poiché il decreto del presidente del tribunale non contiene un accertamento passato in giudicato, il notaio delegato può sempre constatare la mancanza dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla norma e, quindi, sospen-
dere la propria attività, ché altrimenti il frazionamento sarebbe affetto da nullità».*

In merito al contenuto dell'atto notarile esso non è discrezionale.

Infatti, la suddivisione del finanziamento in quote e il frazionamento dell'ipoteca seguono il criterio proporzionale, che consente di rispettare i requisiti del credito fondiario per ciascun lotto:

- a) si stima il valore del singolo immobile e quello dell'intero complesso e si ottiene così la percentuale del primo rispetto al secondo;
- b) tale percentuale, applicata al finanziamento, determina la quota di debito spettante al richiedente;
- c) la stessa percentuale, applicata alla somma dell'iscrizione originaria, determina la somma oggetto di frazionamento ipotecario, attribuita al singolo immobile ⁽⁴⁰⁾.

La Cassazione ⁽⁴¹⁾, invece, ha stabilito che: «*Nel procedimento previsto dal D.Lgs. n. 385 del 1993, art. 39, comma 6 ter, il Presidente del Tribunale, accertata la legittimazione del ricorrente e l'inadempimento della banca all'obbligo di frazionare il mutuo, designa il notaio che vi deve provvedere in sostituzione della banca. Nel caso in cui il frazionamento sia richiesto dal terzo acquirente, dal promissario acquirente o*

⁽⁴⁰⁾ A. CHIANALE, *L'ipoteca*, UTET giuridica, IV edizione, 2021, pp. 83 ss.

⁽⁴¹⁾ Cass. 20 marzo 2008, n. 7453, con nota di P.A. SIRENA, *Il frazionamento dell'ipoteca nel credito fondiario*, in *Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, e-library. Conforme Cass. 21 giugno 2013, n. 15685, la quale, inoltre, come osservato da A. CHIANALE, *L'ipoteca*, UTET giuridica, IV edizione, 2021, pp. 83 ss., sancisce anche reclamabile in appello il decreto di designazione del notaio, e stabilisce che al procedimento di frazionamento non devono partecipare altri soggetti oltre al mutuante e al richiedente.

dall'assegnatario, l'ipoteca, dopo il frazionamento, deve garantire soltanto la quota di mutuo che il richiedente si è accollato e non una quota proporzionata al valore della singola unità rispetto al valore del complesso delle unità immobiliari gravate dall'ipoteca. Per tale ragione al procedimento non devono partecipare altri soggetti oltre al mutuante ed al soggetto che ha chiesto il frazionamento».

Tale affermazione è stata criticata dalla dottrina ⁽⁴²⁾, la quale ha osservato che: «Questa soluzione fa prevalere l'interesse dell'acquirente e in modo poco razionale pone in capo alla banca mutuante il rischio che il mutuatario stipuli accolli inferiori al potenziale di garanzia delle singole unità e in tal modo privi la banca della garanzia ipotecaria per la parte di mutuo non accollata».

Inoltre, la legge prescrive che, dall'atto di suddivisione del finanziamento (o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo) decorre in relazione alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate.

Infine, per espressa previsione normativa di tale circostanza si fa menzione nell'atto stesso.

La mancata indicazione nell'atto di frazionamento di tale menzione non può comportare la nullità dell'atto in quanto si tratta di elementi già contenuti nell'atto di mutuo.

8. La riduzione e la restrizione dell'ipoteca.

La sezione IX del codice civile è dedicata alla riduzione delle ipoteche. Con tale termine suole riferirsi a due fenomeni che producono effetti distinti:

- 1) la riduzione del credito garantito;
- 2) la restrizione dei beni gravati da ipoteca.

In particolare, l'art. 2872 cod. civ. dispone che: «La riduzione delle ipoteche si opera riducendo la somma per la quale è stata presa l'iscrizione o restringendo l'iscrizione a una parte soltanto dei beni.

⁽⁴²⁾ A. CHIANALE, *L'ipoteca*, UTET giuridica, IV edizione, 2021, pp. 83 ss. Conforme P.A. SIRENA, *Il frazionamento dell'ipoteca nel credito fondiario*, in *Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, e-library.

Estratto

Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



Wolters Kluwer