DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI PROCEDURE ESECUTIVE E CONCORSUALI

# Art. 2

## Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato

Al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, dopo l'articolo 48 e' aggiunto il seguente articolo: «Art. 48-bis (Finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato). - 1. Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico puo' essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una societa' dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprieta' di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. 2. In caso di inadempimento, il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1, purche' al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempiuto e delle spese di trasferimento. 3. Il trasferimento non puo' essere convenuto in relazione a immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado. 4. Il patto di cui al comma 1 puo' essere stipulato al momento della conclusione del contratto di finanziamento o, anche per i contratti in corso al momento dell'entrata in vigore del presente decreto, per atto notarile, in sede di successiva modificazione delle condizioni contrattuali. Qualora il finanziamento sia gia' garantito da ipoteca, il trasferimento sospensivamente condizionato all'inadempimento, una volta trascritto, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite successivamente all'iscrizione ipotecaria. 5. Per gli effetti del presente articolo, si ha inadempimento quando il mancato pagamento si protrae per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate, anche non consecutive, nel caso di obbligo di rimborso a rate mensili; o per oltre sei mesi dalla scadenza anche di una sola rata, quando il debitore e' tenuto al rimborso rateale secondo termini di scadenza superiori al periodo mensile; ovvero, per oltre sei mesi, quando non e' prevista la restituzione mediante pagamenti da effettuarsi in via rateale, dalla scadenza del rimborso previsto nel contratto di finanziamento. Al verificarsi dei presupposti di cui al presente comma, il creditore e' tenuto a notificare al debitore e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, nonche' a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile successivamente alla trascrizione del patto di cui al comma 1 una

dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto di cui al medesimo comma, secondo quanto previsto dal presente articolo. 6. Decorsi sessanta giorni dalla notificazione della dichiarazione di cui al comma 5, il creditore chiede al presidente del tribunale del luogo nel quale si trova l'immobile la nomina di un perito per la stima, con relazione giurata, del diritto reale immobiliare oggetto del patto di cui al comma 1. Si applica l'articolo 1349, primo comma, del codice civile. Il perito comunica il valore di stima al debitore, e, se diverso, al titolare del diritto reale immobiliare, al creditore nonche' a coloro che hanno diritti derivanti da titolo iscritto o trascritto sull'immobile successivamente alla trascrizione del patto di cui al comma 1. 7. Qualora il debitore contesti la stima, il creditore ha comunque diritto di avvalersi degli effetti del patto di cui al comma 1 e l'eventuale fondatezza della contestazione incide sulla differenza da versare al titolare del diritto reale immobiliare. 8. La condizione sospensiva di inadempimento, verificatisi i presupposti di cui al comma 5, si considera avverata al momento della comunicazione al creditore del valore di stima di cui al comma 6 ovvero al momento dell'avvenuto versamento all'imprenditore della predetta differenza, qualora il valore di stima sia superiore all'ammontare del debito inadempiuto, comprensivo di tutte le spese ed i costi del trasferimento. Il contratto di finanziamento contiene l'espressa previsione di un conto corrente bancario, intestato al titolare del diritto reale immobiliare, sul quale il creditore deve accreditare l'importo pari alla differenza tra il valore di stima e l'ammontare del debito inadempiuto. 9. Ai fini pubblicitari connessi all'annotazione di cancellazione della condizione sospensiva, il creditore, anche unilateralmente, rende nell'atto notarile di avveramento della condizione una dichiarazione, a norma dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con cui attesta l'inadempimento del debitore a norma del comma 5, producendo altresi' estratto autentico delle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile. 10. Puo' farsi luogo al trasferimento a norma del presente articolo anche quando il diritto reale immobiliare gia' oggetto del patto di cui al comma 1 sia sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione. In tal caso l'accertamento dell'inadempimento del debitore e' compiuto, su istanza del creditore, dal giudice dell'esecuzione e il valore di stima e' determinato dall'esperto nominato dallo stesso giudice. Il giudice dell'esecuzione provvede all'accertamento dell'inadempimento con ordinanza, fissando il termine entro il quale il creditore deve versare una somma non inferiore alle spese di esecuzione e, ove vi siano, ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante ovvero pari all'eventuale differenza tra il valore di stima del bene e l'ammontare del debito inadempiuto. Avvenuto il versamento, il giudice dell'esecuzione, con decreto, da' atto dell'avveramento della condizione. Il decreto e' annotato ai fini della cancellazione della condizione, a norma dell'articolo 2668 del codice civile. Alla distribuzione della somma ricavata si provvede in conformita' alle disposizioni di cui al libro terzo, titolo II, capo IV del codice di procedura civile. 11. Il comma 10 si applica, in quanto compatibile, anche quando il diritto reale immobiliare e' sottoposto ad esecuzione a norma delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. 12. Quando, dopo la trascrizione del patto di cui al comma 1,

sopravviene il fallimento del titolare del diritto reale immobiliare, il creditore, se e' stato ammesso al passivo, puo' fare istanza al giudice delegato perche', sentiti il curatore e il comitato dei creditori, provveda a norma del comma 10, in quanto compatibile. 13. Entro trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione garantita il creditore provvede, mediante atto notarile, a dare pubblicita' nei registri immobiliari del mancato definitivo avveramento della condizione sospensiva.».

Versione in vigore dal 4 maggio 2016, non più in vigore dal 3 luglio 2016 · versione 0

## RIFERIMENTI NORMATIVI

| | |
|---|---|
| Atto | Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali |
| Estremi | Decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59 |
| Capo | I — Misure a sostegno delle imprese e di accelerazione del recupero crediti |
| Pubblicazione | Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2016 |

**Fonte del testo: dati aperti ufficiali, licenza CC BY 4.0**
Fonti e licenze su iuspedia.it/fonti-e-metodologia. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da Iuspedia.it il 25 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/disposizioni-urgenti-in-materia-di-procedure-esecutive-e-concorsuali/art-2-finanziamento-alle-imprese-garantito-da-trasferimento-di-bene/versione/0

Inquadra il QR code per aprire la pagina su Iuspedia.it