

INDICE SOMMARIO

<i>Introduzione</i>	1
-------------------------------	---

CAPITOLO I

LINEE EVOLUTIVE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

1. Le posizioni della dottrina.	7
2. Gli orientamenti della giurisprudenza.	11
2.1. Gli orientamenti favorevoli alla netta distinzione tra preliminare e definitivo.	12
2.1.a. (<i>segue</i>) Effetti dell'incapacità.	12
2.1.b. (<i>segue</i>) Divieti di alienazione.	14
2.1.c. (<i>segue</i>) Prevalenza del definitivo sulle pattuizioni del preliminare.	14
2.1.d. (<i>segue</i>) Presupposti per la rescissione.	15
2.1.e. (<i>segue</i>) Acquisto dei diritti derivanti dal contratto preliminare e comunione legale.	16
2.2. Decisioni favorevoli a ricondurre il preliminare e il definitivo ad una vicenda unitaria: azione revocatoria; provvigione del mediatore; preliminare a favore di terzo; nullità del preliminare per difetto delle menzioni urbanistiche.	16
3. Dal contratto preliminare ai contratti preliminari e l'introduzione dei preliminari c.d. "forti".	22
4. Il ruolo dell'esecuzione in forma specifica nell'ambito dei preliminari c.d. "forti".	26

CAPITOLO II

NATURA DEL RIMEDIO DI CUI ALL'ART. 2932 C.C.

1. Orientamenti coerenti con la natura costitutiva.	33
1.1. (<i>segue</i>) Necessità di autorizzazione giudiziale per l'accoglimento della domanda <i>ex art.</i> 2932 c.c. proposta nei confronti di un incapace.	33
1.2. (<i>segue</i>) Momento della decorrenza degli effetti della sentenza.	33
1.3. (<i>segue</i>) Natura del rapporto derivante dalla sentenza.	34
2. Orientamenti coerenti con la natura esecutiva.	35
2.1. (<i>segue</i>) Esperibilità dell'azione di rescissione verso il rapporto derivante dalla sentenza <i>ex art.</i> 2932 c.c.	35
2.2. (<i>segue</i>) Superamento della intangibilità del preliminare.	35

CAPITOLO III

L'ESERCIZIO DELL'AZIONE *EX ART.* 2932 C.C.

1. Ambito di applicazione del procedimento <i>ex art.</i> 2932 c.c.	39
1.1. Preliminare proprio e improprio.	39
1.2. Art. 2932 c.c. e c.d. rapporti giuridici preparatori.	43
1.3. Prelazione.	44
1.4. Il preliminare di preliminare.	49
1.4.a. (<i>segue</i>) Problemi di validità, nel caso di previsione dell'obbligo di stipulare ulteriore contratto preliminare.	54
1.4.b. (<i>segue</i>) Preliminare di preliminare e azione <i>ex art.</i> 2932 c.c.	59

2.	Risoluzione del preliminare.	61
----	--------------------------------------	----

CAPITOLO IV

IL REQUISITO DELLA POSSIBILITÀ

1.	Il dogma della c.d. "intangibilità del preliminare" e il suo superamento in tema di preliminare ad effetti anticipati.	65
2.	La qualificazione del preliminare ad effetti anticipati.	66
2.1.	(segue) Natura giuridica della situazione di fatto scaturente dal contratto preliminare ad effetti anticipati.	69
2.2.	L'esperibilità delle azioni edilizie nel preliminare ad effetti anticipati.	71
3.	Identificazione e identità oggettiva del bene.	76
4.	Prescrizione.	81
5.	Preliminare di vendita di bene altrui.	82
5.1.	Altruità sopravvenuta.	85
5.2.	Preliminare di vendita di bene parzialmente altrui.	87
5.2.1.	Vendita di beni in comunione ordinaria.	88
5.2.2.	Vendita di beni in comunione legale.	90
5.3.	Preliminare di vendita e riserva di usufrutto.	92
6.	Impossibilità derivante dalla disciplina speciale in tema di vendita immobiliare.	94
6.1.	Disciplina edilizia: dalla nullità relativa a quella assoluta.	96
6.2.	(segue) Disposizioni in tema di trasferimento di fabbricati.	99
6.3.	(segue) Disposizioni in tema di trasferimento di terreni.	106
6.4.	(segue) Immobili irregolari.	108
6.5.	Agibilità.	110
6.6.	Domanda di esecuzione in forma specifica del trasferimento di immobili irregolari.	121
6.7.	La conformità catastale.	128
6.8.	La disciplina in materia energetica.	132
7.	Immobili ipotecati.	133
7.1.	Ipotecche generiche.	133
7.2.	Ipotecche indivise.	136
8.	Mancato coordinamento della disciplina speciale in tema di vendita immobiliare e di esecuzione in forma specifica.	143
9.	Non esclusione ad opera del titolo.	144
10.	L'offerta della prestazione e la sentenza condizionata.	145
10.1.	Interessi sul prezzo residuo.	149

CAPITOLO V

QUESTIONI IN TEMA DI TRASCRIZIONE

1.	Trascrizione della domanda.	151
1.1.	I presupposti per la trascrizione della domanda <i>ex art. 2932 c.c.</i>	156
1.2.	La trascrizione della domanda di accertamento delle sottoscrizioni del preliminare.	158
2.	Vicende circolatorie del preliminare.	160
2.1.	(segue) Circolazione <i>mortis causa</i>	161
2.2.	(segue) Circolazione <i>inter vivos</i> del contratto preliminare.	163
2.2.a.	Contratto per persona da nominare.	167
2.2.b.	Cessione del contratto.	174
2.2.c.	Preliminare a favore di terzo.	174
3.	Circolazione della proprietà del bene promesso in vendita.	177
4.	La trascrizione della sentenza e della transazione che concluda il giudizio con il trasferimento della proprietà.	179

CAPITOLO VI
QUESTIONI IN TEMA DI LEGITTIMAZIONE

1.	Legittimazione attiva.	185
1.1.	Pluralità di promissari acquirenti.	185
1.2.	Comunione legale e preliminare.	185
2.	Legittimazione passiva; incapacità sopravvenuta.	189
3.	Pubblica amministrazione.	190

CAPITOLO VII
RAPPORTO DERIVANTE DALLA SENTENZA COSTITUTIVA

1.	Risoluzione del rapporto derivante dalla sentenza.	191
2.	Rescissione.	192
3.	La revocatoria ordinaria.	193
4.	Opposizione di terzo (e intervento).	200
5.	La nullità della sentenza.	202
6.	Registrazione della sentenza.	203

CAPITOLO VIII
CONTRATTO PRELIMINARE E
CRISI DEL PROMITTENTE VENDITORE

1.	Esecuzione in forma specifica e facoltà del curatore di sciogliersi dai contratti pendenti.	209
2.	La prelazione di cui all'art. 9 d.lgs. n. 122/2005.	215
3.	La revocatoria fallimentare.	216
4.	Il privilegio <i>ex art. 2775 bis</i>	218
5.	La fideiussione prevista dall'art. 2 del d.lgs. 122/2005.	220
6.	Il concordato preventivo: potere di scioglimento del contratto e le offerte concorrenti per l'acquisto di « specifici beni » nel concordato preventivo.	223
6.1.	Lo scioglimento del contratto.	223
6.2.	Le proposte concorrenti.	224

CAPITOLO IX
EVOLUZIONE DELLA CONTRATTAZIONE IMMOBILIARE ED
ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

1.	Il conflitto tra rafforzamento del contratto preliminare e introduzione di controlli sulla regolarità del bene in fase di stipulazione del contratto definitivo.	229
2.	Il paradossale effetto del conflitto: depotenziamento dell'azione di esecuzione in forma specifica e conseguente sterilizzazione delle misure a protezione dei diritti del promissario acquirente. L'effetto domino.	231
2.1.	Cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale.	232
2.2.	Perdita di efficacia (o cancellazione) della trascrizione del preliminare.	232
2.3.	Ulteriori conseguenze: perdita del privilegio <i>ex art. 2775 bis</i> , della esenzione dalla revocatoria fallimentare e dallo scioglimento dei contratti pendenti <i>ex art. 72 l. fall.</i>	234
3.	Osservazioni finali.	235

CAPITOLO X
SPUNTI PER UNA MIGLIORE PROTEZIONE
DEL PROMISSARIO ACQUIRENTE

1.	Dalla prospettiva rimediabile a quella preventiva.	237
----	--	-----

2.	Introduzione dell'obbligo di dotare l'immobile di una perizia illustrativa delle caratteristiche.	238
3.	Attuale carenza di obblighi informativi.	238
4.	Anticipazione dei controlli sulla commerciabilità: proposta di introdurre l'obbligo di far precedere la commercializzazione dalla redazione di una perizia descrittiva dell'immobile.	240
5.	L'incremento della protezione per il promissario acquirente derivante dal diritto di ottenere la consegna della perizia.	242
6.	Il coinvolgimento dei professionisti.	243

CAPITOLO XI

RIEPILOGO

1.	Il contratto preliminare "forte".	245
2.	La trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica quale presupposto fondante il complesso delle misure a protezione del promissario acquirente	247
3.	L'impossibilità di vedere accolta la domanda <i>ex art.</i> 2932 c.c..	248
4.	L'"effetto domino"..	249
5.	Spunti per l'integrazione della protezione del promissario acquirente.	249