

SOMMARIO

Profilo autori	VIII
-----------------------------	-------------

Capitolo 1 - Il contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio: profili notarili e fiscali

A cura di Monica De Paoli

1. Introduzione.....	2
2. Il contratto preliminare in forma notarile	4
3. Il contenuto del contratto preliminare.....	4
4. Gli aspetti fiscali	13

Capitolo 2 - La trascrizione del contratto preliminare

A cura di Stefania Anzelini

1. La trascrizione come forma di pubblicità.....	17
2. La natura giuridica della trascrizione.....	18
3. L'oggetto della trascrizione.....	18
4. La trascrizione del contratto preliminare.....	19
5. L'effetto prenotativo della trascrizione del preliminare	21
6. I limiti all'effetto prenotativo.....	22
7. Effetto prenotativo e corrispondenza tra preliminare e definitivo.....	23
8. L'obbligo di trascrizione.....	26
9. Le tutele collegate alla trascrizione del contratto preliminare ...	27
10. Aspetti operativi della trascrizione del contratto preliminare di immobile da costruire.....	28
11. Riflessi della trascrizione del preliminare sull'attività notarile.	29

Capitolo 3 - La sorte del preliminare in caso di fallimento

A cura dell'Avv. Maurizio Cirelli

1. Il fallimento quale evento idoneo ad incidere sulla sequenza preliminare-definitivo e ad impedire l'attuazione del programma traslativo per come configurato dalle parti.....	35
--	----

2.	L'art. 72 l. fall. Analisi.....	36
3.	Gli arresti giurisprudenziali precedenti al 2004	42
3.1.	La pronuncia di Cass., SS.UU., 07/07/2004, n. 12505	43
3.2.	L'incertezza creata dalle pronunce successive a Cass., SS.UU., 07/07/2004, n. 12505	46
3.3.	La nuova pronuncia di Cass., SS.UU., 16/09/2015, n. 18131	46
3.4.	I successivi e più recenti arresti giurisprudenziali	49
4.	Riepilogando: la tutela del promittente venditore e del promi- sario acquirente a seguito dell'intervenuto fallimento della controparte.....	50
5.	Le nuove previsioni contenute nel codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (c.c.i.i.). Cenni.....	52

Capitolo 4 - Il preliminare di compravendita di immobili da costruire

A cura di Claudia Comisso

1.	Premessa.....	60
2.	I presupposti per l'applicazione del D.Lgs. n. 122/2005	61
2.1.	I presupposti soggettivi.....	61
2.2.	I presupposti oggettivi	63
2.2.1.	Preliminari aventi ad oggetto immobili per i quali non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire (c.d. vendita sulla carta).....	64
2.2.2.	Preliminari aventi ad oggetto immobili da ristrutturare o in corso di ristrutturazione	68
2.2.3.	Preliminari di immobili "al rustico" o al "grezzo"	73
2.3.	I presupposti negoziali.....	76
3.	Le tutele previste dal D.Lgs. n. 122/2005 per il contratto preli- minare di vendita	76
4.	Le tutele previste dal D.Lgs. n. 122/2005 per il contratto defini- tivo di vendita	82
5.	Considerazioni conclusive	84

Capitolo 5 - Il preliminare di compravendita immobiliare ed il ruolo dell’Agenzia immobiliare. Il diritto alla provvigione e le verifiche antiriciclaggio

A cura dell’Avv. Sara Carducci

1. La figura del mediatore immobiliare nella contrattazione preliminare	87
2. Il diritto alla provvigione. Presupposti e limiti	87
3. Obblighi informativi e profili di responsabilità del mediatore immobiliare	91
3.1. (segue) Obblighi del mediatore in materia di antiriciclaggio	94
4. Conclusioni.....	95

Formulario ragionato e commentato

A cura dell’Avv. Alessandro Scarselli

1. Premesse operative.....	96
2. La formazione progressiva del contratto preliminare di compravendita immobiliare	99
2.1. La minuta o puntuazione del contratto preliminare	99
2.2. Contratto preliminare unilaterale e patto di opzione.....	107
3. La conclusione del contratto preliminare.....	112
3.1. Il contratto preliminare concluso mediante scambio di proposta e accettazione.....	112
3.2. Il contratto preliminare in forma di scrittura privata.....	121
4. Effetti del contratto preliminare	125
4.1. Il contratto preliminare ad effetti anticipati.....	125
5. Il preliminare condizionato.....	127
6. Le garanzie in favore dei promissari acquirenti	130
6.1. La clausola “visto e piaciuto”	130
6.2. La dichiarazione dell’acquirente di aver eseguito tutte le verifiche sul bene immobile	133
6.3. La trascrizione e il credito per mancata esecuzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare <i>ex art. 2775 c.c.</i> : il privilegio speciale sul bene immobile....	134
6.4. La clausola di garanzia in favore degli acquirenti di immobili da costruire.....	135

7.	La circolazione del contratto preliminare.....	140
7.1.	La clausola per persona da nominare	140
7.2.	La clausola di cessione del contratto preliminare.....	147
7.3.	La clausola a favore del terzo	153