

## INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione</i> . . . . .	xv
-----------------------------	----

### Capitolo I LA VENDITA

1. Generalità . . . . .	1
2. Le trattative . . . . .	2
3. Verso la compravendita . . . . .	3
4. Profili procedurali . . . . .	5
5. La forma . . . . .	7
6. Vizio di forma e preclusioni processuali . . . . .	10

### Capitolo II IL PREZZO

1. La principale obbligazione del compratore . . . . .	13
2. Il prezzo di alloggio di edilizia residenziale c.d. pubblica . . . . .	14
3. La perequazione del prezzo nella vendita « a misura » . . . . .	15
4. Il coinvolgimento di un terzo . . . . .	17
5. La mancata determinazione del prezzo . . . . .	18
6. Modalità di pagamento . . . . .	19
7. La compravendita rogata dal notaio . . . . .	20
8. Modalità dell'offerta del prezzo in caso di contratto preliminare. . . . .	21
9. Gli interessi . . . . .	22
10. La c.d. vendita a rate. . . . .	25

### Capitolo III L'ACQUIRENTE: DIVIETI E PREFERENZE

1. Il divieto di acquistare . . . . .	28
1.1. Tutela dell'immagine della P.A. . . . .	28
1.2. Possibilità di conflitto di interessi tra « amministratore » e « amministrato » . . . . .	30
2. La prelazione in generale . . . . .	32

2.1.	Il sistema dell'acquirente « preferito » . . . . .	32
2.2.	Convergenza sullo stesso bene di differenti diritti di prelazione . . . . .	35
3.	Il retratto successorio . . . . .	36
3.1.	Il meccanismo prelatizio . . . . .	36
3.2.	Esclusione della prelazione nella comunione ordinaria . . . . .	38
3.3.	Cessazione della comunione ereditaria . . . . .	40
3.4.	Prelazione ereditaria e maso chiuso . . . . .	41
3.5.	L'individuazione della quota . . . . .	41
3.6.	Nozione di estraneo all'eredità . . . . .	43
3.7.	La <i>denuntiatio</i> . . . . .	44
3.8.	Volontà di esercitare il retratto . . . . .	45
3.8.1.	Pagamento del prezzo . . . . .	46
3.8.2.	Prescrizione . . . . .	46
3.8.3.	Effetti del retratto . . . . .	46
4.	Prelazione agraria . . . . .	47
4.1.	Fonte normativa . . . . .	47
4.2.	Generalità . . . . .	50
4.3.	Il coltivatore diretto . . . . .	50
4.3.1.	L'impresa familiare coltivatrice . . . . .	52
4.3.2.	Particolari affittuari . . . . .	54
4.3.3.	Quando vi è una pluralità di affittuari . . . . .	54
4.4.	Confinanti . . . . .	56
4.4.1.	Quando vi è una pluralità di confinanti . . . . .	59
4.5.	Conferimento del fondo in società . . . . .	61
4.6.	Vendita fallimentare . . . . .	61
4.7.	Fondo avente destinazione edilizia . . . . .	63
4.8.	Diritto di prelazione su una porzione del fondo . . . . .	65
4.9.	Permanenza del vincolo pertinenziale . . . . .	66
4.10.	Prelazione agraria e maso chiuso . . . . .	66
4.11.	Contenuto e modalità della <i>denuntiatio</i> . . . . .	67
4.12.	Rinuncia alla e decadenza dalla prelazione . . . . .	71
4.13.	L'esercizio della prelazione . . . . .	72
4.14.	Il retratto agrario . . . . .	74
4.15.	Riflessioni sistematiche sulla prelazione agraria. Impostazione problematica . . . . .	77
4.15.1.	I modelli . . . . .	78
4.15.2.	Il sistema adottato dalla legge . . . . .	79
4.15.3.	La situazione giuridica soggettiva del prelatario . . . . .	80
4.15.4.	La prima fase: <i>denuntiatio</i> e prelazione . . . . .	81
4.15.5.	La prestruttura. Difetto di <i>denuntiatio</i> ed esercizio del diritto del prelatario . . . . .	82
4.15.6.	La struttura traslativa della proprietà . . . . .	84
4.15.7.	Conclusioni. Titolo traslativo ad effetto traslativo. Il ruolo della trascrizione . . . . .	85
4.15.8.	Il trasferimento della proprietà sottoposto alla c.d. « condizione sospensiva del pagamento » . . . . .	86
4.15.9.	Intermezzo sull'efficacia legale . . . . .	87
4.15.10.	Sintesi conclusiva . . . . .	88

4.15.11. Il rischio per il perimento della cosa . . . . .	89
4.15.12. Natura del rogito notarile e della sentenza . . . . .	90
5. La prelazione locatizia . . . . .	90
5.1. Generalità . . . . .	90
5.2. I prelazionari . . . . .	91
5.3. Il trasferimento dell'immobile. . . . .	94
5.4. La <i>denuntiatio</i> . . . . .	98
5.5. Esercizio della prelazione . . . . .	101
5.6. Il riscatto . . . . .	103
5.7. Dimissione del patrimonio immobiliare e diritto di prelazione del conduttore. . . . .	105
5.7.1. Enti previdenziali privatizzati . . . . .	108
5.7.2. La determinazione del prezzo. . . . .	109
6. La prelazione sui beni artistici . . . . .	112
6.1. La particolare natura della prelazione . . . . .	112
6.2. La prelazione non può essere limitata ad una quota del bene . . . . .	112
6.3. Inapplicabilità all'usucapione . . . . .	113
6.4. Il contratto con il terzo è sottoposto a condizione sospensiva . . . . .	113
6.5. Autorità legittimata a ricevere la <i>denuntiatio</i> . . . . .	114
6.6. Conseguenze dell'omessa <i>denuntiatio</i> . . . . .	114
6.7. Il trasferimento avviene anche se non è stato corrisposto il prezzo. . . . .	115
6.8. Il bene acquisito dallo Stato è assoggettato al regime del demanio pubblico . . . . .	115
6.9. Questioni di giurisdizione . . . . .	116
6.10. Litisconsorzio necessario. . . . .	117

Capitolo IV  
LE BRUTTE SORPRESE

1. Il quadro normativo . . . . .	119
2. Vendita di cosa altrui . . . . .	119
2.1. Cosa parzialmente di altri . . . . .	120
2.2. Nel caso di preliminare di vendita . . . . .	121
3. <i>Aliud pro alio</i> . . . . .	122
3.1. Casistica . . . . .	123
3.2. Conseguenze . . . . .	126
3.3. Problemi procedurali. . . . .	126
3.4. Difformità edilizie . . . . .	127
3.5. Sulla conoscenza da parte dell'acquirente. . . . .	130
3.6. Questioni sul preliminare . . . . .	131
3.7. Deducibilità . . . . .	132
4. Il vizio redibitorio . . . . .	132
4.1. Il danno . . . . .	135
4.2. L'atteggiamento delle parti . . . . .	136
4.3. Modifiche alla garanzia . . . . .	137
4.4. Tempestività della denuncia. . . . .	137
4.5. Verso la risoluzione del contratto . . . . .	138

4.6.	Situazioni singolari . . . . .	139
4.7.	Mancanza di qualità . . . . .	140
4.8.	L'impegno ad eliminare i vizi . . . . .	141
4.9.	Situazioni relative al contratto preliminare . . . . .	141
4.10.	Risoluzione del preliminare e mediazione . . . . .	143
5.	Garanzie gravanti sulla cosa . . . . .	144
5.1.	Il contratto preliminare . . . . .	145
6.	Oneri o diritti di godimento di terzi gravanti sulla cosa . . . . .	146
6.1.	Immobile aggiudicato in sede di esecuzione forzata . . . . .	147
6.2.	Fattispecie in tema di edilizia convenzionata . . . . .	148
6.3.	Il contratto preliminare . . . . .	148
7.	Evizione . . . . .	149
7.1.	Gli effetti dell'evizione . . . . .	151
7.2.	Modifiche consensuali alla garanzia . . . . .	152
7.3.	Evizione parziale . . . . .	152
7.4.	Fattispecie controverse . . . . .	153

## Capitolo V

### LE VENDITE PARTICOLARI

1.	Vendita a misura e vendita a corpo . . . . .	155
1.1.	Previsione del conguaglio in apposita clausola . . . . .	157
1.2.	Vendita cumulativa . . . . .	157
1.3.	La necessità di identificare l'immobile oggetto della compravendita . . . . .	158
1.4.	Quando il bene è identificato approssimativamente . . . . .	159
1.5.	Ipotesi di risoluzione del contratto . . . . .	159
2.	Vendita dell'eredità . . . . .	159
2.1.	Estensione dell'oggetto dell'alienazione . . . . .	161
2.2.	Problemi di trascrizione quando il venditore è l'erede apparente . . . . .	161
2.3.	Vendita di un bene comune da parte di un coerede . . . . .	162
2.4.	Vendita di un bene sperato come oggetto di successione . . . . .	162
3.	Vendita su campione e su tipo di campione . . . . .	163
4.	Tipologie desuete . . . . .	165
5.	Vendita a distanza e facoltà di ripensamento . . . . .	167
5.1.	Riflessioni sistematiche sulla facoltà di ripensamento . . . . .	170
6.	Vendita da piazza a piazza . . . . .	172
6.1.	Ordinazione mediante moduli . . . . .	172
6.2.	Giurisdizione e competenza per territorio . . . . .	173
6.3.	Quando è necessaria una ulteriore attività del venditore . . . . .	174
6.4.	Inapplicabilità ai contratti nei quali è parte la pubblica amministrazione . . . . .	175
6.5.	Il rischio . . . . .	175
6.6.	Garanzie . . . . .	176
7.	Riflessioni sistematiche sui contratti da piazza a piazza. Un autonomo procedimento di formazione del contratto che si chiude con l'inizio di esecuzione . . . . .	176
7.1.	Lo schema dell'art. 1327 c.c. e l'inizio di esecuzione . . . . .	177

7.1.1.	Specificità del procedimento <i>ex art. 1327 c.c.</i> . . . . .	178
7.1.2.	Il tratto negativo: « senza una preventiva risposta » . . . . .	178
7.1.3.	L'inizio di esecuzione . . . . .	179
7.1.4.	Il pronto avviso . . . . .	180
7.1.5.	Irrevocabilità della proposta <i>ex art. 1327 c.c.</i> . . . . .	181
7.2.	Il canone della conformità. . . . .	182
7.3.	Conclusioni . . . . .	183

## Capitolo VI

### LA VENDITA DI IMMOBILI

1.	La precisa individuazione dell'oggetto . . . . .	185
1.1.	Immobile avente una propria identità strutturale. . . . .	187
1.2.	Utilizzazione di elementi estranei all'atto . . . . .	187
1.3.	Irrelevanza della qualificazione della vendita come « a corpo » oppure « a misura » . . . . .	188
2.	Le pertinenze . . . . .	188
2.1.	Gli spazi destinati a parcheggio. . . . .	189
3.	Vendita generica di immobili . . . . .	191
4.	Quando oggetto della vendita è un alloggio di edilizia residenziale c.d. pubblica . . . . .	192
5.	Vendita di immobile abusivo . . . . .	194
5.1.	L'estensibilità della nullità al preliminare . . . . .	200
6.	Vendita di « lotto » di terreno . . . . .	201
7.	Immobile « da costruire » . . . . .	204
7.1.	La tutela dell'aspirante acquirente . . . . .	206
7.2.	Il contenuto del contratto . . . . .	209
8.	Vendita di immobile indiviso . . . . .	210
8.1.	Preliminare di vendita di cosa indivisa. . . . .	211
9.	Vendita della nuda proprietà . . . . .	213

## Capitolo VII

### IL ROGITO

1.	Premessa . . . . .	215
2.	Le informazioni alle parti . . . . .	216
3.	La documentazione generica . . . . .	216
4.	La situazione catastale e urbanistica . . . . .	218
4.1.	L'agibilità o abitabilità . . . . .	221
5.	Il meccanismo della trascrizione . . . . .	224
5.1.	Acquisto <i>mortis causa</i> . . . . .	225
5.2.	Il notaio e i registri immobiliari. . . . .	227
6.	Autentica della scrittura privata. . . . .	231
7.	Nuovi compiti del notaio . . . . .	232
8.	Riflessioni sistematiche sulla legge n. 147 del 2013. . . . .	235

8.1.	Mancanza del decreto attuativo. Applicazione sospesa . . . . .	235
8.2.	Le funzioni attribuite al notaio. La costituzione di un patrimonio separato . . . . .	236
8.2.1.	Il patrimonio separato . . . . .	237
8.2.2.	Patrimonio separato. Le indicazioni dettate dalla legge n. 147 del 2013. . . . .	238
8.2.3.	Problemi aperti dalla legge . . . . .	239
8.2.4.	Il contratto preliminare . . . . .	241
8.3.	Il modello francese . . . . .	242

### Capitolo VIII

#### VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN CONDOMINIO

1.	Il quadro di riferimento . . . . .	243
1.1.	Il titolo contrario . . . . .	244
1.2.	Obblighi del notaio. . . . .	246
2.	Il regolamento. . . . .	246
2.1.	Impegno di osservare un futuro regolamento. . . . .	248
2.2.	Vincolatività del regolamento anche per i successivi acquirenti . .	249
2.3.	Riflessi delle regole del regolamento sull'identificazione dell'oggetto della compravendita . . . . .	250
2.4.	Attribuzione di beni solamente a taluni condòmini . . . . .	250
2.5.	Clausola di immodificabilità. . . . .	251
2.6.	La pubblicità del regolamento . . . . .	251
2.6.1.	La trascrizione del regolamento. . . . .	252
3.	Suggerimenti operativi . . . . .	253
4.	L'ingresso dell'avente causa nel condominio . . . . .	254
4.1.	L'imputazione dei contributi condominiali . . . . .	255
4.2.	La solidarietà per il pagamento dei contributi . . . . .	255
4.2.1.	Il biennio considerato . . . . .	257
4.2.2.	Le spese straordinarie . . . . .	259
4.3.	Il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo . . . . .	262

### Capitolo IX

#### LA VENDITA DI IMMOBILE ESPROPRIATO

1.	L'espropriazione immobiliare . . . . .	263
1.1.	Il pignoramento. . . . .	263
1.2.	L'incardinarsi del procedimento . . . . .	264
1.3.	Le sorti del procedimento. . . . .	265
2.	Il custode . . . . .	266
3.	Verso la vendita. . . . .	268
4.	La vendita . . . . .	269
5.	Vendita senza incanto . . . . .	270
5.1.	Concessione di un mutuo . . . . .	272

6.	Il decreto di trasferimento. . . . .	272
7.	Pesi che possono gravare sull'immobile . . . . .	274
8.	L'ingresso in un condominio . . . . .	276
9.	La vendita con incanto. . . . .	277
10.	Lo snellimento delle operazioni di vendita: la delega a un professionista . . . . .	278
11.	Ripensamento dell'aggiudicatario . . . . .	280
12.	Gli effetti . . . . .	281

## Capitolo X

### IL PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

1.	Il quadro normativo . . . . .	286
1.1.	Preliminare del preliminare . . . . .	286
2.	Preliminare o definitivo? . . . . .	287
3.	Possibilità del promissario acquirente di sostituire a sé un terzo . . . . .	289
4.	Il preliminare per persona da nominare . . . . .	291
4.1.	La posizione processuale dell'eligendo. . . . .	292
5.	Determinazione e determinabilità dell'oggetto . . . . .	293
5.1.	Quando l'oggetto è indicato genericamente. . . . .	294
6.	Le ricadute della abusività della costruzione sulla validità del preliminare di compravendita . . . . .	295
7.	Difformità non sostanziali del bene da trasferire rispetto a quello oggetto del preliminare . . . . .	296
8.	Determinazione del prezzo . . . . .	297
8.1.	Vendita cumulativa e prezzo unitario . . . . .	298
8.2.	Esclusione della rivalutazione automatica del prezzo . . . . .	298
8.3.	Immobile consegnato prima della stipula del definitivo . . . . .	298
8.3.1.	Prescrizione per il pagamento del prezzo . . . . .	299
9.	L'inadempimento . . . . .	299
9.1.	Questioni sul termine . . . . .	300
9.2.	Mutamento delle condizioni patrimoniali dei contraenti . . . . .	301
9.3.	La diffida ad adempiere . . . . .	301
9.3.1.	Il giudice deve comunque valutare la gravità dell'inadempimento . . . . .	303
9.4.	Risarcimento del danno . . . . .	304
9.4.1.	Caparra confirmatoria . . . . .	306
10.	Preliminare di compravendita e fallimento . . . . .	307
10.1.	Fallimento del promittente alienante. . . . .	307
10.1.1.	Quando lo scioglimento del preliminare coinvolge altri rapporti tra le parti. . . . .	308
10.1.2.	Il curatore può esercitare la facoltà di scioglimento del preliminare sino a quando non è stato stipulato il definitivo. . . . .	309
10.1.3.	Il curatore conserva la facoltà di scelta fino al passaggio in giudicato della sentenza traslativa della proprietà . . . . .	309
10.1.4.	Strumenti per contestare la scelta del curatore fallimentare. . . . .	310
10.2.	Quando oggetto del preliminare è un immobile indiviso . . . . .	310

10.3.	Trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica prima della dichiarazione di fallimento . . . . .	311
10.3.1.	Nel giudizio di esecuzione in forma specifica, l'esercizio della facoltà di scelta ha natura di eccezione . . . . .	313
10.3.2.	La sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica resta insensibile a provvedimenti del giudice delegato. . . . .	313
10.3.3.	Ipotesi di litisconsorzio necessario . . . . .	313
10.4.	Azione revocatoria e contratto preliminare di compravendita . . .	314
10.5.	Competenza del tribunale fallimentare. . . . .	314
11.	L'esecuzione in forma specifica del preliminare . . . . .	315
11.1.	Il meccanismo. . . . .	315
11.2.	Termine per iniziare l'azione . . . . .	315
11.3.	Prescrizione del diritto all'esecuzione del contratto . . . . .	315
11.4.	L'azione non è proponibile dal socio di cooperativa edilizia . . . .	316
11.5.	Accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni della scrittura privata . . . . .	316
11.6.	Domanda di esecuzione in forma specifica e domanda di formalizzazione dell'avvenuta compravendita. . . . .	316
11.7.	L'offerta della prestazione corrispettiva deve essere seria . . . . .	318
11.8.	Esecuzione di ulteriori obblighi stabiliti nel preliminare . . . . .	318
11.9.	Nella domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare vi è l'implicita offerta di eseguire la propria prestazione . . . . .	319
11.10.	Effetto traslativo della sentenza subordinato all'accollo di un mutuo . . . . .	319
11.11.	Esclusione della legittimazione attiva del singolo comproprietario <i>pro indiviso</i> . . . . .	320
11.12.	È adesivo l'intervento del terzo nel giudizio <i>inter alios</i> di esecuzione in forma specifica. . . . .	320
11.13.	Profili « fiscali ». . . . .	321

## Capitolo XI

### LA COMPRAVENDITA TRAMITE AGENZIA

1.	La situazione . . . . .	323
2.	Il mediatore negoziale (c.d. atipico) . . . . .	324
3.	La professionalità del mediatore . . . . .	325
3.1.	Conseguenze sulla mediazione della mancata dichiarazione di inizio attività . . . . .	326
3.2.	La prova della professionalità. . . . .	327
4.	Pluralità di mediatori. . . . .	328
5.	Obblighi del mediatore . . . . .	328
6.	La responsabilità del mediatore. . . . .	330
7.	Il codice deontologico . . . . .	331
7.1.	Irregolarità urbanistiche dell'immobile. . . . .	332
8.	Il c.d. patto di esclusiva . . . . .	333
8.1.	Rifiuto di concludere l'affare . . . . .	336



9.	La provvigione . . . . .	336
9.1.	Conseguenze, quanto alla provvigione, della mancanza di professionalità . . . . .	337
9.2.	Il <i>quantum</i> della provvigione . . . . .	338
9.3.	Prescrizione del diritto alla provvigione . . . . .	338
10.	La conclusione dell'« affare » in generale . . . . .	339
11.	Il contratto preliminare . . . . .	340
11.1.	La non contestualità tra proposta e accettazione . . . . .	341
12.	Il perdurare degli effetti della messa in contatto . . . . .	343
13.	Mutamento delle parti che concludono l'« affare ». . . . .	343
14.	Mediazione e procacciamento d'affari . . . . .	344
15.	Riflessioni sistematiche . . . . .	345
15.1.	La mediazione. . . . .	345
15.2.	L'accordo del mediatore con le parti sulla misura della provvigione. . . . .	346
15.3.	La cosiddetta mediazione atipica: incompatibilità tra mediazione e mandato . . . . .	347
15.3.1.	Rilievi sulla critica al dogma della neutralità . . . . .	348
15.3.2.	Ricostruzione e senso della giurisprudenza che può essere assunta come precedente . . . . .	351
15.4.	Il patto di esclusiva. . . . .	352
15.5.	L'altra argomentazione della critica al dogma della neutralità . . . . .	353
15.6.	Struttura della mediazione. La rilevanza ermeneutica di due « PER ». . . . .	353
15.7.	Gli effetti. Diritto alla provvigione e conclusione dell'affare . . . . .	355
15.8.	Diritto alla provvigione e vizi della vendita . . . . .	356
	<i>Indice analitico</i> . . . . .	359