

ADACTA RISPONDE



Economia

Comprare casa? Quando conviene trascrivere il

preliminare?

Nell'ambito delle compravendite immobiliari, quali sono i vantaggi e le tutele offerte dalla trascrizione del contratto preliminare di compravendita e, in cosa, la trascrizione differisce dalla registrazione? In particolare, cosa può accadere in caso di fallimento del promittente venditore e quale trattamento viene riservato, nell'ambito di un'eventuale procedura concorsuale, al credito del promissario acquirente in relazione alle somme già versate (acconti, caparre)?

Economia



Comprare casa? Quando conviene trascrivere il preliminare?

Nell'ambito delle compravendite immobiliari, quali sono i vantaggi e le tutele offerte dalla trascrizione del contratto preliminare di compravendita e, in cosa, la trascrizione differisce dalla registrazione? In particolare, cosa può accadere in caso di fallimento del promittente venditore e quale trattamento viene riservato, nell'ambito di un'eventuale procedura concorsuale, al credito del promissario acquirente in relazione alle somme già versate (acconti, caparre)?

DI FRANCESCA PASQUALINI

La trascrizione del contratto preliminare di compravendita, introdotta nel nostro ordinamento dal D.L. 669/1997 e regolata dall'art. 2645-bis cod. civ., è volta a tutelare il promissario acquirente dal pericolo di formalità pregiudizievoli (e.g. cessione dell'immobile promesso a terzi o costituzione di diritti reali sullo stesso; pignoramenti; sequestri; ipoteche, ecc.) che potrebbero essere trascritte o iscritte contro il promittente venditore, nel periodo che va dalla sottoscrizione del preliminare sino alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

La trascrizione del preliminare, infatti, consente di "prenotare" gli effetti della trascrizione del contratto definitivo, facendo divenire inopponibili al promissario acquirente, le trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

In altri termini, si ipotizzi la stipula in data 23.09.2014 di un preliminare di compravendita immobiliare che verrà trascritto in data 26.09.2014 e si supponga poi, che in data 27.10.2014, venga iscritta, a carico del promittente venditore, un'ipoteca giudiziale ovvero venga trascritto un pignoramento.

Supponendo infine, che la trascrizione del contratto definitivo di compravendita sia avvenuta in data 14.02.2015, il risultato per il promissario acquirente è che quest'ultima trascrizione - poiché "prenotata" con la trascrizione del contratto preliminare - prevarrà sulle formalità eseguite anteriormente (nel caso in oggetto l'iscrizione del 27.10.2014), ma posteriori alla trascrizione del contratto preliminare (26.09.2014).

In caso poi di fallimento del venditore, e qualora il curatore del fallimento decida di sciogliere il contratto preliminare, possibilità concessa solo nel caso in cui non si tratti di immobile da destinare ad abitazione principale o a sede principale dell'impresa, i crediti vantati per acconti e caparre versate godranno del privilegio speciale sul bene immobile oggetto del preliminare se, e solo se, in data anteriore rispetto alla dichiarazione di fallimento, sia avvenuta la trascrizione del contratto preliminare e gli effetti della stessa non siano cessati.

Il promissario acquirente sarà quindi preferito rispetto agli altri creditori, anche ipotecari, nella ripartizione del ricavato derivante dalla cessione del bene gravato dal privilegio stesso, a condizione che l'ipoteca sia stata iscritta posteriormente alla trascrizione del preliminare (cfr. Cass. 30.07.14 n.17270). La registrazione, invece, al contrario della trascrizione, non attribuisce al promissario acquirente alcuna tutela sostanziale, eccezion fatta per il riconoscimento della data certa, che è elemento discriminante per l'opponibilità al fallimento del promittente venditore, dei crediti per le eventuali caparre e acconti versati allo stesso; crediti che, però, non godranno di alcun privilegio e subiranno la falcidia per effetto del concorso con gli altri crediti chirografari.

f.pasqualin@adacta.it

Domenica 20 Settembre 2015
© RIPRODUZIONE RISERVATA