

<b>ABBREVIAZIONI</b> . . . . .	XI
<b>SINTESI ESPOSITIVA DELLA MATERIA</b> . . . . .	1
<b>GIURISPRUDENZA E DOTTRINA</b> . . . . .	5

CAPO I

**PROBLEMI GENERALI**

1. La distinzione tra contratto preliminare e contratto definitivo . . . . .	7
2. I rapporti tra preliminare e definitivo . . . . .	14
3. Il c.d. preliminare di preliminare . . . . .	17
4. Il contratto preliminare per persona da nominare... . . . . .	20
5. ... ed i rapporti con la cessione del contratto . . . . .	23
6. Il contratto preliminare a favore di terzo . . . . .	26
7. La conclusione del contratto . . . . .	27
8. La forma . . . . .	31
9. Il contenuto . . . . .	34
10. Il contratto preliminare di vendita di cosa altrui . . . . .	39
11. Il contratto preliminare di vendita di cosa futura . . . . .	44
12. Il contratto preliminare di vendita di un bene in comproprietà . . . . .	45
13. Il contratto preliminare di acquisto in comunione di un immobile. . . . .	49
14. Il contratto preliminare di vendita di bene in comunione legale stipulato da uno dei coniugi . . . . .	51
15. Il contratto preliminare di acquisto di immobile da parte di coniuge in comunione legale. . . . .	56
16. La risoluzione per mutuo consenso . . . . .	57
17. La provvigione al mediatore. . . . .	61

CAPO II

**IL CONTRATTO PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI**

1. La nozione . . . . .	63
2. Gli interessi compensativi . . . . .	66
3. Il problema della qualificazione del promissario acquirente come possessore o come detentore... . . . . .	69
4. ... e le conseguenze . . . . .	73

5. I vizi . . . . .	74
6. La risoluzione per inadempimento ed il risarcimento del danno . . .	78
7. L'eccessiva onerosità sopravvenuta . . . . .	79

## CAPO III

**LA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

1. Il contratto preliminare ed il problema della tutela del promissario acquirente . . . . .	81
2. I contratti preliminari trascrivibili . . . . .	85
3. I requisiti di forma. . . . .	91
4. La trascrizione della domanda di accertamento della autenticità delle sottoscrizioni . . . . .	92
5. Il contratto preliminare di vendita di cosa altrui . . . . .	95
6. Il contratto preliminare per persona da nominare . . . . .	97
7. Il contratto preliminare a favore di terzo . . . . .	99
8. Il contratto preliminare di vendita di immobile determinato soltanto nel genere . . . . .	100
9. I rapporti con la domanda di esecuzione in forma specifica di un altro contratto preliminare non trascritto. . . . .	101
10. Le porzioni di edifici da costruire: il contenuto del contratto preliminare... . . . . .	103
11. ... e della nota di trascrizione . . . . .	107
12. Gli effetti della trascrizione in generale... . . . . .	107
13. ... e nel caso di porzioni di edifici da costruire . . . . .	111
14. Gli altri atti di esecuzione del contratto preliminare . . . . .	113
15. La cessazione degli effetti della trascrizione . . . . .	116
16. Il pignoramento . . . . .	119
17. La vendita del terreno. . . . .	122
18. La cancellazione della trascrizione . . . . .	124
19. Il privilegio in favore dei crediti da mancata esecuzione del contratto preliminare... . . . .	127
20. ... ed i suoi limiti . . . . .	131
21. Trascrizione del contratto preliminare ed ipoteche iscritte a garanzia di mutuo fondiario. . . . .	135
22. Il regime tavolare . . . . .	140

## CAPO IV

**L'ADEMPIMENTO**

1. L'adempimento in generale . . . . .	143
2. Il termine per la stipula del contratto definitivo . . . . .	144
3. La prescrizione . . . . .	145
4. La promessa di vendita di cosa altrui. . . . .	146

## CAPO V

**L'INADEMPIMENTO**

1. L'impossibilità della prestazione . . . . .	149
2. Il termine essenziale. . . . .	152
3. Inadempimento e comportamento del promittente venditore . . . . .	154
4. La sospensione della prestazione. . . . .	157
5. Il pericolo di evizione. . . . .	159
6. I vincoli o le garanzie reali . . . . .	161
7. Le irregolarità urbanistiche . . . . .	164
8. Il certificato di abitabilità . . . . .	169
9. I vizi: <i>a)</i> la riduzione del prezzo . . . . .	174
10. <i>b)</i> L'azione di esatto adempimento . . . . .	179
11. L'inadempimento del promissario acquirente ed il risarcimento del danno . . . . .	188
12. L'inadempimento del promittente venditore ed il risarcimento del danno . . . . .	190
13. Risoluzione del contratto ed effetti restitutori . . . . .	197

## CAPO VI

**L'ESECUZIONE SPECIFICA**

1. I limiti: <i>a)</i> problemi particolari. . . . .	199
2. <i>b)</i> L'alienazione a terzi dell'immobile oggetto del contratto preliminare . . . . .	202
3. <i>c)</i> Riserva dell'usufrutto e morte dell'alienante prima della stipula del contratto definitivo. . . . .	205
4. L'azione surrogatoria . . . . .	209
5. I rapporti tra domanda di esecuzione specifica e domanda di risoluzione per inadempimento . . . . .	211
6. La trascrizione della domanda: <i>a)</i> gli effetti. . . . .	214
7. <i>b)</i> La data certa del contratto preliminare. . . . .	216
8. <i>c)</i> La definizione convenzionale della controversia . . . . .	218
9. L'offerta della controprestazione. . . . .	219
10. La sentenza condizionata . . . . .	225
11. I rapporti tra sentenza e contratto preliminare... . . . .	229
12. ... e la sopravvenuta impossibilità parziale . . . . .	236
13. La provvisoria esecutorietà della sentenza. . . . .	238
14. La sentenza e l'obbligo di pagamento del prezzo . . . . .	242
15. La disciplina del rapporto nascente dalla sentenza . . . . .	245
16. Problemi processuali . . . . .	247
17. Il rigetto della domanda ed i limiti del giudicato . . . . .	251
18. L'arbitrato . . . . .	252

CAPO VII  
**LA PATOLOGIA**

1.	I vizi del contratto preliminare ed i suoi riflessi sul contratto definitivo . . . . .	253
2.	L'eccessiva onerosità sopravvenuta . . . . .	255
3.	La revocatoria. . . . .	257
4.	La rescissione per lesione . . . . .	260

CAPO VIII  
**LA TUTELA DEL PROMISSARIO ACQUIRENTE  
DI IMMOBILI DA COSTRUIRE**

1.	Il campo di applicazione: a) la definizione di "acquirente" . . . . .	269
2.	b) La definizione di "costruttore" . . . . .	271
3.	c) La situazione di crisi. . . . .	272
4.	d) Gli "immobili da costruire" . . . . .	273
5.	I rapporti con la trascrizione del contratto preliminare . . . . .	277
6.	La fideiussione... . . . .	279
7.	... e la sua "escussione" . . . . .	284
8.	La polizza assicurativa . . . . .	287
9.	I requisiti del contratto . . . . .	288
10.	Il frazionamento del mutuo . . . . .	300
11.	Il diritto di prelazione. . . . .	304

CAPO IX  
**IL FALLIMENTO**

1.	La scelta del curatore tra esecuzione e scioglimento del contratto preliminare... . . . .	309
2.	... ed i suoi limiti . . . . .	312
3.	La trascrizione della domanda di esecuzione specifica. . . . .	314
4.	Gli effetti del concordato preventivo . . . . .	316
5.	La revocatoria... . . . .	317
6.	... ed i suoi limiti . . . . .	318
	<b>TESTI NORMATIVI . . . . .</b>	<b>321</b>
	<b>INDICE BIBLIOGRAFICO . . . . .</b>	<b>329</b>
	<b>INDICE ANALITICO . . . . .</b>	<b>337</b>