

CRISI D'IMPRESA

I contratti preliminari di vendita immobiliare nella liquidazione giudiziale

di **Roberto Giacalone**

Il titolo V sezione V del CCII si occupa del particolare aspetto dei **contratti pendenti** nella **liquidazione giudiziale**, e una volta delineata la regola generale di applicazione, con l'[articolo 172 CCII](#), identifica una disciplina specifica per alcune tipologie di contratti.

In questo contributo ci soffermeremo sull'[articolo 173 CCII](#), rubricato “**Contratti preliminari**”, che si occupa dei **contratti preliminari di vendita immobiliare**.

La norma riprende le disposizioni presenti nell'[articolo 72, comma 3, L.F.](#) e se da un lato ribadisce il potere riconosciuto al curatore di scioglimento dei contratti pendenti, dall'altro attribuisce una tutela al diritto del promissario acquirente, **che anteriormente all'apertura della liquidazione giudiziale, ha proposto opposizione attraverso il dato formale della trascrizione della domanda di esecuzione specifica ai sensi dell'[articolo 2932 cod. civ.](#)**

Nell'ipotesi in cui il curatore – che è obbligato a tutelare l'interesse della massa – decide di **sciogliere il contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto** ai sensi dell'[articolo 2645-bis cod. civ.](#), l'eventuale credito vantato dal promissario acquirente verrà inglobato nel passivo, senza che sia riconosciuto un risarcimento del danno.

Il legislatore si è comunque preoccupato di **tutelare il promissario acquirente**, attraverso l'applicazione dello schema giuridico del privilegio speciale ex [articolo 2775 bis cod. civ.](#)

La norma stabilisce che il **privilegio speciale sul bene immobile**, che assiste il credito del promissario acquirente, in quanto subordinato a una particolare forma di pubblicità costitutiva ex [articolo 2745 cod. civ.](#), resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca ex [articolo 2748](#) e soggiace agli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti ([Cass. SS.UU. n. 21045 del 01.10.2009](#)).

Sempre nella disciplina dei contratti preliminari di vendita immobiliare, l'[articolo 173, comma 3, CCII](#) limita i poteri di scioglimento del curatore, nei casi in cui il contratto preliminare di vendita, trascritto ai sensi dell'[articolo 2645-bis cod. civ.](#), **ha per oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale del promissario acquirente o dei suoi parenti ed affini entro il terzo grado, ovvero ha per oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire la sede principale della sua attività d'impresa.**

La norma attribuisce l'obbligo al **promissario acquirente** di chiedere l'esecuzione del contratto con le modalità e i termini previsti per le domande di accertamento dei diritti dei terzi sui beni compresi nella procedura.

Infine al [comma 4 dell'articolo 173 CCII](#) si regola l'ipotesi di **subentro del curatore nel contratto preliminare di vendita**, stabilendo che l'immobile viene consegnato al promissario acquirente **nello stato in cui si trova**, e gli **acconti versati sono considerati opponibili alla massa, per la metà rispetto a quanto effettivamente versato**.

La norma, in realtà, pone il promissario acquirente di fronte a due diverse scelte: la prima, quella di dover **ripetere il versamento delle somme non riconosciute** alla massa dei creditori nella liquidazione giudiziale; la seconda, di **rinunciare all'acquisto e vedere concorsualizzata la propria posizione**.

Una volta versato l'intero prezzo, il giudice delegato emettere un decreto con il quale ordina la **cancellazione delle iscrizioni** relative ai diritti di prelazione, nonché le **trascrizioni dei pignoramenti** e dei **sequestri conservativi** e di ogni altro vincolo.



Master di specializzazione

L'ATTIVITÀ DEL CURATORE FALLIMENTARE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)