

Aspetti notarili del preliminare di immobile da costruire

27 marzo 2019

Definizioni

- ❖ acquirente e costruttore
- ❖ situazione di crisi
- ❖ immobili da costruire

Ambito di applicazione

- ❖ SI
 - ❖ contratto preliminare
 - ❖ proposta di acquisto e successiva accettazione
 - ❖ preliminare di preliminare
- ❖ NO ???
 - ❖ lettera di intenti
 - ❖ prenotazione
 - ❖ proposta di acquisto
 - ❖ puntuazione di contratto preliminare

Effetti della trascrizione


- ❖ prenotazione (art. 2645 *bis* c.c., 2)
- ❖ privilegio dei crediti dell'acquirente sull'immobile (art. 2775 *bis* c.c.)

MAX 3 anni

Rapporti tra ipoteche e trascrizione del preliminare

- ❖ mutuo ipotecario dell'acquirente → il privilegio non è opponibile (art. 2775 *bis*, 2)
- ❖ mutuo ipotecario del costruttore
 - ❖ ipoteca iscritta prima della trascrizione del preliminare → prevale (art. 2825 *bis* c.c.)
 - ❖ ipoteca iscritta dopo la trascrizione del preliminare → prevale limitatamente alla quota di debito accollata dall'acquirente (artt. 2825 *bis* e 2775 *bis* c.c.)

Contenuto della nota di trascrizione

- ❖ dati di identificazione catastale del terreno (art. 2826 c.c.)
- ❖ superficie utile della porzione di edificio e della quota di diritto spettante all'acquirente sull'edificio espressa in millesimi (art. 2645 *bis*, 4 c.c.)  indicazione nel quadro D



Giovanella Condò

giovanella.condo@milanonotai.it

Stefania Anzelini

stefania.anzelini@milanonotai.it