

LE NUOVE REGOLE

1 LO SCIoglIMENTO

Il curatore potrà sciogliersi dal preliminare anche quando il promissario acquirente propone prima della liquidazione giudiziale una domanda di esecuzione in forma specifica (una domanda funzionale all'emanazione di una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso). Lo scioglimento non sarà però opponibile se la domanda è stata trascritta e accolta.

2 IMMOBILI AD USO ABITATIVO

In caso di contratti relativi a immobili abitativi viene confermato che il contratto non può essere sciolto se è stato trascritto e gli effetti della trascrizione non sono cessati prima della liquidazione giudiziale. Ma viene aggiunta un'altra condizione: il promissario acquirente dovrà chiedere l'esecuzione del contratto in base alle norme sulle domande di accertamento dei diritti dei terzi sui beni compresi nella procedura (termini e modalità).

3 OPPONIBILE SOLO IL 50% DEGLI ACCONTI

Le nuove norme prevedono anche che, se il curatore decide di subentrare nel contratto, gli acconti eventualmente pagati prima della liquidazione giudiziale potranno essere considerati opponibili alla massa solo nella misura della metà. O meglio: il promissario acquirente dovrà assolvere per l'intero all'onere di provare il pagamento degli acconti, ma solo la metà di quanto pagato verrà riconosciuta come effettivamente pagata.

4 PAGAMENTO «DOPPIO»

La regola dell'opponibilità limitata degli acconti già pagati comporterà che la metà di quanto già pagato verrà considerata come non pagata e dovrà essere pagata nuovamente. Né il promissario acquirente potrà sottrarsi a tale obbligo, perché dal subingresso nel contratto da parte del curatore deriva il diritto della procedura di ricevere il pagamento dell'intero prezzo di vendita.