

GARANZIA PRELIMINARE



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

SICUREZZA NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE



IL CONTRATTO PRELIMINARE O "COMPROMESSO"

Il **preliminare di vendita** stabilisce modalità e termini con cui venditore e acquirente si obbligano a concludere una compravendita.

La **proposta d'acquisto**, invece, è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un bene a un certo prezzo, che impegna solo chi l'ha firmata.

Particolare tipo di proposta è il **patto di opzione**, in cui:

- la parte promittente è obbligata e vincolata a stipulare il contratto definitivo
- l'altra parte ha il diritto di accettare o meno (entro un termine fissato)



ACQUISTO SICURO: LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

Il preliminare **ha effetto solo tra le parti**.

Nonostante la sottoscrizione del preliminare, il venditore potrebbe:

- vendere l'immobile ad altre persone
- iscrivere ipoteche sull'immobile

Come evitare queste spiacevoli possibilità?

Con la **trascrizione del preliminare**, grazie alla quale tutti gli atti fatti o "subiti" dal venditore non pregiudicano i diritti dell'acquirente.

La trascrizione è **obbligatoria** nel caso di

contratti preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire promessi in vendita a persone fisiche da un costruttore, la cui costruzione sia abilitata da titoli richiesti/presentati a partire dal **16 marzo 2019**

In cosa consiste la trascrizione del preliminare?

La trascrizione è l'inserimento del contratto nei **Registri Immobiliari**: il notaio deve eseguirla entro 30 giorni dalla stipula del preliminare



IL CONTENUTO DEL COMPROMESSO

Prezzo del bene e modalità di pagamento

Indicazione dell'immobile con i **dati del Catasto**

Termine per la stipula del rogito definitivo

Certificazione energetica: obbligo di attestato di prestazione energetica anche per il preliminare di vendita

In caso di "irregolarità catastale" il venditore ha l'obbligo di procedere alla regolarizzazione

È opportuno inserire anche un'apposita **clausola per disciplinare il rapporto fra le parti in caso di vizi o di mancanza di qualità previste** negli immobili considerati



LA RISERVA DI NOMINA

Non sempre la parte promissaria acquirente è a conoscenza di chi sarà il futuro compratore



È opportuno inserire nel contratto preliminare un'apposita **clausola così che la vendita possa essere conclusa anche con diverso acquirente**

