

Trascrizione del preliminare

La legge n. 30 del 1997 ha introdotto nel nostro ordinamento la possibilità della trascrizione del contratto preliminare di compravendita.

Tale trascrizione deve avvenire presso la Conservatoria dei registri immobiliari nella cui circoscrizione è ubicato l'immobile.

Possono essere trascritti i contratti stipulati per atto pubblico o scrittura privata autenticata (autentica delle firme delle parti avviene davanti ad un notaio). La trascrizione è possibile anche per gli atti relativi ad edifici da costruire o in corso di costruzione.

Molti acquirenti decidono di non procedere alla trascrizione perché questa comporta costi aggiuntivi rispetto a quelli della compravendita; è questo però un utile strumento di tutela per l'acquirente.

La trascrizione ha un effetto prenotativo infatti tutela l'acquirente nel caso in cui il venditore alienasse l'immobile a un terzo. La normativa prevede infatti che la trascrizione prevale sulle successive trascrizioni: fosse anche per ora se un acquirente acquista il nostro stesso immobile successivamente a noi ma trascrive il contratto prima il suo diritto prevarrà sul nostro.

Gli effetti della trascrizione sono soggetti a termine e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto, e comunque entro tre anni, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

Si è voluto porre dei limiti temporali per non imporre vincoli giuridici troppo lunghi; e quindi evitare che a distanza di più di tre anni non si possa ancora vendere un immobile per avvenuta trascrizione che non si è conclusa con un rogito definitivo.

Feder Consumatori