



**VALENTINA ZAFARANA**  
**NOTAIO**

VIA VENEZIA 17 - NOVENTA PADOVANA

TEL. 049/9802249

**CASA**

**ACQUISTARE UNA CASA**

Acquistare una casa è un momento assai importante della vita del singolo, della coppia o della famiglia, ed infatti, così come avviene anche per la vendita di un immobile, l'acquisto della casa assume di volta in volta rilievi assai densi di significato: dall'investimento alla trasformazione del patrimonio, dai cambiamenti generazionali alla necessità del soddisfacimento di esigenze primarie di vita. Sia l'acquisto che la vendita di un immobile si risolvono pertanto in passaggi cruciali della vita che richiedono un'attenta ponderazione, nonché la valida e qualificata assistenza di persona di fiducia.

Si tratta di operazioni complesse e dense di problematiche, che non possono essere affrontate senza i consigli e le spiegazioni di un esperto in materia. Proprio per garantire il più elevato livello di sicurezza, di informazione e di serietà nell'acquisto di beni di così rilevante valore, quasi tutti gli ordinamenti degli Stati moderni hanno riservato ad una particolare figura di operatore giuridico il compito di assicurare il buon esito dell'investimento: tale compito spetta al Notaio. Figura connotata dalle caratteristiche di indiscutibile serietà, imparzialità e considerevole preparazione tecnica, la cui funzione viene definita "anti-processuale" proprio in quanto essenzialmente volta ad evitare future liti e controversie tra venditore ed acquirente.

Con il suo intervento il Notaio, ponendosi in una situazione di "terzietà" rispetto al venditore ed all'acquirente, garantisce tanto l'uno quanto l'altro, assumendo su di sé la responsabilità in merito alla positiva conclusione – sotto ogni punto di vista – del contratto di compravendita. Egli cura non soltanto l'attività istruttoria preliminare della pratica di vendita, ma anche – dopo il rogito – l'assai importante fase successiva, quella degli adempimenti nei registri pubblici.

E' assai importante quindi rivolgersi con fiducia al Notaio, informandolo

compiutamente di tutti i dati necessari ed utili per una completa conoscenza della pratica, degli interessi sottesi, nonché delle eventuali particolarità della stessa, in modo che egli possa rendere pienamente edotte le parti contrattuali di tutti i possibili rischi, degli aspetti giuridici o fiscali che possono interessare tanto chi vende quanto chi acquista un immobile.

## **IL RUOLO DEL NOTAIO**

Il Notaio è allo stesso tempo un pubblico ufficiale ed un professionista preparato nel campo giuridico; egli viene nominato dal Ministero della Giustizia ed è assegnato ad un singolo Comune, potendo tuttavia, ove richiesto, esercitare le sue funzioni in tutto il territorio del Distretto della Corte d'Appello competente (indicativamente quindi nel caso della Corte d'Appello di Venezia, a Padova, Rovigo, Venezia, Vicenza, Verona, Belluno, Treviso, e Comuni siti nelle relative province).

Entro tali limiti di competenza, ogni Notaio potrà esercitare il proprio ministero relativamente ad immobili ovunque posti sul territorio nazionale (a titolo di esempio quindi le parti di una compravendita di un immobile sito a Napoli ovvero a Milano potranno comunque recarsi presso un Notaio di Padova affinché lo stesso provveda alla stipula del contratto).

Va precisato infine che la scelta del Notaio è libera e pertanto risulta rimessa alla discrezionalità delle parti. Nell'ambito delle compravendite immobiliari la scelta del notaio è di regola riservata alla parte acquirente dal momento che - normalmente - sarà la parte acquirente stessa a dover corrispondere le spese relative all'atto ed i compensi spettanti al Notaio, salvo ovviamente diverso accordo.

## **DIRITTI ED OBBLIGHI NELLA COMPRAVENDITA**

Dall'atto di compravendita immobiliare nascono per entrambe le parti contrattuali una serie di importanti diritti ed obblighi. Trattandosi di un contratto di "scambio" ai diritti stabiliti in favore di un contraente, corrispondono obblighi a carico dell'altro, cosicché sia il venditore che l'acquirente si trovano coinvolti in un reciproco vincolo di pretese da veder soddisfatte e doveri da rispettare.

Se alcuni di questi diritti ed obblighi, quali da un lato il pagare e, dall'altro lato, l'incassare il prezzo, ovvero da un lato il consegnare e, dall'altro lato, il ricevere l'immobile, sono per comune sentire ovvi e scontati, altri risultano ai più meno noti, sebbene rivestano anch'essi una notevole importanza. Ecco un elenco di alcuni dei principali diritti ed obblighi del venditore e dell'acquirente di un immobile:

### **Venditore:**

**Diritti del venditore - Il venditore, al momento della sottoscrizione dell'atto di**

**compravendita, ha il diritto di ricevere dall'acquirente l'intero importo del prezzo convenuto** (anche se nella prassi è assai frequente che il venditore abbia già ricevuto anticipatamente una parte di detto prezzo, in genere a titolo di caparra: egli avrà in tal caso il diritto – al momento del rogito notarile – di ricevere soltanto la somma dovuta per differenza).

Il venditore potrebbe anche concedere una **dilazione di pagamento** all'acquirente, con o senza la previsione del pagamento degli interessi. In tale ipotesi il venditore potrà – a sua discrezione – richiedere ed ottenere dall'acquirente garanzie per il buon esito del pagamento dilazionato del prezzo (ciò dipenderà in particolar modo dai rapporti e dalla fiducia che egli nutre verso l'acquirente stesso). Si potrà avere quindi o la semplice menzione nell'atto della concessa dilazione di pagamento, ovvero si potrà provvedere all'inserimento di clausole contenenti particolari forme di garanzia o di tutela. Valutate le circostanze e le esigenze del singolo caso concreto, il Notaio potrà suggerire di volta in volta la migliore soluzione.

Per quanto riguarda le **modalità di pagamento** del prezzo, si ricordi che, essendo vietata dalla legge la circolazione di denaro contante per importi superiori ad Euro 999,99 il pagamento dovrà avvenire o mediante assegni circolari non trasferibili (ossia emessi dalla banca, con garanzia dell'esistenza della copertura), ovvero bancari – o postali – anch'essi non trasferibili (ma privi della garanzia suddetta), ovvero infine a mezzo di bonifico bancario.

**Obblighi del venditore** – Al momento della sottoscrizione dell'atto (quindi del passaggio della proprietà e del pagamento del prezzo) il venditore ha l'**obbligo di consegnare all'acquirente l'immobile**, libero da persone e cose.

E' possibile comunque che il venditore consenta al futuro acquirente di immettersi nella detenzione dell'immobile anche prima del trasferimento della proprietà, fermo restando – e ciò è estremamente importante da sapere – che essendo egli ancora proprietario del bene ne è come tale sempre responsabile a livello civile, penale, amministrativo e fiscale. Oltre all'**anticipata immissione dell'acquirente nella detenzione** dell'immobile, potrebbe verificarsi anche l'ipotesi inversa, ossia che il venditore, avendone la necessità, possa essere autorizzato dall'acquirente a permanere nella detenzione dell'immobile per un periodo di tempo successivo al rogito notarile di vendita ovvero comunque a **posticipare la data di consegna** del bene ad un momento successivo. Potrà in tal caso essere pattuita eventualmente una penale per il caso in cui il venditore non consegni l'immobile all'acquirente alla data pattuita.

Si rammenti che il venditore ha in genere il dovere di **fornire allo studio notarile tutta la documentazione necessaria alla stipula**, egli dovrà ad esempio: produrre al Notaio l'atto con il quale ha acquistato l'immobile, le planimetrie, nonché gli estremi

o la copia dei provvedimenti edilizi relativi al fabbricato oggetto di vendita (con particolare riguardo al provvedimento originario in base al quale esso fu costruito), fornire tutti i documenti e le informazioni richieste in materia di impianti ovvero di prestazione energetica degli edifici, consegnare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune competente in caso di alienazione di terreni, eccetera.

Il venditore ha inoltre l'**obbligo di garantire il compratore dall'evizione** (che in sostanza è la proprietà di terzi sull'immobile) **e dai vizi del bene**.

Ha poi **altri obblighi** particolari quali, tra gli altri: quello di garantire la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; quello di pagare le spese condominiali, anche solo deliberate, sino alla data della vendita. Ha infine l'obbligo di continuare a pagare l'Imu ove prevista sino a tutto il mese di vendita, nel caso in cui il trasferimento avvenga decorsi già 15 giorni del mese stesso, altrimenti sino al mese precedente a quello di conclusione del contratto.

## **Acquirente**

**Diritti dell'acquirente** - Il compratore, che diviene proprietario dell'immobile, ha anzitutto – come detto sopra – il **diritto di ricevere dal venditore la consegna dell'immobile** al momento dell'atto di compravendita, contestualmente al pagamento del prezzo, con gli eventuali accessori pattuiti e con le sue pertinenze, libero da persone e da cose.

Come si è detto l'acquirente può in taluni casi richiedere al venditore, in anticipo rispetto al trasferimento definitivo, la consegna del bene: tuttavia non è suo diritto ottenerla, essendo la **consegna anticipata** rimessa alla discrezionalità del proprietario (stante la sua perdurante responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale connessa alla titolarità dell'immobile); così, viceversa, è anche possibile che il compratore, al fine di agevolare il venditore, acconsenta ad un **differimento della consegna dell'immobile ad un momento successivo** alla stipula del definitivo, essendo consigliabile in tal caso fissare un termine ultimo nell'atto, con previsione di una eventuale **penale** per il caso di ritardata consegna.

L'acquirente ha **ulteriori diritti**: in primo luogo di essere **garantito per l'evizione** (proprietà di terzi) **e per i vizi** eventuali del bene acquistato; in secondo luogo di **ottenere dal venditore la consegna tutta la documentazione** relativa all'immobile (ad esempio i provvedimenti edilizi, i condoni, la documentazione amministrativa e tecnica relativa agli impianti, le ricevute di pagamento delle spese condominiali, la documentazione in materia di prestazione energetica degli edifici); di ricevere infine dal venditore tutte le informazioni utili relative all'immobile acquistato.

**Obblighi dell'acquirente** – Obbligo principale dell'acquirente è quello di **pagare il prezzo** pattuito al venditore al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto. Nell'ipotesi di anticipato versamento di una somma a titolo di acconto o caparra residuerà ovviamente l'obbligo di versare la differenza, ossia il saldo prezzo.

E' lecito per l'acquirente richiedere una **dilazione di pagamento**, ma non è suo diritto ottenerla dal venditore, essendo rimessa alla discrezionalità di quest'ultimo concederla: l'obbligo di pagare integralmente il prezzo nasce infatti in capo al compratore immediatamente con l'acquisto e la consegna del bene.

Va precisato infine, a proposito della **consegna differita dell'immobile**, che è in facoltà dell'acquirente non saldare interamente il prezzo di vendita nell'ipotesi in cui il rilascio dell'immobile da parte del venditore non avvenga contestualmente alla stipula. Molteplici saranno soluzioni possibili a disposizione delle parti contrattuali: per esempio esse potranno convenire il semplice pagamento integrale sia pure in assenza della consegna, con concessione quindi al venditore di un termine ultimo per il rilascio dell'immobile; potrà essere prevista una penale per il caso di ritardo; si potrà decidere per il pagamento di una parte del prezzo soltanto ad avvenuta consegna (si ricordi però che in tale ultimo caso sarà necessario, dopo il contratto di compravendita, un ulteriore atto notarile, cosiddetto di quietanza, con il quale il venditore – attestata l'avvenuta consegna dell'immobile – ricevendo il saldo dall'acquirente, rilascerà a quest'ultimo ricevuta liberatoria – ossia quietanza – del pagamento del prezzo di vendita).

### **Obblighi di entrambe le parti (D.L. 4 luglio 2006 n. 223: cosiddetto Decreto "Bersani")**

Sempre in tema di obblighi delle parti contrattuali, va infine ricordato che, ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (cosiddetto Decreto "Bersani"), in sede di stipula dell'atto di cessione immobiliare (anche se assoggettato ad IVA), entrambe le parti avranno l'obbligo di rendere una apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione "analitica" delle modalità di pagamento del corrispettivo (estremi completi dei mezzi di pagamento utilizzati: degli assegni, dei bonifici, ecc.). Si presti particolare attenzione, dato che l'obbligo di indicazione delle modalità di pagamento riguarda anche tutte le somme che fossero state pagate anteriormente all'atto (a titolo di caparra, di acconto, ecc.), di modo che sarà necessario conservare, ad esempio, la fotocopia degli assegni già consegnati per l'incasso al venditore.

Sempre tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio ciascuna delle parti ha inoltre l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa per la conclusione dell'affare di un mediatore; nel caso si sia in effetti avvalsa dell'opera di un mediatore avrà quindi l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, nonché – analiticamente – le modalità di pagamento di tale spesa, con l'indicazione dei dati

completi dell'agente immobiliare.

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applicano pesanti sanzioni amministrative.

## **INSIDIE PARTICOLARI**

Il Notaio, una volta incaricato della compravendita di un immobile – e sin dalla complessa fase che precede la stipula dell'atto pubblico – svolge una funzione piuttosto delicata ed importante: quella di verificare che effettivamente il venditore possa liberamente vendere quel bene e che l'acquirente, a sua volta, possa acquistarlo. Ad esempio egli – e solo per citare alcuni degli aspetti di maggiore rilevanza – svolge la funzione di assicurare la certezza dell'identità personale delle parti; di garantire la piena proprietà, in capo a chi cede, di quel dato immobile, nonché la sua libertà da ipoteche, pignoramenti ed ogni altro genere di vincoli o limitazioni; consiglia le parti per quanto concerne gli importantissimi aspetti fiscali dell'atto, suggerendo loro le soluzioni migliori e più vantaggiose da un punto di vista del risparmio economico, in considerazione della valutazione del singolo caso concreto.

Questi sono solo alcuni dei molteplici studi, accertamenti ed adempimenti che il Notaio è chiamato a compiere quando viene investito dell'incarico di curare il complesso iter di una compravendita immobiliare. Tale "iter" è di norma piuttosto impegnativo e laborioso: esso vede nella conclusione e nella sottoscrizione del contratto definitivo soltanto una sua fase, seppur centrale ed emblematica, per poi proseguire, con pari intensità ed assai notevole importanza, anche successivamente alla "firma", concludendosi con il compimento di rilevanti adempimenti quali la registrazione ai fini fiscali, la volturazione catastale e soprattutto la trascrizione dell'atto nei Pubblici Registri Immobiliari.

Esistono limiti e vincoli particolari – in sostanza "insidie" – che il Notaio individua proprio nella fase degli accertamenti pre-stipula, i quali non permettono di poter effettuare la vendita o l'acquisto se non dopo aver compiuto una serie di preliminari formalità o adempimenti:

### **1) in relazione alla "disponibilità" del bene**

- se un soggetto coniugato vuole vendere un immobile, occorrerà verificare se vi sia o meno la necessità del consenso dell'altro coniuge;
- se un minore oppure un interdetto sono proprietari di un bene, occorrerà l'autorizzazione del giudice alla vendita e l'intervento in atto del loro tutore o del genitore esercente la potestà o del legale rappresentante;
- per la vendita di un terreno agricolo, se i soggetti insediati sullo stesso quali affittuari sono coltivatori diretti, ovvero – in mancanza di tali soggetti – se vi sono proprietari di terreni confinanti sono a loro volta coltivatori diretti, occorrerà trasmettere ad essi il contratto preliminare di vendita secondo quanto disposto da

speciali norme di legge e, soltanto ove questi non decidano di acquistarlo entro un dato termine (avendo essi un diritto di prelazione cosiddetta "agraria"), lo si potrà vendere, alle stesse condizioni comunicate, a soggetti terzi;

- per vendere un immobile non abitativo concesso in locazione (ad esempio un negozio), occorre prima offrirlo in vendita al conduttore (notificandogli l'intenzione di vendere);
- se acquirente o venditore di un immobile è una società (o un altro ente collettivo), occorre che all'atto intervenga il soggetto che ha potere di rappresentare la società e di compiere acquisti o vendite per conto della stessa, previa l'eventuale autorizzazione dell'organo collegiale interno competente;
- se un immobile rientra infine nell'ambito dell'edilizia economica popolare o "pubblica" in genere, vi possono essere innumerevoli limiti e vincoli per la vendita/l'acquisto dello stesso (prezzo calmierato, divieto temporaneo di alienazione, requisiti soggettivi del compratore, durata temporanea della proprietà, preventive autorizzazioni, eccetera), ai quali è necessario prestare la massima attenzione (data la gravità delle sanzioni derivanti dalla loro violazione), informandone per quanto possibile il Notaio nella fase istruttoria della pratica di compravendita;

## 2) **in relazione alla libertà dell'immobile**

- se l'immobile è un "bene culturale" non solo occorre, in determinate circostanze, l'autorizzazione delle competenti autorità affinché esso possa essere venduto, ma spetta inoltre allo Stato il diritto di prelazione sull'acquisto (a tal fine esiste un obbligo di denuncia di tale contratto alla competente Soprintendenza);
- può accadere che sul bene immobile "gravino" delle formalità pregiudizievoli (di solito si tratterà di iscrizioni ipotecarie accese sull'immobile a garanzia di contratti di mutuo stipulati da precedenti titolari): il Notaio, per mezzo degli accertamenti e delle ispezioni ipotecarie, è in grado di verificare l'esistenza di tali circostanze, di informarne l'acquirente e di consigliare le relative soluzioni;
- altre volte l'immobile può essere gravato da servitù costituita in favore di altro immobile appartenente a diverso proprietario (assai diffusa ad esempio è quella che consente il passaggio, pedonale ovvero con mezzi, al proprietario del terreno confinante sul terreno oggetto di vendita); la presenza di un simile "peso" certo non impedisce la vendita dell'immobile ma ne potrà comunque impedire un godimento pieno e completo: sarà importante quindi per l'acquirente conoscere se esistano o meno sull'immobile tali tipi di gravami.

## 3) **in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica**

- in caso di compravendita di un fabbricato, o di una porzione di fabbricato sarà sempre necessario verificare la sua regolarità dal punto di vista edilizio e cioè in particolare accertare l'esistenza di un regolare provvedimento originario in base al quale l'edificio fu costruito, nonché di eventuali concessioni, licenze, permessi, D.I.A. o S.C.I.A. per eventuali lavori successivamente eseguiti (talvolta potrà

accadere che sull'immobile da acquistare siano stati eseguiti lavori in mancanza ovvero in difformità da un'autorizzazione precedente, che successivamente siano stati "condonati" con il rilascio da parte del Comune di una concessione edilizia in sanatoria);

- per quanto riguarda i terreni è sempre molto importante verificare la "natura" degli stessi (se siano cioè agricoli, edificabili, non edificabili), se sugli stessi vi siano dei vincoli paesaggistici, archeologici o di altro tipo; è obbligatoria in tal caso la produzione al Notaio di un Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune competente, che andrà allegato in originale all'atto notarile di vendita;
- per ogni tipo di immobile sarà necessario controllare la regolarità dal punto di vista catastale: andrà esaminata la storia catastale dello stesso nei singoli passaggi di proprietà da un intestatario e l'altro, e che non vi siano errori materiali nell'intestazione catastale del bene medesimo che possano ostacolare il regolare corso degli adempimenti post-stipula;
- per i fabbricati occorrerà accertarsi che la destinazione d'uso dello stesso sia conforme a quella progettuale ed a quella catastale.

#### 4) **in relazione al regime patrimoniale dei coniugi: la Comunione legale**

- con il matrimonio, in mancanza di una esplicita e contraria dichiarazione da rendersi al momento della celebrazione, i coniugi si trovano in **regime di comunione legale dei beni**: questo è il regime patrimoniale legale ed automatico vigente dal 20 settembre 1975 nel nostro ordinamento giuridico. In virtù di tale regime patrimoniale qualunque acquisto un coniuge effettui in costanza di matrimonio entra in comunione legale con l'altro (ma sono esclusi per legge - per considerare qui soltanto i casi più importanti - gli acquisti per donazione o per successione a causa di morte, oltre che, ovviamente, quelli effettuati da ciascun coniuge anteriormente al matrimonio);
- nella diversa ipotesi in cui i coniugi siano sin dal matrimonio in **regime di separazione dei beni** (per averne effettuato espressamente la scelta al momento della celebrazione) ovvero abbiano stipulato una convenzione matrimoniale con la quale abbiano optato per il regime di separazione dei beni, non sussisterà alcun problema per i loro acquisti: ogni coniuge sarà quindi il solo ed esclusivo titolare del bene acquistato vigente la separazione dei beni.

Per sapere se un bene ricade oppure no in comunione legale tra i coniugi potete rivolgervi allo studio notarile che vi fornirà tutte le necessarie delucidazioni al riguardo.

## **PROPOSTE E CONTRATTI PRELIMINARI**

### **Proposte**

Proposta di vendita e proposta di acquisto sono documenti che, nella prassi, le parti



possono firmare prima della compravendita vera e propria: consistono, rispettivamente nella manifestazione della volontà di vendere fatta dal proprietario del bene ad un probabile acquirente ovvero nella manifestazione della volontà di acquisto fatta da un possibile acquirente al proprietario del bene. Va rilevato che in entrambi i casi con l'accettazione della proposta da parte del soggetto al quale la stessa è rivolta il contratto è perfezionato e vincolante per entrambe le parti.

Spesso la proposta, sia essa d'acquisto sia essa di vendita, è irrevocabile: il proponente in sostanza si obbliga a mantenerla ferma per un certo periodo di tempo durante il quale non può revocare la proposta fatta (e nel caso in cui lo faccia, la sua revoca non produce alcun effetto). Contrariamente a quanto si possa comunemente pensare, non è così facile quindi – una volta firmata una proposta di contratto – poter retrocedere dalla stessa. Per questi motivi risulta assai importante e consigliabile, prima di apporre la propria firma su un qualsiasi documento riguardante la compravendita di un immobile, consultare il Notaio.

## **Contratti preliminari**

Frequentemente nella prassi, una volta visionato e scelto l'immobile da acquistare si giunge ad un sostanziale accordo con la controparte sugli elementi essenziali del contratto da concludersi, seppur non ancora formalizzato per iscritto. E' consigliabile, anche in questo caso, rivolgersi al Notaio ancor prima della firma del contratto preliminare di compravendita.

Mediante la firma del contratto preliminare, infatti, entrambi i contraenti assumono reciprocamente l'obbligo di stipulare, entro una certa data ed a predeterminate condizioni, il contratto definitivo di compravendita, nascendo quindi da tale accordo preliminare degli impegni giuridicamente validi e pienamente vincolanti per le parti stesse (e come tali eseguibili forzatamente con l'intervento dell'autorità giudiziaria).

Si comprende chiaramente, quindi, come sia opportuno effettuare tutta una serie di controlli ed accertamenti anteriormente alla sottoscrizione del preliminare (o cosiddetto "compromesso"), che di prassi comporta anche, per colui che si impegna ad acquistare il bene, il contestuale versamento di una somma di denaro – spesso di importo ingente – a titolo di anticipo del corrispettivo pattuito. Rivolgendosi in tale fase preliminare al Notaio, si ha la possibilità di avere un quadro giuridico completo della situazione, si ottengono informazioni e consigli preziosi per il positivo esito della compravendita, e si evita in sostanza il rischio – non infrequente – di sottoscrivere preliminari (con conseguente assunzione di impegni e versamento di somme di denaro) che probabilmente non si sarebbero mai accettati ove si fosse conosciuta con completezza la situazione o non si sarebbero comunque conclusi a quelle particolari condizioni. Spesso non sono i privati, ma le agenzie immobiliari che, oltre a svolgere la consueta attività di mediazione, curano nel dettaglio anche la redazione del contratto

preliminare, appare comunque consigliabile anche in tal caso rivolgersi al Notaio di fiducia prima di sottoscrivere il documenti, al fine di ottenere dallo stesso tutte le informazioni ed i consigli che potranno rivelarsi utili nel caso specifico.

Esiste infine la possibilità di stipulare presso il Notaio un preliminare che venga "trascritto" nei Registri Immobiliari: la trascrizione del preliminare pone l'acquirente al riparo da ogni vicenda pregiudizievole che colpisca l'immobile (ad esempio: ipoteche o pignoramenti) nel lasso di tempo tra preliminare e definitivo; essa è inoltre particolarmente tutelante in caso di fallimento del venditore. Lo studio notarile potrà darvi tutte le informazioni necessarie.

(Contenuti liberamente tratti dal sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it))