

# LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

## NOTE INFORMATIVE

Con il D.L. 669 del 31/12/1996 è stata istituita la possibilità di trascrivere il contratto preliminare di compravendita. Precedentemente, il contratto preliminare, non potendo essere "trascritto" era destinato a rimanere confinato nei rapporti interni tra venditore ed acquirente, con il rischio di grave pregiudizio per il compratore.

Le nuove normative consentono di trascrivere il contratto preliminare presso l'Ufficio del Territorio competente-Servizio di Pubblicità Immobiliare, a condizione che il contratto sia redatto in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente.

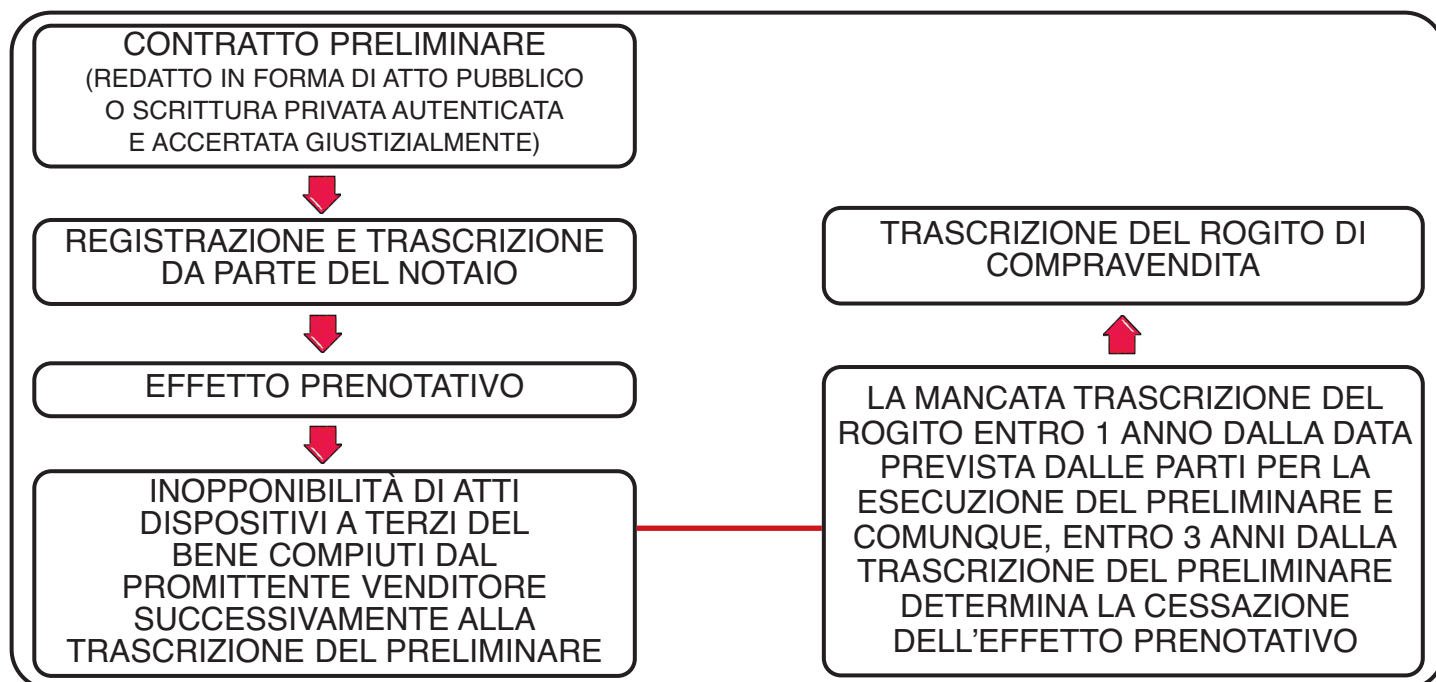
La trascrizione conserva la sua efficacia per un anno dopo la scadenza del termine convenuto per la stipula del contratto definitivo e, comunque, per non oltre tre anni dalla data di trascrizione del preliminare.

Con la trascrizione del preliminare vi è per così dire, una forma di "prenotazione" a favore dell'acquirente. Tale "prenotazione", in quanto risultante da un Registro Pubblico, è opponibile ai terzi.

Ciò mette al riparo l'acquirente anche da malaugurati rovesci di fortuna del venditore atteso che eventuali successive trascrizioni o iscrizioni potenzialmente pregiudizievoli per l'acquirente gli sono inopponibili ove queste siano, come detto, successive alla trascrizione del preliminare.

Se si tratta di porzioni di fabbricati plurifamiliari da costruire o in corso di costruzione occorre che nel preliminare venga specificata la "superficie utile" della porzione di edificio oggetto di vendita e la quota di diritto spettante all'acquirente, espressa in quota millesimale.

Per i fabbricati in corso di costruzione occorre quindi una preventiva e corretta predisposizione della "tabella millesimale". Le eventuali differenze di superfici, contenute nel limite di un ventesimo rispetto a quella di riferimento, non producono effetti.



### TRASCRIZIONE PRELIMINARE - FORMALITÀ E COSTI

