

24 novembre 2011 0:00

Mancato rispetto preliminare di compravendita

Buonasera, in data 10/07/2011 ho accettato di firmare una proposta di acquisto immobiliare per vendere la casa di mia proprietà. Sulla proposta, divenuta dopo mia accettazione, come specificato, un PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, è stabilito che l'atto notarile del rogito dovrà essere effettuato entro il 30/11/2011. Senonché la settimana scorsa, non avendo ricevuto ancora istruzioni ne' dall'agenzia che ha fatto da tramite ne' dagli acquirenti circa la data precisa dell'atto e del notaio da cui recarsi, ho iniziato a chiamare l'addetto dell'agenzia, e solo dopo mia insistenza, da lunedì 14/11 a venerdì 19/11, ho finalmente ottenuto una risposta, e cioè che gli acquirenti non hanno ancora venduto la loro attuale abitazione e quindi non possono adempiere alla data del 30/11. Sicché ho richiesto un incontro con l'agente immobiliare e i compratori in data 21/11, dove a fronte di una richiesta di spostamento della data del rogito a data da definirsi, ho chiesto alla controparte una ulteriore somma a caparra, ne avevo già ricevuta una al momento della firma del preliminare di compravendita, e che dal mese di dicembre 2011 i compratori si devono impegnare a versarmi la rata del mutuo che sto pagando su tale immobile fino alla data del rogito, somma che poi andremo a calare dal prezzo di vendita pattuito. I venditori, adducendo varie scuse, hanno detto che non intendono pagare nulla, ma vogliono comunque che io gli dia tempo perché non vogliono perdere la caparra versata a suo tempo. Volevo sapere cosa posso e devo fare per tutelare i miei interessi, e in che modo devo agire a questo punto. Grazie
Paolo, da Pramaggiore (VE)

Risposta:

qualora i compratori non adempiano entro la data stabilita nell'accordo preliminare, lei ha diritto in base all'art. 1385 c.c. a recedere dal contratto trattenendo la caparra. Oppure, se preferisce, può ricorrere al giudice affinché questi ordini l'esecuzione del contratto o la sua risoluzione.

Non è quindi tenuto a concedere alcuno spostamento della data prevista per il rogito.

Qui la nostra scheda pratica sulla compravendita immobiliare:

http://sosonline.aduc.it/scheda/compravendita+immobiliare_10713.php