

Acquisto di immobili: quali sono le tutele per l'acquirente?

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

I privilegi e i pesi occulti sugli immobili

Le visure ipotecarie potrebbero non essere sufficienti per comprendere il reale status del bene oggetto di vendita.

Ai fini, allora, di un totale (o comunque di elevato grado) esonero da responsabilità per l'acquirente (anche al fine di evitare il c.d. concorso del creditore nell'inadempimento ex art. 1227 c.c.), lo stesso dovrà essere attentamente guidato nella predisposizione di clausole contrattuali che lo pongano al riparo da indesiderate controindicazioni.

Ci si riferisce in particolare ai rischi derivanti da **possibili privilegi, occulti e non iscritti** in Conservatoria Registri Immobiliari, gravanti "di fatto" sul bene ma non conosciuti.

Va da sé che solo in casi eccezionali l'acquirente potrà essere condotto a stipulare contratti a rischio e pericolo o a sottoscrivere clausole di esonero da responsabilità per il venditore per l'eventuale sussistenza di vizi (come ad esempio le clausole di esonero imposte dalle compagnie di leasing allorquando si trovino ad alienare beni di loro proprietà perché rinvenienti da contratti di locazione finanziaria risolti).

Tra i rischi per l'acquirente vi sono senza dubbio i privilegi. Il privilegio è una **causa legittima di prelazione** che trova la sua fonte esclusiva nella legge ed è generalmente occulto: esso trova riconoscimento solo nella legge, non prevede alcuna estensione analogica e non necessita di alcuna pubblicità legale.

La vendita di beni di provenienza donativa

La provenienza donativa è uno spauracchio che ancora oggi costituisce una (a volte insuperabile) limitazione nella circolazione dei beni immobili. Riteniamo che spetti sempre ai consulenti delle parti (Notaio in primis) esporre prima di stipulare la donazione quali saranno le conseguenze (**rischi derivanti dalla c.d. azione di restituzione**), quali le difficoltà nel reperimento di finanza (stante il fatto che, all'esito di riduzione e restituzione, anche l'istituto di credito mutuante rischierebbe di perdere la garanzia reale iscritta a carico del bene) e quali le problematiche in sede di eventuale rivendita (stante il fatto che difficilmente un acquirente si esporrebbe a tali rischi). Personalmente chi scrive ritiene che sia

particolarmente delicata la **fase informativa prodromica e preliminare** rispetto alla stessa donazione, proprio per mettere il donatario nella condizione di sapere ex ante a quali difficoltà andrà incontro mentre nel tempo probabilmente si è assistito ad un proliferare di atti di donazione sprovvisti della necessaria fase informativa ex ante, sull'altare di una fiscalità premiale. Il problema deriva essenzialmente dagli articoli 563 e 561 del codice civile.

I presenti contributi sono tratti da

<https://www.diritto.it/acquisto-immobili-quali-le-tutele-lacquirente/>