

29 ottobre 2012 0:00

promessa di vendita

buongiorno.

ad inizio settembre abbiamo fatto una promessa di vendita (non registrata) in cui mia moglie vende un locale ad un acquirente che ne possiede uno accanto. alla promessa di vendita e' stata data dalla p.p. acquirente a mia moglie una caparra pari al 10% del valore di vendita. la rimanente parte doveva provenire da un mutuo bancario che a tutt'oggi non e' stato ottenuto in quanto non ancora finalizzato. il problema e' che non abbiamo inserito in questo atto la data di scadenza entro la quale ritenere nullo l'accordo. la p.p. acquirente continua a rassicurarci promettendoci che presto avra' il finanziamento richiesto alla banca, ma il ritardo che si sta accumulando sta facendo fallire un conseguente acquisto legato alla vendita in oggetto.

il problema e' anche logistico in quanto il locale da vendere si trova a palermo e noi viviamo a roma.

domanda: c'e' un periodo di tempo entro il quale ritenere nullo l'accordo per impossibilita' della p.p. acquirente ad avere un finanziamento?

noi abbiamo bisogno di concludere entro l'anno per non perdere la possibilita' di acquistare l'alloggio che vorremmo.

quali altre via di uscita ci sono se la p.p. acquirente non puo' onorare il pagamento promesso e sottoscritto in un atto fra le parti?

grazie in anticipo

Luigi, da Latina Scalo (LT)

Risposta:

la legge in merito non dice nulla, per cui la tempistica e' legata agli accordi fra le parti. Cerchi di capire quali sono i tempi di questo acquirente e, per l'occasione, invii diffida ad adempiere in quei termini, altrimenti riterra' nullo l'accordo intercorso e sciolto ogni vincolo trattenendo la caparra (cosi' dice la legge quando la colpa e' dell'acquirente):

http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora+diffida_8675.php

Ma valuti, cista la difficolta' in cui vi siete inseriti senza fissare i tempi per scritto, anche accordi diversi, tipo la restituzione della caparra se i tempi non vengono mantenuti (questo per facilitare un accordo reciproco sui tempi e non solo impositivo da parte sua, imposizione che poi, per farla valere, potrebbe avere anche uno strascico giudiziario).