

## Scheda informativa

# Acquisto scaglionato

Se il venditore vi propone una vendita scaglionata, ciò significa che il giorno X il contratto di compravendita sarà redatto e firmato sotto la supervisione del notaio. Tuttavia, nel contratto è stabilita una data di acquisto successiva e l'iscrizione nel registro fondiario e il pagamento avvengono poco prima di tale data. Soltanto allora sarete legalmente proprietario o proprietaria dell'immobile.

Entrambe le parti beneficiano di questo svolgimento scaglionato: come acquirenti avrete in mano un contratto di compravendita autenticato dal notaio, mentre il venditore, grazie al contratto già sottoscritto, potrà ad esempio richiedere una nuova ipoteca per l'acquisto di un altro immobile.

L'importante è che il contratto di compravendita contenga una clausola che obblighi il venditore al risarcimento danni se non consegna l'immobile nei tempi previsti. L'importo dovrebbe coprire i costi della vostra sistemazione provvisoria e del doppio trasloco, oppure del deposito dei mobili.

Ove non diversamente concordato nel contratto di compravendita, alla stipula del contratto, ossia al momento della sottoscrizione presso il notaio, «utili e rischi» passano all'acquirente. Ciò significa che: se qualcosa dovesse rompersi nel periodo precedente l'acquisizione dell'immobile, il danno è a carico vostro. Pertanto, in caso di acquisto scaglionato, si consiglia di stabilire nel contratto di compravendita che il trasferimento di utili e rischi avviene solo al momento dell'entrata in possesso, ovvero con l'acquisizione dell'immobile. Se l'intervallo di tempo prima dell'acquisizione supera i sei mesi può essere utile verbalizzare, insieme al venditore, le condizioni dell'immobile al momento dell'acquisto. In tal modo eviterete discussioni al successivo momento della consegna.

---

**Beobachter**  
EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

### Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.