

NOTAI

Il deposito prezzo riscrive le prassi

Chiofalo a pag. **V**

Cosa cambia per **notai**, acquirenti, venditori e banche dopo la legge Concorrenza

Deposito prezzo, prassi riscritte

Più collaborazione dalle parti coinvolte nelle vendite

DI DOMENICO CHIOFALO

L'entrata in vigore del deposito prezzo sul conto dedicato (segregato) del **notaio** (si veda box in pagina) cambierà le prassi immobiliari e occorrerà che le parti coinvolte (venditore, acquirente, mediatore, **notai**, banche) collaborino affinché le operazioni si svolgano in modo sicuro, rapido ed efficiente, nell'interesse di tutti.

Ecco alcune ipotesi che si potrebbero verificare con l'avvertenza che ciascun **notaio**, insieme alle parti, troverà la soluzione più adatta al caso concreto.

1) Tizio vende a Caio immobile libero da ipoteche; il **notaio**:

- riceve in deposito sul conto dedicato (CD) le imposte (due giorni prima dell'atto) e il prezzo;
- registra e trascrive l'atto entro qualche giorno;
- verifica che non ci siano formalità pregiudizievoli;
- versa il prezzo al venditore.

2) Tizio vende a Caio immobile con ipoteca a garanzia di un precedente mutuo; il **notaio**:

- riceve in deposito sul CD le imposte (due giorni prima dell'atto) e il prezzo con incarico di estinguere il debito;
- registra e trascrive entro qualche giorno;
- verifica che non ci siano altre formalità pregiudizievoli;
- effettua il pagamento alla banca ottenendo quietanza di estinzione e titolo per la cancellazione dell'ipoteca;
- versa il residuo del prezzo al venditore.

3) Tizio srl vende a Caio

immobile con lavori di finitura da ultimare; il **notaio**

- riceve in deposito sul CD le imposte (due giorni prima dell'atto) e il prezzo con l'incarico di trattenere parte delle somme (pari al valore delle opere da ultimare) fino alla comunicazione da parte dell'arch. Mevio della conclusione dei lavori;

- registra e trascrive entro qualche giorno;
- verifica che non ci siano formalità pregiudizievoli;
- attende comunicazione di Mevio della conclusione dei lavori;
- versa il saldo del prezzo al venditore.

4) Tizio vende a Caio immobile libero da ipoteche; il **notaio**:

- riceve in deposito sul CD le imposte (due giorni prima dell'atto) e il prezzo;
- registra e trascrive l'atto entro qualche giorno;
- scopre che il giorno dopo la firma dell'atto è stata iscritta ipoteca giudiziale a garanzia di un debito di Tizio;
- ne dà avviso alle parti trattenendo in deposito il prezzo sul CD fino al raggiungimento di un accordo delle parti (per es. incarico al **notaio** di pagare il debito, risoluzione del contratto) o di un provvedimento esecutivo dell'autorità giudiziaria.

5) Vendite a catena stipulate dallo stesso **notaio** (nel caso in cui i **notai** incaricati siano diversi, occorrerà tra gli stessi un coordinamento): Tizio vende a Caio immobile libero e compra da Sempronio altro immobile libero allo stesso prezzo; il **notaio**

- riceve in deposito sul CD le imposte (due giorni prima

degli atti) da Caio e da Tizio e il prezzo da Caio;

- stipula il primo atto di vendita;
- registra e trascrive entro qualche giorno;
- verifica che non ci siano formalità pregiudizievoli;
- stipula il secondo atto di vendita;
- registra e trascrive entro qualche giorno;
- verifica che non ci siano formalità pregiudizievoli;
- versa, su delega di Tizio (fiscalmente esente ai sensi dell'art. 21, dpr 1986/131), il prezzo direttamente a Sempronio (o, nel caso di **notai** diversi, sul CD del secondo **notaio**).

Sono casi semplificati e non esistono soluzioni standard e sarà opportuno chiarire i dettagli del mandato nella lettera d'incarico. Sarà inoltre importante il contributo delle banche (Abi e **Notariato** si stanno confrontando al riguardo) per agevolare queste prassi (soprattutto in termini di valuta e disponibilità degli assegni) che garantiscono anche loro quando finanziano l'acquisto: in caso di formalità pregiudizievoli «nuove», infatti, le banche saranno garantite dal deposito del prezzo in quanto la somma finanziata sarà al sicuro sul conto dedicato fino a quando non vi sarà accordo delle parti o interverrà un provvedimento del giudice.

© Riproduzione riservata



Ecco come funziona la nuova garanzia

Il **notaio** effettua tutti i controlli richiesti dalla legge prima della stipula dell'atto notarile e, dopo la firma, è obbligato a registrare l'atto pagando le imposte e a trascriverlo nei registri immobiliari nel più breve tempo possibile e comunque entro 30 giorni; fino al 28 agosto chi vendeva un immobile incassava subito il prezzo, ma l'acquirente rischiava (seppur con percentuali molto basse grazie anche ai tempi celeri di registrazione e trascrizione degli atti) di perdere casa e soldi se tra la firma dell'atto e la trascrizione risultava iscritta un'ipoteca o trascritto un pignoramento sul medesimo bene. La legge sulla Concorrenza (124/2017 in vigore dal 20 agosto) ha introdotto la garanzia del Deposito Prezzo che incrementa la tutela per l'acquirente che ne faccia richiesta annullando anche questo rischio residuo: il venditore infatti incasserà il corrispettivo (sempre in tempi rapidi) solo se il **notaio** verificherà che non vi sono formalità pregiudizievoli; in caso contrario, ne darà avviso alle parti e tratterà in deposito il prezzo sul conto corrente dedicato (separato dal proprio patrimonio e impignorabile) fino al raggiungimento di un accordo delle parti ovvero di un provvedimento esecutivo dell'autorità giudiziaria.

Le parti possono regolare, con apposito incarico, anche la «gestione» delle formalità pregiudizievoli note: l'acquirente potrebbe infatti incaricare direttamente il **notaio** di utilizzare parte del prezzo depositato, per saldare oneri condominiali sospesi, mutui in corso di estinzione o pignoramenti da cancellare, svincolando la residua somma al venditore.

Domenico Chiofalo

—© Riproduzione riservata—