

Rogiti garantiti dal conto ad hoc del notaio

Chi acquista casa ha ora la possibilità di fermare il pagamento fino alla trascrizione nei Registri immobiliari

Al riparo da ipoteche “tardive” e vendite doppie. Contro le brutte sorprese, la compravendita immobiliare può diventare più sicura con il conto di deposito. Questo l’obiettivo delle nuove norme (commi 63 e seguenti della legge sulla concorrenza, la 124 del 2017) che consentono all’acquirente di chiedere al notaio di trattenere il prezzo fino a che il contratto non è trascritto nei Registri immobiliari.

I rischi delle compravendite

Il sistema dei Registri immobiliari, nei quali devono essere pubblicati i contratti di compravendita, è impostato sul principio della «priorità temporale». Vale a dire che, utilizzando come esempio la situazione più estrema che può verificarsi, se il venditore Tizio vende lo stesso immobile prima a Caio e poi a Sempronio, incassando il prezzo da entrambi e poi volatilizzandosi con il denaro, tra l’acquisto di Caio e l’acquisto di Sempronio prevale quello che per primo (tramite il notaio che ha rogato la compravendita) viene trascritto nei Registri immobiliari.

Un’altra ipotesi, più plausibile, è quella del venditore Tizio che, trovandosi in una situazione debitoria, viene raggiunto da un’ipoteca giudiziale (sequestro, pignoramento, domanda giudiziale eccetera) nel tempo che passa tra l’ultima ispezione che il notaio rogante ha compiuto nei Registri immobiliari per verificare la “libertà” dell’immobile dai «gravami pregiudizievoli» – verifica che di solito avviene nell’imminenza della stipula del contratto di compravendita – e il momento in cui il notaio stesso trascrive il contratto nei Registri (il che avviene, di solito, nel giro di qualche giorno dopo la firma del rogito).

Pur con tutta la diligenza che il notaio può mettere nello svolgimento delle sue attività (e pur considerando che ogni notaio è comunque obbligatoriamente assicurato contro queste spiacevoli evenienze, per fortuna non frequenti, ma sempre possibili), il compratore può trovarsi nella spiacevole situazione di aver pagato il prezzo e di non aver comprato nulla oppure di aver comprato un bene gravato da vincoli a favore di altri soggetti.

La precauzione più efficace è quella di stipulare il contratto preliminare (il «compromesso») in una forma che ne permetta la trascrizione nei Registri immobiliari: non solo questa trascrizione, infatti, fa da scudo a qualsiasi formalità pregiudizievole che possa cadere sul venditore nel periodo tra il compromesso e il rogito, ma consente anche al compratore, se per qualsiasi motivo non si procede alla stipula del rogito, di non perdere il denaro impiegato per pagare acconti o caparre. Infatti, nel caso di un’eventuale esecuzione a carico dell’immobile, il credito del promissario acquirente è un «credito privilegiato»: cioè dev’essere soddisfatto, nel ripartire il ricavato dall’espropriazione a carico dell’immobile, con priorità rispetto agli altri debiti.

Dopo la legge concorrenza

Se invece non c’è stata la trascrizione del contratto preliminare, si può ora ricorrere, grazie alla modifica introdotta dalla legge 124/2017, al deposito del prezzo nelle mani del notaio incaricato della stipula del contratto di compravendita: è una facoltà che non deve essere concordata con il venditore, ma che il compratore può esercitare unilateralmente. Il venditore non vi si può opporre e il notaio deve soddisfare la richiesta del cliente. Se dunque il prezzo viene versato al notaio, questi stipula il contratto di compravendita, lo trascrive nei Registri Immobiliari e, solo dopo aver accertato che tutta la procedura è andata a buon fine, versa il denaro al venditore. È un iter che non dura più di 2-5 giorni lavorativi e dal quale, quindi, il venditore non ha particolare nocumento.

Inoltre, se sull’immobile gravano vincoli a favore di terzi (si pensi alla compravendita di un appartamento sul quale sia iscritta un’ipoteca a garanzia di un mutuo che il venditore ha in corso di ammortamento), il notaio provvede al saldo di quanto dovuto a tutti coloro che sono titolari di un gravame sull’immobile e corrisponde infine al venditore la differenza tra quanto ricevuto in deposito e quanto si è reso occorrente per “ripulire” l’immobile da queste limitazioni.

Il denaro depositato nelle mani del notaio è sottoposto a una rigida blindatura:

il notaio deve avere un conto corrente dedicato sul quale far confluire il denaro ricevuto dai clienti in deposito;

il notaio non può lucrare interessi prodotti e non può utilizzare quel denaro per altro fine se non per pagare il venditore (al netto del denaro utilizzato per la liberazione dell’immobile da eventuali gravami);

le giacenze di quel conto corrente sono impignorabili dai creditori personali del notaio, non fanno parte della successione del notaio, non entrano nel regime di comunione dei beni del notaio, se egli si trova in questo regime.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani