

PERCHÉ CONVIENE ACQUISTARE CASA CON IL «DEPOSITO PREZZO» DAL NOTAIO

Risponde l'avvocato **Roberto Lenzi** - studio Legale Lenzi e Associati di Milano

Domanda: *Siamo una coppia appena sposata che ha intenzione di acquistare un appartamento. Non conoscendo personalmente il venditore (persona fisica che si è affidata a una agenzia immobiliare in loco per la vendita) vorremmo essere certi che tutto l'iter connesso alla operazione andasse a buon fine, tutelando da eventuali imprevisti, in modo particolare per quanto riguarda i pagamenti che andremo a effettuare. Che suggerimenti utili potete darci, soprattutto con riferimento a questo ultimo aspetto?*

Marco e Beatrice L. – Novara

Risposta: Una compravendita immobiliare (nel caso specifico con alienante una persona fisica) richiede, come ogni operazione di natura patrimoniale, alcune accortezze che possano in un qualche modo essere prodromiche al buon fine dell'operazione.

Evitando il fai da te (se non si è in possesso di conoscenze adeguate), è consigliabile farsi assistere da professionisti della materia onde fare redigere nel modo migliore tutti gli atti di natura contrattuale finalizzati all'operazione (nella prassi, proposta di acquisto, contratto preliminare e rogito definitivo) nei quali indicare tutti gli elementi connessi al cespite relativo alla compravendita.

Ciò premesso, e con particolare riferimento agli aspetti di natura monetaria (i pagamenti da effettuare) un suggerimento è quello di ricorrere al cosiddetto «deposito prezzo» presso il notaio incaricato (dai compratori, nella prassi) introdotto ex lege (Legge n. 124/2017, art. 5, 1, co. 63 e ss, che ha modificato la legge 27/12/2013, n. 147) a tutela di acquirenti (e venditori).

Trattasi di strumento giuridico facoltativo (attivabile a richiesta, senza possibilità per la controparte di opporsi, anche solo di una delle parti) utilizzato principalmente al momento della redazione del contratto preliminare (qualora il rogito definitivo avvenga in un momento successivo) oppure, anche al solo momento del saldo prezzo in sede di stipula del



Roberto Lenzi
studio legale Lenzi
e Associati di Milano

contratto definitivo (in altre fattispecie). È comunque sempre consigliabile dare menzione di questa opzione anche al momento della eventuale proposta di acquisto.

Lo strumento in esame (con particolare riferimento alla fattispecie oggetto della presente), così come ben sottolineato dalla prassi notarile, consiste nella richiesta dell'acquirente al notaio di trattenere le somme versate (dilazionate al momento del compromesso o in un'unica soluzione) con assegni circolari intestati al notaio su uno specifico conto dedicato (attivato dal notaio) e costituente patrimonio separato rispetto a quello personale o professionale del notaio stesso fino a che quest'ultimo non abbia eseguito la «registrazione» e la «pubblicità», verificando, altresì l'assenza di eventuali gravami o formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle risultanti alla data dell'atto ed evidenziate dallo stesso. In questo modo l'acquirente viene tutelato dal fatto che il venditore, prima della trascrizione dell'atto, possa avere trascritto un altro atto dispositivo analogo oppure iscritta altra formalità pregiudizievole (ipoteca, pignoramento ecc.).

Occorre considerare che l'attivazione del deposito prezzo impone ex lege alle parti (pena la non procedibilità dell'operazione) di versare antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto una serie di oneri connessi a questo tipo di operazione (tributi, onorari notaio e spese in genere necessarie). Qualora non vengano rilevati gravami o formalità pregiudizievoli, il notaio procederà allo svincolo del prezzo a favore del venditore, in base alle modalità concordate (bonifico diretto, versamento di somme maturate dall'istituto bancario in caso di presenza di mutuo garantito da ipoteca, spese condominiali arretrate). In caso contrario, viceversa, le somme saranno trattenute sul conto dedicato sino alla definitiva conclusione dell'operazione, con un accordo tra le parti o un provvedimento dell'autorità giudiziaria.



Indirizzate i vostri
quesiti a:
patrimoni@class.it
oppure a
Patrimoni,
Rubrica lettere,
via Burigozzo, 5
20122 Milano