

DEPOSITO DEL PREZZO PRESSO IL NOTAIO

In ogni caso in cui viene stipulato un atto notarile di compravendita, intercorre qualche giorno tra l'aggiornamento delle visure ipotecarie (nei casi in cui i registri immobiliari siano particolarmente aggiornati, le visure faranno stato al massimo fino al giorno precedente la stipula, anche se spesso l'aggiornamento è anteriore di diversi giorni) e la data di trascrizione dell'atto di compravendita, che normalmente viene eseguita entro la settimana successiva alla stipula dell'atto (anche se l'art. 2671 del codice civile prevede un termine di trenta giorni a tal fine).

La parte acquirente è quindi esposta al rischio che - nel suddetto intervallo - vengano iscritte ipoteche, o vengano trascritte formalità pregiudizievoli (ad esempio, pignoramenti, sequestri, ecc.).

Al fine di eliminare il suddetto rischio, potrebbe essere consigliabile - quantomeno nei casi maggiormente "a rischio" - depositare il prezzo di vendita presso il notaio, il quale assume l'incarico di verificare, una volta trascritto l'atto, che nell'intervallo di tempo sopra descritto non siano intervenute formalità pregiudizievoli. La somma verrà quindi svincolata a favore della parte venditrice - se nessuna formalità pregiudizievole è stata rinvenuta - in un breve lasso di tempo, comunque entro dieci giorni dalla stipula.

Nei casi in cui vi siano precedenti ipoteche da cancellare, il notaio può assumere l'incarico di consegnare le somme necessarie alla banca titolare dell'ipoteca, e quindi porre in essere l'atto di consenso a cancellazione dopo lo svincolo delle somme in deposito, secondo quanto sopra illustrato.

In definitiva, il meccanismo sopra descritto - che costituisce prassi comune in altri ordinamenti, come quello francese - consente di tutelare in modo pieno sia il compratore (che in tal modo non rischia di essere pregiudicato da nuove trascrizioni o iscrizioni), sia il venditore (che diversamente, in caso di sopravvenute trascrizioni o iscrizioni, dovrebbe risponderne per danni nei confronti del compratore).

Al fine di consentire il funzionamento del congegno sopra indicato, potrebbe essere consigliabile - nei casi più a rischio - inserire nel contratto preliminare, nella parte relativa alle modalità di pagamento del prezzo, una pattuizione del seguente tenore:

CLAUSOLA DA INSERIRE NEL CONTRATTO PRELIMINARE

"Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato come segue:

- quanto ad euro, vengono pagate in data odierna, a titolo di caparra confirmatoria (ovvero: di acconto), e la parte promittente venditrice ne rilascia quietanza;

- quanto ad euro, dovranno essere pagate al momento dell'atto notarile di compravendita; la stessa somma dovrà essere consegnata in deposito al notaio, che provvederà a svincolarla, a favore della parte venditrice, solo dopo aver trascritto l'atto, ed aver accertato l'inesistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli".