



## LE TRANSAZIONI IMMOBILIARI IN ITALIA E USA

### Acquisto di appartamento per \$ 400.000/500.000 a New York con mutuo non inferiore a \$ 400.000 *Tabella dei costi professionali e assicurativi "sostitutivi" del costo notarile*

- **Avvocato della banca** (Bank attorney) \$ 500 >
- **Avvocato del promotore dell'iniziativa imm.re** (sponsor's attorney) \$ 1.500
- **Avvocato del venditore** (seller's attorney) \$ 1.700 > \$ 3.000 o più (per un prezzo fino a \$ 100.000: \$ 1.200 > \$ 1.500)
  - è anche consentito applicare una percentuale del prezzo di vendita ( 0,75 - 1%)
- **Avvocato del compratore** (purchaser's attorney) \$ 1.700 > \$ 3.000 o più (per un prezzo fino a \$ 100.000: \$ 1.200 > \$ 1.500)
  - è peraltro consentito applicare una percentuale del prezzo di vendita (0,75 - 1 per cento)
- **Deposito fiduciario** per pagamento tasse:
  - da \$ 100 a 2.400 in base alla durata (2-6 mesi) per un prezzo fino a \$ 100.000
  - \$ 3.000 per un prezzo fino a \$ 400.000
- **Title insurance**: 0,50% del prezzo. In pratica, circa:
  - \$2,600 per acquisti da \$500,000 con mutuo di \$400,000;
  - \$5,400 per acquisti da \$1,000,000 con mutuo di \$800,000;
  - \$7,600 per acquisti da of \$1,500,000 con mutuo di \$1,200,000.
  - + costo addizionale per premio di \$150-\$200 per il responsabile della compagnia che rilascia la title insurance
- **Title search** (verifica del titolo di piena e libera proprietà): \$ 450 > \$ 600

**Totale: \$ 14.000 > \$ 19.400 o più**

Se l'avvocato applica la percentuale sul prezzo di vendita, questo costo complessivo cresce di ulteriori \$ 5.000/10.000 per un acquisto di \$ 500.000, portando il totale fra **\$ 19.000 e \$ 39.400.**

**n.b.:** non tutte le voci sono sempre presenti (ad es. l'onorario dell'avvocato del promotore, mentre la spesa del deposito è variabile)

Ai fini di confrontare il costo complessivo di un atto notarile italiano, il conteggio va fatto aggregando tutte le voci di spesa, a prescindere dal fatto che alcune siano a carico del venditore ed altre a carico del compratore.

Si tratta solo di onorari ed assicurazione, sono escluse tasse comunali e statali, e accessori, che si aggiungono alla spesa, ma qui non interessano.

La **title insurance** (assicurazione sulla bontà del titolo di proprietà) è computata perché si confronta direttamente con l'assenza della *performance* notarile. Essa è inevitabile per proteggersi contro questo rischio, che da noi è **surrogato dalla "due diligence" notarile e dalla combinazione dell'infrastruttura di certezza giuridica notariato-registri pubblici.**

La *title insurance* peraltro non è una garanzia reale, ma solo indennitaria, e non segue gli incrementi di valore nel tempo. Nessuno negli US ne fa a meno, onde va considerato costo implicito (costo socialmente obbligatorio). Lo stesso va detto per il deposito delle imposte, che da noi è implicito nell'onorario notarile.

La *title insurance*, è un costo da noi inesistente per effetto diretto dell'atto pubblico.

In Italia, l'acquisto di un appartamento del valore di €370.000, con contestuale mutuo ipotecario dell'importo di € 300.000 avrebbe, approssimativamente, i seguenti costi, al netto delle imposte:

- onorario acquisto: € 1.700 + IVA
- onorario mutuo: € 2.000 + IVA
- TOTALE: € 3.700 + IVA

La cifra è approssimata perchè a seguito della liberalizzazione della tariffa il compenso può variare a seconda delle situazioni.

Se si analizzano i dati con il metodo "*Doing Business*", che fraziona l'operazione in "procedure" (ciascuna singola interazione con una parte esterna, come un'Agenzia pubblica, vale una "procedura"), **si nota inoltre che il sistema americano è frantumato in una serie di segmenti (fra cui anche il pagamento di tributi), assai lontano dal sistema *one-stop-shop* (sportello unico) che il notaio garantisce.**

Negli USA inoltre il sistema legale di accertamento della proprietà immobiliare, di documentazione dei contratti e di iscrizione delle ipoteche in pubblici registri è informale, privo di controllo di legalità e, di fatto, lasciato ad una modulistica autogestita dagli operatori bancari.

Nel periodo della crisi dei mutui "sub prime" è emerso che almeno un **milione di contratti di mutuo erano stati firmati in modo fraudolento o falso** e che le attestazioni di proprietà erano altrettanto contraffatte.

Ben 23 Stati USA sono stati costretti a sospendere le procedure di pignoramenti immobiliari per la impossibilità di accertare l'identità dei soggetti proprietari.

Un primo accordo da \$ 25 miliardi nel febbraio 2012 ha chiuso le cause civili promosse contro cinque colossi del credito ipotecario: 750.000 mutuatari che hanno perso la casa fra il 2008 e il 2011 riceveranno un risarcimento di \$ 2.000 ciascuno.

Ora sembra prossima la transazione di altre 14 banche a conclusione degli sforzi per farne valere la responsabilità. L'importo dei risarcimenti pagati sarà di altri 10 miliardi di dollari, senza che tutte le conseguenze dello scandalo siano chiuse e, soprattutto ma senza recare alcun beneficio ai mutuatari che hanno subito l'evizione.

L'importo descrive con chiarezza il valore delle esternalità negative che si producono dove manca il paradigma del controllo preventivo di legalità, e tutto viene lasciato all'autodeterminazione del mercato ed alla sua presunta capacità di autoregolazione. Dimostrazione che un mercato lasciato a sé stesso non è in grado di autoregolarsi, e che un sistema di auto-certificazione può falsificare i documenti.

Robert Shiller, dell'Università di Yale, nel suo libro "*The sub-prime solution*" afferma che la presenza di un sistema notarile avrebbe potuto contenere in modo sostanziale i danni.

Il mondo americano si vanta di non avere costi transattivi (quali le spese notarili) che aggravano i mutui ipotecari nel momento in cui si stipulano, ma **se i giocatori barano, si producono danni di dimensioni enormi (vedi i \$ 35 miliardi descritti sopra).**

In Italia con la tecnica di controllo "latina" basata sul "test di legalità in entrata" svolto dall'infrastruttura notariato/pubblici registri immobiliari, il problema della regolarità dell'istruttoria e della documentazione contrattuale, **sarebbe stato vicina a zero** (ricordiamo che il contenzioso è pari a circa lo 0,003% degli atti) **grazie alla certezza dell'atto notarile.**

RIT2013/04.1