

12 giugno 2008 0:00

## Le agenzie possono vendere case ipotecate?

nel novembre 2006 ho visionato un immobile tramite un'agenzia. mi e' piaciuto subito al punto che dopo 1 mese firmo il preliminare. allegato a questo, ci sono le visure ipotecarie dell'usufruttuaria e non della venditrice. chiediamo spiegazioni all'agente immobiliare, il quale ci rassicura sulla "trasparenza" della villetta a schiera. a distanza di qualche giorno dal rogito scopriamo che l'immobile e' "colpito" da ben tre ipoteche giudiziarie in corso di cancellazione. contestualmente pero', rogitiamo per la vendita del mio appartamento. mi ritrovo pertanto senza una casa e con un versamento di circa 75.000.= alla parte alienante. il giorno del rogito vengo costretta dagli eventi e dall'agenzia a pagare e 3.380.= per cancellare le ipoteche di cui sopra.

non e' finita: nel 2006 era stata deliberata dal condominio una spesa di circa 6.000.= per il rifacimento dei giardini, spesa che i venditori si sono impegnati di pagare sottoscrivendolo anche nell'atto notarile. ad oggi a lavori quali ultimati ci dicono che non intendono pagare.

ma secondo voi l'agenzia non avrebbe dovuto dirmi subito che c'erano queste spese da affrontare? ( potevo decidere di non comprarla)

con la "dimenticanza delle ipoteche come la mettiamo?

posso fare un'azione legale secondo voi?

Roslba, da Cassano Magnago (VA)

### Risposta:

un bene ipotecato puo' essere venduto. Nel suo caso mi sembra che vi siano state delle scorrettezze nelle trattative che hanno portato alla stipula del contratto. Per queste scorrettezza potrebbe chiedere di essere risarcita. Provi a farsi valere con una lettera raccomandata A/R di messa in mora: clicca qui ([http://sostonline.aduc.it/scheda/messa+mora\\_8675.php](http://sostonline.aduc.it/scheda/messa+mora_8675.php)) .

Per quanto concerne le spese condominiali, se nell'atto di compravendita avete stabilito che queste spese sono a carico dei venditori, si faccia valere con una lettera raccomandata A/R di messa in mora indirizzata a questi ultimi.

-----

Ha risposto Alessandro Gallucci: clicca qui ([http://www.aduc.it/storia/curriculum\\_gallucci.html](http://www.aduc.it/storia/curriculum_gallucci.html))