

26 settembre 2008 0:00

Agenzie immobiliari e appartamento di proprietà di più coeredi

Cara Aduc,

Insieme a mia sorelle e mia madre, sono diventato proprietario in seguito al decesso di mia nonna, della quota di eredità spettante a mio padre deceduto anni fa, di un alloggio sito in Cagliari. Gli ereditieri in totale sono 7 (7 fratelli).

Da sempre tale appartamento è stato abitato da due miei zii fratelli di mio padre, di cui uno sofferente di crisi epilettiche, che anche in seguito al decesso di mio nonna, hanno sempre usufruito dell'appartamento senza pagare alcun affitto agli altri proprietari.

All'inizio del mese di Settembre, siamo venuti a conoscenza da una mia zia contattata da un'agenzia immobiliare, che i due "inquilini" verso la fine del mese di agosto, avevano dato mandato per la vendita dell'appartamento (nessuno degli altri 5 eredi ne era a conoscenza).

Qualche giorno fa anche mia madre è stata contattata dalla stessa agenzia, ed è venuta a conoscenza che la casa è già stata visionata da degli acquirenti e che è già presente un compratore che ha già fermato l'appartamento redigendo un assegno per un importo pari a € 5.000,00.

Ci siamo fatti quindi mandare via fax l'incarico di mediazione stipulato in data 19/08/08 tra in miei zii "inquilini" e l'agenzia immobiliare" e con nostro disappunto abbiamo notato che sullo stesso è stato riportato il nome di mia madre. Con quale "diritto" l'agenzia ha indicato il nome di una persona che non solo non è presente alla stipula del contratto (ovviamente sullo stesso non è presente la firma di mia madre) ma non ne era al momento assolutamente a conoscenza di ciò che stava accadendo? Preciso che noi abitiamo a Torino. Inoltre hanno indicato sul contratto dati sensibili di mia madre senza menzionare assolutamente alla legge sulla privacy.

Con quale diritto l'agenzia immobiliare si è presa carico di effettuare questa vendita, non si è assolutamente preoccupata di capire chi fossero i proprietari dell'appartamento ed inoltre ha dichiarato che mia madre dava il benessere quando invece lei era allo scuro di tutto?

Su tale documento ovviamente l'agenzia ha segnalato che in caso di vendita la stessa si prenderà il 3% della vendita quale provvigione.

È legale questo contratto? Possiamo chiedere all'agenzia una penale per:

- Aver preso un mandato di vendita da due persone che sono proprietari solo per una piccola parte dell'appartamento e tra l'altro uno dei due ha problemi fisici.
- Aver scritto il nome di una persona che non era né a conoscenza dell'affare e ovviamente non presente all'emissione dello stesso.
- Aver fatto visionare la casa a dei probabili acquirenti e trovato l'acquirente che ha anche dato una caparra per fermare la vendita senza prima avere informato tutti gli altri proprietari.

Possiamo non pagare alcuna provvigione alla stessa anche se alla fine si decide, in comune accordo con tutti i proprietari, di vendere l'appartamento?

- Può l'agenzia chiedere il pagamento della penale indicata nel contratto in caso di rifiuto per la proposta d'acquisto o per recesso dell'incarico prima della naturale sua scadenza o per errate o insufficienti indicazioni fornite dai venditori?

Attendo vs. delucidazioni in merito

Grazie per il vs. interessamento.

Maurizio, da Rivoli (TO)

Risposta:

se risulta dal catasto che il bene è in comproprietà tra più eredi, riteniamo che l'attività posta in essere dall'agenzia sia illegittima mancando la volontà di tutti alla compravendita. Fatevi dunque valere con una lettera raccomandata A/R di diffida chiedendo l'annullamento della trattativa senza oneri e spese a vostro carico:

clicca qui (http://sosonline.aduc.it/scheda/diffida_9605.php)

Se invece accettate l'offerta di acquisto, riteniamo che all'agenzia spetti il pagamento della provvigione.