

9 gennaio 2009 0:00

Proposta d'acquisto irrevocabile - sono scaduti i termini?

Il giorno 9/12/08 ho fatto una proposta d'acquisto per un immobile per euro 210.0000 (messo in vendita a euro 223.000) ad una agenzia immobiliare. Ho lasciato un assegno intestato al venditore di euro 5000,00 come caparra confirmatoria. Premetto: oltre alla proposta ho firmato il diritto alla provvigione 3%+iva che matura al momento dell'accettazione; il contratto preliminare andava sottoscritto entro e non oltre il 23 dicembre 2008; la proposta é subordinata all'accettazione da parte del venditore; la proposta perderà ogni efficacia 15gg dopo la data indicata per la stipula del contratto preliminare e cioè scade il 07/01/09; è stata inserita la clausola integrativa che la proposta è subordinata al buon esito reddituale della domanda di mutuo (euro 180.000). Sono andato tante volte in agenzia fino al 16/12/08 (giorno in cui ho cominciato a fare la domanda di mutuo davanti all'agente imm.re con un mediatore creditizio), anche perchè solo il 16 dicembre l'agente imm.re mi dice che la proposta è stata accettata (per un valore + basso di euro 205.000?!), ma non mi rilascia nulla. Il giorno stesso mi chiama e mi dice che si è sbagliato e che l'accettazione è di euro 210.000 ma non ci siamo con i tempi e devo fare una nuova proposta (con nuove date per il compromesso e un assegno superiore), altrimenti il venditore dopo il 24 dicembre non mi dava più la casa (lo stesso mediatore confermava la scadenza della proposta al 23 dic. e il mediatore creditizio confermava che avremmo avuto la risposta della banca solo a gennaio). Io ho confermato la validità della mia proposta e solo a scadenza di questa avrei fatto una nuova eventuale proposta d'acquisto. Domani è il 7 gennaio 09 e il mio quesito è se la proposta è scaduta visto che non ho ricevuto nessuna comunicazione scritta (raccomandata) al mio indirizzo come recita l'articolo 1335 del CC, perchè non mi fido più dell'agente imm.re. Dopo l'8 dicembre 2009 devo mandare una raccomandata dove richiedo l'assegno indietro per scadenza dei termini? Emanuele, da Roma (RM)

Risposta:

si', scaduti i termini in questione proceda a mezzo raccomandata ar.