

27 novembre 2010 0:00

### Compravendita immobile fallita per vizi occulti ambientali

Dovevo acquistare un appartamento (appena fuori il G.R.A.). Con la proprietaria abbiamo firmato un foglio dove venivano scritti i nostri dati anagrafici, la volontà da parte mia dell'acquisto e da parte sua della vendita dell'immobile, specificandone la cifra totale ed i tempi per il rogito. Veniva anche scritto che le versavo 5.000€ come caparra (non specificando confirmatoria o penale) con estremi dell'assegno. L'acquisto è poi venuto meno per vizio occulto ambientale (sentendo un forte sgradevole odore - che mi veniva riferito dalla proprietaria come semplice concimazione dei terreni circostanti - prendevo ulteriori informazioni al riguardo e venivo a sapere che si trattava di concimazione con "fanghi" di natura umana, da parte dell'ACEA; tutto legale, iniziato da 2 anni e con termine non prevedibile, che comporta nei mesi di luglio ed agosto l'impossibilità di usufruire adeguatamente dei terrazzi per via della forte puzza e mosche, il tutto dovuto dall'esalazione di tale concime nei mesi più caldi dell'anno). Riferendo il tutto alla proprietaria, mi sono vista costretta a non poter proseguire nell'acquisto dell'immobile. La proprietaria non vuole sentire ragioni nel restituirmi i 5.000€ e ultimamente non riesco più a contattarla. Non avrei voluto ricorrere per le vie legali, avrei accettato di raggiungere un accordo (eventuale "risarcimento" per il tempo perso da parte sua, al limite riavere non tutti i 5.000€ ma accordarci per 3.000€), ma visto come stanno le cose mi vedo costretta a ricorrere legalmente. Avrei necessita' di sapere come devo muovermi e le probabilità di risoluzione della controversia.

Antonella, da Roma

#### **Risposta:**

la prima cosa da fare è leggere il preliminare. Provi, comunque, a conciliare la vertenza, perchè, per adire le vie legali, dovrebbe sostenere costi elevati ipoteticamente anche superiori alla somma contestata.