

14 dicembre 2001 0:00

Tipo_Form - CONSIGLI

RICHIESTA - Cara Aduc, mi rivolgo ancora a te. Ho acquistato una casa in costruzione(il rogito e' settimana prossima). Sul compromesso era indicato che stavamo acquistando l'appartamento + il box di pertinenza. In seguito, l'impresa costruttrice e' riuscita a far venire fuori anche 4 cantine (ognuna per i 4 appartamenti). All'inizio, ci dissero che le cantine erano comunque comprese nel prezzo pattuito per la casa, mentre ora ci chiedono la somma di lire 12.000.000 in piu' per ogni cantina. Il problema e' che hanno deciso che non risultera' da nessun atto che noi siamo i proprietari delle cantine, (probabilmente perche' non risultano in nessuna mappa catastale) ma tutto ci viene proposto come un semplice accordo verbale.

Dal momento che questa ci sembra una grande fregatura, come possiamo fare per avere la cantina e dimostrare che siamo noi i proprietari?

E poi, visto che le cantine oramai ci sono e fanno parte del condominio, perche' siamo obbligati a pagarle?

Grazie per la risposta

Risposta:

Il primo problema e' che, da quanto dice, sembra che queste cantine non risultino: il primo problema che si pone, dunque, e' se siano cedibili.

Poi, se si debbano considerare parti comuni oppure di proprieta' del costruttore. Quel che e' certo e' che non ne puo' pretendere la proprieta' se non esiste un atto che gliela trasferisca.

Pertanto, se le cose rimangono cosi', occorrera' verificare se catastalmente quelle unita' risultino del condominio o del costruttore: nel primo caso saranno parti comuni a disposizione di tutti quanti indistintamente, altrimenti no.

Non ci pare pero' che possa sostenere che ci sia -per adesso, rispetto al compromesso- alcuna fregatura: lei non aveva richiesto una cantina e non sapeva ci fosse. Pertanto, e' pur sempre un'unita' in piu'.

Non e' pero' valida la proposta che ha ricevuto, ossia quella di fare come se le cantine fossero sue senza che nulla lo dimostri. Pertanto, in caso nel rogito fosse menzionata la cantina, e' sua e dunque deve pagarla. Altrimenti, non c'e' motivo di pagare dei soldi in piu' senza che risulti da nessuna parte che e' proprietario anche di questi locali pertinenziali.

Consiglieremmo di consultarsi -atti alla mano- con geometra e notaio di fiducia, per cercare di svelare l'arcano ed eventualmente trovare una soluzione alternativa.