

23 febbraio 2002 0:00

Tipo_Form - CONSIGLI RICHIESTA - Cara Aduc, avrei bisogno di un vostro aiuto. Mi trovo in una brutta situazione dovuta alla vendita del mio appartamento.

Ad agosto decidiamo di affidare ad un'agenzia tale compito tanto per cautelarci da imprevisti (!?) A novembre riceviamo ed accettiamo una proposta d'acquisto. A dicembre viene firmato il compromesso ricevendo dall'acquirente la somma totale di 20.000.000 quale caparra. Nel frattempo ci mettiamo alla ricerca di un nuovo immobile da acquistare. Lo troviamo, facciamo una proposta che viene accolta e versiamo all'agenzia intermediaria una cifra quale caparra.

Ed eccoci all'atroce imprevisto.

La banca dell'acquirente per poter accendere il mutuo ci richiede il condono del nostro appartamento. Condono? Noi e la nostra agenzia cadiamo dalle nuvole. L'appartamento risulta costruito nel 1952 in sopraelevazione di due piani su struttura preesistente del 1924, censito in catasto, ma privo di licenza e privo di condono. Ho acquistato l'immobile nel 1968, sono passati piu' di trent'anni e tutto potevamo pensare tranne che fosse abusivo. Stessa situazione per gli altri 5 appartamenti facenti parte di detta sopraelevazione. Una verifica all'ufficio condoni e all'Uce ci conferma la critica ed imbarazzante situazione. A questo punto ci ritroviamo pressati dall'acquirente del nostro appartamento il quale in forza del compromesso firmato reclama o un cospicuo sconto sul prezzo pattuito, sempre che la banca si accolli il rischio per un appartamento abusivo, o il doppio della caparra. Se realmente non fosse vendibile, l'agenzia che responsabilita' si deve prendere?

Eventualmente possiamo forzare il compratore indirizzandolo verso un altro istituto di credito piu' malleabile nell'erogazione del mutuo? E' possibile che alla fine gli unici a rimetterci le penne dobbiamo essere noi e non chi ha costruito e ci ha venduto una casa abusiva nel 1968?

Mi viene anche da pensare a tutti quegli ignari proprietari che in buona fede non sanno di possedere oggi un immobile abusivo e che al contrario sapendolo avrebbero voluto negli anni passati regolarizzare il tutto.

Certo di un vostro valido aiuto, vi saluto cordialmente.

Risposta:

Non c'e' responsabilita' dell'agenzia, nei vostri confronti, a meno che non le abbiate conferito un mandato. Nei confronti del compratore, sarebbe invece responsabile se avesse garantito cose non vere. Certo, e' il caso di segnalare -richiedendo una valutazione- il fatto alla Commissione del Ruolo mediatori, tuttavia senza che da cio' possa discenderne un vantaggio diretto ed effettivo.

Visto il tempo decorso, ci parrebbe che la questione possa essere risolvibile -e comunque, e' passato troppo perche' possiate rivalervi sul venditore. Sarebbe il caso di consultarvi con un tecnico.