

5 settembre 2012 0:00

Compravendite tramite agenzie immobiliari

Buongiorno. Ho tre domande da porvi.

1) 3 anni fa ho acquistato una casa in costruzione tramite agenzia immobiliare corrispondendo alla stessa una provvigione di 8.000 euro; ho avuto parecchi problemi (la casa doveva essere consegnata due anni fa ed è tuttora in costruzione) e nessuna tutela o intervento da parte dell'agenzia, la quale ha cambiato titolare e con questa scusa se ne è completamente lavata le mani (considerate che abbiamo dovuto saldare ormai 1 anno fa l'intero importo al costruttore). E' possibile chiedere dei danni, la restituzione anche solo di parte della provvigione o essere tutelati in qualche altro modo nei confronti dell'agenzia?

2) Come accennato prima abbiamo corrisposto l'intera somma al costruttore il quale si è impegnato tramite scrittura privata allegata all'atto notarile di acquisto di corrisponderci una penale per ogni giorno di ritardo, penale che ora si rifiuta di pagare perché senza liquidità. Onde evitare di buttare via altri soldi in avvocati, possiamo rivolgerci semplicemente ad un giudice di pace o esistono altri canali per avere quanto ci spetta?

3) Ho messo in vendita il mio appartamento sempre tramite agenzia, la quale ha trovato degli acquirenti che hanno firmato una proposta d'acquisto con un allegato che recita che la suddetta proposta è subordinata all'accettazione di un mutuo bancario, accettazione che doveva pervenire entro il 01/09 in assenza della quale la proposta d'acquisto è da ritenersi inefficace. A causa di varie inefficienze dell'agenzia, questa accettazione non è pervenuta. Posso vendere l'immobile privatamente agli stessi acquirenti dopo la scadenza del mio contratto con l'agenzia o saremo soggetti a penali? Grazie in anticipo per l'aiuto.

Tiziana, da Verrès (AO)

Risposta:

andiamo per ordine.

1. potrà rivalersi nei confronti dell'agenzia solo se si dimostra che la stessa sapeva (o avrebbe dovuto sapere, con la normale diligenza) che il costruttore sarebbe stato inadempiente. In altre parole, l'intermediario non risponde generalmente dell'inadempimento di una delle parti, a meno che non abbia nascosto o omesso di informare su fatti e circostanze che potevano incidere sulla sua scelta di acquistare l'immobile.

2. certamente, potrete pretendere quelle penali. Il fatto che il costruttore affermi di non avere denari non è certo una giustificazione accettabile (se bastasse questo, nessuno pagherebbe più nessuno). Per prima cosa, si faccia valere con una lettera raccomandata A/R di messa in mora:

http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora+diffida_8675.php

Se non otterra' quanto le spetta, potrà' procedere con una causa presso il suo giudice di pace, se l'importo delle penali è inferiore a 5.000 euro. Potrà' farlo anche senza avvocato per importi inferiori a 1.100 euro attraverso una citazione orale (art. 316 del codice di procedura civile): espone oralmente i fatti, presentando la documentazione rilevante e le sue richieste al giudice di pace, il quale provvederà a redigerle l'atto di citazione scritto. Consigliamo di chiamare l'ufficio del giudice per prendere un appuntamento o chiedere quando poter fare tale citazione orale.

Questa la nostra scheda sul Giudice di Pace:

http://sosonline.aduc.it/scheda/giudice+pace_15959.php

Se invece gli importi superano i 5.000 euro, dovrà fare causa in Tribunale, con l'ausilio di un legale.

In alternativa, potrete ingiungere il pagamento delle penali tramite decreto ingiuntivo.

Purtroppo non c'è alternativa all'avvocato, se l'importo che richiedete supera i 1.100 euro (sia per fare causa, che per ottenere il decreto ingiuntivo).

Una volta ottenuta una sentenza, oppure se il decreto ingiuntivo non viene impugnato, potrete procedere con l'esecuzione (pignoramento).

3. difficile risponderle, dovremmo dare un'occhiata al contratto da lei stipulato con l'agenzia. Ma probabilmente se lei vende ad un acquirente che le è stato presentato dall'agenzia, quest'ultima potrebbe comunque pretendere la provvigione. Ovviamente voi potrete pretendere il risarcimento del danno per le "varie inefficienze" dell'agenzia che hanno impedito la conclusione dell'affare nei tempi previsti.