



SERVIZI ANAGRAFICI E ISPETTIVI

ESPOSTO PRESENTATO NEI CONFRONTI DELL'AGENZIA AGENTUR IMMOBILIARE.
ESITO DELL'ISTRUTTORIA.

In data 20.09.2010 era pervenuto un esposto da parte della Sig.ra Grilli Lara, nei confronti del Sig. Ciurlia Luca Giuseppe, iscritto nel ruolo degli agenti di affari in mediazione di Pavia al n. 2321 e titolare dell'agenzia Agentur immobiliare con sede in Pavia – P.zza Cavagneria, 18. L'esponente si riferiva all'acquisto di un appartamento e di un box ubicati in Pavia, Via Simonetta n. 4, per il quale – avvalendosi dell'ausilio del Sig. Ciurlia in qualità agente immobiliare – era giunta a un accordo con la parte venditrice Sig.ra Serao Anna e altri, firmando una proposta il 19.12.2009 e un contratto preliminare il 14.1.2010.

Nella segnalazione sono descritti alcuni comportamenti da parte dell'agente che, secondo la Sig.ra Grilli, sarebbero difformi ai doveri professionali di correttezza e trasparenza. Nello specifico si lamenta l'inesatta e non veritiera informazione circa la proprietà relativa al box annesso all'acquisto dell'abitazione: in particolare l'esponente sarebbe venuta a conoscenza solo in dopo il rogito del 1° marzo 2010 che il box non era di proprietà di parte venditrice, ma di altro condomino dello stabile. Inoltre l'agente immobiliare avrebbe omesso di assistere la promissoria acquirente nelle fasi successive alla stipula del preliminare, con particolare riguardo alla richiesta di avere informazioni circa le spese condominiali. Anche questa condotta omissiva assumerebbe un particolare rilievo, dal momento che solo in seguito all'acquisto dell'immobile la Sig.ra Grilli avrebbe appreso dall'amministratore del condominio la situazione di morosità del venditore, circa il pagamento delle spese condominiali.

Si premette che l'agente immobiliare, sebbene abbia ricevuto dall'ufficio copia dell'esposto, non ha presentato alcuna osservazione chiarificatrice in merito, pertanto la Giunta con delibera n. 142/2010 riteneva opportuno convocarlo per un'audizione in merito alla vicenda, anche in relazione a quanto previsto dal citato art. 20 del D.M. n. 452/1990.



L'interessato si è presentato nella riunione del 31.1.2011 e in tale occasione ha rilasciato alcune dichiarazioni, sintetizzate come segue:

- le informazioni fornite all'acquirente, con riguardo alla proprietà relativa al box annesso all'abitazione, corrispondevano a quanto era di sua conoscenza; inoltre il Sig. Ciurlia ha sottolineato che l'acquirente aveva già assunto le più ampie informazioni prima di sottoscrivere la proposta;
- con riferimento alla mancata indicazione riguardo le spese condominiali, il Sig. Ciurlia afferma di aver informato l'acquirente sulla base di quanto comunicatogli dalla parte venditrice.

Inoltre il Sig. Ciurlia ha presentato una serie di documenti:

- copia della proposta di acquisto sottoscritta dalla Sig.ra Grilli il 19.12.2009, riguardo all'unità immobiliare di proprietà della promettente venditrice Sig.ra Serao e altri, in cui si fa riferimento a un box in comproprietà con la sig.ra Fioretti ;
- copia del contratto preliminare del 14.1.2010 per la compravendita dell'unità immobiliare – tra la Sig.ra Serao e Grilli Lara (promissoria acquirente);
- copia dell'atto di compravendita del 01.03 2010 registrato a Pavia il 17.3.2010 tra la Sig.ra Serao e altri (parte venditrice) e la Sig. Grilli Lara (parte acquirente);
- copia fattura n. 6 del 14.1.2010 rilasciata dall'agenzia immobiliare a Grilli Lara per il pagamento di Euro 5.868,00 a titolo di mediazione immobiliare.

Dopo aver esaminato la suddetta documentazione si esprimono le seguenti considerazioni.

La proposta di acquisto, nell'illustrare l'oggetto della compravendita alla voce "Descrizione dell'immobile", oltre a indicare l'appartamento, si riferisce a un *"box in uso comune ed in comproprietà Fioretti Claudia"*. Inoltre prima della sottoscrizione è inserita la seguente nota: *"la Sig.ra Serao Anna, nella propria volontà, si impegna, come già discusso precedentemente, a contattare con l'agenzia Agentur la proprietà Fioretti per la compravendita dell'altra metà del box alla Sig.ra Grilli Lara (...)"*.



Nel contratto preliminare il box in questione oggetto della compravendita viene identificato al catasto con il Fg. 17 – 1965 – sub 9; viene inoltre specificato che la sua superficie è di mq 20,00.

Ciò premesso nell'atto di compravendita del 01.03 2010 si rileva che la Sig.ra Serao e altri vendono alla Sig.ra Grilli, oltre all'appartamento in questione, una quota di un mezzo del box con gli stessi riferimenti catastali del preliminare, mentre la restante quota di un mezzo del box viene venduta alla medesima acquirente dalla Sig.ra Fioretti. In altre parole l'oggetto della compravendita non è l'intero box, come descritto nella proposta di acquisto e identificato nel preliminare, bensì soltanto la metà di questo. Si rileva chiaramente, pertanto, che la Sig.ra Fioretti, di cui ci si proponeva il coinvolgimento nella futura vendita dell'immobile al momento della proposta, non era proprietaria di un mezzo del box, bensì soltanto di una quota di un mezzo, mentre la restante quota era di proprietà della Sig.ra Serao per il totale previsto di mq 20.

Proprio in relazione alle suddette discrepanze riscontrate nella documentazione depositata in copia dal Sig. Ciurlia, si sostanzia l'equivoco in cui è stato indotto l'acquirente circa l'individuazione del box oggetto della vendita, con conseguente danno concretizzatosi nell'acquisto effettivo di soltanto una parte dell'unità immobiliare, al contrario di quanto pattuito negli atti prodromici.

Circa la condotta da parte dell'agente immobiliare, si sottolinea che quest'ultimo si limita a dichiarare di aver comunicato all'acquirente quanto era a sua conoscenza, e sostanzialmente delega la responsabilità delle inesatte informazioni sull'effettiva proprietà del box alla parte venditrice. Senonchè il Sig. Ciurlia non dimostra in alcun modo di aver adottato i minimi accorgimenti per tutelare la promissoria acquirente, in quanto sarebbe bastata la normale diligenza per acclarare presso i Registri della conservatoria l'effettiva situazione della proprietà relativa all'unità immobiliare, e verificare che l'oggetto della vendita non poteva essere l'intero box, ma soltanto la metà.

In conclusione si osserva un'ingiustificabile condotta del Sig. Ciurlia nel gestire l'affare in questione, considerato l'obbligo del mediatore – sancito dall'art. 1759 C.C - di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso. In particolare si rileva che tale dovere di corretta informazione,



Camera di Commercio
Pavia

secondo il criterio della media diligenza professionale, non sia da intendersi limitato alle circostanze effettivamente apprese dall'agente immobiliare, ma debba ritenersi esteso anche all'ambito della normale conoscibilità, tramite la comune diligenza richiesta a una figura professionale di tale rilievo.

In riferimento all'art. 20 del D.M. n. 452/1990, e in considerazione della presunta buona fede, tenuto conto del fatto che l'agente immobiliare non è incorso in altri provvedimenti disciplinari, si propone di comminare la sanzione alla sospensione dell'attività, limitandola a venti giorni a decorrere dal 1° aprile 2011.

Pavia, 16 febbraio 2011

Il responsabile dei Servizi anagrafici e ispettivi

Dr. Stefano Gatti