

SCHEMA DI SINTESI DEI RIMEDI LEGALI A FAVORE DELLE PARTI NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI					
Tipo di vizio	Fonte normativa	Elementi costitutivi	Esempio	Rimedi	Esimente
Evizione	Art. 1483 e 1484	Perdita effettiva della proprietà	Espropriazione per pubblica utilità	Rimborso spese e risarcimento danni	<b>Accettazione espressa rischio perdita proprietà</b>
Vizio giuridico che limita proprietà	Art. 1482 c.c.	Manifestarsi di vizi giuridici che limitano la proprietà	Pignoramento, ipoteca, sequestro	Eliminazione del gravame, riduzione del prezzo, risoluzione del contratto, risarcimento del danno	<b>Conoscenza effettiva da parte dell'acquirente del vizio</b>
Vizio giuridico che limita godimento	Art. 1489 c.c.	Manifestarsi di vizi giuridici che limitano il godimento	vincoli paesaggistici, urbanistici, ambientali,	riduzione del prezzo, risoluzione del contratto, risarcimento del danno	<b>Conoscenza effettiva o conoscibilità del vizio da parte dell'acquirente</b>
Vizio materiale	Art. 1490 c.c.	Presenza di vizi che rendono bene inadatto all'uso o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore	Infiltrazioni, rifiuti tossici-nocivi	Risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento del danno	<b>Conoscenza effettiva o conoscibilità del vizio da parte dell'acquirente</b>
Mancanza qualità essenziali o promesse	Art. 1497 c.c.	Mancanza di qualità promesse o essenziali per l'uso a cui immobile è destinato	Mancanza di volumetria, mancanza di destinazione d'uso	Risoluzione del contratto, risarcimento del danno	Non superamento della prova di tolleranza (per vizi essenziali)

SCHEMA DI SINTESI DEI RIMEDI LEGALI A FAVORE DELLE PARTI NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI					
Tipo di vizio	Fonte normativa	Elementi costitutivi	Esempio	Rimedi	Esimente
Aliud pro alio	Jus pretorium	Il bene venduto appartiene ad un genere diverso ed è inadatto ad assolvere la sua destinazione economica	Vendita di immobile senza agibilità	Risoluzione del contratto	Accettazione espressa da parte dell'acquirente
Presupposizione	Jus pretorium	Situazione di fatto o di diritto, oggettiva e comune ad entrambe le parti, ritenuta essenziale per il consenso, che viene a mancare	Impossibilità di edificare a seguito di un cambio di orientamento dell'amministrazione	Risoluzione del contratto	Espressa o tacita accettazione del rischio
Annullamento contratto per errore o dolo omissivo	Art. 1428, 1439, 1440 c.c.	Errore su un elemento essenziale del bene Omissione di informazione determinante	Mutamento urbanistico in corso	Annullamento del contratto	Difetto dei presupposti codicistici
Rescissione contratto per lesione	Art. 1448 c.c.	Sproporzione tra prestazioni, stato di bisogno di una e approfittamento dell'altra	Vendita a condizioni economiche inique	Rescissione contratto	Difetto dei presupposti codicistici
Garanzia per gravi difetti costruttivi	Art. 1669 c.c.	Gravi difetti costruttivi dell'immobile	Difetti	Responsabilità indennitaria del venditore e dell'appaltatore	Difetto dei requisiti codicistici