

# gli effetti per le parti

---

## DIRITTI DI PRELAZIONE

I terzi che per legge o per contratto hanno un diritto di prelazione sul bene immobile oggetto di vendita, possono esercitare la prelazione stessa o riscattare il bene già venduto, al prezzo dichiarato nell'atto di vendita, senza che il compratore possa pretendere la restituzione del prezzo realmente pagato.

## REVOCATORIA FALLIMENTARE

Se il venditore fallisce entro un anno dalla vendita, il curatore fallimentare può revocare la vendita,

può cioè riappropriarsi del bene venduto, se il compratore conosceva lo stato di insolvenza del venditore. La conoscenza dell'insolvenza del venditore si presume se il valore di quanto venduto supera di oltre un quarto quello del corrispettivo ricevuto.

Per gli immobili da adibirsi ad abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado è esclusa la revocatoria fallimentare solo se la vendita o il preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile sono effettuati "a giusto prezzo". In tutti i casi di revocatoria, l'acquirente può insinuarsi nel fallimento, cioè richiedere la restituzione del prezzo, ma solo nei limiti di quanto dichiarato in atto e non per quanto realmente pagato <sup>(4)</sup>.

## RESCISSIONE DELLA VENDITA

Se vi è sproporzione (oltre la metà) tra il valore dell'immobile compravenduto e il prezzo pattuito e il venditore prova che la sproporzione è dipesa dal suo stato di bisogno di cui il compratore ha approfittato, il venditore può chiedere, entro un anno dalla stipula, la rescissione del contratto per lesione <sup>(5)</sup>.

## **ALTRI VIZI DELLA VENDITA E LIMITI DI RESTITUZIONE DEL PREZZO**

Nei casi in cui, per eventuali vizi da cui sia affetto il contratto di compravendita, lo stesso si sciogla <sup>(6)</sup>, il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato nel contratto, a meno che non provi di aver pattuito e pagato una somma superiore.