

---

# INDICE

## CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA VENDITA DI COSE IMMOBILI

1.	Cenni storici . . . . .	1
2.	La disciplina della vendita di cose immobili tra codice civile e legislazione speciale . . . . .	6
3.	Il problema della determinazione del diritto effettivamente trasferito: la cessione di cubatura . . . . .	8
3.1.	<i>Segue</i> : il trasferimento dei diritti edificatori . . . . .	16
4.	Il problema della determinabilità del bene oggetto della compravendita immobiliare . . . . .	23
5.	Il problema della identificazione dell'immobile alienato . . . . .	27
6.	La determinazione dell'oggetto in base a criteri legali . . . . .	33
6.1.	Le pertinenze e gli spazi destinati a parcheggio in particolare . . . . .	33
6.2.	I beni in regime di condominio . . . . .	38
7.	Il problema del contrasto tra la descrizione qualitativa del bene ed il suo stato reale . . . . .	39
7.1.	La conformità urbanistica ed edilizia . . . . .	42
7.2.	L'agibilità . . . . .	47
7.3.	L'attestazione di prestazione energetica . . . . .	51
7.4.	L'edificabilità . . . . .	55
8.	Le alterazioni del rapporto sinallagmatico . . . . .	57
9.	Il problema del contrasto tra la descrizione quantitativa del bene e la sua reale estensione . . . . .	62
10.	Il concorso della disciplina sulle vendite immobiliari con gli altri rimedi. . . . .	64
11.	<i>Ratio</i> e principio ispiratore degli artt. 1537-1541 c.c . . . . .	72
12.	La disciplina delle vendite a misura e a corpo come espressione del principio di proporzionalità . . . . .	75
13.	L'ambito soggettivo di applicazione degli artt. 1537 ss. c.c. . . . .	78
14.	L'ambito oggettivo di applicazione degli artt. 1537 ss. c.c. . . . .	80

15. La natura dispositiva delle norme relative alla compravendita di cose immobili . . . . .	86
--	----

SEZIONE III: DELLA VENDITA DI COSE IMMOBILI

**Art. 1537** (*Vendita a misura*)

1. Cenni storici . . . . .	93
2. La nozione di vendita a misura . . . . .	98
3. I rimedi . . . . .	103
4. L'ambito di applicazione . . . . .	107
5. La derogabilità dell'art. 1537 c.c. . . . .	109

**Art. 1538** (*Vendita a corpo*)

1. Cenni storici . . . . .	113
2. La nozione di vendita a corpo . . . . .	118
3. La differenza tra vendita a corpo e vendita a misura . . . . .	127
4. I rimedi . . . . .	131
5. L'ambito di applicazione . . . . .	138
6. La derogabilità dell'art. 1538 c.c. . . . .	140

**Art. 1539** (*Recesso dal contratto*)

1. Cenni storici . . . . .	145
2. Natura giuridica del recesso . . . . .	147
3. Caratteri e modalità di esercizio del diritto di recesso . . . . .	153
4. Effetti del recesso . . . . .	156
5. Natura giuridica del recesso e sorte dei contratti collegati . . . . .	158

**Art. 1540** (*Vendita cumulativa di più immobili*)

1. Cenni storici . . . . .	165
2. Requisiti di applicabilità della norma . . . . .	167
3. Richiamo ai rimedi di cui agli artt. 1537 e 1538 c.c. . . . .	169
4. Criteri di calcolo della compensazione . . . . .	170

**Art. 1541** (*Prescrizione*)

1. Cenni storici . . . . .	175
2. <i>Ratio</i> della norma . . . . .	179
3. Ambito di applicazione . . . . .	180
4. Decorrenza del termine di prescrizione . . . . .	183

## INDICI

<i>Indice degli autori</i> . . . . .	189
<i>Indice delle fonti normative</i> . . . . .	191
<i>Indice analitico</i> . . . . .	195