



Rubrica caffè con diritto

DIRITTO SPIEGATO IN MODO SEMPLICE,
PER CAPIRE, ORIENTARSI, DECIDERE.

- ✓ Capire
- ✓ Orientarsi
- ✓ Decidere



CODICE CIVILE

COSTITUZIONE



VIZI E DIFETTI DELL'IMMOBILE

COSA FARE



COSA SONO

Difetti che rendono l'immobile meno idoneo all'uso previsto o ne diminuiscono sensibilmente il valore: infiltrazioni, umidità, muffe, crepe, problemi strutturali o impiantistici.



QUANDO SI SCOPRONO

Possono emergere dopo l'acquisto, anche a distanza di tempo, e riguardare strutture, impianti o finiture.



VERIFICA TECNICA

Documentare prima di intervenire



VIZI GRAVI

- Rendono l'immobile inidoneo all'uso o incidono in modo rilevante su funzionalità, sicurezza o godimento.
- Possono giustificare, secondo il caso, rimedi più incisivi e il risarcimento del danno.

Esempi: gravi infiltrazioni, cedimenti, difetti strutturali.



VIZI NON GRAVI

- Non impediscono l'uso dell'immobile ma ne diminuiscono valore, qualità o comodità.
- Possono consentire riduzione del prezzo, eliminazione del difetto e/o risarcimento, secondo il titolo di responsabilità.

Esempi: difetti di finitura, anomalie localizzate.



RICORSO EX ART. 696 c.p.c.

L'accertamento tecnico preventivo consente di cristallizzare lo stato dei luoghi e affidare a un CTU l'esame tecnico dei difetti.

È particolarmente utile quando occorre accertare: esistenza, cause, gravità e costi di ripristino prima che lo stato dell'immobile cambi.

PERCHÉ È UTILE

- ✓ Fissa lo stato dei luoghi
- ✓ Riduce il rischio di dispersione della prova
- ✓ Offre una base tecnica per la trattativa
- ✓ Può essere utilizzato nel successivo giudizio

I PASSAGGI DA SEGUIRE

1

VERIFICA E DOCUMENTA

Foto, video, relazioni tecniche, preventivi.

2

CONSULENZA TECNICA

Valutazione preliminare di un tecnico di fiducia.

3

RICORSO EX 696 c.p.c.

Chiedere al Tribunale l'accertamento tecnico preventivo.

4

TRATTATIVA

Usare gli esiti tecnici per cercare una soluzione.

5

AZIONE GIUDIZIALE

Se necessario adire Autorità Giudiziaria

ATTENZIONE AI TERMINI

I termini cambiano in base al rapporto giuridico (vendita, appalto, costruttore): vanno verificati subito sul caso concreto.

CONSIGLIO: agisci tempestivamente, documenta i difetti e valuta l'ATP prima di interventi che possano alterare lo stato dei luoghi.