

Vendita - obbligazioni del venditore - evizione (garanzia per) - parziale - cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi - "actio quanti minoris" – Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 21384 del 04/11/2005

Oneri apparenti - Configurabilità - Condizioni - Onere di diligenza del compratore - Sussistenza - Fattispecie relativa a vendita forzata di immobile locato.

In tema di vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi (art. 1489 cod. civ.) l'apparenza degli oneri e dei diritti è equiparata, ai fini dell'esclusione della responsabilità del venditore, alla conoscenza effettiva, a condizione che essa risponda a requisiti di precisione, univocità e chiarezza che possono porre l'acquirente in grado di tener conto della reale situazione dell'immobile. A tal fine per apparenza si intende la facile riconoscibilità, pertanto con riferimento a diritto personale di garanzia, è sufficiente a rendere apparente il diritto ogni indizio che lo renda facilmente conoscibile da un uomo di media diligenza. (Nella specie, relativa a vendita forzata di immobile locato, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la tutela dall'aggiudicatario in quanto l'esistenza della locazione era da questi conoscibile mediante consultazione sia della relazione di stima, sia della perizia tecnica redatta da un geometra nel corso della procedura esecutiva).

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 21384 del 04/11/2005