

**Vendita - "actio quanti minoris" - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 14289 del 04/06/2018**

Venditore che garantisce libertà del bene - Onere d'indagine del compratore - Insussistenza - Conoscenza o apparenza dei pesi - Trascrizione vincolo non dichiarato - Irrilevanza - Distinzione fra parte del contratto e terzo acquirente - Oneri e diritti risultanti da opere visibili e permanenti - Rilevanza - Fattispecie.

L'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento esonera l'acquirente dal compiere qualsiasi indagine, operando a suo favore il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione, con l'effetto che, se la dichiarazione è contraria al vero, il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti, restando irrilevante la trascrizione del vincolo, che assume valore solo verso il terzo acquirente e non per il compratore il quale, nel rispetto del canone della buona fede, ha il diritto di stare alle dichiarazioni dell'alienante. Tale diritto, però, viene meno qualora dette dichiarazioni trovino diretta ed immediata smentita nel modo d'essere del bene percepibile attraverso i sensi, risultando gli oneri o diritti da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, poiché, in questo caso, non opera il principio dell'affidamento ed il compratore deve subire le conseguenze della sua negligenza.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 14289 del 04/06/2018