

# Esclusa la responsabilità del venditore in caso di vendita di un fondo gravato da una servitù “apparente” o comunque conoscibile con l’ordinaria diligenza

Trib. Napoli Nord, Sez. II Civ. 6 maggio 2025, n. 1699 - Maffei, pres. ed est. - Parte 1 (avv. Roma) c. Controparte 1 (avv. Corvino).

**Servitù - Vendita di un terreno - Presenza di una servitù - Diritti reali di godimento gravanti sul fondo - Riduzione del prezzo d'acquisto di un terreno per l'esistenza non dichiarata di una servitù di condotte irrigue - Esclusa la responsabilità del venditore in caso di vendita di un fondo gravato da una servitù “apparente” o comunque conoscibile con l’ordinaria diligenza**

*(Omissis)*

## FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Parte\_1 deduceva: che in data 23.11.2021, con atto del Notaio dott.ssa Persona\_1 aveva acquistato da Controparte\_1 la piena ed esclusiva proprietà di un immobile sito nel Comune di Casal di Principe in località "Quadrupane o Pizzitiello" e, precisamente, una zona di terreno di natura non agricola dell'estensione complessiva catastale di 38 are e 96 centiare; che tale zona di terreno è riportato nel catasto terreni del Comune di Casal di Principe (Ce) al foglio 13 p.lla (omissis) e al foglio 13 p.lla (omissis); che tale vendita era stata effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava e con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso o eccettuato, ed era comprensiva della striscia di suolo della larghezza costante di cinque metri lineari rilasciata lungo tutto il lato ovest del terreno e da adibire a strada; che le parti avevano dichiarato di aver determinato ai soli fini fiscali il valore del trasferimento in € 191.274,12 mentre il prezzo della vendita era stato convenuto in € 191.260,00; che il valore del terreno in oggetto era stato rideterminato ai sensi del comma 91 dell'art. 1 della L.24.12.2004 n.2 44 e stabilito in € 382.500,00; che all'art. 4 del predetto atto di compravendita la parte venditrice aveva prestato garanzia in ordine alla piena proprietà, libera disponibilità e legittima provenienza del bene in oggetto e aveva dichiarato che sullo stesso non gravavano oneri di sorta né formalità ipotecarie pregiudizievoli; che la parte venditrice aveva consegnato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casal di Principe in data 28.10.2021 che collocava il bene in zona D2 di insediamento produttivo artigianale e commerciale ai sensi delle Norme Tecniche d'Attuazione e aveva dichiarato che a tale data non si erano verificati mutamenti degli strumenti urbanistici e che non aveva avuto conoscenza dell'adozione di provvedimenti sanzionatori di natura urbanistica; che era stata informata dal [...] Controparte\_2 che, sulle particelle di terreno oggetto di compravendita, era stata costituita in favore del Controparte\_3 e per esso del Controparte\_2, una servitù permanente per attraversamento di condotte irrigue con scrittura privata conservata agli atti del Notaio Persona\_2 e registrata all'ufficio atti pubblici di Caserta il 7.1.1992; che tale servitù incideva per una superficie complessiva di 365,00 mq sulla particella n. 5336, oggetto della compravendita; che Controparte\_1 si era impegnata come indicato all'art. 3 del predetto atto di costituzione di servitù “a non occupare la fascia di terreno da asservire con opere fisse e con piantagioni in modo da evitare ogni danno all'impianto e consentire la libera percorrenza sulla condotta, e garantisce contro qualsiasi ragione o pretese di terzi fossero anche affittuari, coloni, acquirenti del fondo etc, obbligandosi, sotto la propria responsabilità, a riportare il consenso di chiunque per qualsiasi titolo vantasse diritti sul fondo attraversato”; che la suddetta servitù non era stata dichiarata nel contratto e che diminuiva il libero e pieno godimento del bene determinando l'insorgenza del diritto ad una riduzione del prezzo pattuito per un importo pari a € 17.674,20.

Tanto premesso ed esposto, convenendo in giudizio Controparte\_1, concludeva affinché, previo accertamento della responsabilità ex art. 1489 c.c. della parte venditrice, la convenuta fosse condannata al pagamento della somma di € 17.674,20 a titolo di riduzione del prezzo, con vittoria di spese di lite.

Si costituiva Controparte\_1 che, contestando la fondatezza in fatto e diritto della domanda, esponeva: che, trattandosi di un terreno acquisito a seguito di successione mortis causa e non avendo mai conosciuto le vicende che lo avevano interessato, si era affidata al notaio Persona\_1, incaricato da parte acquirente, per effettuare tutte le ispezioni, visure e controlli necessari sul predetto immobile al fine di consentirne la vendita; che Persona\_3, legale rappresentante della Parte\_1 conosceva i diritti reali di godimento gravanti sul fondo avendo coltivato direttamente per oltre 40 anni il suddetto appezzamento di terreno; che, all'atto della stipula, Persona\_3 era conoscenza dell'esistenza di una servitù permanente per l'attraversamento di condotte irrigue in favore del Controparte\_2 avendo più volte insistito, nei confronti del Notaio, per verificare tale circostanza; che l'area interessata dalla servitù oggetto della presente controversia aveva un'estensione e un valore economico minore rispetto a quanto prospettato da parte attrice.



Ciò posto, concludeva affinché fosse rigettata la domanda attorea, con vittoria di spese di lite.

In data 11.5.2023, veniva formulata dallo scrivente una proposta conciliativa ai sensi dell'art. 185 bis c.p.c. che prevedeva il pagamento, da parte della CP\_1 ed in favore della Parte\_1 della somma di € 7.000,00, oltre spese processuali. All'udienza del 25.9.2023 la sola parte attrice dichiarava di voler aderire alla proposta, che invece veniva respinta dalla convenuta.

Considerata non ammissibile la prova testimoniale articolata dalla parte convenuta, in quanto attinente a circostanze irrilevanti ai fini della decisione, e ritenuto superfluo l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni ed era riservata in decisione con ordinanza del 20.1.2025. La domanda è infondata e va rigettata per quanto di ragione.

È da ritenersi pacifico tra le parti, oltre ad essere documentalmente provato, che in data 23.11.2021 la Parte\_1 abbia acquistato da Controparte\_1 un appezzamento di terreno di natura non agricola all'interno del Comune di Casal di Principe (Ce) - p.lla 93, p.lla 5340, p.lla 5341 e p.lla 5338, p.lla 28 e p.lla 111 - dietro la corresponsione del prezzo di € 191.274,12 (cfr. atto notarile di compravendita allegato al fascicolo di parte convenuta).

La società attrice ha avanzato nei confronti nella parte convenuta una domanda di riduzione del prezzo ex art. 1489 c.c. per un importo di € 17.674,2 in ragione della sussistenza di una servitù di acquedotto sul terreno acquistato, non espressamente dichiarata nel contratto di compravendita, che aveva diminuito il libero e pieno godimento del bene immobile (cfr. atto di costituzione di servitù allegato al fascicolo di parte attrice). Può considerarsi non specificamente contestato tra le parti, oltre che provato in via documentale, la sussistenza di una servitù per attraversamento di condotte irrigue sul terreno oggetto di compravendita - in particolare sulla particella n. 5336 - in favore del Controparte\_3 e per esso del Controparte\_2 (cfr. atto di costituzione di servitù allegata al fascicolo di parte attrice).

In punto di diritto giova richiamare il dettato normativo dell'art. 1489 c.c. a tenore del quale "se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'articolo 1480".

La fattispecie regolamentata dall'art. 1489 c.c., presenta caratteri propri sia della disciplina della garanzia per evizione che della garanzia per vizi: essa, infatti, ricorre in virtù dell'affermazione di un diritto da parte di un terzo sul bene (evizione) e si estrinseca in una diminuzione della sua utilità (per effetto della presenza di un vizio). Sul punto la Corte di Cassazione ha statuito come l'evizione totale o parziale viene a verificarsi solo quando l'acquirente sia privato in tutto od in parte del bene alienato ovvero il diritto trasferito perda le sue caratteristiche qualitative o quantitative, mentre se la privazione riguardi esclusivamente limitazioni inerenti il godimento del bene o imposizioni di oneri che lascino integra l'acquisizione patrimoniale trova applicazione l'art. 1489 c.c., riguardante i vizi della cosa venduta (Cass. civ. n. 24055/2008 e Cass. civ. n. 29367/2011).

La norma in esame individua, quindi, una forma di tutela del compratore nella ipotesi di inesattezza giuridica della prestazione a causa dell'esistenza di oneri o di diritti, non apparenti o non conosciuti, che rechino limitazioni al godimento (Cass. civ. n. 1215/1985).

Sicché, la garanzia di cui all'art. 1489 c.c., senza incidere sull'efficacia dell'acquisto, tutela l'acquirente di buona fede nell'ipotesi in cui il diritto acquistato non sia esercitabile interamente a causa dell'esistenza di un jus in re aliena e a differenza dell'evizione (che è dovuta anche in caso di conoscenza da parte del compratore della causa di evizione), non opera quando le limitazioni erano effettivamente conosciute dal compratore ovvero apparenti.

I presupposti per l'applicazione della garanzia in questione sono dunque: l'accertamento del diritto o dell'onere vantato dal terzo e l'ignoranza dell'acquirente, al momento della conclusione del contratto, del peso gravante sulla cosa, ovvero nella non conoscibilità di tale peso determinata dalla mancanza di una situazione di fatto o di diritto idonea a costituire una situazione di apparenza.

Ai fini dell'accoglimento dell'azione ex art. 1489, con conseguente riduzione del prezzo, è necessario che il compratore non abbia avuto conoscenza, e non ne potesse avere con l'ordinaria diligenza, dell'esistenza sulla cosa venduta dell'onere o del diritto personale del terzo.

Ne consegue che, in tema di vendita di cosa gravata da oneri o diritti reali o personali di godimento a favore di terzi, l'apparenza degli oneri e dei diritti è equiparata, ai fini dell'esclusione della responsabilità del venditore, alla loro conoscenza effettiva da parte dell'acquirente; sicché, ove il peso gravante sul fondo acquistato, come nel caso che ci occupa, sia una servitù è sufficiente ad escludere la garanzia ex art. 1489 c.c., che la servitù sia apparente (Cassazione civile sez. II, 08/04/2013, n.8500).

Infatti, la responsabilità del venditore, ai sensi dell'art. 1489 c.c., è esclusa nel caso in cui si tratti di oneri e diritti apparenti, che risultino cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio. Ciò in quanto, in forza del principio di autoreponsabilità, si ritiene debbano ricadere sul compratore, il quale abbia avuto la possibilità di esaminare la cosa prima dell'acquisto ed abbia ignorato ciò di cui poteva venire a conoscenza perché esteriormente visibile, le conseguenze negative della propria negligenza, applicando la presunzione legale che abbia accettato il bene con le limitazioni che il compratore conosceva o avrebbe potuto conoscere usando l'ordinaria diligenza.

In ordine al requisito della "non apparenza", la giurisprudenza di legittimità ha precisato, in primo luogo, che quando i

pesi sono apparenti possono anche non essere dichiarati nel contratto dal venditore in quanto l'apparenza equivale alla conoscenza effettiva da parte del compratore ed in secondo luogo, che il concetto di apparenza dell'onere non deve essere circoscritto alle sole ipotesi di percepibilità dei pesi a prima vista, ma deve esser inteso nel senso di conoscibilità degli stessi con la diligenza normale rapportabile all'affare (Cassazione civile sez. II, 16/05/2016, n.9967, Cass.4.11.2005, n. 21384).

Ciò in quanto l'"apparenza" e l'"effettiva conoscenza" del peso gravante sul bene sono ritenuti sostanzialmente equipollenti, valendo entrambi ad escludere la ratio di tutela del compratore; ragion per cui se il compratore ha avuto conoscenza effettiva dell'esistenza del peso gravante sulla cosa si presume che essa sia stata accettata con quel peso; se lo ignorava, ma era apparente, la garanzia non è ugualmente dovuta per un principio di autoresponsabilità del compratore che deve subire le conseguenze della propria negligenza (Cassazione civile sez. II, 11/03/1995, n.2856).

In sostanza, la conoscenza effettiva o la situazione di apparenza, materiale o giuridica, dell'onere o del diritto reale in grado di determinarne la conoscibilità con l'ordinaria diligenza comportano l'inoperatività della garanzia prevista dall'art. 1489 c.c..

Orbene, si osserva che nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, la conoscibilità del vincolo gravante sulla cosa, idonea ad escludere la responsabilità del venditore ex art. 1489 c.c., deve essere valutata in concreto, alla luce della natura del vincolo medesimo e della possibilità per l'acquirente di compiere una verifica più o meno gravosa o necessaria sulla sussistenza dello stesso (Cass. civ. n. 16795/2018).

Con specifico riguardo alle indagini relative alla sussistenza della servitù su di un fondo occorre evidenziare che la formalità della trascrizione consente ai terzi di avere una precisa conoscenza dell'avvenuta costituzione del diritto reale di godimento su di un bene immobile.

Sicché la conoscenza del peso gravante sul fondo può essere acquisita dagli interessati attraverso il semplice esame delle note di trascrizione depositate presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari che, in tale contesto, rappresentano uno strumento idoneo a costituire una situazione di apparenza.

Non vi è quindi dubbio che la normale diligenza richiesta al compratore di un bene immobile debba includere lo svolgimento, in via preventiva, di opportune verifiche sulla sussistenza di eventuali trascrizioni di oneri o diritti reali gravanti sul bene.

Sul punto la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di chiarire che la trascrizione dell'onere presso i pubblici registri – e quindi a maggior ragione del diritto reale di godimento – determina la conoscibilità dello stesso da parte del compratore mediante l'ordinaria diligenza e, di conseguenza, l'esclusione della responsabilità in capo al venditore ex art. 1489 c.c. ("Nella vendita di cosa gravata da onere reale, la responsabilità del venditore, ex art. 1489 c.c., è esclusa nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa oppure si tratti di onere apparente ovvero trascritto o espressamente menzionato nell'atto di trasferimento dell'immobile al terzo, non essendo a tal fine sufficiente una clausola generica o di mero stile" – cfr. Cassazione civile sez. II, 26/09/2017, n. 22363).

Occorre precisare che solo l'espressa dichiarazione con cui il venditore dichiara 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 (Cassazione civile, sez. II, 26/02/2025, n. 5062).

Nella vicenda in esame si rileva che nell'atto di compravendita la parte venditrice si è limitata a dichiarare che il terreno era libero da oneri e formalità ipotecarie pregiudizievoli, senza fare alcun espresso riferimento alla diversa situazione giuridica consistente nell'assenza di diritti reali di godimento sussistenti sul fondo ("la parte venditrice presta le garanzie di legge in ordine alla piena proprietà, libera disponibilità e legittima provenienza del bene in oggetto e dichiara che sullo stesso non gravano oneri di sorta né formalità ipotecarie pregiudizievoli" – cfr. art. 4 dell'atto di compravendita).

Invero, nel contratto di compravendita de quo non vi è traccia di una esplicita dichiarazione della parte alienante con cui la stessa abbia affermato che il fondo era libero da diritti reali di godimento, nello specifico da servitù. Di conseguenza, non si configura alcuna ipotesi di affidamento incolpevole del compratore nella dichiarazione negoziale della controparte. Sebbene il contratto non abbia fatto esplicito riferimento all'esistenza della servitù di acquedotto – che è verosimile ritenere fosse ignorata anche dalla venditrice, la quale aveva acquistato il fondo in via ereditaria nel 2012 –, la clausola contrattuale di cui all'art. 2 contemplava in via generale che il trasferimento del bene avvenisse nello stato in cui questo si trovava, non escludendosi a contrario l'esistenza di diritti reali non specificamente richiamati ("La presente vendita viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova e con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato" – cfr. art. 2 del contratto di compravendita).

Pertanto, nel caso di specie, il compratore non poteva dirsi esonerato dal dover compiere indagini volte a verificare l'eventuale esistenza di diritti reali sul bene, che gli avrebbero agevolmente consentito di risalire all'esistenza della servitù di acquedotto.

Invero, sulla base della documentazione in atti si rileva che l'atto di costituzione della servitù gravante sulla particella trasferita era stato regolarmente trascritto circa ventinove anni prima della conclusione del contratto compravendita (cfr. nota di trascrizione n. 107 del 22.1.1992 dell'atto di costituzione di servitù allegata al fascicolo di parte attrice).

Il compratore mediante l'utilizzo dell'ordinaria diligenza, che la natura e la tipologia dell'affare imponeva, avrebbe dovuto attivarsi per esaminare il bene prima dell'acquisto e svolgere le opportune verifiche preliminari che gli avrebbero permesso agevolmente di riconoscere l'esistenza del peso.

Pertanto, prima della stipula dell'atto di compravendita la società attrice era in condizioni di conoscere l'esistenza del diritto reale di godimento attraverso una semplice indagine documentale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dove la consultazione della relativa nota di trascrizione avrebbe potuto rivelare la presenza della servitù sul terreno oggetto dell'affare.

In ragione della situazione di apparenza della servitù determinata dalla conoscibilità della stessa con l'ordinaria diligenza da parte dell'acquirente non potrà trovare applicazione la garanzia invocata dalla società attrice a fondamento della pretesa di riduzione del prezzo e di risarcimento del danno.

In conclusione, le domanda attorea deve essere integralmente reietta.

Le spese di lite seguono strettamente la soccombenza, e sono liquidate, come da dispositivo, in virtù del D.M. Giustizia 55/2014, aggiornato al D.M. n. 147 del 13.8.2022, in relazione al valore della controversia - rientrando nello scaglione da € 5.200,01 a € 26.000,00 - e all'attività concretamente esercitata dal difensore costituito per la parte convenuta costituita (estrinsecatasi nelle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria, di cui al richiamato D.M.).

P.Q.M.

IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD, in composizione monocratica, definitivamente pronunziando nella controversia civile promossa come in epigrafe, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

- rigetta la domanda proposta da Parte\_1
- condanna la Parte\_1 in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento, in favore di Controparte\_1, delle spese processuali, che si liquidano in € 2.600,00 per compenso, oltre IVA e CPA se dovute e rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% del compenso complessivamente liquidato, con attribuzione all'avv. Giuseppe Corvino, dichiaratasi antistatario.

*(Omissis)*