



CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Reggio Calabria, Sezione Civile, riunita in Camera di Consiglio da remoto (sulla piattaforma Microsoft Teams) nelle persone dei seguenti Giudici:

Dr. NATALINO SAPONE

Presidente

Dr.ssa FEDERICA RENDE

Consigliera

Dr.ssa ROSA MARIA BOVA

Consigliera rel. ed est.

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al **R.G. n. 595/2021** e vertente tra:

Parte_1 *C.F._1*) e *Parte_2*
(*C.F._2*), rappresentate e difese dall'Avv. Salvatore Santanoceto

APPELLANTI

E

CP_1 *C.F._3*), rappresentato e difeso dall'Avv. Maria Rosaria Politanò

APPELLATO

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Palmi n. 833/2021, pubblicata in data 20/10/2021, emessa a definizione del procedimento n. R.G. 604/2016, costituente prosecuzione nel merito del procedimento nunziatorio n. R.G. 421/2015

Conclusioni delle parti: come da note scritte telematicamente depositate per l'udienza di precisazione delle conclusioni del 19.06.2025

Motivi della decisione in fatto e in diritto

1.1 Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* e *Parte_2* hanno proposto appello avverso la sentenza n. 833/2021 del Tribunale di Palmi, pubblicata il 20 ottobre 2021, nella quale il giudice di primo grado, a definizione del giudizio iscritto al n. R.G. 604/2016, istruito mediante le produzioni documentali delle parti, l'escussione dei testi ed approfondimenti tecnici, fallito il tentativo di definizione stragiudiziale della causa, esperito mediante consulenza tecnica d'ufficio espletata dall'ing. *Persona_1*, ha:

1) ribadito, in via preliminare, quanto già disposto con ordinanza dell'11 dicembre 2020, in applicazione del disposto di cui all'art. 75 c.p.p., in ordine alla dichiarazione di estinzione della sola domanda risarcitoria proposta dal *CP_1* in via cumulativa alla lettera a) della comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale, quale effetto della proposizione, da parte del medesimo, di domanda identica per *petitum* e *causa petendi* nel procedimento penale n. R.G. 2347/16 a carico delle odierne appellanti, con esclusione dell'estensione di tale effetto estintivo alle ulteriori domande riconvenzionali dal medesimo proposte, in quanto diverse per *petitum* o anche per *causa petendi* rispetto a quella traslata in sede penale, rigettando conseguentemente la domanda formulata dalle *Pt_1* in sede di precisazione delle conclusioni volta a ottenere la declaratoria di estinzione dell'intero giudizio;

2) accolto parzialmente la domanda riconvenzionale proposta dal *CP_1* rilevata la difformità tra il confine catastale e quello di fatto, ha dichiarato che il confine tra la proprietà *CP_1* (terreno iscritto al Catasto del Comune di Rosarno al foglio 20, part. 383) e quella *Pt_1* (fabbricato in Catasto al fg. 20, part. nn. 1120 e 1121) è rappresentato dalla *“linea colorata in giallo che, nell'aerofotogrammetria ufficiale del 1986 depositata nell'Ufficio Tecnico del comune di Rosarno in scala 1:2000, allegata alla relazione del c.t.u., arch. *Per_2* (denominato “allegato rilievo”), raffigura il preesistente muro di confine”*. Ha altresì dichiarato *“l'inesistenza, a favore del fondo costituito dalle particelle 1120 e 1121 del fg. 20, di una servitù di mantenere vedute a distanza inferiore a quella di 1,5 metri dal confine sul fondo *CP_1* ordinato “la chiusura delle finestre, dei balconi e degli affacci già realizzati sul*

lato del fabbricato Pt_1 a confine della proprietà CP_1 ad eccezione delle tre finestre e della porta realizzate nella piccola rientranza visibile nella fotografia n. 11 allegata alla relazione di c.t.u. Per_2 , con divieto di costruire, sempre sul lato a limite della proprietà del convenuto, le ulteriori aperture presenti nei permessi a costruire e nei progetti approvati della pratica edilizia n.31/2006; ha dichiarato “l’inesistenza del diritto delle odierne attrici a mantenere il loro fabbricato, nella parte limitante con il terreno CP_1 ad una distanza inferiore a cinque metri rispetto al confine come sopra determinato”.

Con la presente impugnazione Parte_1 e Parte_2 hanno contestato l’erroneità della predetta pronuncia di primo grado, chiedendone la totale riforma per i seguenti motivi:

a) erronea applicazione dell’art. 75 c.p.p. ed illegittima limitazione degli effetti estintivi derivanti dalla costituzione di parte civile del CP_1 nel procedimento penale. Al riguardo, ad avviso delle appellanti, il giudicante ha errato nel dichiarare estinta la sola domanda risarcitoria proposta dal CP_1 sostenendo che, in ragione dell’identità del presupposto fattuale e giuridico - individuato nelle dedotte violazioni delle distanze legali e delle vedute - l’effetto estintivo avrebbe dovuto estendersi anche alle ulteriori domande riconvenzionali, ritenute connesse e consequenziali a quella traslata in sede penale;

b) erroneità della mancata ammissione della consulenza tecnica d’ufficio sullo stato dei luoghi ed omessa indicazione in sentenza delle ragioni giustificative del relativo diniego. Nel dettaglio, hanno dedotto l’erroneità della sentenza per non avere il giudice di primo grado ammesso un nuovo accertamento tecnico sullo stato dei luoghi, pur espressamente richiesto da entrambe le parti, senza esplicitare le ragioni del relativo diniego e limitandosi a valorizzare le conclusioni della consulenza espletata in fase cautelare dall’arch. Per_2 , oggetto di specifiche contestazioni sotto il profilo tecnico e metodologico.

Al riguardo, hanno osservato, inoltre, che la consulenza affidata all’ing. Persona_1 non poteva supplire alla mancata ammissione della c.t.u. richiesta, atteso che l’incarico conferito a tale ausiliario era stato espressamente circoscritto al solo tentativo di pervenire ad una definizione in via conciliativa del giudizio e non era finalizzato all’acquisizione di accertamenti tecnici utilizzabili ai fini decisorii, i quali, ad avviso delle appellanti, avrebbero consentito di chiarire diversi aspetti rimasti irrisolti dalla c.t.u. espletata dall’arch. Per_2 ;

c) erronea ricostruzione dei confini tra le proprietà e travisamento delle risultanze istruttorie. Nel dettaglio, le appellanti hanno eccepito che il giudice di primo grado avrebbe erroneamente

ricostruito il confine tra le proprietà, travisando le risultanze istruttorie e, in particolare, recependo le conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'arch. **Per_2** in sede cautelare, ritenute, ad avviso delle medesime, assolutamente erronee in ordine all'individuazione dei confini reali e catastali.

In particolare, hanno osservato che, pur richiamando il criterio di cui all'art. 950 c.c. e affermando di voler privilegiare lo stato dei luoghi rispetto alle risultanze catastali, il giudicante avrebbe in concreto fondato la decisione su elaborazioni catastali e aerofotogrammetriche non idonee a individuare con precisione l'effettivo confine di proprietà, pervenendo ad affermare che il fabbricato delle **Pt_1** insistesse sul confine di fatto e, addirittura, invadesse catastalmente il fondo **CP_1** per una superficie di circa mq 10.

In proposito hanno contestato l'affidabilità delle mappe catastali utilizzate dal consulente tecnico, redatte in scala 1:2000, evidenziandone l'intrinseca approssimazione e l'inidoneità a prevalere su confini materiali storicamente consolidati, nonché l'utilizzo delle aerofotogrammetrie ufficiali, ritenute strumenti non adeguati a un accertamento puntuale dei limiti tra fondi privati, specie in presenza di elementi fisici di delimitazione.

Sotto altro profilo, hanno richiamato la documentazione fotografica in atti, anche risalente a epoca anteriore all'inizio dei lavori edilizi, dalla quale risulterebbe l'esistenza, tra il fabbricato delle **Pt_1** e il confine con la proprietà oggi **CP_1** di una corte di esclusiva pertinenza delle appellanti, tale da escludere sia l'edificazione sul confine sia qualsivoglia sconfinamento, circostanza che troverebbe riscontro anche negli elaborati progettuali e nei titoli edilizi rilasciati sulla base di tale assetto. Hanno evidenziato inoltre che ulteriori consulenze tecniche - segnatamente la c.t.u. dell'ing. **Per_3** resa nel procedimento R.G. 1055/2009 e la c.t.u. dell'ing. **Per_4** resa nel procedimento R.G. 375/2015 prodotte nel giudizio di primo grado - non avrebbero riscontrato l'asserita invasione del fondo confinante;

d) erronea valutazione delle risultanze delle prove testimoniali in ordine alla natura delle aperture e alla configurabilità delle vedute.

Ad avviso delle appellanti, il giudice di primo grado ha errato nel qualificare le aperture preesistenti del fabbricato come semplici luci irregolari, ritenendo che la presenza delle inferriate fosse incompatibile con la natura di vedute ai sensi dell'art. 900 c.c., senza tenere adeguatamente conto delle risultanze delle prove testimoniali assunte in corso di causa.

In particolare, hanno osservato che dalle deposizioni dei testi escussi sarebbe emerso che le aperture originarie del fabbricato delle **Pt_1** erano munite di grate al solo fine di “*evitare che qualcuno potesse entrare in casa, perché all’epoca la zona non era abitata come adesso*”, e dunque non già perché violassero le distanze previste dal codice civile, bensì esclusivamente per esigenze di sicurezza dell’abitazione, in un contesto territoriale all’epoca scarsamente abitato.

A sostegno delle rassegnate conclusioni hanno prodotto prove documentali, chiedendo, in via istruttoria, l’ammissione di c.t.u. sullo stato dei luoghi.

Con comparsa di costituzione depositata in data 28.01.2022 si è costituito in giudizio **CP_1** [...], contestando le avverse prospettazioni e in particolare:

a) eccependo, in via preliminare, l’inammissibilità dell’appello per difetto di ragionevole probabilità di accoglimento *ex art. 348 bis c.p.c.* e per difetto di specificità dei motivi *ex art. 342 c.p.c.*;

b) deducendo l’erroneità parziale della sentenza impugnata e, per l’effetto, proponendo appello incidentale per:

1) erronea individuazione del numero e della natura delle aperture assentite sul lato del fabbricato **Pt_1** confinante con la proprietà **CP_1** lamentando a tal proposito che il giudice di prime cure, pur avendo correttamente accertato in motivazione che le aperture preesistenti del vecchio manufatto erano in numero di tre e munite di inferriate, con conseguente qualificazione delle stesse come luci irregolari, non idonee a consentire l’acquisto per usucapione di una servitù di veduta, avrebbe poi disposto, nel dispositivo, l’ordine di chiusura delle finestre, dei balconi e degli affacci “*ad eccezione delle tre finestre e della porta realizzate nella piccola rientranza*”, introducendo così una incongruenza tra motivazione e dispositivo. Tale statuizione, infatti, ad avviso dell’appellante incidentale, avrebbe illegittimamente riconosciuto alle **Pt_1** il diritto di mantenere non solo aperture qualificate come finestre anziché come luci irregolari, ma anche un numero di aperture maggiore rispetto a quello accertato in motivazione (tre finestre e una porta, in luogo di tre aperture), finendo per aggiungere indebitamente un’ulteriore apertura qualificata come porta, in contrasto con le risultanze istruttorie e con la stessa qualificazione giuridica operata dal giudice di prime cure;

2) omessa pronuncia sulle domande riconvenzionali relative all’occupazione di una porzione del terreno **CP_1** e al rifacimento del muro di confine, deducendo che il giudice di prime cure,

pur dando atto - sulla base delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata dall'arch. **Per_2** - della difformità tra confine catastale e confine di fatto e della conseguente invasione catastale della proprietà **CP_1** da parte del fabbricato delle **Pt_1** per una superficie di circa mq 10, non avrebbe tuttavia pronunciato né sulla domanda di riduzione in pristino, né su quella subordinata di corresponsione del costo del terreno occupato, né, infine, sulla richiesta di ricostruzione del muro di confine.

Ha inoltre dedotto che, anche a voler ritenere il muro perimetrale del fabbricato delle **Pt_1** coincidente, prevalentemente, con il confine accertato, il giudice avrebbe comunque omesso di considerare che tale manufatto non coprirebbe integralmente l'intera linea di confine tra le proprietà, residuando tratti privi di delimitazione materiale, con la conseguenza che, ove lo si volesse qualificare come muro perimetrale tra fondi, lo stesso dovrebbe essere totalmente cieco e dovrebbe essere ordinato il suo rifacimento nelle parti mancanti, al fine di ripristinare l'integrità della separazione tra le proprietà e impedire l'accesso alla proprietà **CP_1**.

3) omessa statuizione sulle spese di consulenza tecnica d'ufficio, deducendo che la sentenza impugnata avrebbe omesso di pronunciarsi in ordine alla ripartizione delle spese relative alla consulenza tecnica d'ufficio espletata dall'ing. **Persona_1** nell'ambito del tentativo di composizione bonaria della controversia, spese che erano state poste provvisoriamente a carico solidale delle parti con decreto di liquidazione del 10 gennaio 2020 e che risultavano, per la quota di competenza, anticipate dall'appellante incidentale. Attesa la mancata statuizione sul punto, l'appellante ha chiesto, in applicazione del principio della soccombenza, di disporre la rifusione in suo favore delle somme anticipate per la consulenza tecnica d'ufficio in esame, in via principale per l'intero importo sostenuto, pari a € 1.051,58, e, in subordine, nella misura dei due terzi, in coerenza con la regolamentazione delle spese di lite operata in sentenza.

A sostegno delle rassegnate conclusioni ha prodotto prove documentali.

Sulla scorta di ciò ha chiesto alla Corte di voler: dichiarare inammissibile l'appello per tutti i motivi *ex ante* rappresentati; rigettare nel merito il gravame in quanto infondato in fatto ed in diritto; riformare la sentenza di primo grado nella parte in cui statuisce il diritto delle signore **Pt_1** di mantenere “*tre finestre e una porta*” e per l'effetto dichiarare che le aperture concesse sul fabbricato **Pt_1** sono tre, che le stesse devono essere munite di inferriate e pertanto essere qualificate come luci irregolari, senza diritto di *inspicere* e *pospicere* in

alienum; riformare la sentenza di primo grado nella parte in cui nulla dispone sul rifacimento del muro perimetrale, e per l'effetto ordinare l'edificazione di tale muro nelle parti mancanti (come da allegati fotografici), tale da ristabilire i confini per come accertati e impedire l'ingresso delle *Pt_1* nel terreno Caridi; condannare le signore *Pt_1* a seguito dell'accertamento di occupazione del loro fabbricato sul terreno Caridi per 10 mq, al pagamento del corrispettivo per la parte di fondo occupato; condannare le sig.re *Pt_1* al pagamento in favore del sig. *CP_1* delle spese anticipate per la CTU pari ad € 1.051,58, o in subordine nella misura dei 2/3 come stabilito dal giudice di prime cure, con vittoria di spese ed onorari dei due gradi di giudizio da distrarsi a favore del procuratore antistatario e con condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

Nel corso del giudizio di gravame, con ordinanza del 10.03.2023, comunicata alle parti il 13.03.2023, ritenuta la richiesta di c.t.u. suscettibile di delibazione unitamente al merito, è stato disposto il rinvio per la precisazione delle conclusioni.

Con ordinanza collegiale del 29.07.2025, comunicata alle parti il 01.08.2025, la causa è stata poi assunta in decisione, con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

2. Preliminarmente, occorre svolgere le seguenti precisazioni sulle eccezioni di inammissibilità *ex art. 348 bis* ed *ex art. 342 c.p.c.* avanzate dalla parte appellata.

2.1 Va disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello *ex art. 348 bis*, in quanto, essendo stata fissata l'udienza di precisazione delle conclusioni, è pacifico che la Corte abbia implicitamente ritenuto che non vi fossero i presupposti per definizione della procedura per il tramite di un'ordinanza di inammissibilità ai sensi degli artt. 348 *bis* e 348 *ter* c.p.c.; sicché, impregiudicata ogni valutazione nel merito (qui di seguito da scrutinarsi), è in ogni caso da osservarsi che la decisione della presente causa non può che avvenire con la forma della sentenza e non dell'ordinanza.

Parimenti da disattendersi è l'eccezione di inammissibilità dell'appello *ex art. 342 c.p.c.*, considerando che nel gravame proposto l'appellante risulta aver circoscritto in modo sufficientemente chiaro ed esauriente il *quantum appellatum*, proponendo specifici punti di censura, formulando motivate ragioni di dissenso e altresì indicando (c.d. parte rescissoria) le richieste modifiche alla ricostruzione operata in prime cure (non richiedendosi a tal fine un "progetto alternativo di sentenza", ma esclusivamente "l'individuazione", qui ravvisabile, "di un percorso logico alternativo a quello del primo giudice" – cfr. Cass. civ., Sez. un.,

16/11/2017, n. 27199), sicché, a prescindere dalla delibazione della sua fondatezza, qui di seguito da scrutinarsi, è pacifico che nell'atto di appello in ogni caso si rinviene *“una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuta e contrasta le ragioni addotte dal primo giudice”* (Cass. civ. n. 6732/2020 e Cass. civ. Sez. un., n. 27199/2017), non potendosi quindi dar luogo alla richiesta reiezione in rito.

Svolte tali precisazioni, il Collegio ritiene l'appello proposto da **Parte_1** e **Parte_2** [...] infondato.

2.2 Con ordinanza resa all'udienza cartolare dell'11.12.2020, il G.U., *“letto l'art. 75 c.p.p. e ritenuto che la domanda risarcitoria formulata in via cumulativa alla lett. a) delle conclusioni dell'atto di citazione vada separata dal giudizio principale, dovendosi prendere atto della sua identica riproposizione, per petitum (risarcimento danni) e causa petendi (violazione distanze e vedute), nell'ambito del giudizio penale...”*, ha dichiarato estinto, previa separazione, il giudizio scaturente dalla domanda risarcitoria di cui alla lett. a) della comparsa di costituzione con domanda riconvenzionale.

Con la sentenza impugnata il Tribunale ha confermato la suddetta statuizione, precisando che va *“rigettata la domanda, formulata dalle **Pt_1** in sede di precisazione delle conclusioni, volta a conseguire la declaratoria di estinzione per tutte le domande proposte dal **CP_1** in riconvenzionale, diverse da quella risarcitoria di cui alla lettera a) delle conclusioni di parte”*.

L'impugnazione delle signore **Pt_1** avverso la suddetta statuizione è inammissibile.

Secondo l'orientamento della Suprema Corte, il trasferimento dell'azione civile nel processo penale di cui all'art. 75 c.p.p. determina una vicenda estintiva del processo civile riconducibile al fenomeno della litispendenza e non a quello disciplinato dall'art. 306 c.p.c., in quanto previsto al fine di evitare contrasti di giudicati; l'ordinanza emessa ai sensi dell'art. 75 c.p.p. è *“impugnabile con il reclamo di cui all'art. 308 cod. proc. civ., tale essendo il rimedio tipico apprestato dal legislatore per la verifica dei presupposti integrativi della fattispecie estintiva (e, nel caso di specie, per sottoporre a controllo la valutazione sulla sussistenza della identità dell'azione esperita nei due differenti plessi giudiziari)”* (Cass. civ. 25176/2024).

Nella fattispecie, le signore **Pt_1** non hanno impugnato l'ordinanza dell'11.12.2020 ai sensi dell'art. 308 c.p.c. e l'appello avverso la suddetta statuizione di estinzione della domanda

risarcitoria ex art. 75 c.p.p. confermata in sentenza è stato proposto ben oltre il termine di 10 giorni previsto dagli artt. 178 e 308 c.p.c. Dunque, facendo applicazione dei principi di diritto sopra esposti, è inammissibile l'impugnazione spiegata avverso la dichiarazione di estinzione emessa ai sensi dell'art. 75 c.p.p.

2.3 Gli ulteriori motivi di impugnazione, tra loro strettamente connessi sotto il profilo logico e giuridico, vanno congiuntamente esaminati: la consulenza tecnica svolta nella fase cautelare, una volta ritualmente acquisita agli atti del giudizio di merito e sottoposta al contraddittorio delle parti, come è avvenuto nella fattispecie, costituisce elemento di valutazione di cui il giudice può legittimamente avvalersi, senza che sia imposta, in ogni caso, la rinnovazione dell'accertamento. A dispetto di quanto sostenuto dagli appellanti, né il c.t.u. né tantomeno il giudice di prime cure hanno privilegiato il confine catastale rispetto a quello reale: l'ausiliario, all'esito dell'esame delle mappe catastali, delle aerofotogrammetrie e di tutta la documentazione in atti e di quella acquisita nel corso dell'accertamento peritale, nonché dei rilievi eseguiti *in loco*, ha constatato la difformità tra il confine catastale e quello di fatto, documentando e rappresentando graficamente entrambi (cfr. in particolare file denominato "allegati del rilievo" allegato alla perizia). Il giudice di prime cure ha condivisibilmente affermato che l'applicazione dell'art. 950 c.c. impone di privilegiare lo stato dei luoghi rispetto alle mere risultanze delle mappe catastali.

Le operazioni di rilievo topografico e metrico da parte dell'architetto **Per_2** hanno rilevato la sagoma dell'edificio nella parte con il confine del terreno di proprietà **CP_1** confrontandola e sovrapponendola ai seguenti documenti ufficiali:

- 1) planimetria catastale ufficiale del foglio 20 richiesta dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Reggio Calabria, allegata nel fascicolo del rilievo;
- 2) aerofotogrammetria ufficiale del 1986 acquisita dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno allegata nel fascicolo del rilievo;
- 3) aerofotogrammetria ufficiale del 2007 acquisita dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno allegata nel fascicolo del rilievo.

La tesi di parte appellante secondo cui il rilevamento topografico del c.t.u. non è degno di fiducia, soprattutto perché egli non ha tenuto alcun conto della realtà dei preesistenti confini e della *“storica esistenza, di fianco al fabbricato **Pt_1** dal lato di proprietà **CP_1** di una corte di proprietà delle stesse **Pt_1** estesa circa 128 mq, sulla quale si aprivano, “ab*

*antiquo” aperture e vedute che, quindi non si trovano sul confine, ma ad una certa distanza da esso”, non trova evidente riscontro in atti: nella nota del Comune di Rosarno prot. n. 3421 R.E. con oggetto “trasmissione documentazione pratica edilizia 31/2006 inerenti la controversia **Parte_3** si legge: “esaminata la pratica edilizia n. 31/2006, emerge che in origine sul suolo proprietà **Pt_1** insisteva un vecchio manufatto in muratura ordinaria che presentava delle finestre che guardavano lungo la proprietà **Per_5** di fatto come si evince dalle mappe allegate al progetto le aperture davano su una corte a forma triangolare ancora di proprietà”, ma non vi è alcun riferimento alle dimensioni della corte né alla distanza delle aperture dal confine. Gli elaborati grafici ivi richiamati non sono stati prodotti dall’appellante, su cui incombeva il relativo onere probatorio. Essi risultano tra i documenti esaminati dal c.t.u. e tuttavia esclusi dalla ricostruzione avendo correttamente l’ausiliario tenuto conto dei documenti aventi riscontro in elaborati catastali e planimetrie con scala di rappresentazione, escludendo quelli che ne sono privi (cfr. risposta alle osservazioni del c.t.u. **Per_2** pagg. 21 e seguenti).*

Dalle relazioni dell’ing. **Per_3** e **Per_4** espletate rispettivamente nei procedimenti RG 1055/2009 e RG 374/2015 tra le signore **Pt_1** e gli altri proprietari di immobili confinanti su lati differenti rispetto a quello **CP_1** richiamate dalle appellanti a sostegno della propria tesi, non si evince affatto la sussistenza della suddetta corte, quanto piuttosto che il nuovo fabbricato non riproduce in modo identico il precedente manufatto in ordine a consistenza, volume e aperture ed è piuttosto caratterizzato da un incremento di sagoma, volume e distribuzione delle aperture rispetto al preesistente.

Vero è che la foto del 23.08.2009 allegata al fascicolo **Pt_1** di primo grado, di epoca anteriore rispetto all’inizio dei lavori, rappresenta una parte del vecchio muro perimetrale su cui insistevano una porta e due aperture poste prima del confine e che essa appare coincidente con la rientranza dell’attuale muro perimetrale, nondimeno ciò non è sufficiente a ritenere acquistata per usucapione la servitù di veduta.

E’ pacifico l’orientamento secondo cui l’acquisto della servitù di veduta per usucapione presuppone l’esistenza, per la prescritta durata ventennale, a distanza inferiore di quella prescritta dall’art. 905 c.c., di aperture che consentano l’ “inspectio” e la “prospectio” ossia la possibilità di affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente o lateralmente, nel fondo confinante (Cass. civ. 33134/2023). L’usucapione della servitù di veduta richiede il possesso

continuato, pacifico e apparente del diritto di affaccio, manifestato attraverso opere visibili e permanenti inequivocabilmente destinate all'esercizio di quel diritto. Il possesso deve avere a oggetto un potere corrispondente all'esercizio della servitù: ove le aperture preesistenti siano strutturalmente luci, il loro mantenimento non può valere come possesso di una servitù di veduta.

Come correttamente affermato dal primo giudice, gli stessi testimoni di parte attrice hanno confermato l'esistenza di grate esterne sulle tre aperture (una, più alta, nel bagno e altre due nelle stanze, tutte al primo piano), non qualificabili, quindi, come vedute bensì come luci: *“Il possesso di luci irregolari, sprovvisto di titolo e fondato sulla mera tolleranza del vicino, non può condurre all'acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia della relativa servitù, in quanto la servitù di aria e luce - che è negativa, risolvendosi nell'obbligo del proprietario del fondo vicino di non operarne la soppressione - non è una servitù apparente, atteso che l'apparenza non consiste soltanto nell'esistenza di segni visibili ed opere permanenti, ma esige che queste ultime, come mezzo necessario all'acquisto della servitù, siano indice non equivoco del peso imposto al fondo vicino in modo da fare presumere che il proprietario di questo ne sia a conoscenza. Né la circostanza che la luce sia irregolare è idonea a conferire alla indicata servitù il carattere di apparenza, non essendo possibile stabilire dalla irregolarità se il vicino la tolleri soltanto, riservandosi la facoltà di chiuderla nel modo stabilito, ovvero la subisca come peso del fondo, quale attuazione del corrispondente diritto di servitù o manifestazione del possesso della medesima”*(Cass. civ. 17475/2023).

Peraltro, la qualificazione di veduta o luce (regolare o irregolare) deve tenere conto delle caratteristiche oggettive dell'apertura stessa, rimanendo a tal fine irrilevante l'intenzione del suo autore o la finalità dal medesimo perseguita, sicché, un'apertura munita di inferriata, tale da non consentire la *prospectio* nel fondo vicino, può configurarsi solo come luce (29752/2024). Dunque, le aperture preesistenti nel vecchio fabbricato **Pt_1** almeno per la parte significativa accertata dalla prova orale, sono qualificabili come luci e non come vedute e ciò a prescindere dalla riferita funzione di protezione delle grate.

In definitiva, per le ragioni esposte, va rigettato l'appello principale e confermata la sentenza del giudice di prime cure sia nella parte in cui individua il confine tra la proprietà **Pt_4**

(terreno iscritto al Catasto del Comune di Rosarno al foglio 20, part. 383) e quella **Pt_1** (fabbricato in Catasto al fg. 20, part. nn. 1120 e 1121) con la *“linea colorata in giallo che, nell’aerofotogrammetria ufficiale del 1986 depositata nell’Ufficio Tecnico del comune di Rosarno in scala 1:2000, allegata alla relazione del c.t.u., arch. **Per_2** (denominato “allegato rilievo”), raffigura il preesistente muro di confine”*, sia laddove dichiara l’inesistenza, a favore del fondo costituito dalle particelle 1120 e 1121 del fg. 20, di una servitù di mantenere vedute a distanza inferiore a quella di 1,5 metri dal confine sul fondo **CP_1**

3.1 Con l’appello incidentale, **CP_1** ha domandato la riforma della sentenza di primo grado nella parte in cui statuisce il diritto delle signore **Pt_1** di mantenere *“tre finestre e una porta”* anziché tre aperture, che, come quelle preesistenti devono essere munite di inferriate rappresentando luci irregolari.

La sentenza impugnata, nel riconoscere la possibilità di mantenere alcune aperture, utilizza una formulazione non del tutto univoca — tre finestre e una porta — senza chiarire che tali aperture devono essere ricondotte al regime delle luci irregolari. Dall’insieme della prova orale e degli elaborati tecnici non emerge prova certa della preesistenza di una porta avente le caratteristiche idonee a fondare un corrispondente diritto di mantenimento verso il fondo **CP_1**. Dalla foto n. 11 del fascicolo fotografico - richiamata anche dal giudice di prime cure - sono visibili tre aperture di cui una porta, ma, come sopra indicato, le deposizioni testimoniali e la documentazione tecnica consentono di individuare con sufficiente attendibilità tre aperture preesistenti qualificabili come luci, non già come porta.

Deve pertanto disporsi, in parziale riforma della sentenza impugnata, che le aperture mantenibili sul lato prospiciente il fondo **CP_1** siano esclusivamente quelle corrispondenti, per posizione e consistenza, alle aperture preesistenti accertate e, comunque, nel numero massimo di tre, da qualificarsi come luci irregolari ai sensi degli artt. 901 e 902 c.c. e non come vedute, con esclusione di qualsiasi diritto di *inspectio* e *prospectio* sul fondo **CP_1**. Tali aperture dovranno essere mantenute o ricondotte ad una conformazione tale da escludere l’affaccio, mediante apposizione o conservazione di inferriate, mentre tutte le ulteriori aperture, diverse per posizione, numero o natura rispetto alle preesistenze accertate, devono essere chiuse come già stabilito dal giudice di prime cure.

3.2 L’appello incidentale del **CP_1** nella parte in cui lamenta l’omessa o insufficiente statuizione sul ripristino del muro di confine è fondato nei termini di seguito esposti.

Dalle risultanze della c.t.u. (confortate dalle aerofotogrammetrie e dalle fotografie allegate alla relazione) emerge che il preesistente muro di confine è stato in parte abbattuto per essere inglobato nel nuovo edificio Staltari, il cui muro perimetrale è stato esteso fino al confine. Appare corretto quanto rilevato dal CP_1 ossia che dalla perizia (allegato 5 foto da 1 a 4) si evince come una parte del muro di confine parzialmente abbattuto dalle Staltari per costruire la propria abitazione sia rimasta incompiuta, lasciando per di più libero accesso alla confinante proprietà CP_1. L'ausiliario ha anche riconosciuto la necessità di una edificazione urgente del muro di confine con funzione di contenimento tra i due terreni confinanti (pag. 18 della relazione). Peraltro, le appellanti medesime, prima dell'inizio dei lavori, nel 2009, hanno comunicato al dante causa dell'immobile CP_1 che avrebbero risarcito o riparato eventuali danni al muro di confine occorsi nella realizzazione del fabbricato.

In accoglimento dell'appello incidentale, va dunque ordinato alle signore Pt_1 il rifacimento del muro di confine con il fondo di proprietà CP_1 nelle parti mancanti in prosecuzione al muro perimetrale del fabbricato.

3.3 L'appello incidentale non merita accoglimento nella parte in cui si chiede la condanna delle Pt_1 al pagamento del corrispettivo per la porzione di terreno asseritamente occupata. Vanno escluse al riguardo l'omessa pronuncia e l'incongruenza della sentenza di primo grado: il Tribunale, premesso che dalle risultanze peritali emergeva una difformità tra situazione reale e catastale e che, in particolare, il muro perimetrale della nuova costruzione Pt_1 dal lato adiacente al terreno CP_1 è stato costruito al posto del preesistente muro di confine, mentre soltanto dal punto di vista catastale ricorre una invasione del fabbricato sulla proprietà del ricorrente per una superficie di circa mq. 10, ha correttamente concluso che di fatto *“nessuna occupazione abusiva del terreno CP_1 può riconoscersi, con conseguente rigetto della domanda di demolizione parziale del fabbricato Pt_1 e della richiesta subordinata di condanna alla refusione del costo del terreno occupato”*.

3.4 Infine, il motivo di appello concernente l'omessa pronuncia sulle spese di c.t.u. è fondato nei termini che seguono: nella sentenza di primo grado viene omessa la statuizione relativa alla ripartizione delle spese di c.t.u. tra le parti, disposta soltanto in via provvisoria con il decreto di liquidazione. Sul punto giova richiamare il principio secondo cui *“Si configura il vizio di omessa pronuncia se nella statuizione sulle spese di lite non venga indicata la parte sulla quale graveranno definitivamente quelle relative alla consulenza tecnica d'ufficio poiché*

tale statuizione non può ricomprenderle implicitamente, a nulla rilevando che esse abbiano già formato oggetto di liquidazione con decreto motivato ex art. 168 d.P.R. n. 115 del 2002” (Cass. civ. 10804/2020).

Nella fattispecie, occorre osservare che la consulenza tecnica d’ufficio disposta nel giudizio di primo grado è stata finalizzata alla conciliazione della lite anche sulla base degli elementi emersi nella fase cautelare, sicchè, essendo stata espletata nell’interesse comune delle parti, sorto dalle domande reciprocamente avanzate, le relative spese vanno poste a carico di entrambe le parti in misura paritaria e non, come domandato dal **CP_1** a carico delle sole signore **Pt_1**

3.5 Va infine rigettata la domanda di responsabilità processuale aggravata avanzata da **CP_1** [...] : la complessità della vicenda, la presenza di più elaborati tecnici, la pluralità di questioni sia processuali sia sostanziali e l'accoglimento solo parziale dell'appello incidentale escludono la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 96 c.p.c.

4. L'accoglimento parziale dell'appello incidentale comporta la rideterminazione delle spese processuali di entrambi i gradi del giudizio. In ragione della reciproca soccombenza, sussistono i presupposti di cui all'art. 92 c.p.c. per la compensazione parziale di entrambi i gradi, nella misura ritenuta congrua di 1/3, ponendo la residua parte a carico delle signore **Pt_1**

Le spese così determinate vanno liquidate per entrambi i gradi di giudizio utilizzando le tariffe previste dal D.M. 55/2014, come aggiornate dal D.M. 147 del 2022, applicabile alle liquidazioni effettuate dopo la sua entrata in vigore anche per le fasi ed i gradi di giudizio precedenti, valori medi per il giudizio di primo grado e minimi per il secondo, tenendo conto del valore indeterminabile della controversia, con esclusione, per il solo giudizio di appello, della fase di trattazione, in ossequio al principio di diritto secondo cui *“la fase di istruttoria e/o di trattazione, in riferimento al giudizio di appello, può dare luogo al riconoscimento della relativa voce di tariffa unicamente qualora sia effettivamente posta in essere, nel corso della prima udienza di trattazione, una o più delle specifiche attività sopra richiamate, ovvero sia fissata un’udienza a tal fine o, comunque, allo scopo di svolgere altre attività istruttorie e/o di trattazione”*, ma non nel caso - come quello in esame - in cui alla prima udienza di trattazione *“sia stata esclusivamente e direttamente fissata l’udienza di precisazione delle conclusioni, senza il compimento di nessuna ulteriore attività”* (Cass. civ. 9621/2026).

I compensi così liquidati vanno distratti in favore del procuratore di **CP_1**, dichiaratosi antistatario.

Deve infine attestarsi – ai fini dell’art. 13 comma 1 quater D.P.R. n. 115/2002 – l’integrale rigetto dell’appello principale proposto da **Parte_1** e **Parte_2**

P.Q.M.

la Corte d’Appello di Reggio Calabria, nella composizione in epigrafe indicata, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta nel giudizio iscritto al n. R.G. 595/2021, disattesa o assorbita ogni diversa istanza ed eccezione, anche riconvenzionale, così provvede:

- rigetta l’appello proposto da **Parte_1** e **Parte_2**
- accoglie parzialmente l’appello incidentale proposto da **CP_1** e, per l’effetto, a parziale modifica della sentenza impugnata:
 - a) ordina la chiusura delle finestre, dei balconi e degli affacci già realizzati sul lato del fabbricato **Pt_1** a confine della proprietà **CP_1** ad eccezione delle tre luci realizzate nella piccola rientranza visibile nella fotografia n. 11 allegata alla relazione di c.t.u. **Per_2**, le quali dovranno essere mantenute o ricondotte ad una conformazione tale da escludere l’affaccio, mediante apposizione di inferriate metalliche;
 - b) condanna **Parte_1** e **Parte_2** al rifacimento del muro di confine con il fondo di proprietà di **CP_1** nelle parti mancanti in prosecuzione al muro perimetrale del fabbricato, come meglio specificato in parte motiva;
 - c) pone in via definitiva le spese della c.t.u. espletata in primo grado a carico di ciascuna parte al 50%:
 - condanna **Parte_1** e **Parte_2** al pagamento, in favore di **CP_1** delle spese del doppio grado di giudizio in misura pari a 2/3, che liquida, già nella predetta misura, in € 5.077,33 per il primo grado ed € 2.315,33 per il presente grado, oltre spese generali in misura pari al 15% del compenso totale, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore del procuratore dichiaratosi antistatario;
 - compensa per 1/3 le spese di lite tra le parti;
 - dà atto di avere emesso una pronuncia di integrale rigetto dell’appello principale, ai sensi dell’art. 13 comma 1 quater D.P.R. n. 115/2002, ai fini della verifica dell’obbligo delle

appellanti *Parte_1* e *Parte_2* di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso nella camera di consiglio sulla piattaforma Microsoft Teams del giorno 8 maggio 2026

La Consigliera rel ed est.
Dott.ssa *Rosa Maria Bova*

Il Presidente
dott. *Natalino Sapone*