

Civile Ord. Sez. 6 Num. 27834 Anno 2022

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: GIANNACCARI ROSSANA

Data pubblicazione: 22/09/2022



### **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 25260/2021 R.G. proposto da:

PECORARO ANTONIO, domiciliato ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato VICIDOMINI PIERLUIGI (VCDPLG66S17H703W)

-ricorrente-

### **contro**

MEROLA ANGELO, CUCE' MARIA, MEROLA CATELLO, FASANARI DANIELA, MEROLA GIUSEPPINA, PETRONE ANTONIO, elettivamente domiciliati in PONTECAGNANO FAIANO CORSO UMBERTO I N.113, presso lo studio dell'avvocato MAISTO ALESSANDRO (MSTLSN80E08H703I) che li rappresenta e difende

-controricorrenti-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO SALERNO n. 248/2021 depositata il 25/02/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/06/2022 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.

### **FATTI DI CAUSA**

Il giudizio ha origine nella domanda di regolamento di confini, proposta da Pecoraro Antonio, proprietario di un fabbricato in corso di costruzione acquistato dalla SOMEKO 88 s.r.l., con atto notarile del 29.12.2000, nei confronti di Merola Angelo ed altri, proprietari dei terreni confinanti, deducendo che i convenuti avevano occupato ed usurpato parte del terreno di sua proprietà.

Il Tribunale rigettò la domanda sulla base del titolo di proprietà e delle deposizioni testimoniali, da cui risultava che la vendita era stata fatta a corpo e nella parte asseritamente usurpata esisteva, prima dell'atto di acquisto dell'attore, un muro di contenimento del terrapieno, poi trasformato in un muro di cemento armato con rete di recinzione, che costituiva il confine tra le proprietà.

La Corte d'appello, con sentenza del 25.2.2021, confermò la decisione di primo grado.

La Corte di merito osservò che l'acquisto era stato fatto a corpo e non a misura, con riferimento allo stato in cui il bene si trova al momento della vendita; era pertanto corretto il ragionamento del primo giudice, che aveva fatto riferimento all'esistenza di un muro di contenimento già in epoca antecedente alla vendita, sulla base delle dichiarazioni di alcuni testi. Detto muro rappresentava il confine tra le due proprietà e rendeva superfluo il ricorso ai dati catastali ed alla CTU.

Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso Pecoraro Antonio sulla base di due motivi.

Hanno resistito con controricorso Merola Angelo e gli altri soggetti indicati in epigrafe.

In prossimità dell'udienza, il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art.950 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c, per non avere la corte di merito preso in considerazione il titolo di proprietà dei convenuti, determinante nella individuazione del confine. Il giudice di merito avrebbe errato nell'interpretazione del titolo del 29.12.2000, nella parte in cui si dava atto che la vendita avveniva a corpo, *"con tutte le pertinenze e le aderenze, azioni, ragioni , usi, ... ..anche in base ai titoli di provenienza"*. In virtù di tale clausola, il ricorrente avrebbe avuto titolo per agire in caso di illegittimo sconfinamento dei convenuti rispetto alle previsioni contenute nel titolo, anche se antecedenti alla data del suo acquisto del fondo. La Corte d'appello avrebbe omesso di verificare il contenuto dei titoli di proprietà e, in caso di impossibilità di determinare i confini sulla base dei titoli, avrebbe dovuto fare ricorso alle mappe catastali, considerando l'incertezza dell'esito della prova testimoniale.

Nell'ambito dello stesso motivo, il ricorrente deduce la violazione dell'art.115 c.p.c. in quanto non vi sarebbe mai stata, da parte del ricorrente, alcuna contestazione del titolo di proprietà.

Il motivo è infondato.

Secondo l'articolo 950 c.c., quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari ne può chiedere l'accertamento giudiziale. Al fine dell'individuazione del confine, è ammesso ogni mezzo di prova,

ed in mancanza di altri elementi, è previsto l'utilizzo sussidiario delle mappe catastali (Cass. civ. Sez. II Sent., 29/12/2009, n. 27521).

Il ricorso al sistema di accertamento sussidiario costituito dalle mappe catastali è consentito al giudice non soltanto in caso di mancanza assoluta ed obiettiva di altri elementi, ma anche nell'ipotesi in cui questi (per la loro consistenza, o per ragioni attinenti alla loro attendibilità) risultino, secondo l'incensurabile apprezzamento svolto in sede di merito, comunque inadeguati alla determinazione certa del confine (Cassazione civile sez. II, 06/06/2017, n.14020).

La giurisprudenza di questa Corte è costante nell'affermare che nel caso di vendita di un immobile a corpo, anziché a misura, l'irrilevanza dell'estensione del fondo vale soltanto in relazione alla determinazione del prezzo, secondo il diverso regime di cui agli artt. 1537 e 1538 c.c., ma non alla identificazione del bene effettivamente venduto. (Cass. n. 3042/87; in senso conforme, v. anche Cass. n. 7720/00); in tal caso, qualora le parti, nel contratto di compravendita, abbiano identificato la porzione di immobile che ne formava oggetto facendo specifico riferimento ai dati catastali e al tipo di frazionamento, il giudice deve tener conto necessariamente di tali elementi, che, per espressa volontà delle parti, perdono l'ordinaria natura di elemento probatorio di carattere sussidiario per assurgere ad elemento fondamentale per l'interpretazione dell'effettivo intento negoziale delle parti (Cass. n. 5045/78; analogamente, v. Cass. n. 91/76).

La Corte di merito ha fatto corretta applicazione di tali principi in tema di regolamento di confini in quanto ha preso in esame il titolo di proprietà e, trattandosi di vendita *a corpo* e non a misura, ha

determinato il confine sulla base dell'accertamento concreto dell'entità del bene compravenduto; nell'individuazione del confine, la Corte di merito ha dato rilievo anche alle dichiarazioni dei testi, che avevano dato atto dell'esistenza di un muro di contenimento del terrapieno, poi trasformato in un muro di cemento armato con rete di recinzione, che costituiva il confine tra le proprietà.

Tale muro, che delimitava il confine delle due proprietà, era stato realizzato dalla stessa società venditrice, dante causa del Pecoraro, come risultante dalle dichiarazioni dei testi, secondo un giudizio di attendibilità che è affidato al giudice di merito.

La corte di merito non ha fatto ricorso alle mappe catastali ed alla CTU perché, nell'ambito della valutazione dei mezzi di prova ha reputato decisivo l'esame del titolo di proprietà e l'esito della prova testimoniale.

Non sussiste, pertanto, il vizio di violazione e/o falsa o erronea di legge che, come ribadito da questa Corte consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie normativa astratta e, quindi, implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di una errata ricostruzione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma ed inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione", e nei limiti in cui essa è consentita dalla "novellazione" del testo del n. 5 del medesimo art.360c.p.c.(Cass. 16 febbraio 2017, n. 4125; Cass. 13 ottobre 2017, n. 24155).

Ne consegue che, ai fini della deduzione della violazione e/o falsa applicazione di legge, il ricorrente deve indicare le affermazioni in diritto contenute nella sentenza che motivatamente si assumono in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con la giurisprudenza di legittimità (Cass. 28300/2021; Cass. 15177/2002; Cass. 1317/2004).

Nel caso di specie, il ricorrente, dopo aver trascritto la motivazione della sentenza non individua le parti in cui il giudice di merito ha fatto affermazioni che si pongano in contrasto con l'art.950 c.c., né con l'interpretazione fornita dalla giurisprudenza di legittimità.

La memoria illustrativa ripropone i principi di diritto in materia di onere della prova in materia di regolamento di confini, cui il giudice di merito si è adeguato, oltre a sollecitare una inammissibile rivalutazione del titolo e delle risultanze istruttorie.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti con riferimento alla domanda di riconoscimento del diritto di impiegare come parcheggio lo spazio di mq 44,80 di proprietà della convenuta.

Il motivo è inammissibile per l'esistenza di una "*doppia conforme*", ai sensi dell'art.348 ter comma V c.p.c., trattandosi di giudizio d'appello introdotto in data successiva all'11.9.2012.

Né risulta dimostrato dal ricorrente che le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello sono tra loro diverse (cfr. Cass. 22.12.2016, n. 26774; v. anche ord. 8320/2020 ).

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, da atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente di un importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

### **P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese di lite che liquida in € 3.200,00 di cui € 200,00 per esborsi oltre accessori di legge, iva e cpa come per legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, da atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione