

**ECC.MA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI**

**ATTO DI CITAZIONE PER RIASSUNZIONE EX ART 392 C.P.C.**

A seguito della Sentenza della Corte di Cassazione Numero di raccolta generale 28259/2024, pubblicata in data 04/11/2024 , Numero registro generale 13042/2019

L'Avv. **Dello Iacono Mariarosaria**, nata a San Gennaro Vesuviano (NA), il 19/07/1974, (c.f.: DLLMRS74L59H860O), nella qualità di unico erede legittimo, iure successionis, della Sig.ra NovIELLO Colonna, nata a Casamarciano (NA), il 05/10/1939, deceduta in Mercogliano (AV), il 08/11/2011, rappresentata e difesa da sé medesima, con studio e domicilio in Casamarciano (NA), al Vico Lopa, n. 08, domicilio digitale: mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it

L'Avv. Dello Iacono dichiara di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni, nel corso del procedimento, al n. di fax:0818239923 e/o all'indirizzo di posta elettronica pec: mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it.

- appellante in riassunzione -

CONTRO:

Gaetano Roberto (C.F.:GTNRRT61T22E955W), e Roberto Anna Maria (C.F.:RBRNMR55R45F839A),

- appellati - in riassunzione -

nonché CONTRO

Catalano Palmo nato a Casamarciano (NA) il 25/09/1936, C.F.:CTLPLM36P25B922P, in vita ivi residente, alla Via Cavaliere Barone, 11, deceduto in Nola, il 24/12/2023, agli eredi secondo il grado e l'ordine stabiliti dalla normativa vigente e regolanti la materia.

Oggetto: riassunzione per rinvio disposto dalla Suprema Corte di Cassazione ex art. 392 c.p.c., con Sentenza pubblicata in data 04/11/2024, N. 28259/2024, che riformava con rinvio la Sentenza N. 722/2019 resa dalla Corte di Appello di Napoli, III bis Sezione Civile

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H860O**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

\* \* \* \* \*

## SVOLGIMENTO DEI PROCESSI

### GIUDIZIO DI PRIMO GRADO

I.- Con atto di citazione, notificato in data 1.6.2007, Noviello Colonna conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Nola Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria al fine di sentir emettere i seguenti provvedimenti: “a) accertati tutti i fatti in premessa ripristinare la sig.ra Noviello nel diritto di passaggio che si esercita attraversando il vicoletto che si diparte da Piazza Umberto I di Casamarciano (NA) e attraverso il portone che insiste sull’immediata sinistra di questo, il quale si apre sul cortile in comproprietà, nel quale sono situati due dei vani terranei (fg. 1, p.lla 192, P.zza Umberto I, piano t., ctg. A/4, cl A4 vani 2 R. D. £ 256), di proprietà della istante, ordinando e condannando i sig.ri Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria alla consegna delle chiavi opportune e/o all’eliminazione di porte, tramezzi, cancelli e quant’altro che ostacolano la sig.ra Noviello nell’esercizio del predetto passaggio; b) accertati i fatti in premessa, ripristinare la signora Novello nel pieno e pari godimento ed uso del cortiletto che si dirama da Piazza Umberto I° in comproprietà, ordinando e condannando i convenuti coniugi alla eliminazione di ogni ostacolo che impedisce la attrice; c) accertati i fatti esposti in premessa ripristinare la sig.ra Noviello nel godimento e pari uso del cortile in comproprietà con i coniugi Roberto-Gaetano, nel quale trovansi due dei vani terranei (fg. 1, p.lla 192, P.zza Umberto I, piano t., ctg. A/4, cl A4 vani 2 R. D. £ 256) di proprietà della attrice condannando i convenuti alla eliminazione di ogni ostacolo che impedisce la medesima attrice; d) condannare i convenuti all’abbattimento del balcone che insiste sul cortile in comproprietà; e) condannare i convenuti al ripristino dello stato dei luoghi ante lavori di ristrutturazione ex L. 219/81, per l’effetto reintegrare l’attrice nell’esercizio del diritto di passaggio e nel pieno e pari godimento ed uso del cortile in comunione con i coniugi Roberto-Gaetano, nonché nel godimento e pari uso del cortiletto che si dirama da Piazza Umberto I°, motivi per i quali è causa; f) condannare i convenuti al risarcimento in favore della attrice di tutti i danni subiti dalla stessa per effetto della privazione dall’esercizio del predetto passaggio e della

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

privazione nel godimento e pari uso dei cortili citati; g) condannare i convenuti al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio”.

IA.- Si costituivano in giudizio, i coniugi Gaetano-Roberto eccependo di avere acquistato l’immobile, con atto del 27/06/2003, da Palmo Catalano, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trovava, di non avervi apportato modifiche, e di non avere impedito all’attrice l’esercizio della pretesa servitù non essendo essi nemmeno in possesso delle chiavi del cancello.

Aggiungevano che ogni innovazione o trasformazione era avvenuta prima e durante i lavori eseguiti ex lege n. 219 del 1981; che il balcone in aggetto sul cortile era legittimo perché realizzato prima dell’acquisto da parte dell’attrice e, comunque, perché costituiva espressione delle facoltà di cui all’art. 1102 c.c., non alterando la destinazione del bene comune né impedendo il pari uso agli altri comproprietari.

Infine, svolgevano domanda di garanzia per evizione nei confronti del loro dante, Palmo Catalano, che chiamavano in causa, a ciò autorizzati dal Tribunale.

I B.- Si costituiva in giudizio, Palmo Catalano contestando la ricostruzione dei fatti di causa prospettata dall’attrice e, richiamando gli atti di cessione e di divisione tra gli eredi di Francesco Saverio Settembre, originario proprietario del fabbricato, riferiva che, intorno agli anni ‘70, Felicia Settembre (coniuge del terzo chiamato in causa), in quanto proprietaria dei terranei, del cortile e del vano superiore, aveva completamente modificato lo stato dei luoghi: utilizzando parte dell’ampio cortile di proprietà esclusiva, vi aveva realizzato un nuovo terraneo e un vano scala chiuso ed aveva eliminato il collegamento diretto tra il cortile e il vicoletto e, al primo piano (sopra i due nuovi vani terraneo e scala) aveva realizzato un ulteriore vano con servizio igienico così che detti vani al piano terra e i tre vani al primo piano. costituivano l’unità immobiliare che, nel 2003, era stata venduta ai convenuti.

Deduceva, inoltre, che lo stato dei luoghi era desumibile dai grafici allegati alla domanda di contributo ex lege n. 219 del 1981, approvata in data 01/06/1998, ed era anteriore all’acquisto dell’unità immobiliare da parte dell’attrice, i cui diritti sul cortile dovevano ritenersi esclusi dal vano al piano terra, che includeva una stanza e la rampa di scale, e limitati, invece, su una

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

porzione ridotta del cortile, e senza alcuna possibilità di accesso dal vicoletto, secondo le modifiche anteriori all'acquisto di Colonna Noviello.

Precisava che, nell'atto di acquisto di quest'ultima, si faceva riferimento al cortile con accesso dal vicoletto solo per identificarlo e non per trasferire un diritto di passaggio, il che era ben noto alla compratrice che abitava nelle vicinanze.

I C.- Il Tribunale di Nola, istruita la causa con prove testimoniali e con l'interrogatorio formale dell'attrice e del terzo chiamato, con sentenza n. 2289 del 2013, rigettava la domanda dell'attrice, dopo averla qualificata come azione di spoglio, in ragione del fatto che l'attrice aveva goduto dell'accesso da Piazza Umberto I soltanto fino agli anni '90, quando furono eseguiti lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato, ad opera di terzi, e del fatto che la stessa parte aveva possibilità di accedere al cortile da Vico Lopa, mentre, quanto all'ulteriore accesso da Piazza Umberto I, nessuna actio negatoria servitutis era stata esercitata nei confronti dei convenuti, i quali, del resto, non avevano posto in essere comportamenti ostativi dato che avevano acquistato l'immobile nel 2003, nello stato di fatto e di diritto rimasto immutato.

Per il Tribunale di Nola, infine, la realizzazione del balcone costituiva un'estrinsicazione delle facoltà di cui all'art. 1102 c.c.;

## II.- GIUDIZIO DI SECONDO GRADO

Avverso detta sentenza n. 2289 del 2013 del Tribunale di Nola, proponeva tempestivo gravame Dello Iacono Mariarosaria, quale unica erede di Colonna Noviello, invocandone l'integrale riforma avendo il Tribunale errato nel qualificare l'azione intrapresa nei termini di un'azione possessoria piuttosto che petitoria, come peraltro specificato dall'attrice fin nella nota di iscrizione a ruolo qualificando l'azione intrapresa quale azione di rivendicazione avendo agito in giudizio a tutela del cortile comune, ivi compresa la parte di poi occupata con un muro delimitativo

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

dell'androne, su cui insistono due vani terranei di sua esclusiva proprietà e della servitù di passaggio sul vicoletto che diparte da Piazza Umberto I.

Radicatosi il contraddittorio, si costituivano Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria instando per l'inammissibilità dell'appello rispetto al quale Dello Iacono Mariarosaria non aveva dimostrato la propria legittimazione e, nel merito, per il rigetto del frapposto gravame del tutto infondato in fatto ed in diritto; si costituiva, altresì, Catalano Palmo il quale eccepiva preliminarmente l'inammissibilità dell'appello ai sensi degli artt. 342 e 348 bis c.p.c. e la correttezza sotto ogni profilo della decisione impugnata ed avanzava appello incidentale per la riforma della sentenza nella parte in cui erano state compensate le spese di giudizio nei suoi confronti piuttosto che essere poste a carico dell'attrice in quanto soccombente per aver provocato e giustificato la sua chiamata in garanzia, non apparendo la stessa affatto arbitraria.

La Corte, acquisito il fascicolo del primo grado del giudizio, riservava la causa in decisione all'udienza del 7/4/2017 e, quindi, la rimetteva sul ruolo con ordinanza del 22.6.2017 per un approfondimento istruttorio a mezzo della consulenza tecnica d'ufficio ed all'esito, all'udienza del 19 ottobre 2018, riservava nuovamente la causa in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica; quindi, richiama la discussione orale della causa ai sensi dell'art.352 c.p.c., fissava la discussione per l'udienza del 1° febbraio 2019, all'esito della quale, riservava la causa in decisione.

La Corte di Appello di Napoli con sentenza N. 722/2019, pubblicata in data 11/02/2019, riteneva l'appello parzialmente fondato e meritevole di accoglimento per quanto di ragione.

La Corte territoriale di merito, con valide ed idonee argomentazioni, disattendeva le sollevate eccezioni pregiudiziali e statuiva:

“In primo luogo va sgomberato il campo dall'eccepito difetto di legittimazione attiva di Dello Iacono Mariarosaria sollevato dalla difesa di Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria. Invero, l'appellante principale ha proposto gravame nella qualità di unica erede di Noviello Colonna ed ha a tal uopo prodotto in giudizio, fin dalla costituzione, certificato di morte di Noviello Colonna, avvenuta in data 8/11/2011, stato di famiglia integrale della de cuius ed autocertificazione di

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciiano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

Dello Iacono Mariarosaria in merito alla propria qualità di unica erede (cfr. documenti nn. 6, 7 ed 8 del fascicolo di parte appellante del secondo grado di giudizio).

Premesso che non attiene alla "legittimatio ad causam", ma, al merito della lite, la questione relativa alla titolarità, attiva o passiva, del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, risolvendosi nell'accertamento di una situazione di fatto favorevole all'accoglimento o al rigetto della pretesa azionata, ritiene la Corte che l'eccezione è priva di fondamento.

Va opportunamente precisato che non è stato contestato il rapporto di discendenza dell'appellante con Noviello Colonna, peraltro, provato attraverso gli atti dello stato civile prodotti in giudizio, per cui Dello Iacono Mariarosaria in quanto figlia della de cuius è in possesso del titolo legale che le conferisce il diritto di successione. Ma, la delazione che segue alla apertura della successione, pur costituendo un presupposto della qualità di erede, non è sufficiente per l'acquisto di tale qualità, la quale viene acquistata se il chiamato accetta di essere erede, o mediante una dichiarazione di volontà, oppure in dipendenza di un comportamento obiettivamente acquiescente. Quindi, poiché l'accettazione tacita dell'eredità può desumersi dall'esplicazione di un'attività personale del chiamato incompatibile con la volontà di rinunciarvi, "id est" con un comportamento tale da presupporre la volontà di accettare l'eredità, essa può legittimamente reputarsi implicita nell'esperimento, da parte del chiamato, di azioni giudiziarie, che - essendo intese alla rivendica o alla difesa della proprietà o ai danni per la mancata disponibilità di beni ereditari - non rientrano negli atti conservativi e di gestione dei beni ereditari consentiti dall'art. 460 c.c., ma travalichino il semplice mantenimento dello stato di fatto quale esistente al momento dell'apertura della successione, e che, quindi, il chiamato non avrebbe diritto di proporle se non presupponendo di voler far propri i diritti successori (cfr. Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 10060 del 24/04/2018 e Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 16814 del 26/06/2018) gravando, in questi casi, su chi contesti la qualità di erede l'onere di eccepire la mancata accettazione dell'eredità ed eventualmente i fatti idonei ad escludere l'accettazione tacita, che appare implicita nel comportamento dell'erede (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 21288 del 14/10/2011).

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

Va, poi, disattesa anche l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata da Catalano Palmo per inosservanza del dettato normativo di cui all'art.342 c.p.c.; ed, invero, i motivi di censura dell'appellante principale soddisfano i requisiti di specificità richiesti dall'art. 342 c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* alla presente controversia, e di ciò ha dato ampia dimostrazione lo stesso appellato attraverso la complessa ed articolata difesa svolta nella comparsa di costituzione così dimostrando di aver appieno compreso le censure mosse alla sentenza impugnata”.

La Corte di Appello di Napoli, orbene, accogliendo l'istanza di parte appellante, che Con un unico e complesso motivo censurava la qualificazione giuridica dell'azione intrapresa avendo il Tribunale erroneamente ritenuto che la stessa avesse “finalità e natura di merito possessorio” laddove l'istante agiva in giudizio con un'azione di rivendicazione e ritenuto di essere chiamata a svolgere l'indagine diretta all'individuazione del contenuto e della portata della domanda sottoposta alla cognizione del Tribunale non dovendosi questo uniformare al tenore meramente letterale degli atti nei quali essa è contenuta, ma dovendosi, per converso, avere riguardo al contenuto sostanziale della pretesa fatta valere, come desumibile dalla natura delle vicende dedotte e rappresentate dalla parte istante (cfr. Cass. Sez. 6 - 1, Sentenza n. 118 del 07/01/2016), riquilificava la domanda in azione a tutela della proprietà, in azione di rivendicazione e così provvedeva

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli – VI sezione civile – definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Dello Iacono Mariarosaria, quale erede di Noviello Colonna, nei confronti di Gaetano Roberto, Roberto Anna Maria e Catalano Palmo, avverso la sentenza n. 2289/2013 pronunciata il 16/9/2013 dal Tribunale di Nola, così provvede:

a) accoglie per quanto di ragione l'appello principale e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, accerta il diritto di comproprietà di Dello Iacono Mariarosaria sul cortile nella sua consistenza originaria e sul vicoletto che diparte da Piazza Umberto I e condanna Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria ad eseguire le opere, indicate nella parte motiva, volte a rimuovere

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciiano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

qualsivoglia ostacolo all'accesso dal vicoletto che diparte da Piazza Umberto I al cortile e, quindi, ai due vani terranei di proprietà esclusiva della medesima;

b) condanna, altresì, Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria ad eliminare il balcone al primo piano della loro proprietà esclusiva;

c) rigetta la domanda di risarcimento dei danni;

d) rigetta la domanda di garanzia avanzata da Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria nei confronti di Catalano Palmo;

e) dichiara assorbito l'appello incidentale;

f) compensa tra Dello Iacono Mariarosaria e Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria le spese del doppio grado di giudizio nella misura di un quarto e pone i residui  $\frac{3}{4}$  a carico di Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria che liquida, per il primo grado, in complessivi € 2.460,00, di cui € 2.400,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA e, per il presente grado, in complessivi € 2.820,00, di cui € 2.700,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA;

g) condanna Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria alla rifusione in favore di Catalano Palmo delle spese del doppio grado di giudizio che si liquidano in complessivi € 1.630,00, di cui € 1.600,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge e, per il presente grado, in complessivi € 1.850,00, di cui € 1.830,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge, con attribuzione al procuratore antistatario Avv. Luisa Esposito;

h) pone definitivamente a carico di Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria le spese della consulenza tecnica d'ufficio, espletate nel presente grado di giudizio.

### **III.- GIUDIZIO INNANZI ALLA SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE**

**III A.-** Avverso la Sentenza dell'Ecc.ma Corte di Appello di Napoli N.722/2019 Roberto Gaetano e Anna Maria Roberto hanno proposto ricorso per cassazione, articolato in sei motivi:

1) primo motivo- violazione e falsa applicazione degli artt. 99 e 112 cpc. error in procedendo nullità della sentenza in relazione all'art. 360 co. 1, n.04, c.p.c.;

---

*Avv. Mariarosaria Dello Iacono  
Patrocinatore in Cassazione  
C.F.: DLLMRS74L59H8600*

*Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it*

2) secondo motivo- violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 948, 2697, 2699 e 2700 c.c.; 99, 112, 115 e 116 c.p.c., in relazione alla norma di cui all'art. 360 co. 1, n. 3 e 4 c.p.c.;

3) terzo motivo- violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 948, 1326, 1322, 1353, 1362, 1363, 1366, 1470 ess., 2697, 2699, 2700 cc.; 99, 112, 115 e 116 cpc, in relazione alla norma di cui all'art. 360, co. 1, n. 03, omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione alla norma di cui all'art. 360 co. 1 n. 5;

4) quarto motivo - violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 948, 2697, 1372, 1362, 1363, 1366, 2699, 2700 cc, in relazione alla norma di cui all'art. 360 co 1, n. 3, omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione alla norma di cui all'art. 360 co. 1 n.

5) quinto motivo di ricorso: violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 840, 948, 1102 cc, in relazione alla norma di cui all'art. 360 co 1, n. 3, omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione alla norma di cui all'art. 360 co. 1 n. 5;

6) sesto motivo di ricorso: “ violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1362 e ss, 1470, 1480 e ss. cc. in relazione alla norma di cui all'art. 360 co 1, n. 3, omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione alla norma di cui all'art. 360 co. 1 n. 5.

**III B.-** L'odierna appellante in riassunzione Mariarosaria Dello Iacono resisteva con controricorso ritualmente notificato, chiedendo la conferma della decisione della Corte di Appello di Napoli, con vittoria di spese e competenze di lite.

**III C.-** Palmò Catalano è rimasto intimato.

**IV.-** In prossimità della pubblica udienza il Pubblico Ministero depositava conclusioni scritte e chiedeva il rigetto del ricorso.

**V.-** La Suprema Corte di Cassazione, rigettava il primo ed il secondo motivo. Accoglieva il terzo e quarto con conseguente assorbimento del quinto e sesto motivo di ricorso.

---

*Avv. Mariarosaria Dello Iacono*  
*Patrocinatore in Cassazione*  
*C.F.: DLLMRS74L59H8600*

*Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,*  
*e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it*

Il Giudice di legittimità, orbene, con sentenza N. 28259/2024 del 04/11/2024 (R.G. n. 13042/2019), accoglieva il ricorso per i riferiti motivi, cassando la sentenza impugnata e rinviando, anche per le spese, alla Corte d'Appello di Napoli in diversa Sezione e in diversa composizione. L'accoglimento del ricorso si fondava sulla seguente motivazione:

“7. Il terzo e il quarto motivo, suscettibili di esame congiunto per connessione, sono fondati in relazione alla prima censura di ciascuno di essi (error in iudicando), con assorbimento della seconda censura (“omesso esame circa un fatto decisivo”).

Restano assorbiti anche il quinto e il sesto motivo, che riguardano aspetti della controversia dipendenti dalle statuizioni che il giudice del rinvio adotterà sulla domanda principale di rivendica.

7.1. In base al consolidato indirizzo di questa Corte (Sez. 3 - Sentenza n. 6675 del 19/03/2018, Rv. 648298 – 01, conf.: Sez. 3 - Ordinanza n. 11092 del 10/06/2020, Rv. 658148 – 01; Sez. 3 - Ordinanza n. 34795 del 17/11/2021, Rv. 663182 – 01; Sez. L - Sentenza n. 24699 del 14/09/2021, Rv. 662267 – 01, richiamate, in motivazione, da Sez. 2 – Sentenza n. 3367 del 06/02/2024, non massimata), in tema di interpretazione del contratto, l'elemento letterale, ossia, come precisa Cass. n. 24699/2021, il senso letterale delle parole, da indagare alla luce dell'integrale contesto negoziale, ai sensi dell'art. 1363 c.c., sebbene centrale nella ricerca della reale volontà delle parti, deve essere riguardato alla stregua di ulteriori criteri ermeneutici e, segnatamente, dell'interpretazione funzionale, che attribuisce rilievo alla causa concreta del contratto ed allo scopo pratico perseguito dalle parti, oltre che dell'interpretazione secondo buona fede, che si specifica nel significato di lealtà e si concreta nel non suscitare falsi affidamenti e nel non contestare ragionevoli affidamenti ingenerati nella controparte. Dunque, com'è naturale, il criterio di partenza dell'operazione ermeneutica è quello dell'interpretazione letterale: l'art. 1362 c.c., allorché nel primo comma prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto ma, al contrario, intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile (Sez. 2 - Ordinanza n. 21576 del 22/08/2019, Rv. 654900 – 01; conf.: Sez. 1 - Ordinanza n. 10967 del 26/04/2023, Rv. 667678 - 01).

7.2. Passando dalla cornice concettuale in medias res, la Corte d'appello, lì dove afferma che con l'atto di compravendita del 23/05/1989 Felicia Settembre abbia trasferito a Colonna Noviello la proprietà del "cortile assoluto", nella sua maggiore consistenza originaria, e il vicoletto che dirama da Piazza Umberto I, non fa corretta applicazione delle regole di interpretazione del contratto, a cominciare da quella, cruciale, di interpretazione letterale.

Nel contratto, l'oggetto della compravendita è così indicato: "due bassi terranei siti in Casamarciano all'interno del cortile di assoluta proprietà con accesso dal vicoletto che si diparte da Piazza Umberto, confinanti con Barone Andrea, Settembre Antonio, cortile e Settembre Antonietta".

Il senso letterale delle parole utilizzate, l'interpretazione complessiva della clausola, l'analisi logica e grammaticale della proposizione, consentono univocamente di mettere a fuoco l'oggetto della compravendita, che è rappresentato soltanto dai due bassi terranei e non anche dal "cortile assoluto" (locuzione che significa che il cortile è di proprietà assoluta, cioè, esclusiva, della venditrice) e nemmeno dal vicoletto che si diparte da Piazza Umberto.

Il riferimento al "cortile assoluto" e al "vicoletto", all'interno della clausola, svolge la funzione di localizzare i due bassi terranei, ossia di specificare il luogo in cui essi si trovano.

Si spiega così un aspetto che la Corte d'appello ha ommesso di prendere in considerazione: nell'indicazione degli immobili confinanti con i due bassi terranei oggetto della vendita, si menziona il "cortile" che, evidentemente, non avrebbe ragione di essere indicato come immobile confinante ove rientrasse esso stesso nell'oggetto del trasferimento.

7.3. Inoltre, a dimostrazione della fondatezza del quarto motivo di ricorso, rileva la Corte che non è corretta - perché eccentrica rispetto ai canoni di ermeneutica contrattuale sopra enunciati - l'affermazione della sentenza impugnata (pag. 13) secondo cui l'interpretazione, proposta da Palmò Catalano e sostenuta dal c.t.u., in base alla quale il riferimento al "cortile assoluto" e al

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

vicoletto avrebbe una funzione di localizzazione, non sarebbe condivisibile in ragione del fatto che “analoga dizione” non è stata inserita nell’atto di acquisto dei coniugi Gaetano-Roberto, “benché siano stati loro trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sul medesimo cortile”.

È evidente che non è corretto interpretare il contratto di compravendita del 1989, tra Felicia Settembre e Colonna Noviello, alla luce del contenuto delle pattuizioni del contratto di compravendita del 2003, tra Palmo Catalano e i coniugi Gaetano-Roberto.

8. In conclusione, accolti il terzo e il quarto motivo, assorbiti il quinto e il sesto motivo, rigettati il primo e il secondo motivo, la sentenza è cassata, in relazione ai motivi accolti, con rinvio al giudice a quo, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo e il quarto motivo, assorbiti il quinto e il sesto motivo, rigetta il primo e il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata, in relazione ai motivi accolti, e rinvia alla Corte d’appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, in data 12 settembre 2024, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione Civile”.

#### **VI.- Le difese dell’appellante in sede di riassunzione.**

Si richiamano, tutti i propri atti difensivi dei tre gradi di giudizio (in particolare le comparse conclusionali e le memorie di replica n. I e II, del grado di appello), la Sentenza n. 722/2019 della Corte di Appello di Napoli, la CTP a firma dell’Arch. Mascolo Raffaele, in controdeduzione alla CTU a firma Ing. Capuano Daniele, i titoli di proprietà (l’atto di acquisto di Noviello Colonna, l’atto di Cessione e Divisione del 1950, l’atto di Divisione ereditaria del 1969.), tutta le restante documentazione per quanto di ragione.

Il Giudice di legittimità accoglie il ricorso, incorrendo in due errori di fatto, ex art. 395 c.p.c., n. 4, motivi per i quali sarà esperito lo strumento della Revocazione ex art. 391 bis cpc.

L’istituto della revocazione delle decisioni della Corte di cassazione, è stato normativamente introdotto, limitatamente all’errore di fatto ex art. 395 n. 4 c.p.c., dall’art. 67 della legge 26

---

*Avv. Mariarosaria Dello Iacono  
Patrocinatore in Cassazione  
C.F.: DLLMRS74L59H8600*

*Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it*

novembre 1990, n. 353, che ha inserito nel codice di rito l'art. 391-bis c.p.c. (articolo rubricato: "Correzione degli errori materiali e revocazione delle sentenze della Corte di Cassazione").

In questa sede di riassunzione l'esame degli errori compiuti dalla Suprema Corte, consente, di riaffermare i motivi adottati dall'appellante, anche nel secondo grado di giudizio, fondando le relative domande, domande che appaiono solide, anche alla luce di quanto determinato dalla Suprema Corte, pronuncia della quale si avrà il dovuto riguardo fintanto che non interverrà la decisione sull'istanza di Revocazione, che sarà presentata nei termini di legge.

**VI A.-** La Corte Partenopea addiveniva al parziale accoglimento dell'appello interpretando il contratto di compravendita del 1989, tra Felicia Settembre e Colonna Noviello, alla luce del suo contenuto, dei titoli pregressi con riferimento ai beni di cui si discorreva, della CTU resa (valutatene, altresì, le contraddizioni e le incongruenze), della ATP, a firma dell'Arch. Mascolo, di tutta la documentazione offerta dall'odierna riassuntrice, e giungeva alle notorie risultanze, queste ultime, ulteriormente confermate anche dal contratto offerto dai convenuti, ovvero non in virtù di quest'ultimo, ma quest'ultimo avallava quanto la Corte di appello ricostruiva dal titolo di proprietà dell'appellante e dai risalenti atti, pure prodotti..

**La conclusione alla quale giungeva la Corte di Appello di Napoli con la sentenza N. 722/2019, rappresentava il risultato restituito dal titolo di proprietà dell'attrice e da quelli pregressi da dove provenivano i beni trasferiti, tutto alla luce della loro collocazione fisica, dato che la Corte, comunque, disponeva una CTU.**

D'altronde il titolo dei convenuti andava comunque valutato dalla Corte di Appello di Napoli, considerato che i convenuti chiamavano in causa il venditore, Sig. Catalano Palmo, per far valere la garanzia di evizione.

Quando si controverte sulle parti comuni di un condominio, pur minimo, si deve avere riguardo al titolo (ex art. 1117 cc). *Per titolo si intende l'atto o l'insieme di atti che hanno dato vita al condominio: può essere dato, quindi, o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione o da un testamento.*

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

Il Giudice di secondo grado, pertanto, per espressa disposizione di legge, doveva valutare tutti gli atti , inerenti le parti comuni, e, dunque, necessariamente anche quello dei convenuti.

Il Giudice di legittimità, pertanto, compie errori nel fatto e nel diritto, quando ritiene di accogliere il terzo e quarto motivo di ricorso.

*Il titolo non potrebbe derogare alla presunzione di comproprietà in relazione alle parti comuni necessariamente condominiali, in quanto accessori indivisibili per natura o destinazione (es. le fondamenta).*

Se guardiamo, alla fattispecie concreta de qua, il cortile assoluto appartiene fisicamente ed interamente ai vani terranei (cfr. CTP Arch. Mascolo Raffaele). Esso, in ogni caso, è parte comune necessaria.

**VI B .-** L'esame del titolo dell'odierna appellante in riassunzione, consente, ulteriormente di avallare la Sentenza N. 722/2019, resa dall'Ill.ma Corte di Appello, valutata la consistenza ed insistenza fisica dei beni trasferiti.

Oggetto del trasferimento:

-Rogito notarile del 23/05/1989, per Notar Avv. Salvatore Napolitano, tra Settembre Felicia (venditore) e Noviello Colonna (acquirente):

1)“due bassi terranei SITI in Casamarciano **all'interno** del cortile di assoluta proprietà con accesso dal vicoletto che si diparte da Piazza Umberto, confinanti con Barone Andrea, Settembre Antonio, cortile e Settembre Antonietta, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Casamarciano alla partita 73, ancora in ditta Cavaccini Sofia fu Alfonso, vedova Settembre usufruttuaria, Settembre Filomena, per un quinto (1/5) eccetera, fg. 1, partic. 192/1 P.zza Umberto I° n° 21, Piano T. ctg. A/4, cl. 4^, vani 2, R.D. £. 256”. Valore cinquemilionicentosessantamila.

2) “Basso terraneo in Vico Lopa di Casamarciano, confinante con Sorice Angelina, Settembre Felicia e Vico Lopa, con i diritti proporzionali condominiali al cortile comune denominato Lopa ed ai comodi in esso esistenti di forno, lavatoio ed altro, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casamarciano alla partita 73, partic. 192 sub/2, fg. 1, Piazza Umberto I° n°20, Piano T., ctg. A/4, cl. 6^, vani 1, R.C. £. 182.Valore tremilioneiseicentoquarantamila”.

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

E' scritto a chiare lettere che i due bassi terranei sono situati nel cortile assoluto, ovvero il cortile assoluto è suolo dei due bassi terranei.

Nella Consulenza d'ufficio alla pag. 12 è detto: Tutti i vani sono provvisti di aperture prospicienti sul "cortile comune" di cui si è detto innanzi.

Per due di essi tali aperture consistono in vere e proprie porte.

Ai sensi dell'art. 1117 cc:

“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, **come il suolo su cui sorge l'edificio**, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i **cortili** e le facciate;

Il codice civile individua, pertanto, **il suolo su cui sorge l'edificio, e anche i cortili**, come parte necessarie dell'edificio, che si presumono parti comuni dell'edificio, anche se il titolo nulla stabilisce, ovvero non disponga diversamente.

Per titolo si intende l'atto **o l'insieme di atti** che hanno dato vita al condominio: può essere dato, quindi, o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione o da un testamento. Il titolo non potrebbe derogare alla presunzione di comproprietà in relazione alle parti comuni **necessariamente condominiali**, in quanto accessori indivisibili per natura o destinazione (es. le fondamenta).

Secondo l'art. 1117 si può dare la prova dell'inesistenza dello stato di comunione rispetto alle parti sopra indicate, o della limitazione di esso ad alcuni soggetti, dimostrando l'appartenenza di tali parti in proprietà isolata ad uno solo od in comunione ad alcuni soltanto dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio, in base al titolo (**fatto che non emerge da alcuno dei titoli offerti**: né dal titolo dell'appellante che con lettere non equivoche dice che i due bassi terranei sono siti nel cortile assoluto, né tantomeno la limitazione è espressamente indicata dal

---

*Avv. Mariarosaria Dello Iacono  
Patrocinatore in Cassazione  
C.F.: DLLMRS74L59H8600*

*Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it*

titolo dei convenuti, che al contrario riferisce di proporzionali diritti di comproprietà dell'androne e del cortile).

*Si noti, come ampiamente, rappresentato e dimostrato nei gradi precedenti, che il cortile assoluto, all'atto del trasferimento, in favore di Noviello Colonna, consisteva nell'androne e nella parte scoperta di cortile, mentre con le opere di cui all'autorizzazione n. 17 del 1990, sull'androne venne realizzato abusivamente, un vano, che impedisce l'appellante, nei propri diritti.*

Per i precedenti che hanno condotto alla formulazione dell'art. 306 per titolo deve intendersi prevalentemente l'atto scritto dal quale può trarre origine la proprietà di ciascuno dei singoli partecipanti all'edificio. È da escludere che il titolo ostativo alla comunione possa trovare base nel possesso esclusivo di uno dei partecipanti: il caso più frequente sarà invece quello in cui il proprietario dell'intero edificio, alienando uno o più appartamenti di esso, riservi a proprio favore la proprietà esclusiva di parti che, senza la deroga contrattuale, sarebbero diventate comuni a norma dell'art. 1117.

**La deroga, pertanto, deve essere espressa e non presumersi per interpretazione.**

La Corte di Cassazione, ebbene, incorre, in un errore di fatto, ex art. 395 , n. 04, cpc, quando ritiene che la indicazione delle espressioni: “ all'interno del cortile di assoluta proprietà con accesso dal vicoletto che si diparte da Piazza Umberto”, abbia valore descrittivo.

Incorre in un errore di fatto perché prescinde dal fatto che i due vani terranei sono incorporati nel cortile assoluto, tale che il cortile assoluto è una parte necessaria dei vani ed entrambi hanno porte di accesso nel cortile assoluto (cfr. pag. 13 della resa CTU).

Il Giudice di legittimità, ancora incorre in un errore di fatto, nella parte in cui argomenta:

“Si spiega così un aspetto che la Corte d'appello ha ommesso di prendere in considerazione: nell'indicazione degli immobili confinanti con i due bassi terranei oggetto della vendita, si menziona il “cortile” che, evidentemente, non avrebbe ragione di essere indicato come immobile confinante ove rientrasse esso stesso nell'oggetto del trasferimento (cfr. pag. 17, ultimo paragrafetto della Sentenza della Suprema Corte)”.

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciiano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

Il cortile identificato dal Giudice di legittimità come confine dei due vani terranei, non è il cortile assoluto nel quale si trovano i due vani, ma il cortile in comune con Clemente Napolitano (situato a finitura del Vicoletto di Piazza Umberto I), menzionato bene nella Cessione e Divisione del 1950 e poi del 1969, con i quali rogiti il cortile assoluto viene trasferito prima in pari quota alle germane Settembre Felicia e Filomena e poi nel '69 in assoluta proprietà a Felicia, in seguito al decesso di Settembre Filomena.

za, gabinetto, scalinata ed altro ivi esistente nonchè anco  
ra i diritti vantati all'altro cortile comune con Clemente  
Napolitano, Maria Cavaccini ed altri.

Vedasi l'atto di Cessione e Divisione ereditaria del 1950 pp 6, 7,8.

E poi la facciata due (ultimo paragrafetto) e tre, della divisione ereditaria del 02/04/1969, ovvero

c) Due terranei con camera e suppenno, situati nel  
cortile d'assoluta proprietà, ai quali s'accede dal  
vicoletto che si diparte da via Piazza, confinanti

con il cortile con beni di Settembre Antonietta, e be-  
ni di Settembre Antonio.  
Vico Lopa, confinante con Sorice

Nel rogito del 1969, i due bassi terranei vengono riportati come siti nel cortile assoluto e confinanti con il cortile (che è l'altro cortile diverso da quello assoluto, ovverossia quello in

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

comune con Clemente Napolitano. Cortile quest'ultimo, pure trasferito in in favore di Noviello Colonna con il rogito del 1989).

Il trasferimento in favore di Noviello Colonna con la compravendita del 1989, anche individua il cortile comune con Clemente Napolitano, come uno dei confini, dei due bassi terranei situati nel cortile assoluto, ma si badi bene che il cortile assoluto ed il confine cortile sono due immobili diversi, perché il cortile individuato come confine dei due bassi è quello comune con Clemente Napolitano e tanto risulta precisato nei titoli pregressi- risalenti.

La Suprema Corte di Cassazione addiviene alla Sentenza N. 28259/2024, con accoglimento dei motivi terzo e quarto incorrendo in ben due errori di fatto ex art. 395, n. 4, cpc: **I.-** nella parte in cui prescinde che i due bassi terranei di proprietà dell'attrice si trovano "fisicamente", nel cortile assoluto, il quale ultimo appartiene interamente ai bassi in riferimento (cfr, CTP arch. Mascolo, in modo particolare pag. n. 10); **II.-** nella parti in cui ritiene che il cortile assoluto rappresenti un confine dei due bassi terranei, mentre il cortile identificato come confine è l'altro, individuato anche nei titoli pregressi come "cortile in comune con Clemente Napolitano".

L'errore in sede di Legittimità è compiuto anche nel diritto nella parte in cui nega che il giudice del riesame potesse valutare tutti i titoli in connessione tra di loro, prescindendo dalla norma di cui all'art. 1117 cc.

(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 21440 del 6 luglio 2022

(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 7971 del 11 marzo 2022)

(Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 3852 del 17 febbraio 2020)

**VI C.-** Tanto precisato, si può richiamare in difesa e a suffragio della domanda dell'appellante in riassunzione, quanto ben argomentato, dalla Corte di Appello di Napoli con la sentenza N. 722/2019.

All'epoca del trasferimento in favore di Noviello Colonna i due bassi terranei situati nel cortile assoluto, avevano unico accesso dal Vicoletto che si diparte da Piazza Umberto I (tanto è ben raffigurato nelle planimetrie catastali del 1940).

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

La sig.ra Noviello quindi acquistava due vani dentro il cortile assoluto, per raggiungere i quali era necessario attraversare il Vicoletto di Piazza Umberto I ed il portone primo che s'incontra nell'immediata sinistra del Vicoletto. La ricostruzione degli atti di provenienza non può che partire dall'atto di divisione del 1° agosto 1950 per Notaio Lombardi di Nola (cfr. atto allegato al fascicolo di Noviello Colonna del primo grado di giudizio) con cui fu diviso l'antico casamento, poi trasformatosi nell'odierno fabbricato, già comprendente un cortile di proprietà esclusiva, denominato nell'atto "cortile assoluto" (da identificarsi con quello per cui è causa), al cui interno v'era una scala, anch'essa denominata "assoluta", ad indicarne l'esclusiva appartenenza al casamento; detta scala è ben visibile in una delle antiche planimetrie catastali suindicate e serviva ad accedere a una certa porzione del primo piano del casamento. Tale cortile assoluto si trovava dal lato dell'odierno passetto pedonale facente capo a Via S. Caterina da cui traeva accesso e tale passetto era identificato nell'atto come "cortile comune con Clemente Napolitano, Maria Cavaccini ed altri" (cfr. pag. 16 della consulenza tecnica d'ufficio).

Con detto atto a Settembre Felicia e Settembre Filomena venivano assegnate, per quanto di interesse, una camera al primo piano con affaccio su Via S. Caterina (corrispondente alle odierne due stanze al primo piano dell'immobile di proprietà degli appellati Gaetano e Roberto prospicienti su detta strada), un terraneo dal lato di Vico Lopa e due terranei all'interno del "cortile assoluto" (tutti e tre questi vani oggi di proprietà dell'odierna appellante principale). A detta assegnazione fa seguito la seguente precisazione: "a detti beni si aggiungono tutti i relativi accessori, pertinenze, servitù e diritti ed in specie il cortile assoluto con tutte le comodità in esso esistenti, il condominio proporzionale dell'altro cortile di Vico Lopa con relativa terrazza, gabinetto, scalinata e altro ivi esistente, nonché ancora i diritti vantati all'altro cortile comune con Clemente Napolitano, Maria Cavaccini ed altri", ribadita nel successivo art.7 laddove è così precisato "come già detto ai beni attribuiti accedono i relativi accessori, pertinenze, servitù e diritti con chiarimento che il cortile assoluto e tutte le comodità in esso esistenti, nonché i diritti all'altro cortile comune con Clemente Napolitano, Maria Cavaccini ed altri passano esclusivamente alle sorelle Felicetta e Filomena".

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

Con il successivo atto per Notaio Napolitano di Palma Campania del 2 aprile 1969 (cfr. fascicolo di Noviello Colonna del primo grado di giudizio), essendo nel frattempo deceduta Settembre Filomena, si è proceduto ad un'ulteriore divisione ed a Settembre Felicia vengono assegnati "a) due terranei nell'interno del cortile d'assoluta proprietà con accesso dal vicoletto, che si diparte da piazza Umberto" (compare per la prima volta la parola "vicoletto"), "b) camera a via Piazza.....c) un basso terraneo in Vico Lopa"....."d) cortile nel quale trovansi i due terranei descritti alla lettera a) in assoluta proprietà, e cioè il cortile al quale s'accede dal vicoletto che si diparte da Via Piazza" Diversamente dall'atto del 1950 in quello del 1969 i diritti sul passaggio pedonale facente capo a Via S. Caterina, espressamente attribuiti a Settembre Felicia ed a Settembre Filomena, vengono trasmessi attraverso il riconoscimento dell'accesso dal vicoletto al cortile.

Quindi, con atto di compravendita per Notaio Napolitano di Nola del 23 maggio 1989 (cfr. in atti) Noviello Colonna acquistava da Settembre Felicia la proprietà dei locali d'interesse ovvero "Due bassi terranei siti in Casamarciano all'interno del cortile di assoluta proprietà con accesso dal vicoletto che si diparte da Piazza Umberto, confinanti con Barone Andrea, Settembre Antonio, cortile e Settembre Antonietta...omissis... 2) Basso terraneo in Vico Lopa di Casamarciano, confinante con Sorice Angelina, Settembre Felicia e Vico Lopa, con i diritti proporzionali condominiali al cortile comune denominato Lopa ed ai comodi in esso esistenti di forno lavatoio ed altro...omissis.....".

Di poi, Settembre Felicia trasferiva con testamento pubblico del 30.9.1972 in favore del marito Catalano Palmò la restante sua proprietà e quest'ultimo ne disponeva in favore dei coniugi Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria con atto di compravendita per Notaio Lallo di Poggiomarino del 20.6.2003 (cfr. in atti). In particolare, l'art. 1 dell'atto così recita: "Catalano Palmò vende a Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria che accettano ed acquistano in quote uguali tra di loro l'immobile di seguito descritto, ubicato in Casamarciano alla Piazza Umberto I n. 3, e precisamente: - Appartamento articolato in piano terra e piano primo per complessivi quattro vani catastali; confinante con aree scoperte per tre lati. Detto immobile è rappresentato nel catasto

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

Fabbricati di Casamarciano al foglio 1, particella 192 sub 7, Piazza Umberto I, piano T-1°, categoria A/4, classe 4, vani 4, con la rendita catastale di euro 165,27. Al detto immobile sono inerenti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dello stabile comuni per legge e/o per destinazione ed in particolare sul cortile e sull'androne principale".

Ebbene, ritiene la Corte che la disamina dei soli due ultimi titoli, che rappresentano poi il titolo di provenienza del cortile per cui è causa per entrambe le Parti, consente di affermare la fondatezza della domanda; invero, Settembre Felicia, unica ed esclusiva proprietaria in virtù degli atti di divisione del 1950 e del 1969 del "cortile assoluto e tutte le comodità in esso esistenti, nonché i diritti all'altro cortile comune con Clemente Napolitano, Maria Cavaccini ed altri passano esclusivamente alle sorelle Felicetta e Filomena" ne dispone in favore di Noviello Colonna ("cortile di assoluta proprietà con accesso dal vicoletto che si diparte da Piazza Umberto") ed in favore di Catalano Palmo e, quindi, di Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria ("proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dello stabile comuni per legge e/o per destinazione ed in particolare sul cortile e sull'androne principale").

Tanto è bene espresso nell'atto di compravendita (acquirente Noviello Colonna), del 1989, anche nella parte (cfr. quarta facciata del rogito 1989):

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

I cespiti in oggetto vengono trasferiti liberi da pesi, oneri, ipoteche e vincoli pregiudizievoli, con tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, comodità e servitù inerenti, attive o passive, apparenti e non apparenti, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, come posseduti, goduti e pervenuti in virtù del prefato mio rogito di divisione.

L'interpretazione della seguente dizione contenuta nell'atto di acquisto di Noviello Colonna "accesso dal vicoletto che si diparte da Piazza Umberto", offerta dall'appellato Catalano Palmo e sostenuta dal c.t.u., secondo cui il diritto al passaggio sul vicoletto e sul cortile di assoluta proprietà non è indicato allo scopo di individuare l'accesso ai terranei, ma, al solo fine di identificare meglio il cortile di assoluta proprietà **non appare affatto condivisibile soprattutto alla luce della posizione fisica dei due bassi terranei fisicamente insistenti all'interno del cortile assoluto, all'epoca del trasferimento con unico accesso dal Vicoletto che si diparte da piazza Umberto.**

Ciò posto, poi, quanto alla consistenza del cortile all'epoca dell'acquisto fattone da Noviello Colonna, indicato da quest'ultima nella sua intera estensione ad eccezione dell'ingombro rappresentato dalla rampa di scale di accesso al primo piano, mentre, dagli appellati nella sua minore ed attuale consistenza, osserva preliminarmente la Corte che in tema di vendita immobiliare l'individuazione del bene alienato va compiuta in base alla complessiva ed oggettiva descrizione fattane dai contraenti ed occorre verificare, sul piano storico, lo stato dei luoghi esistenti e conosciuti dalle parti al momento della stipula dell'atto, giacché, mentre costituisce un valido criterio di indagine la presunzione di conformità di tale stato a quello anteriore, non

---

*Avv. Mariarosaria Dello Iacono  
Patrocinatore in Cassazione  
C.F.: DLLMRS74L59H8600*

*Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it*

altrettanto può dirsi della presunzione di una conformità del medesimo a quello successivo, dovendosi in quest'ultima ipotesi accertare quando si sia verificata la divergenza fra i confini risultanti dalle mappe catastali e quelli successivamente individuati (cfr. in tal senso Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22038 del 22/11/2004).

Ebbene, la valutazione del contenuto del contratto di acquisto di Noviello Colonna al fine di identificarne l'oggetto con precipuo riferimento al cortile non può che indurre a considerarlo nella sua originaria e più ampia estensione essendo fatto espresso riferimento all'accesso dal vicoletto che non avrebbe avuto ragione di essere inserito laddove il cortile si fosse trovato nella sua attuale configurazione per non esserne munito oppure laddove la dante causa avesse voluto trasferirne una consistenza minore. Diversamente, laddove il riferimento al vicoletto fosse stato necessario al fine di identificare meglio il cortile sarebbe stato sufficiente indicarne il confine con lo stesso piuttosto che l'accesso che, pertanto, nella comune volontà negoziale delle Parti è stato individuato nell'oggetto del trasferimento.

Quindi, la disamina del contenuto del contratto al fine di identificarne l'oggetto deve essere risolta dando rilievo alla individuazione tecnico topografica dell'immobile ed attraverso elementi estrinseci alla descrizione obiettiva del bene, vieppiù, laddove altre clausole negoziali, ancorché relative alla disciplina del rapporto traslativo di quant'altro rimaneva in capo all'alienante, siano coerenti con tale accertamento. Invero, nel successivo atto traslativo in favore dei coniugi Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria vengono trasferiti appunto i diritti di comproprietà sulle parti dello stabile comuni per legge e/o per destinazione ed in particolare sul cortile e sull'androne principale. All'epoca dell'acquisto da parte di Noviello Colonna, quindi, lo stato dei luoghi del cortile deve presumersi conforme a quello anteriore (ovvero a quello incontestato e risalente alle planimetrie catastali del 1940), non altrettanto potendo operare la presunzione di conformità del medesimo a quello successivo in ordine al quale non vi è alcuna certezza in merito alla collocazione temporale delle relative modifiche.

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

La sig.ra Noviello Colonna nel 1989 comprava da Settembre Felicia, tra l'altro, due bassi terranei con accesso dal Vicoletto che si diparte da Piazza Umberto I, ed oggi non si comprende perché si voglia comprimere quell'acquisto.

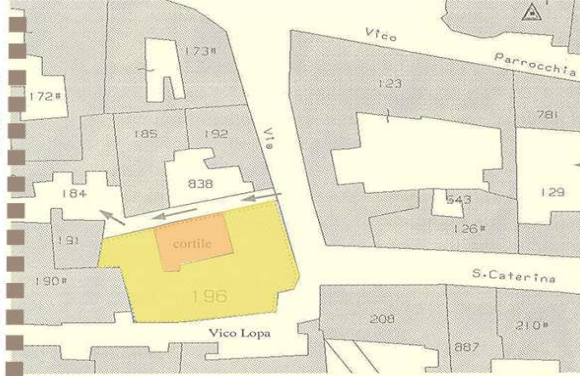
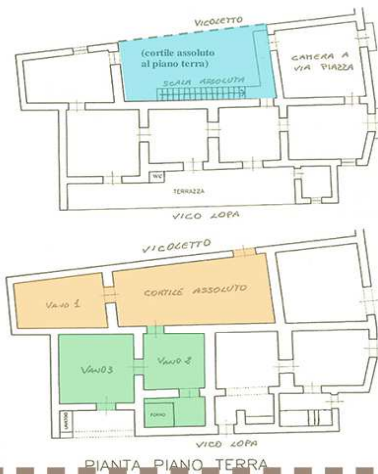
Peraltro nel 1989 uno dei due bassi situato nel cortile non aveva comunicabilità con gli altri (vedasi frontespizio e in generale la CTP a firma Arch. Mascolo, frontespizio che sotto si riproduce)

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatino.it**

Corte di Appello di Napoli, R.G. nr 3553/2014, Sezione 2 Bis, G.R.: D'Amore Assunta  
**Controdeduzioni tecniche alla bozza di CTU**  
 nell'interesse dell'appellante Avv. Dello Iacono Mariarosaria



**Corte di Appello di Napoli**  
 R.G. nr 3553/2014  
 Controdeduzioni tecniche dell'appellante  
 Revisione 0 del 30 marzo 2018

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
 Patrocinatore in Cassazione  
 C.F.: DLLMRS74L59H8600

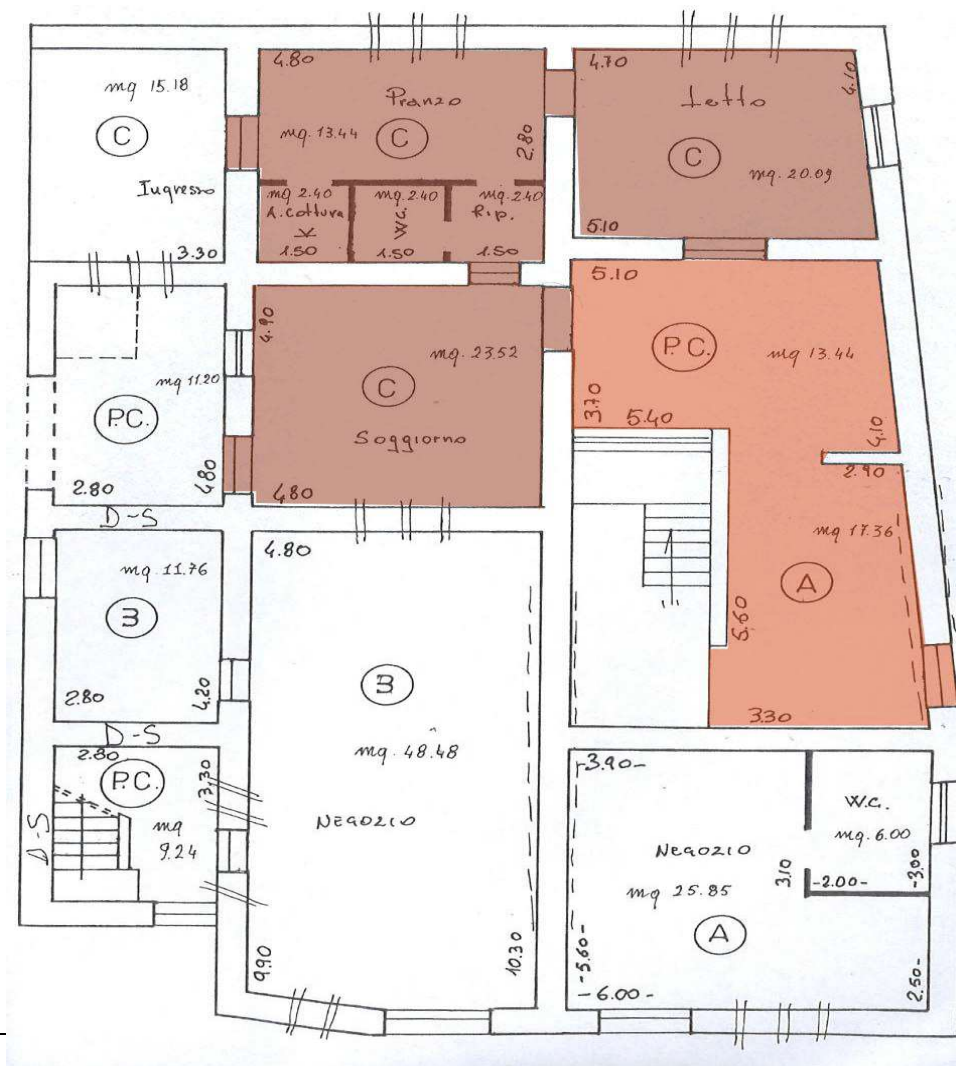
Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
 e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it

In particolare dalla mappa che riporta i colori marroncino e verde si evince che il vano 1 è isolato dal vano 2 e 3 e pertanto l'accesso ad esso poteva realizzarsi esclusivamente attraversando il cortiletto di Piazza Umberto I e poi il cortile. Trattavasi, pertanto, di un accesso obbligato.

Tale era lo stato dei luoghi nel 1989 e tale rimaneva sino all'anno 1990-91, quando materialmente iniziavano le opere ex lege 219/81, vista l'autorizzazione n. 17/90.

Va considerato che le opere di riparazione iniziarono a partire dal '90 in seguito all'ammissione al contributo, intervenuta il 20/06/1990, autorizzazione nr. 17.

Dalla lettura della planimetria di cui alla figura nr 6 (cfr. controdeduzioni Arch. Mascolo, pag.7).



**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

appare che i vani campiti in marrone, indicati rispettivamente con la dicitura soggiorno, pranzo e letto, comunicavano direttamente col cortile e, da questo, con l'androne e, infine, col vicoletto di piazza Umberto I.

Ciò posto, quindi, le emergenze processuali, complessivamente esaminate, non consentono di affermare che l'attuale stato dei luoghi corrisponda a quello esistente al momento dell'acquisto fatto da Noviello Colonna come, invece, sostenuto dalle parti appellate ed, in particolare, da Catalano Palmo secondo il quale se ne ha riscontro anche nei grafici allegati alla domanda di contributo ex legge 219/81 (doc. n. 7 allegato al fascicolo di parte del primo grado di giudizio) presentata all'Ente Comunale in data 29-6-1988 prot. 2287 a firma dell'Arch. Gaetano Mascolo e successivamente approvata, in data 1-6-1998, dalla Commissione Tecnica Comunale per la Ricostruzione su variante presentata in data 23-07-1992 prot. 2718.

Invero, pur prescindendosi dalla verifica della fedeltà con cui l'istante, al momento dell'integrazione della pratica, ha rappresentato all'amministrazione lo stato di fatto esistente a quella data, non risultano affatto prodotti i grafici allegati alla domanda di contributo ex legge 219/81 presentata all'Ente Comunale in data 29-6-1988 quanto piuttosto quelli allegati al progetto di variante presentato in data 23-7-1992 (cfr. in atti) di alcun rilievo probatorio ai fini de quibus e rispetto ai quali non vi è alcuna presunzione di conformità ai grafici allegati alla domanda del 1988 posto che lo stesso tecnico motiva la stesura del progetto di variante "per minime differenze di superfici e di sagoma non rilevate nel primo progetto per impossibilità di accesso in alcuni locali. Le superfici, come si evince dalle tabelle allegate, hanno subito piccole variazioni ed in alcuni casi si sono ridotte". Ad ogni buon conto nel grafico riproducente lo stato attuale del piano terra allegato alla variante del 1992 non è affatto riscontrabile l'esistenza di un vano nel cortile comune adiacente il vano scale quanto piuttosto solo quella di un androne con accesso dal vicoletto e, quindi, di ingresso al cortile dal quale è delimitato solo da una

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

paretina nella zona d'angolo confinante con il vicoletto. Si precisa, poi, che quel "qualcos'altro" riportato graficamente a ridosso del vano scala ed a delimitazione della paretina suindicata, interpretato dal c.t.u. (cfr. pag. 30 della consulenza tecnica d'ufficio) come un muretto basso od anche come una porta disegnata male, ad avviso della Corte, rappresenta, invece, uno spazio aperto e non piuttosto una porta per la sostanziale diversità del segno grafico con tutte le altre porte ivi riportate con ciò dovendosi, quindi, escludere che detto spazio fosse diviso dal cortile. Peraltro, la superficie dello spazio ivi raffigurato di mq. 13,68 è perfettamente coincidente con quella indicata come androne nella dichiarazione di successione di Catalano Palmo dello stesso periodo temporale (cfr. designazione dei cespiti ereditari nella dichiarazione di successione allegata alla produzione di parte del primo grado di giudizio di Catalano Palmo) per cui non può nutrirsi alcun dubbio sull'inesistenza in detta data di alcun vano al piano terra attualmente, invece, esistente. Diversamente i grafici di progetto allegati alla suddetta variante (1992) riproducono la situazione a realizzarsi e, quindi, viepiù inesistente all'epoca dell'acquisto (1989) di Noviello Colonna. Va, pertanto, accolta la domanda con cui l'appellante principale ha chiesto accertarsi il suo diritto di comproprietà sul cortile (consistenza all'89' androne +cortile scoperto) e, quindi, il diritto di accesso allo stesso dal vicoletto che si dirama da Piazza Umberto I.

*“Si rappresenta che tale stato dei luoghi è stato oggetto di un giudizio innanzi al TAR Napoli che con sentenza **N. 06669/2022 REG. PROV. COLL. N. 04759/2018 REG.RIC.** confermava la veridicità dei grafici 29-6-1988 prot. 2287 e ribadiva che il progetto di variante presentato in data 23-7-1992 (a sostegno si produce il ricorso introduttivo e la sentenza di definizione, peraltro definitiva, perché mai impugnata), non risultava invece assentito.*

*Sul medesimo stato dei luoghi, oggetto di causa, altrettanto, interveniva, altra Sentenza della Corte di Appello di Napoli ( **Sentenza N 4772/2019 pubbl. il 02/10/2019 RG n. 4890/2014, Re-pert. n. 5660/2019 del 02/10/2019 che si produce con formula di passaggio in giudicato**).*

*Tale ultima decisione definitiva, affermava, tra l'altro, la comunione del "cortile assoluto", e la illegittimità del balcone su esso gettante, realizzato abusivamente, durante le opere di riparazione ex lege 219/81, iniziate a seguito di autorizzazione n. 17/1990; altre opere abusive venivano*

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

*compiute come certificate dalla CTU, a firma Ing. Scotti Francesco, resa nel giudizio in menzione e richiamata della Sentenza de qua.*

**La Sentenza del TAR Napoli N. 06669/2022 REG. PROV. COLL. N. 04759/2018 REG.RIC e la Sentenza N 4772/2019 pubbl. il 02/10/2019 RG n. 4890/2014, Repert. n. 5660/2019 del 02/10/2019, sono intervenute dopo la Decisione N. 722/2019 oggetto di rinvio. Entrambi i Provvedimenti si versano in atti.**

Il giudicato può spiegare efficacia riflessa anche nei confronti di soggetti estranei al rapporto processuale, quando sussista un nesso di pregiudizialità-dipendenza giuridica, ovvero quando il rapporto giuridico, pregiudiziale o condizionante, rientri nella fattispecie di altro rapporto giuridico condizionato, dipendente, il quale solo legittima l'efficacia riflessa del giudicato nei confronti di soggetti in tutto o in parte diversi, nel rispetto dei diritti costituzionali del contraddittorio e di difesa.

#### **Sentenza del 19/03/2024 n. 7406 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5**

E' stabilito con la Sentenza N 4772/2019 della Corte di Appello di Napoli, la Comunione del Cortile Assoluto, l'illegittimità del balcone, e l'abusività di molte opere, realizzate a seguito dell'acquisto della Noviello, e soprattutto è statuito con forza di giudicato (anche se tanto emergeva dalla documentazione prodotta ed in maniera non discutibile) che il progetto di variante presentato in data 23-07-1992 prot. 2718, non risultava assentito.

Il rapporto di pregiudizialità dipendenza tra i giudizi definiti con i Provvedimenti riferiti e quello, oggi, oggetto di riassunzione, risiede nelle seguenti circostanze di fatto e diritto:

- 1) Lo stato dei luoghi rappresentato dall'attrice sin dal primo grado, così come esistente alla data dell'acquisto da Settembre Felicia nel 1989 è quello di cui ai grafici di progetto del 29-6-1988 prot. 2287, assentiti il 05/06/1990, autorizzazione nr. 17;
- 2) Il progetto di variante presentato in data 23-07-1992 prot. 2718, non risultava assentito.

Si riporta un passo della Sentenza 4772/2019 (cfr. I paragrafetto pag. 13):

Il progetto di variante del 23/7/1992 prot. 2718, invece, non risulta comunque essere mai stato oggetto di rilascio di concessione edilizia, atteso che la nota dell'Ufficio tecnico del Comune di Casamarciano del 12/6/1998 prot. 4830 (all. H, della CTU ing. Scotti) non costituisce, con tutta evidenza, concessione edilizia in sanatoria.

*I provvedimenti in menzione confermano molti punti della Sentenza N. 722/2019, riformata dalla Corte di Cassazione.*

Nel 1989, pertanto, Noviello Colonna acquistava due vani terranei insistenti nel Cortile Assoluto, ai quali si accedeva, unicamente attraversando il Vicoletto di Piazza Umberto I ed il portone insistente nell'immediata sinistra del Vicoletto.

Successivamente le opere ex lege 219/81, iniziate dopo l'acquisto della Noviello, trasformarono i luoghi, impedendo le istanti, nell'esercizio dei diritti di comproprietà, realizzando abusivamente un vano, su quello che era un androne, porte, finestre, balcone, tramezzi e altro, delle quali, in questa sede, si insiste per ottenerne la demolizione.

“Si sottolinea una circostanza di fatto, per la quale ci si riserva, le azione di legge a tutela. Il “Cortile Assoluto”, appartiene fisicamente e interamente ai bassi terranei, di proprietà dell’attrice (cfr. CTP, resa nel giudizio di Corte di Appello di Napoli, N.R.G.: 3553/2019; le rappresentazioni grafiche delle planimetrie, evidenziano tanto, in maniera molto chiara)”.

Nel corpo del presente atto, comunque, si continuerà a parlare di comproprietà.

**Tanto premesso e puntualizzato, conduce a ritenere che la Corte di Appello di Napoli, sarebbe addivenuta alle medesime statuizione della Sentenza, N. 722/2019, anche prescindendo dall’esame del titolo intervenuto tra Catalano Palmo ed i coniugi Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria.**

Tutto quanto premesso l'appellante in riassunzione, ut sopra difesa, rappresentata e domiciliata

---

*Avv. Mariarosaria Dello Iacono  
Patrocinatore in Cassazione  
C.F.: DLLMRS74L59H8600*

*Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it*

## CITA

**Gli eredi e/o aventi causa di Catalano Palmo nato a Casamarciano (NA) il 25/09/1936, in vita ivi residente, alla Via Cavaliere Barone, 11, deceduto in Nola (NA), il 24/12/2023, a**

comparire innanzi all'Ecc.ma Corte di Appello di Napoli all'udienza del 20/06/2025, ore di rito, con l'invito a costituirsi nel termine di 20 gg. prima dell'udienza indicata o di quella fissata ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., dinanzi al Giudice designato ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c. e con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt. 38, 167 e 345 c.p.c., compresa quella dal diritto di proporre appello incidentale ai sensi dell'art. 343 c.p.c, con l'ulteriore avvertimento all'appellato che la parte, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per il patrocinio a spese dello Stato e ancora con avvertimento che in caso di mancata costituzione si procederà in Sua dichiaranda contumacia, per ivi sentire accogliere, stante la sentenza della Suprema Corte sopra richiamata, le seguenti

### **CONCLUSIONI**

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Napoli, in funzione di Giudice di rinvio in appello, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rigettate, così provvedere a seguito di rinvio:

1) accertati tutti i fatti di cui all'atto di citazione di I° e dell'appello e dell'atto di citazione in riassunzione (quest'ultimo contiene mere difese necessarie per l'intervenuto rinvio della Corte di Cassazione) a seguito della Sentenza Numero di raccolta generale 28259/2024 della Suprema Corte, ripristinare la Sig.ra Dello Iacono Mariarosaria, nella qualità sopra specificata, nel diritto di passaggio che si esercita attraversando il vicoletto che si diparte da Piazza Umberto I° di Casamarciano (NA) e attraverso il portone che insiste sull'immediata sinistra di questo il quale si apre sul cortile in proprietà, nel quale sono situati due dei vani terranei ( fg. 1, part. 192, P.za Umberto 1°, piano t., ctg. A/4, cl. 4^, vani 2, R.D. £ 256) di proprietà della istante, ordinando e condannando i sig.ri Gaetano Roberto e Roberto Anna Maria alla consegna delle chiavi opportune e/o all'eliminazione di porte, tramezzi, cancelli e quant'altro che ostacolano la riassuntrice nell'esercizio del predetto diritto di passaggio;

---

*Avv. Mariarosaria Dello Iacono  
Patrocinatore in Cassazione  
C.F.: DLLMRS74L59H8600*

*Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,  
e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it*

2) accertati i fatti in premessa di cui all'atto di citazione di I°, dell'appello e del suesteso atto di riassunzione, ripristinare, l'appellante nel pieno e pari godimento ed uso del cortiletto che si dirama da Piazza Umberto 1°, in comproprietà, ordinando e condannando i convenuti coniugi alla eliminazione di ogni ostacolo che impedisce la attrice;

3) accertati i fatti in premessa di cui all'atto di citazione di I°, dell'appello e del suesteso atto di riassunzione, ripristinare l'appellante nel godimento e pari uso del cortile in comproprietà con i coniugi Roberto- Gaetano, nel quale trovansi due dei vani terranei (fg. 1, part. 192, P.za Umberto 1°, piano t., ctg. A/4, cl. 4^, vani 2, R.D. £ 256) di proprietà della attrice condannando i convenuti alla eliminazione di ogni ostacolo che impedisce la medesima attrice;

4) condannare i convenuti all'abbattimento del balcone che insiste sul cortile in comproprietà;

In ogni caso

5) accertato tutto quanto necessario, condannare i convenuti (ora appellati in riassunzione) al ripristino dello stato dei luoghi ante lavori di ristrutturazione ex L. 219/1981; per l'effetto reintegrare l'attrice nell'esercizio del diritto di passaggio e nel pieno e pari godimento ed uso del cortile in comunione con i coniugi Roberto- Gaetano, nonché nel godimento e pari uso del cortiletto che si dirama da Piazza Umberto 1°, motivi per i quali è causa;

6) condannare i convenuti (ora appellati in riassunzione) al risarcimento in favore dell'appellante di tutti i danni subiti dalla stessa per effetto della privazione dall'esercizio del predetto passaggio e della privazione nel godimento e pari uso dei cortili citati;

7) respingere tutte le domande proposte dai convenuti Roberto Anna Maria e Gaetano Roberto, nonché dal terzo chiamato in causa Sig. Catalano Palmo;

8) rigettare l'appello incidentale proposto dal terzo chiamato in causa, perché infondato in fatto ed in diritto;

9) - condannare infine i convenuti (appellati in riassunzione) al pagamento delle spese, diritti e onorari di causa di tutti i precedenti gradi di giudizio, compreso il presente, da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore anticipatario.

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 9 L. 488/99 e 33 L. 388/2000, e successive modifiche, si dichiara che il presente giudizio rientra nelle controversie di cui alla lettera B della tabella allegata alla legge 488/99; pertanto, l'importo del contributo unificato è pari ad € 147,00 (€ 98,00+ 50% di € 98,00), salvo eventuali variazioni che dovessero intervenire in corso di causa per le quali si provvederà alle integrazioni di legge. **Il sottoscritto difensore di sé medesimo, avendone i presupposti presenterà istanza di ammissione al patrocinio a spese dello Stato.**

Si allega:

- 1) copia autentica (duplicato informatico della sentenza di Cassazione n. raccolta generale 28259/2024 della Suprema Corte);
- 2) Sentenza della Corte di Appello di Napoli, Sezione III bis, N. 722/2019;
- 3) titolo proprietà dante causa Noviello Colonna;
- 4) titoli a monte Cessione e Divisione ereditaria del 1950 e del 1969 (unico file);
- 6) stato di fatto 29/06/1988 approvato con autorizzazione N. 17/90 con computo metrico
- 7) Sentenza 4772/2019 con formula di giudicato che si pronunciava sulla legittimità degli stessi luoghi di causa;
- 8) Sentenza TAR Napoli N. 06669/2022 REG. PROV. COLL. N. 04759/2018 REG.RIC;
- 9) memoria depositata nel procedimento R.G.N. 4759/2018, per l'udienza del 18/10/2022;
- 10) grafici stato di fatto piano terra N. 2287 del 29/06/1988, estratti per copia conforme dal Comune di Casamarciano;
- 11) CTP arch. Mascolo Raffaele nel giudizio di Corte di Appello di Napoli 3553/2014;
- 12) autorizzazione N. 17/1990 del progetto N. 2287 del 29/06/1988 (progetto=stato di fatto, perché autorizzate sole opere di riparazione dei danni del sisma);
- 13) CTU Ing. Scotti Francesco nel giudizio di Corte di Appello di Napoli, definito con Sentenza N. 4772/2019 (passata in giudicato);
- 14) Requisitoria del Pubblico Ministero nel giudizio di terzo grado NRG 13042/2019;
- 15) Dichiarazione reddituale di Dello Iacono Mariarosaria.

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**

**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatinola.it**

Si chiede, comunque, che la Cancelleria dell'Ecc.ma Corte di Appello adita Voglia disporre l'acquisizione dei fascicoli d'ufficio di tutti i precedenti gradi di giudizio, compreso quello innanzi alla Suprema Corte, dove si trovano quelli dei precedenti gradi, comprese le produzioni di parte.

Casamarciano, lì 20 gennaio 2025

Avv. Mariarosaria Dello Iacono

---

**Avv. Mariarosaria Dello Iacono**  
**Patrocinatore in Cassazione**  
**C.F.: DLLMRS74L59H8600**  
**Vico Lopa, nr.08, 80032 Casamarciano (NA), tel/fax:0818239923, Cell:3395092748,**  
**e-mail:palmavv@libero.it, pec.:mariarosaria.delloiacono@pecavvocatino.it**