

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

SEZIONE VIII CIVILE

G.U. Dr.ssa ANTONELLA DI TULLIO

R.G. 43585/2008

Rinvio udienza 27/08/2008

Causa [redacted] (attrice)  
contro [redacted]  
[redacted] (convenuti)

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

dell'arch. Luigi Ci [redacted]

\*\*\*\*\*

La relazione si articola nei seguenti capitoli e paragrafi.

- 1) Premessa ..... pagg. 1 - 2
- 2) Oggetto della causa e quesiti al c.t.u. .... pag. 2
- 3) Sunto degli atti di causa come da sentenza parziale..... pagg. 3 - 17
- 4) Svolgimento delle operazioni ed attività peritali ..... pagg. 17 - 19
- 5) Risposta ai quesiti ..... pagg. 20 - 33
  - a) sulla descrizione ed esatta individuazione dell'immobile  
caduto in successione in Scicli, Via Guicciardini n. 3 ..... pagg. 20 - 28
  - b) sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile ..... pagg. 28 - 33
- 6) Sull'assenza di osservazioni delle parti e/o  
dei loro consulenti alla C.T.U. preliminare ..... pag. 33
- 7) Conclusioni ..... pagg. 33 - 35

\*\*\*\*\*

**1) PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Luigi Ci [redacted] in Roma an [redacted]



[REDACTED]

88 - è stato nominato consulente tecnico di ufficio nella causa in epigrafe con ordinanza del 17.02.2014 e convocazione all'udienza del 19.05.2014 per la formulazione dei quesiti ed il giuramento di rito.

Il Giudice ha concesso termine allo scrivente sino al 30.10.2014 per trasmettere la relazione preliminare alle parti, termine alle stesse sino al 30.11.2014 per trasmettere eventuali osservazioni al c.t.u. e termine a quest'ultimo sino al 10.01.2015 per il deposito della relazione definitiva in Cancelleria.

Con istanza di proroga il c.t.u. ha chiesto ed ottenuto il differimento dei predetti termini rispettivamente al 30.11.2014, 30.12.2014 e 20.01.2015.

\*\*\*\*\*

**2) OGGETTO DELLA CAUSA E QUESITI AL C.T.U.**

**Oggetto della causa**

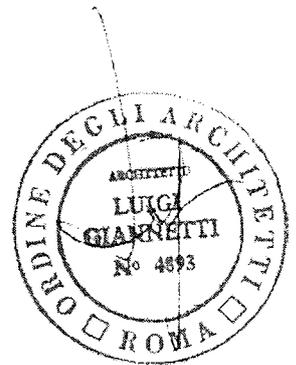
Scioglimento comunione ereditaria.

**Quesiti**

1) *“Esaminati gli atti ed i documenti di causa, provveda il c.t.u. alla descrizione del bene caduto in successione con particolare riferimento all'immobile in Scicli, via Guicciardini n. 3, foglio 55, particella 258 sub 3 e provveda eventualmente al frazionamento”;*

2) *“ Accerti, inoltre, la regolarità urbanistica dell'immobile da dividere e provveda all'esatta descrizione catastale”.*

\*\*\*\*\*



3) SUNTO DEGLI ATTI DI CAUSA COME DA SENTENZA  
PARZIALE

“ IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. VIII CIVILE

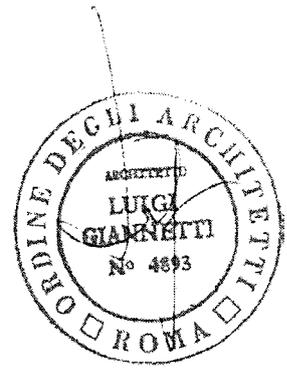
Così composto

Dott. Claudio Santamaria            *Presidente*

Dott.ssa Paola D'Ovidio           *Giudice*

Dott.ssa Antonella Di Tullio      *Giudice rel.*

Ha pronunciato la seguente



SENTENZA

Nelle cause riunite iscritte ai n.ri 43585/08 e 46743/08 / R.G.C.

Promosse da

[Redacted names and details of the plaintiff]

*parte attrice*

*contro*

[Redacted name of the defendant]

[Redacted name] *sta e difende in forza di procura apposta a margine della comparsa di costituzione*

*parte convenuta*

e

[Redacted address and details of the defendant]



[redacted] e nello studio [redacted] che li rappresenta e difende  
in forza di procura apposta a margine della comparsa di costituzione

parte convenuta

e

[redacted] in Roma, [redacted]  
[redacted] e nello studio degli Avv. [redacted] e [redacted]  
difendono in forza di procura apposta a margine della comparsa di  
costituzione

parte convenuta

e

[redacted] te dom.te in Roma, [redacted] al Brano  
[redacted] e difese dall'Avv. [redacted]  
[redacted] in forza di procura apposta a margine della comparsa di  
costituzione

parte convenuta

e

[redacted]  
nello studio dell' [redacted] che la rappresenta e difende in forza di  
procura apposta a margine della comparsa di costituzione

parte convenuta

e

[redacted] parte convenuta contumace

e

[redacted] parte convenuta contumace

Conclusione delle parti: vedi udienza 2.11.2010





che fosse dichiarata la validità del secondo testamento, ovvero quello redatto il 20.10.1988 pubblicato il 14.4.2008 e che fosse riconosciuto il loro diritto a succedere alla [redacted] in rappresentazione del padre [redacted] premorto alla de cuius.

Si costituivano [redacted] le quali aderivano alla prospettazione difensiva degli eredi di [redacted] anche con riferimento al loro diritto a succedere in rappresentazione del padre Gino premorto alla de cuius.

Si costituiva [redacted] la quale aderiva alla prospettazione difensiva di [redacted] e [redacted] con riferimento alla validità del testamento 20.10.1988 che al diritto di costoro a succedere a [redacted]

Si costituivano [redacted] quali eredi di Erasmo Scianca, morto successivamente all'apertura della successione, le quali non prendevano alcuna posizione difensiva relativamente alle domande formulate dalle altre parti, attesa la natura familiare della controversia e si rimettevano alle decisioni del Tribunale.

Nessuno si costituiva per [redacted] figlio di [redacted]

[redacted] iniziava altro giudizio nei confronti delle stesse parti del presente giudizio, avente ad oggetto l'impugnazione del testamento del 20.10.1988 pubblicato il 14.4.2008, che veniva, dunque, riunito a questo.

Il g.i. ritenuto la causa matura per essere decisa invitava le parti a precisare le conclusioni e riservava la causa in decisione; nelle more della scadenza dei termini per il deposito delle memorie conclusionali e delle





Orbene, ciò che rileva ai fini del decidere è accertare preliminarmente se sotto il profilo formale lo scritto costituito dalle dodici righe verticali apposte lateralmente alla data abbia la natura di disposizione di ultima volontà, senza che a tal fine rilevi verificare se codesto sia vergato sulla prima o sulla seconda facciata del documento.

In particolare, dall'esame di codesto, ciò che ictu oculi risalta è che la firma "██████████" è stata apposta in calce alla sola disposizione: "██████████" di Wilmo Vender figlio ██████████ nipote ██████████ precede la data "20.10.1988", verticalmente alla quale, invece, sono state vergate in colonna le dodici righe; proprio la posizione delle dodici righe, incolonnate verticalmente alla data, vergata al di sotto della sottoscrizione, esclude palesemente che la firma apposta in calce allo scritto orizzontale (: "██████████" di Giulio Vender figlio ██████████ nipote ██████████) costituisca anche formale sottoscrizione di quello verticale, al quale dunque non si può riconoscere natura di disposizione di ultima volontà.

La prospettazione difensiva di ██████████ circa "una riconnessione tra la firma e la data apposta al centro del foglio .... formando le disposizioni trascritte in orizzontale, cui fa seguito la data e la firma, un tutt'uno con quella verticale relativa agli immobili che, addirittura si intersecano nei caratteri, sovrapponendosi e coincidendo la fine del nome Francesca (di cui alla firma) con il lascito dei depositi in banca a Gabriella" non può essere condivisa in quanto palesemente gli scritti sono orientati diversamente - orizzontale lo scritto con il quale si dispone dell'orologio d'oro, verticale l'altro - e manca un segno



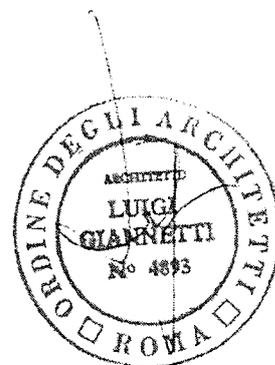
grafico di collegamento tra codesti che escluda soluzioni di continuità.

In definitiva, la sottoscrizione "Francesca Arrabito" precede, innegabilmente, lo scritto in contestazione, il quale per potere costituire disposizione di ultima volontà sotto il profilo formale doveva essere nuovamente sottoscritto, oltre che datato, dalla de cuius in calce, dove c'era tutto lo spazio sufficiente.

In definitiva, l'accertata carenza del requisito formale richiesto dall'art. 602 c.c., secondo cui la sottoscrizione deve essere apposta alla fine delle disposizioni, è, nel caso di specie riscontrabile dalla oggettiva e materiale verifica dell'inesistenza di tale requisito che non può, contrariamente all'assunto di [redacted] essere sopperito con la ricerca della effettiva "voluntas" del testatore e con l'applicazione del principio del "favor testamenti" - ed in tale senso tutte le istanze istruttorie formulate da costoro sono irrilevanti - in quanto tali criteri ermeneutici sono volti ad individuare l'intento negoziale, ma non possono supplire a deficienze formali, attinenti a disposizioni inderogabili del legislatore. (Cass. 25275/07).

La scrittura datata 20.10.1988, quindi, ha efficacia e validità di disposizione di ultima volontà solo con riferimento all'autonoma istituzione del legato a favore di [redacted] integrazione del testamento 20.10.1986 pubblicato il 5.6.2007; non è in contestazione, invece, che sull'altra facciata dello scritto la de cuius abbia manifestato una mera volontà ricognitiva circa le banche depositarie dei titoli, del denaro e dei gioielli di sua proprietà.

L'attribuzione dei beni costituenti l'asse ereditario di [redacted] quindi, va eseguita in forza del testamento del 20.10.1986 pubblicato il



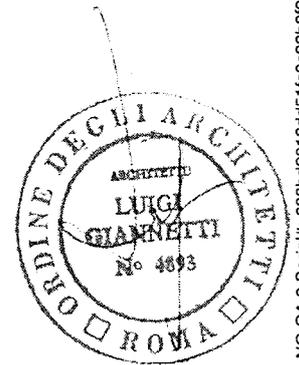
5.6.2007 e per quanto in codesto non contemplato, secondo quanto previsto dal codice civile in materia di successione legittima.

Gli eredi di [REDACTED] nipoti della de cuius ed a costei premorti, tuttavia, non hanno il diritto a succedere alla zia [REDACTED] in rappresentazione dei rispettivi padri, entrambi nipoti della de cuius: l'ambito di applicazione dell'istituto della rappresentazione, sia nella successione legittima che in quella testamentaria, è circoscritto dall'art. 468 cod. civ. nel senso che essa ha luogo a favore dei discendenti del chiamato che, nella linea retta, sia figlio e, in quella collaterale, fratello o sorella del defunto (Cass. 22840/09).

Primo presupposto soggettivo della rappresentazione, dunque, è che il rappresentato sia un figlio o un fratello del defunto e quindi non è applicabile a tutte le ipotesi in cui un successibile non possa o non voglia succedere.

In particolare la Corte di Cassazione con la sentenza n. 22840/09 ha precisato: "la questione dei limiti soggettivi di applicabilità dell'istituto della rappresentazione ha formato oggetto di esame nella giurisprudenza di questa Corte, la quale ha dato alla questione risposta univoca, nel senso della non estensibilità dell'istituto oltre i casi previsti dall'art. 468 c.c..

Già nella sentenza n. 911 del 1946, si affermò che "l'art. 468 c.c. circoscrive rigorosamente i limiti di applicazione dell'istituto della rappresentazione, sia nella successione legittima sia in quella testamentaria, nel senso che essa ha luogo a favore dei discendenti legittimi del chiamato che, nella linea retta, sia figlio e, in quella collaterale, fratello o sorella del defunto. Sono, pertanto, esclusi dalla rappresentazione i discendenti dei collaterali di terzo o ulteriore grado (es. nipoti ex fratre)". In motivazione, si è precisato che "la



*rappresentazione (...) non ha luogo a favore dei discendenti legittimi di qualunque chiamato, ma solo dei discendenti del chiamato, che sia figlio ovvero fratello o sorella del defunto. Ciò dispone l'art. 468 c.c., circoscrivendo l'ambito di applicazione dell'istituto nei confronti dei soggetti a cui favore opera, e cioè della persona del rappresentante e del rappresentato. Sicché, per aversi rappresentazione nella linea retta, è necessario che il chiamato sia figlio della persona della cui eredità si tratta, e nella linea collaterale che sia fratello o sorella del de cuius. Sono invece esclusi dalla rappresentazione i discendenti dei collaterali di terzo o ulteriore grado: ond'è che quando (...) gl'istituiti con testamento siano nipoti ex fratre, e alcuni di essi non possano accettare l'eredità perché premorti al testatore, non si fa luogo alla rappresentazione, perché manca l'istituzione del fratello o della sorella che, nella linea collaterale, è la persona che la legge considera debba essere rappresentata". La Corte si pose altresì il problema della esistenza di un diverso orientamento, maturato nella vigenza del codice del 1865, che ammetteva la rappresentazione anche a favore dei discendenti dei nipoti ex fratre, istituiti eredi e premorti al testatore. Ma, si è osservato, il legislatore del 1942 ha mostrato di volersi deliberatamente discostare da tale orientamento. Infatti, mentre "il progetto preliminare aveva, nella successione testamentaria, ammesso la rappresentazione anche a favore dei discendenti dell'erede o legatario "istituito", non solo se fratello o sorella, ma anche se discendente di costoro (...), la innovazione non passò nel codice, essendo sembrato "inopportuno ampliare il campo di applicazione dell'istituto nella linea collaterale" (Relazione ministeriale al progetto definitivo, n. 22)".*

*In merito all'estensione della rappresentazione il primo comma dell'art. 469*





[redacted] e del fondo rustico sito in contrada Pezza

[redacted]

[redacted] l'ultimo testamento sito in Via Ludovico [redacted]

[redacted] testamento [redacted] interno [redacted] 50% dei

[redacted]

opp [redacted]

[redacted] essere dichiarate [redacted]

dell'immobili [redacted] Teola Sciacca [redacted]

[redacted] proprietaria dell'immobili [redacted]

[redacted] appezzamento di terreno in

contrada Scala Marina [redacted]

Il 50% dei [redacted] avviso, semp [redacted]

[redacted] in parti uguali tra tutti i nipoti e qu [redacted] 1/8 a Fio [redacted]

[redacted] Teola Sciacca [redacted]

[redacted]

L'eredità [redacted] del [redacted]

20 [redacted]

Gli immobili devoluti a [redacted] in forza del testamento del

20.10.1986 ovvero il [redacted] e l'appartamento di Via

[redacted] devono essere dichiarati in comunione ereditaria degli eredi

legittimi di [redacted] [redacted] [redacted]

Fid [redacted]

[redacted] Luisa Sciacca [redacted] [redacted]

La causa pertanto deve essere rimessa sul ruolo per le operazioni divisionali

del villino in [redacted] 70, F. 72 part. 70 e dell'ann [redacted]





*[redacted]*  
- dichiara la nullità del testamento del *[redacted]* pubblicato il 14.4.2008 ad esclusione del legato avente ad *[redacted]*

*[redacted]*  
*[redacted]*

*[redacted]* formalità eseguita il 17.6.2008 ai n.ri 12505/7817;

- ordina la restituzione dell'originale del testamento del 20.10.1988, pubblicato il 14.4.2008 (custodito nella cassaforte di questo Tribunale) al *[redacted]* che lo ha pubblicato;

- dichiara che eredi di *[redacted]*  
*[redacted]*, *[redacted]*, *[redacted]*  
*[redacted]* queste ultime in rappresentazione di Erasmo Sciacca deceduto il 21.5.2008;

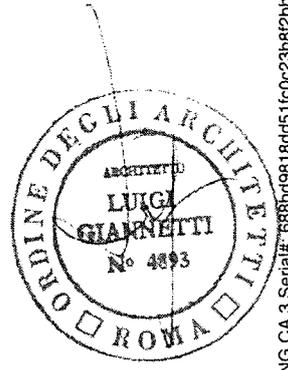
- dichiara in forza del testamento del 20.10.1986 pubblicato il 5.6.2007:

- *[redacted]* proprietaria dell'appartamento ubicato in *[redacted]*  
*[redacted]*  
*[redacted]*  
*[redacted]*

- *[redacted]* dell'appartamento ubi  
*[redacted]*  
*[redacted]*

*[redacted]* *[redacted]* *[redacted]*  
*[redacted]*

*[redacted]*  
*[redacted]*  
*[redacted]*





- rigetta tutte le altre domande formulate da [redacted];
- rimette la causa sul ruolo come da separata ordinanza
- spese al definitivo
- ordina al conservatore dei RR II la trascrizione della presente sentenza

Roma 11.11.2010

Il giudice rel

Il presidente”

\*\*\*\*\*

**4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ED ATTIVITA' PERITALI**

**1° sopralluogo**

Il giorno 07.07.2014 alle ore 10,00 circa - fermo restando l'appuntamento presso l'immobile in Scicli (RG) alla Via Guicciardini 3 per le ore 12,00 dello stesso giorno come stabilito e precisato per le vie brevi - il c.t.u. si è recato presso la sede comunale di Scicli ove è intervenuto [redacted].

[redacted] consentito per le vie brevi, ha confermato di non partecipare alle attività peritali stante la mancata nomina quale c.t.p. da parte della convenuta A [redacted] e di altri [redacted].

Presso gli uffici comunali il c.t.u. ha assunto informazioni sugli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e previgenti.

In particolare, presso l'U.O. dell'Ufficio edilizio-urbanistico, ha conferito con il geom. [redacted] nonché, relativamente alla ricerca di eventuali progetti riguardanti l'immobile di [redacted], con gli addetti dell'amministrazione e dell'archivio.



In tale sede, nonostante le ricerche effettuate, non si è reperita alcuna pratica in ordine all'immobile e/o a nome delle parti e/o dei loro danti e/o aventi causa.

Per il prosieguo delle ricerche si è concordato che il c.t.u. sarebbe tornato presso i suddetti uffici nella mattina dell'08.07.2014 dalle ore 10,00.

Alle ore 11,45 il c.t.u. ha lasciato la sede comunale per raggiungere, alle ore 12,00, l'immobile in questione.

██████████ ha organizzato gli accessi agli immobili in questione aventi accesso da Via Guicciardini 3.

Il c.t.u., dopo aver dato lettura dei quesiti postigli dal Giudice e non essendo intervenuto nessuno in rappresentanza delle altre parti, ha ispezionato le seguenti unità immobiliari:

- a) l'unità immobiliare sita al piano primo;
- b) l'unità immobiliare sita al piano secondo;
- c) l'unità immobiliare sita al piano terzo sottotetto.

Le unità immobiliari a) e b) hanno evidenziato alcune difformità di distribuzione interna rispetto allo stato risultante dalle planimetrie catastali in atti; l'unità immobiliare c) allo stato non è risultata denunciata e censita in Catasto.

Tutte le unità immobiliari sono risultate libere e/o non occupate.

Degli appartamenti ispezionati il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati ed ampia ricognizione fotografica.

██████████ a lasciato il sopralluogo alle ore 13,00 circa per tornarvi alle ore 15,00 circa. Il medesimo ha prodotto al c.t.u. copia, su supporto informatico, delle N.T.A. del P.R.G. vigente, del R.E. e della Tavola della zonizzazione di interesse, nonché copia della richiesta (D.I.A.) senza allegati



prot. 5265 del 27.02.2007 presentata per incarico di [redacted]  
 [redacted] g. di tut. di [redacted]  
 Arrabito), e [redacted] Silvia Rocca e Giuseppe [redacted]

per l'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria riguardanti la revisione della copertura ed il ripristino dei balconi del fabbricato (cfr. allegato 11).

Il c.t.u. ha concesso termine alle parti e/o ai loro consulenti sino al 30.09.2014 per produrre eventuali note e/o memorie tecniche.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 18,15 precisando che alle ore 10,00 del giorno successivo, ovvero l'08.07.2014, sarebbe tornato presso la sede comunale, per il prosieguo delle ricerche.

### 2° sopralluogo

Così come stabilito il c.t.u. è tornato, alle ore 10,00 dell'08.07.2014, presso la casa comunale di Scicli ove è intervenuto anche [redacted] dei convenuti [redacted]

Presso gli archivi del Comune, infine, si è reperita e tratto copia della pratica di sopraelevazione "a secondo piano" dell'immobile di Via Guicciardini (cfr. allegati 12, 13 e 14).

Il c.t.u. ha altresì richiesto ed ottenuto copia della D.I.A. protocollo n. 5265/2007 (cfr. allegato 11).

Alle ore 12,45 il c.t.u. ha chiuso il verbale e le attività collegiali sui luoghi.

### Attività diverse ed autonome

Il c.t.u., in via telematica, ha acquisito documentazione catastale ad integrazione di quella già in suo possesso.

\*\*\*\*\*



## 5) RISPOSTA AI QUESITI

5a) *“Esaminati gli atti ed i documenti di causa, provveda il c.t.u. alla descrizione del bene caduto in successione con particolare riferimento all’immobile in Scicli, via Guicciardini n. 3, foglio 55, particella 258 sub 3 e provveda eventualmente al frazionamento”;*

### *I luoghi in generale*

La monumentale città barocca di Scicli é sita nella Sicilia sud orientale, in provincia di Ragusa dalla quale dista circa 25,00 km.

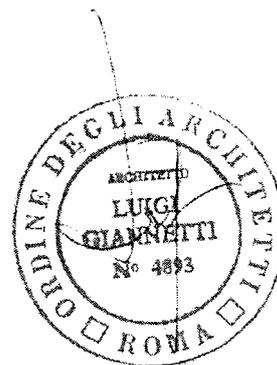
Nel 2002 il centro storico della città è stato insignito del titolo di Patrimonio dell’Umanità da parte dell’Unesco.

Il fabbricato che comprende l’immobile caduto in successione fa parte di un isolato di tre edifici in aderenza tra loro.

Il fabbricato è posto all’angolo tra Corso Giuseppe Garibaldi e Via Guicciardini (in alcuni documenti Via Gucciardini) in zona non distante dal centro storico che si raggiunge in pochi minuti percorrendo, anche a piedi, il predetto Corso (cfr. foto da 1 a 9).

Il fabbricato è in muratura e si articola nei piani terra, primo, secondo e terzo mansardato realizzati nel tempo:

- a) presumibilmente sul finire degli anni 1920 e prima del 1932, i piani terra, primo e due vani del piano secondo (come si evince dall’atto notarile *“Antenuziale”* del 06.09.1932 cfr. allegato 19);
- b) nell’anno 1951, il completamento del piano secondo (come risulta dalla licenza edilizia rilasciata al fine alla signora Concetta o Concettina Arrabito in Rocca cfr. allegati 12, 13 e 14);
- c) negli anni successivi e, stante la tipologia dei materiali presenti, ben prima



dell'anno 2007 (in cui risulta presentata la D.I.A. per “*Manutenzione Straordinaria della copertura e ripristino dei ballatoi*” prot. 5265 del 27.02.2007) il terzo piano mansardato.

I piani primo, secondo e terzo hanno accesso dalla scala comune avente origine da Via Guicciardini 3 (cfr. foto da 10 a 19).

### ***I luoghi in particolare***

**Il piano terreno del fabbricato** non è oggetto di questa perizia e lo scrivente c.t.u. non lo ha visitato.

Dalle risultanze del Catasto Fabbricati il piano risulta comprendere due unità immobiliari - una con accesso da Corso Giuseppe Garibaldi 154 e l'altra da Via Guicciardini 1 - così distinte:

1) Foglio 55, Particella 258, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Partita 6128, Rendita Euro 42,61 Lire 82.500, Indirizzo **Corso Garibaldi, 154 Piano PT.**

Con la sentenza 22833/2010 l'unità immobiliare è stata assegnata a Tecla Sciacca.

2) Foglio 55, Particella 258, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Partita 6128, Rendita Euro 49,58 Lire 96.000, Indirizzo **Via Guicciardini, 1 Piano PT.**

Con la predetta sentenza l'unità immobiliare è stata assegnata a 



**Il piano primo del fabbricato** è occupato interamente da un appartamento a cui si accede dalla scala comune avente origine da Via Guicciardini 3.

L'unità immobiliare, ispezionata dal c.t.u., si articola in: ingresso, quattro camere, ripostiglio, cucina (priva di finestra), bagno e due balconi (cfr. allegato



4).

In particolare:

ingresso (cfr. foto 20)

camera 1 (cfr. foto da 21 a 23)

camera 2 (cfr. foto 24 e 25)

bagno (cfr. foto 26 e 27)

cucina priva di finestra (cfr. foto 28 e 29)

ripostiglio (cfr. foto 30)

camera 3 (cfr. foto da 31 a 33)

camera 4 (cfr. foto 34 e 35)

balcone su Corso Giuseppe Garibaldi (cfr. foto 36 e 37)

balcone su via Guicciardini (cfr. foto 38).

**Il piano secondo del fabbricato** è occupato interamente da un appartamento a cui si accede sempre dalla scala comune avente origine da Via Guicciardini 3.

L'unità immobiliare, ispezionata dal c.t.u., si articola in: ingresso, quattro camere, cucina (priva di finestra), bagno e due balconi (cfr. allegato 5).

In particolare:

ingresso (cfr. foto da 39 a 41)

camera 1 (cfr. foto 42 e 43)

camera 2 (cfr. foto 44)

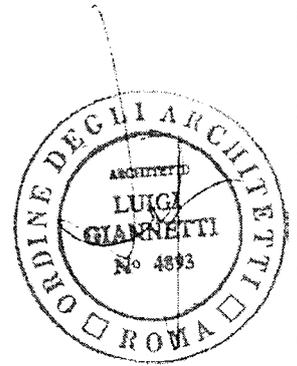
bagno (cfr. foto 45 e 46)

cucina priva di finestra (cfr. foto 47 e 48)

camera 3 (cfr. foto 49 e 50)

camera 4 (cfr. foto da 51 a 53)

balcone su Corso Giuseppe Garibaldi (cfr. foto 54 e 55)



balcone su via Guicciardini (cfr. foto 56 e 57).

**Il piano terzo ed ultimo del fabbricato** è occupato interamente da un appartamento sottotetto a cui si accede sempre dalla scala comune avente origine da Via Guicciardini 3 e termine a questo terzo piano.

L'unità immobiliare ispezionata dal c.t.u. si articola in: soggiorno con ingresso ed angolo cucina, bagno, terrazzo, due vani e ripostiglio mansardati (cfr. allegato 6).

In particolare:

ingresso-soggiorno con angolo cucina (cfr. foto da 58 a 62)

bagno (cfr. foto da 63 a 65)

vano 1 (cfr. foto 66 e 67)

vano 2 (cfr. foto da 68 a 70)

ripostiglio (cfr. foto 71 e 72)

terrazzo su via Guicciardini e vista dallo stesso (cfr. foto da 73 a 76).

#### **Sulle risultanze degli accertamenti**

In concreto allo scrivente, odierno c.t.u., il Giudice ha chiesto di descrivere ed indicare esattamente l'immobile di Via Guicciardini 3 caduto in successione e ciò in quanto in Catasto il sub. 3 individua "un immobile" ai piani 1° e 2°.

Giova precisare che il precedente c.t.u. ha introdotto un elemento di perplessità sulla questione laddove, avendo visitato e fotografato l'immobile al piano 1°, ha poi allegato a riferimento nella sua perizia la planimetria catastale del piano 2° sostenendo, in sede di "*Integrazione di Consulenza Tecnica*", che la dicitura "2° piano" posta nella planimetria catastale è impropria e riferibile al 1° piano.

In realtà è accaduto che il precedente c.t.u. ha acquisito, allegandola nella sua relazione, la planimetria del 2° piano e non quella del 1° piano.



**Sulla questione la documentazione a disposizione è inequivocabile.**

a) Dall'atto notarile "Antenuziale" a favore di [redacted] per notaio Francesco Favi in Scicli del 06.09.1932 Repertorio 235 Fascicolo 123, risulta (cfr. allegato 19):

che la signora [redacted] Giuseppina [redacted] sorelle [redacted] e [redacted] "dona attualmente ed irrevocabilmente e costituisce in dote, alla di Lei figlia Sig.na [redacted] per essa al di lei futuro sposo, [redacted] che ne godrà i frutti durante il matrimonio, quali futuri sposi [.....]. **Il secondo piano della casa palazzata, sita in Scicli nel Corso Garibaldi e nella Via Guicciardini N 3 [.....] Composto tale secondo piano di due vani, già costruiti, e della rimanente area edificabile, soprastante a tutto il primo piano, col diritto quindi alla donataria figlia, di poter sopraelevare muri e costruire sull'area edificabile stessa. Catastata l'intera casa palazzata al N 9992 bis, esente perché di recente costruzione;**"

b) Dal successivo atto di donazione a favore di [redacted], per notaio Francesco Favi in Scicli del 30.10.1948 Repertorio 7059 Fascicolo 4804, risulta (cfr. allegato 20):

che la signora [redacted] "dona attualmente ed irrevocabilmente alla di Lei figlia sig:na [redacted] suddetta, per la quale la comparente di lei procuratrice sig:na [redacted] dichiara di accettare:="L'intera casa palazzata sita in Scicli nella via Guicciardini, eccetto il secondo piano della casa stessa donato dalla stessa sig:ra Schembri alla comparente figlia sig:ra [redacted] in virtù dell'atto da me stesso notaro rogato del sei Settembre 1900 trentadue reg:al N°149. Composta





di diritto di 1/5 comproprietari iure ereditario dei seguenti beni immobili:  
 Villino in Scicli, Via Repubblica n. 70 F. 73 part. 70 e appartamento in Scicli,  
 Via Guicciardini n. 3 F. 55 part. 258 sub 3;”.

e) Il c.t.u., con le laboriose ricerche effettuate presso gli archivi edilizi ed urbanistici del Comune di Scicli, ha accertato, a riprova:

- che con protocollo n. 6878 del 05.06.1951 la signora “**[REDACTED]** *Concetta in Rocca*” n.q. di “*proprietaria dell’aria a secondo piano della casa sita in Scicli sul Corso Garibaldi angolo Via Guicciardini, essendo venuta nella determinazione di sopraelevare detto piano fa istanza alla S.V. affinché voglia autorizzarla ad eseguire i lavori giusto allegato progetto.*” (cfr. allegato 12);

- che il progetto venne autorizzato dal Sindaco in data 13 giugno 1951 e la signora **[REDACTED]**, con istanza protocollo n. 10920 del 10.09.1951 chiese al Sindaco il rilascio del certificato attestante la conformità al R.E. dei lavori di sopraelevazione eseguiti (cfr. allegati 13 e 14).

**Detto questo la questione circa l’esatta individuazione dell’immobile caduto in successione è di facile soluzione.**

L’immobile facente parte dell’asse ereditario di Francesca Arrabito è l’appartamento occupante l’intero primo piano del fabbricato di Via Guicciardini, 3 in Scicli (RG) distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 55 Particella 258.

A parere del c.t.u. - atteso il tenore dell’atto di donazione a favore di **[REDACTED]** **[REDACTED]** “...compresa la comproprietà della scala di accesso al primo piano, spettante pure in comproprietà alla comparente sig:ra Concetta Arrabito, quale proprietaria del secondo piano della casa stessa, [.....].” - partecipa alla proprietà il 50% indiviso del vano sottoscala quale bene comune



non censibile (cfr. foto da 10 a 13).

L'appartamento confina: con vano scala comune da cui ha accesso, chiostrina comune e particella 256; con particella 257; con distacco su Corso Giuseppe Garibaldi; con distacco su Via Guicciardini (cfr. allegato 4).

L'appartamento è erroneamente indicato in Catasto con il subalterno 3 unitamente all'altro appartamento già di [redacted] e ora dei suoi eredi e/o aventi causa, sito al piano 2° soprastante (cfr. allegato 5).

L'errore è evidente laddove si consideri che con un unico subalterno, come non è possibile, si sono indicate due unità immobiliari completamente indipendenti (ciascuna dotata di bagno e cucina) ed in proprietà a Ditte diverse.

Infatti nella planimetria raffigurante l'appartamento al piano primo la proprietà è segnata in capo a "[redacted]" mentre nella planimetria raffigurante l'appartamento al piano secondo la proprietà è segnata in capo a "[redacted]" (cfr. allegati 7 e 8).

Occorre quindi operare le rettifiche catastali, sopprimendo il sub. 3 e attribuendo due distinti subalterni, uno all'appartamento sito al piano primo e l'altro all'appartamento sito al piano secondo.

Gli intestatari, con riferimento allo stato attuale risultante in Catasto e salvo errori e omissioni, dovrebbero essere i seguenti.

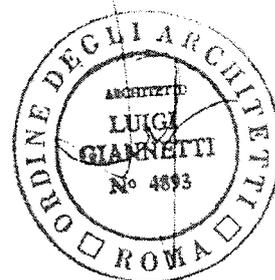
Appartamento al 1° piano facente parte dell'asse ereditario di [redacted]

[redacted]

- [redacted]

[redacted] proprietà per 1/5 o 2/10;

- [redacted] 2 Codice Fiscale



[redacted] proprietà per 1/5 o 2/10;

- [redacted] il 21/02/1927. Codice Fiscale

[redacted] 48C proprietà per 1/10;

[redacted]

[redacted] Rec. Carlo [redacted] Codice

[redacted] 1971

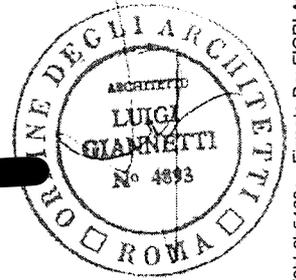
- [redacted] Scialò il [redacted]

[redacted] per 1/5

(Totale 2/10 + 2/10 + 1/10 + 2/10 + 1/10 + 2/10 = 10/10)

Appartamento al 2° piano già di [redacted] e ora dei suoi

[Large redacted area covering the main body of the document]



\*\*\*\*\*

5b) " Accerti, inoltre, la regolarità urbanistica dell'immobile da dividere e provveda all'esatta descrizione catastale".



### **Strumenti Urbanistici**

Secondo le previsioni della Variante Generale del Piano Regolatore della Città di Scicli - adottata con D.C.C. del 09.01.1997 ed approvata con D. Dirigenziale n. 168/DRU del 12.04.2002 in vigore dal 12.07.2002 - l'area su cui sorge il fabbricato ricade in Zona B - “ ..... parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, che non presentano particolari valori architettonici, storici ed ambientali.” - sottozona B2 (cfr. allegato 18).

### **Regolamento Edilizio**

Per quanto d'interesse circa gli ambienti cucina, dall'allegato C alla suddetta Variante Generale al P.R.G. risulta (cfr. allegato 17):

“*Art. 35 Classificazione dei locali.*

35.1. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, classificati come segue:

35.1.1. Sono definiti locali di categoria **AI**: a) Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; [.....]”.

“*Art. 36 Caratteristiche dei locali.*

36.1. Tutti i locali di categoria **A** devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

36.2. Le dimensioni minime dei locali devono essere: a) lineari planimetriche ml. 2,10; b) superficiali mq 9,00 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq 30,00); c) cubiche mc. 24,30 [.....]”.

### **Regolarità urbanistica**



L'appartamento che fa parte dell'asse ereditario di [redacted] é quello che occupa l'intero primo piano del fabbricato di Corso Giuseppe Garibaldi angolo Via Guicciardini.

L'appartamento è erroneamente accatastato e censito, con il sub. 3, unitamente all'appartamento soprastante occupante l'intero secondo piano.

Le planimetrie reperibili in Catasto risultano firmate, dal tecnico che le ha redatte, in data 20 aprile 1952 mentre la data di presentazione in Catasto risulta essere quella del 19.08.1944 (cfr. allegati 7 e 8). E' evidente anche in questo caso un errore in quanto le planimetrie potrebbero essere state redatte in epoca precedente la presentazione ma certamente non successivamente, come risulterebbe dagli atti catastali.

Per quanto riguarda la regolarità degli immobili si può riferire quanto segue.

Relativamente alle ragioni del "frazionamento" da effettuare - o meglio alle rettifiche catastali comportanti la soppressione dell'errato sub. 3 e l'attribuzione ai due appartamenti di due distinti subalterni - le stesse, stante tutta la documentazione a disposizione, appaiono agevolmente dimostrabili sia agli Uffici catastali che a quelli comunali.

L'appartamento al piano primo, facente parte dell'asse ereditario di [redacted] é stato realizzato sul finire degli anni '20 e prima del 1932. Il progetto, qualora esistente, non é risultato reperibile presso gli archivi comunali.

Per lo stato legittimo - trascorsi tanti anni ed essendo stati rilasciati e/o richiesti titoli amministrativi successivi - si può senz'altro fare riferimento (tralasciando che la data di presentazione risulta essere del 1944) alla planimetria catastale del 1952. Rispetto a quest'ultima lo stato dei luoghi accertato dal c.t.u. ha



evidenziato (cfr. allegati 4 e 7):

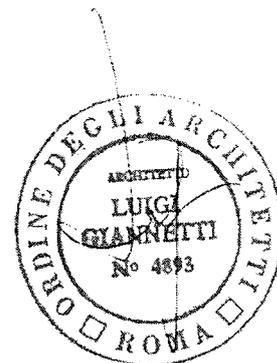
- a) la chiusura di un vano porta tra gli ambienti 1 e 3;
- b) la diversa distribuzione degli originari ambienti cucina e w.c. a mezzo realizzazione del bagno laddove c'era una più grande cucina e la realizzazione della cucina laddove c'era il piccolo w.c.

A parere del c.t.u. la diversa distribuzione di cui al punto **b)** non é un fatto trascurabile in quanto realizza una cucina di dimensioni ridotte e priva di finestra in contrasto con il Regolamento edilizio vigente.

Per regolarizzare tali difformità (nella categoria di intervento cd. manutenzione straordinaria) occorre presentare una C.I.L.A. - ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'Edilizia) come modificato dalla L. 73/2010 e da ultimo dalla L. 164/2014 di conversione del D.L. 133/2014 - che preveda il ripristino dello stato dei luoghi e/o la modifica degli stessi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Tale procedura comporta il pagamento della sanzione determinata ai sensi della predetta normativa, come modificata dalla legge regionale, oltre ai costi per la modifica e/o ripristino dei luoghi, ai diritti di istruttoria, alle prestazioni professionali e pratiche catastali.

L'appartamento al piano secondo é stato realizzato nel 1951. Per lo stato legittimo, a parere del c.t.u. si può fare ancora riferimento alla planimetria catastale del 1952 che raffigura minimali difformità rispetto al progetto approvato nel 1951, trascurando che in questo non é rappresentata, del tutto verosimilmente a causa di errore grafico, la finestra della cucina. Rispetto alla planimetria del 1952 lo stato dei luoghi accertato dal c.t.u. ha evidenziato (cfr. allegati 5 e 8):



- a) l'apertura di un vano porta tra gli ambienti 3 e 4;
- b) la riduzione di superficie della cucina per realizzare il bagno con conseguente chiusura degli originari vani porta ed apertura di altri due verso l'ambiente 2.

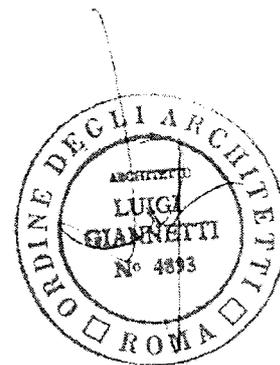
A parere del c.t.u. la diversa distribuzione di cui al punto b) non é un fatto trascurabile in quanto, anche in questo caso, realizza una cucina di dimensioni ridotte e priva di finestra in contrasto con il Regolamento edilizio vigente.

Per regolarizzare tali difformità (nella categoria di intervento cd. manutenzione straordinaria) occorre presentare una C.I.L.A. - ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'Edilizia) come modificato dalla L. 73/2010 e da ultimo dalla L. 164/2014 di conversione del D.L. 133/2014 - che preveda il ripristino dello stato dei luoghi e/o la modifica degli stessi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Tale procedura comporta il pagamento della sanzione determinata ai sensi della predetta normativa, come modificata dalla legge regionale, oltre ai costi per la modifica e/o ripristino dei luoghi, ai diritti di istruttoria, alle prestazioni professionali e pratiche catastali.

L'appartamento al piano terzo, del tutto verosimilmente, é stato realizzato dopo il 1951 e molto prima dell'anno 2007. Sul punto si può riferire che nella dichiarazione di successione di [REDACTED] il bene non è indicato. L'unità immobiliare non risulta denunciata in Catasto Fabbricati e per la sua edificazione non é stato reperito alcun progetto, né titolo edilizio presso gli archivi comunali.

L'appartamento è soprastante a quello sito al piano secondo, realizzato da Concetta Arrabito, e non risulta facente parte dell'asse ereditario della de cuius



L'unità immobiliare al piano terzo è, del tutto verosimilmente, di proprietà degli eredi e/o aventi causa di

\*\*\*\*\*

**6) SULL'ASSENZA DI OSSERVAZIONI DELLE PARTI E/O DEI LORO CONSULENTI ALLA C.T.U. PRELIMINARE**

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione nessuna delle parti e/o i loro consulenti hanno trasmesso osservazioni alla C.T.U. preliminare loro inviata.

\*\*\*\*\*

**7) CONCLUSIONI**

Sulla scorta della documentazione in atti ed a seguito degli accertamenti effettuati, il c.t.u. riferisce al Giudice, in sunto, quanto segue.

A) Lo stato dei luoghi per cui è causa, rappresentato dalla relazione fotografica con didascalie e dai grafici redatti dal c.t.u., è quello descritto nel capitolo 5a).

B) L'appartamento compreso nell'asse ereditario della de cuius                                           quello che occupa l'intero primo piano del fabbricato in                      (G), distinto in Catasto al Foglio 5, Particella 258, all'angolo tra Corso Giuseppe Garibaldi e Via Guicciardini 3 da cui ha accesso.

L'appartamento confina: con vano scala comune da cui ha accesso, chiostrina comune e particella 256; con particella 257; con distacco su Corso Giuseppe Garibaldi; con distacco su Via Guicciardini.

L'appartamento è erroneamente censito in Catasto con il subalterno 3 unitamente all'altro appartamento, già di                      ed ora dei suoi eredi e/o aventi causa, posto al piano 2° soprastante.

L'errore è evidente laddove si consideri che con un unico subalterno, come non



è ammissibile, si sono indicate due unità immobiliari completamente indipendenti (ciascuna dotata di bagno e cucina) ed in Ditta a soggetti tra loro diversi. Infatti nella planimetria raffigurante l'appartamento al piano primo la proprietà è segnata in capo a [redacted] mentre nella planimetria raffigurante l'appartamento al piano secondo la proprietà è segnata in capo a "[redacted]".

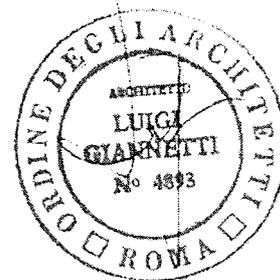
Occorre quindi operare le rettifiche catastali, sopprimendo il sub. 3 e attribuendo due distinti subalterni, uno all'appartamento sito al piano primo e l'altro all'appartamento sito al piano secondo.

Relativamente alle ragioni del "frazionamento" da effettuare a rettifica, le stesse, stante tutta la documentazione a disposizione, appaiono agevolmente dimostrabili sia agli Uffici catastali che a quelli comunali.

La rettifica catastale, di per sé operazione semplice, evidenzia, nel caso di specie, le difficoltà dovute alle seguenti circostanze:

a) la formazione di due subalterni, a parere dello scrivente, non può prescindere dal coinvolgimento degli eredi e/o aventi causa di [redacted] già realizzatrice e proprietaria dell'appartamento sito al secondo piano;

b) la sussistenza in entrambi gli appartamenti di alcune opere interne che - in quanto in contrasto con il Regolamento Edilizio vigente e prima di essere regolarizzate come riferito al capitolo **5b)** - impediscono le rettifiche catastali. Ciò in quanto non é possibile operare rappresentazioni grafiche non conformi allo stato dei luoghi o comunque a correzione di stati pregressi non legittimi, senza citare, nei modelli Docfa catastali, i titoli edilizi, eventualmente a sanatoria, con i quali si è posto rimedio alle irregolarità.



C) In particolare l'appartamento al piano primo, successivamente alla sua realizzazione, ha subito trasformazioni interne che, ancorché minimali, hanno modificato il bagno e soprattutto la cucina rendendo quest'ultimo ambiente in contrasto con la normativa vigente. Prima di compiere le rettifiche catastali appare quindi necessario, con allestimento di idonea pratica presso il Comune, ripristinare lo stato legittimo dei luoghi e/o operare quelle modifiche necessarie per renderlo tale.

D) L'appartamento al piano secondo, non compreso nell'asse ereditario di [REDACTED] presenta le stesse irregolarità edilizie dell'appartamento al piano primo. Quindi, stante la necessità di operare le rettifiche catastali che coinvolgono entrambi gli appartamenti, occorre preliminarmente regolarizzare anche le irregolarità presenti al piano secondo.

Il c.t.u. rimanda ai singoli capitoli della relazione per ogni approfondimento e, avendolo fedelmente e scrupolosamente espletato, rassegna il mandato ricevuto. Ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata restando a disposizione per ogni chiarimento necessario.

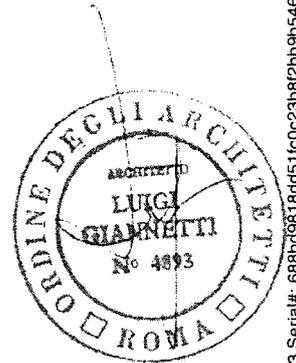
Roma, 16.01.2015

Con la massima osservanza  
il c.t.u.



Costituiscono parte integrante della relazione, redatta in 35 pagine, oltre le due presenti dell'elenco allegati, di 25 righe ciascuna negli ingombri dell'uso bollo:

- n. 2 verbali di sopralluogo;
- n. 76 fotografie con didascalie;
- allegato 1 stralcio mappa stradale della Sicilia con localizzazione della Città di Scicli;
- allegato 2 stralcio stradario di Scicli con localizzazione della zona di riferimento;
- allegato 3 stralcio di mappa catastale con individuazione del fabbricato d'interesse;
- allegato 4 rilievo del c.t.u. appartamento piano primo in Via Guicciardini, 3 Scicli (RG);
- allegato 5 rilievo del c.t.u. appartamento piano secondo in Via Guicciardini, 3 Scicli (RG);
- allegato 6 rilievo del c.t.u. appartamento piano terzo sottotetto in Via Guicciardini, 3 Scicli (RG);
- allegato 7 planimetria catastale dell'appartamento al piano primo in Via Guicciardini, 3 Scicli (RG) in ditta **Arrabito Francesca**;
- allegato 8 planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo in Via Guicciardini, 3 Scicli (RG) in ditta **Arrabito Concettina**;
- allegato 9 elenco immobili Foglio 55 Particella 258 - fabbricato Corso Garibaldi 154, Via Guicciardini 1 e 3 - Scicli (RG);
- allegato 10 visura storica catastale Foglio 55 Particella 258 - fabbricato Corso Garibaldi 154, Via Guicciardini 1 e 3 - Scicli (RG) sub. 3;
- allegato 11 stralcio copia pratica D.I.A. protocollo 5265/2007 e domanda avanzata dal c.t.u. al Comune di Scicli per l'acquisizione;
- allegato 12 domanda di autorizzazione, con relativo grafico, avanzata al Comune di Scicli (con protocollo 6878 del 05.06.1951) da Concetta Arrabito per la sopraelevazione del piano primo ovvero per la realizzazione ed il completamento del secondo



- piano del fabbricato;
- allegato 13 concessione licenza 13.06.1951 per il predetto progetto;
  - allegato 14 domanda avanzata al Comune di Scicli (con protocollo 10910 del 10.09.1951) da Concetta Arrabito per il rilascio del certificato di conformità dei lavori eseguiti;
  - allegato 15 stralcio P.R.G. 1977 della Città di Scicli con la localizzazione del fabbricato in zona B, sottozona B2;
  - allegato 16 stralcio L.R. Sicilia 37/85 art. 9 (già art. 26 L. 47/85);
  - allegato 17 stralcio variante generale al P.R.G. artt. 35 e 36 Regolamento Edilizio della Città di Scicli;
  - allegato 18 stralcio N.T.A. vigente P.R.G. della Città di Scicli con la localizzazione del fabbricato in zona B, sottozona B2;
  - allegato 19 atto notarile “*Antenuziale*” a favore di **Concetta Arrabito**, per notaio Francesco Favi in Scicli del 06.09.1932 Repertorio 235 Fascicolo 123;
  - allegato 20 atto di donazione a favore di **Francesca Arrabito**, per notaio Francesco Favi in Scicli del 30.10.1948 Repertorio 7059 Fascicolo 4804;
  - allegato 21 comunicazione mail 29.05.2014 di Maria Silvia Rocca e Giuseppe Alessandro Rocca al c.t.u.;
  - allegato 22 comunicazione mail 14.06.2014 del c.t.u. alle parti;
  - allegato 23 comunicazione mail 02.07.2014 dell’Avv. Vanessa Carancini, per Fiammetta Arrabito, al c.t.u.;
  - allegato 24 risposta mail 03.07.2014 del c.t.u. alla predetta comunicazione;
  - allegato 25 C.T.U. preliminare e relativa e-mail di invio del 28.11.2014;
  - allegato 26 comunicazione mail 02.12.2014 dell’Avv. Vanessa Carancini, per Fiammetta Arrabito, al c.t.u.;
  - allegato 27 risposta mail 02.12.2014 del c.t.u. alla predetta comunicazione con invio C.T.U. preliminare.

