

N. R.G. 6591/2023



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Nella persona del Giudice, dott.ssa Sara Monteleone, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 6591/2023 R.G. promossa da

Parte\_1, rappresentato e difeso dall'avv. Angelo Coppolino e dall'avv. Antonino Scianna, giusta procura in atti

*parte attrice*

contro

CP\_1 e Controparte\_2, rappresentati e difesi, giusta procura in atti, dall'avv. Antonina Angela Parra

*parte convenuta*

CONCLUSIONI DELLE PARTI: all'udienza del 5 febbraio 2026 le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di pari data, da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

\*\*\*

Con ricorso ex art. 281 *decies* c.p.c. Parte\_1 ha evocato in giudizio CP\_1 e Controparte\_2, figli della sorella Controparte\_3, chiedendo lo scioglimento della comunione ereditaria sorta sui beni relitti dell'altra sorella, Parte\_1, costituiti da: a) fondo sito in Contrada Billiemi agro del Comune di Monreale (PA) identificato in catasto al foglio di mappa 69, particella 195 e particella 129; b) immobile urbano sito in Partinico (PA) alla via Maggiore Guida n. 70-72-74-76, identificato in catasto al foglio di mappa 38 particella 512, composto da piano terra, primo, secondo e terzo:

A sostegno delle proprie domande il ricorrente ha dedotto:

- che con testamento olografo del 25.3.2010 pubblicato in data 14.1.2021, in Notar Per\_1 [...], Repertorio nr. 5615, raccolta n. 3486, Registrato il 1.2.2021 al n. 2952 serie 1T,

- la *de cuius* **Parte\_1** aveva istituito sua erede universale l'Associazione "Sorelle Minori di S. Francesco" della Diocesi di Patti;
- che, tuttavia, con successivo atto pubblico in Notar **Persona\_2** del 22.11.2021 (Repertorio n. 17192, Raccolta n. 8412, registrato a Palermo in data 23.11.2021 al nr. 38741 Serie 1T), la suddetta Associazione aveva rinunciato all'eredità relitta da **Parte\_1**  
[...]
  - che per effetto di tale rinuncia, ai sensi del combinato disposto di cui gli artt. 521 e 522 c.c. c.c., l'eredità si era devoluta in favore degli eredi legittimi della defunta, vale a dire dell'odierno attore e dei nipoti, odierni convenuti;
  - che invero la famiglia di origine di **Parte\_1** era composta dal padre, **Per\_3**  
[...] nato a Partinico (PA) il 1.8/1897 e deceduto in data 2.7.1982, dalla madre, **Per\_4**  
[...] nata a Petralia Soprana il 15.2.1905, e deceduta in data 29.10.1981, dalla sorella **Persona\_5** nata a Partinico il 26.5.1928, nubile, deceduta il 8.5.2012, dalla sorella **Controparte\_3**, nata a Partinico il 13.1.1934 deceduta il 27.8.2015, madre degli odierni convenuti e dal fratello **Parte\_1**, odierno attore;
  - che per effetto di diversi passaggi successori (i testamenti del padre **Persona\_3** e della madre **Persona\_4** il testamento di **Persona\_5** e la successione legittima di **Controparte\_3**), nonché per effetto di un atto di vitalizio oneroso costituito dai genitori in favore di **Parte\_1**, i due cespiti ereditari menzionati erano pervenuti ai quattro figli in ragione di quote diverse e in particolare all'odierno attore secondo le seguenti: 2/4 del terreno di cui al punto a); 2/4 del primo piano del fabbricato di cui al punto b) e 1/3 del secondo e terzo piano del medesimo edificio;

Con comparsa di costituzione e risposta depositata il 15.9.2023 si sono costituiti in giudizio **CP\_1**  
[...] e **Controparte\_2**, i quali hanno contestato la ricostruzione dei fatti operata dal ricorrente in ordine alle vicende successorie dei cespiti ereditari e, dunque, contestando la correttezza del calcolo delle quote spettanti a ciascuna delle parti come operata dall'attore.

Essi in particolare hanno dedotto che, sulla base del testamento olografo di **Parte\_1** datato 29.6.1982 (pubblicato in Notaio **Persona\_6** in data 8.9.2023) – che a loro dire avrebbe riacquisitato efficacia in seguito alla rinuncia all'eredità da parte dell'Associazione "Sorelle Minori di S. Francesco" della Diocesi di Patti, istituita erede universale con il successivo testamento del 25.3.2010 pubblicato in data 14.1.2021, in Notar **Persona\_1** – nonché in forza del testamento olografo di **Persona\_5** del 28.6.1982 (anch'esso pubblicato in Notaio **Persona\_6** in data 8.9.2023), il cui contenuto sarebbe a loro dire compatibile con quello del successivo testamento olografo del 26.10.2004 (pubblicato il 30.5.2012), l'intera proprietà

dell'edificio di via Maggiore Guida a Terrasini spetterebbe ai fratelli **CP\_1**, odierni convenuti, e non dovrebbe pertanto rientrare nelle operazioni di divisione ereditaria oggetto dell'odierno giudizio.

La fase istruttoria si è articolata nelle acquisizioni documentali prodotte dalle parti e nell'espletamento della CTU affidata all'Arch. **Persona\_7**.

Sollecitato il contraddittorio sulla questione dell'improcedibilità della domanda per le accertate difformità catastali e irregolarità urbanistiche emerse dalla CTU, all'udienza del 5 febbraio 2026, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

\*\*\*

Il consulente tecnico d'ufficio, come si dirà meglio in seguito, ha individuato nell'immobile di via Maggiore Guida rilevanti difformità catastali e urbanistiche ostative della immediata commerciabilità del bene e, dunque, della divisione giudiziale dello stesso.

Acquista dunque valore preliminare e dirimente la questione della riconducibilità o meno del predetto cespite nell'asse ereditario da dividere, incidendo soltanto in caso positivo le riscontrate irregolarità sulla procedibilità della domanda di divisione.

Ai sensi dell'art. 682 c.c. *“il testamento posteriore che non revoca in modo espresso i precedenti, annulla in questi soltanto le disposizioni che sono con esso incompatibili”*.

Occorre dunque prima di tutto compiere un'operazione di interpretazione sistematica delle due schede testamentarie in questione per valutarne la compatibilità o meno del rispettivo contenuto.

Nel caso di specie con il testamento olografo del 29.6.1982, **Parte\_1** disponeva come segue: *“lascio alle mie nipoti **CP\_4** e **Controparte\_2**, in ragione di metà per ciascuno e indivisamente tutta la mia quota di spettanza e la porzione di mia proprietà dell'immobile urbano posto in Partinico Via Maggiore Guida n. 66”*; con successivo testamento del 25.3.2010 essa ha nominato proprio erede universale *“l'Istituto delle Sorelle Minori di S. Francesco”* della Diocesi di Patti, specificando *“da tempo nel mio cuore desideravo fare questa opera di carità per Amore del Signore e in suffragio dei miei genitori”*.

È bene osservare che *“Fuori dall'ipotesi di revoca espressa di un testamento, può ricorrere un caso di incompatibilità oggettiva o intenzionale fra il testamento precedente e quello successivo, sussistendo la prima allorché, indipendentemente da un intento di revoca, sia materialmente impossibile dare contemporanea esecuzione alle disposizioni contenute in entrambi gli atti, e configurandosi, invece, la seconda quando, dal contenuto del testamento successivo, si evinca la volontà del testatore di revocare, in tutto o in parte, quello precedente e, dal raffronto del complesso delle disposizioni o di singole previsioni contenute nei due atti, si desuma che il contenuto della volontà più recente del testatore è inconciliabile con quanto risultante dall'atto*

*antecedente. La relativa indagine, involgendo apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, non è censurabile in sede di legittimità, se non per vizio attinente alla motivazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ravvisato un'incompatibilità intenzionale tra due testamenti, il primo dei quali contenente un'istituzione di erede universale rispetto ad un patrimonio mobiliare e immobiliare, successivamente oggetto di disaggregazione nel secondo testamento, mediante destinazione di singoli beni a specifici destinatari)” (Cass. 11587/2017).*

Ebbene, nel caso di specie, dal contenuto del testamento del 2010 sembra emergere la volontà della testatrice di beneficiare l'istituto religioso di tutti i propri beni e tale conclusione, fondata sul tenore letterale della disposizione – che con l'istituzione di erede universale rende palese la volontà di operare una successione nell'intero patrimonio – appare altresì avvalorata dalla limitata consistenza del patrimonio della *de cuius*, nel quale, tolta la proprietà pro quota dell'immobile di via Maggiore Guida, sarebbe residuo soltanto un terreno di poco valore.

Può dunque dirsi ricorrere nel caso in esame un'ipotesi di incompatibilità intenzionale tra il testamento precedente, con cui Parte\_1 aveva lasciato ai nipoti la propria quota di proprietà dell'unico bene di un qualche valore e il testamento successivo con cui essa ha invece istituito come proprio erede universale l'istituto religioso, che sarebbe stato beneficiario di ben poco se la testatrice avesse voluto mantenere l'efficacia della “disaggregazione” del patrimonio ereditario operata con il lascito contenuto nel primo testamento.

Detto questo, e acclarata l'incompatibilità tra le disposizioni del testamento del 29.6.1982 e quelle del testamento del 25.3.2010 e attribuito a quest'ultimo il valore di una revoca tacita del precedente, occorre valutare la sorte di tale effetto revocatorio, una volta che il testamento successivo sia divenuto inefficace per rinuncia da parte dell'erede istituito.

Ai sensi dell'art. 683 c.c. “*la revocazione fatta con un testamento posteriore conserva la sua efficacia anche quando questo rimane senza effetto perché l'erede istituito o il legatario è premorto al testatore, o è incapace o indegno, ovvero ha rinunciato all'eredità o al legato*”.

La *ratio* del rigoroso rispetto della volontà del testatore che informa la disciplina codicistica in materia di successione testamentaria, induce a ritenere che l'eventuale revoca della precedente disposizione testamentaria – sempre che essa sia una valida espressione della volontà del *de cuius*, frutto di un valido procedimento cognitivo e volitivo (quindi non in caso di nullità o annullamento del testamento posteriore) – mantenga i suoi effetti anche quando il testamento successivo perda la sua efficacia per la morte, l'incapacità o la rinuncia del beneficiario.

Né al riguardo è possibile distinguere tra un testamento posteriore che revochi implicitamente – come nel caso di specie – le disposizioni precedenti con esso incompatibili, e un testamento

posteriore contenente una espressa clausola di revoca, “*atteso che la norma citata si riferisce genericamente alla revocazione fatta con un testamento posteriore*” (Cass. 1112/1980).

Alla luce di quanto detto, deve ritenersi che in seguito alla rinuncia all'eredità da parte dell'istituto religioso, abbia mantenuto efficacia l'intenzione della testatrice di revocare la disposizione testamentaria del 29.6.1982 e sui beni relitti da Parte\_1 si sia quindi aperta la successione legittima.

Ciò è sufficiente a ricondurre nell'asse da dividere il fabbricato di via Maggiore Guida.

Non occorre a questo punto pronunciarsi sull'altra questione della compatibilità o meno tra il testamento olografo di Persona\_5 datato 28.6.1982 e quello successivo del 26.10.2004, in quanto, accertato che l'immobile di via Maggiore Guida rientra nella comunione delle parti – sia pure secondo quote diverse da quelle indicate dall'attore – le accertate difformità ostative della divisione riscontrate in tale cespite, in mancanza della domanda di divisione parziale (del restante cespite), impongono in ogni caso una pronuncia di improcedibilità della domanda, indipendentemente dalla soluzione che si sposa in ordine all'altra questione della compatibilità o meno tra il testamento olografo di Persona\_5 datato 28.6.1982 e quello successivo del 26.10.2004, che inciderebbe soltanto sull'entità delle quote.

Nel rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il Consulente ha riscontrato nell'edificio di via Maggiore Guida alcune rilevanti difformità catastali e urbanistiche:

- 1) al piano terra nel vano centrale (sub. 12) è stato realizzato un corpo scala per accedere al piano superiore, in difformità con la planimetria catastale e con il progetto depositato all'Ufficio Tecnico Comunale, irregolarità urbanistica che refluisce in difformità catastale e la cui regolarizzazione, tra l'altro, richiede altresì il nulla osta del Genio Civile;
- 2) sempre al piano terra, in occasione della variazione catastale del 17.12.2014, con cui è stato soppresso il precedente sub. 5 Cat. C/2 con la creazione in sua vece dei sub. 11 e 12, entrambi con Cat. C/1, nella superficie relativa al sub. 11 è stata di fatto inglobata un'area di circa 7 mq che fa invece parte dell'androne/corpo scala individuato dal sub. 7, bene non censibile comune ai sub. 3, 5, 6, 8, 9 e 10 (cioè comune a tutti i piani dell'edificio).

Alla luce degli esposti accertamenti tecnici, viene all'esame di questo Giudice, quindi, la questione relativa alla possibilità – ferma restando la accertata non divisibilità in natura e anche volendo tralasciare la questione relativa alla regolarità urbanistica del bene – di sciogliere altrimenti (mediante assegnazione ad una delle parti ovvero mediante vendita all'incanto) la comunione ereditaria formatasi su un immobile che presente difformità catastali rilevanti ex art 29 co. 1 bis, della l. n. 52/1985.

Tale disposizione prescrive che “*gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione dei dati catastali e delle planimetrie, può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari*”.

Si ha riguardo, nella specie, a una figura di nullità formale, assoluta e imprescrittibile (oltre che sanabile alle condizioni di cui al successivo co.1 *ter* introdotto con D.L n. 50/17 convertito con modificazione dalla legge n. 96/2017) che si verifica per il solo fatto dell'assenza nell'atto pubblico degli elementi prescritti dalla legge, con la quale si è inteso perseguire al contempo:

(i) l'interesse generale al miglioramento della qualità delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare (cd. Anagrafe Immobiliare Integrata), garantendo una simmetria fra i dati che identificano l'immobile sia in termini di coerenza formale (profilo soggettivo), sia in termini di coerenza sostanziale (profilo oggettivo);

(ii) l'interesse generale alla repressione dei fenomeni di elusione ed evasione fiscale, consentendo l'esatta individuazione degli immobili urbani produttivi di reddito e dei relativi intestatari (cfr. sul punto Cass. n. 8611/2014).

Ancorché parte della dottrina abbia sostenuto che la norma in esame si riferisca solo agli atti pubblici e alle scritture private (unici titoli idonei alla trascrizione e alla voltura catastale), ma non anche ai provvedimenti giudiziari di trasferimento di diritti reali e di scioglimento delle comunioni, si consolida, invece, in giurisprudenza (cfr. Cass. n. 17990/2016 e da ultimo Cass. n.18043/2020) la tesi secondo cui l'esclusione appena indicata non sia condivisibile, almeno nella forma assoluta, alla luce della *ratio legis* della citata disposizione, volta come si è detto ad assicurare la c.d. congruenza o coerenza oggettiva e soggettiva delle risultanze catastali rispetto ai dati ricavabili dai registri immobiliari.

È stato perciò affermato l'opposto principio secondo cui per gli atti giudiziari di trasferimento di diritti reali [sulla natura costitutiva della divisione di una comunione ereditaria intesa come *atto inter vivos* si rimanda a Cass., Sez. Un., n. 25021/2019], l'accertamento richiesto dalla legge, più che essere riferito nell'atto giudiziario, è necessario che sia stato acquisito al processo con conseguente improcedibilità della domanda laddove tale accertamento manchi o *a fortiori* laddove,

come nel caso che ci occupa, il Consulente Tecnico d'Ufficio abbia certificato la non conformità dello stato di fatto del cespite alle planimetrie catastali (v. in particolare Cass. n.18043/2020 la quale conclude che *“la divisione intanto [è] possibile in quanto i beni soddisfino le condizioni prescritte per la loro commerciabilità, e nel caso di specie quelle di cui alla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1 bis, con la conseguenza che, in loro assenza, i beni sono destinati a restare in comunione fin quando non sia regolarizzato il loro assetto urbanistico – edilizio”*).

Tale interpretazione ha ottenuto recentemente l'avallo delle Sezioni Unite della Suprema Corte (Cass. Sezioni Unite, 29 luglio 2021 n. 21761), che intervenendo in tema di ammissibilità del trasferimento immobiliare previsto negli accordi di separazione o divorzio, richiamando proprio la più recente giurisprudenza di legittimità relativa all'ambito di applicazione dell'art. 29 comma 1 *bis* della L. n. 52 del 1985 (Cass., 11/04/2014, n. 8611; Cass., 21/07/2016, n. 15073; Cass., 03/06/2016, n. 11507; Cass., 29/08/2019, n. 21828), ha precisato che:

- l'accordo traslativo adottato in sede di divorzio (ma *mutatis mutandis* il principio, per le ragioni suesposte, è applicabile anche alla separazione consensuale) ha natura atipica e deve contenere tutte le indicazioni richieste, a pena di nullità, dalla L. n. 52 del 1985, art. 29, comma 1-bis c.c.;
- gli incumbenti relativi alla verifica della conformità catastale possono essere eseguiti dall'ausiliario del giudice, sulla base della documentazione che le parti saranno tenute a produrre;
- le prescrizioni riguardanti le informazioni e le dichiarazioni catastali, previste a pena di nullità, non si applicano solo agli atti negoziali notarili (sia esso l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata), ma anche alle scritture private semplici, agli atti pubblici amministrativi o giudiziari, che producano gli stessi effetti giuridici indicati dalla norma ovvero che trasferiscano o costituiscano diritti reali, in quanto, pur essendo la norma rivolta anzitutto agli atti formati o autenticati dal notaio, essa è, comunque, applicabile a tutti gli atti amministrativi che producono i medesimi effetti, quali i decreti di trasferimento per espropriazione, ed anche agli atti giudiziari, come le sentenze costitutive ex art. 2932 c.c..

Affermata l'applicabilità dell'art. 29 c. 1 *bis* L. 52 1985 anche ai trasferimenti effettuati in sede giudiziaria, resta da individuare con esattezza il perimetro applicativo oggettivo della norma.

A tal fine deve essere effettuata una analisi sistematica delle norme catastali che individuano i casi nei quali sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione dello stato dei beni con allegazione delle planimetrie catastali e pagamento della relativa sanzione.

La norma di riferimento in materia è l'art. 17 del DPR n. 1142 del 1949, a mente del quale per le unità immobiliari a destinazione ordinaria l'obbligo della relativa dichiarazione si configura nelle ipotesi in cui *“la variazione incide sulla consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe”* dell'unità immobiliare e dunque sulla determinazione della rendita catastale *“a seguito di interventi*

*edilizi di ristrutturazione, di ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni o cambio di destinazione d'uso del bene immobile urbano”, mentre “non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che pur variando la superficie utile dei vani interessati non variano il numero di vani o la loro funzionalità”.*

Comportano, quindi, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione gli interventi in cui si modifica l'utilizzazione di superfici coperte quali balconi o terrazze [...], si varia il numero dei vani, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici eccetera (così pp. 11 e 12 Circolare dell'Agazia del Territorio n. 2 del 9.7.2010 prot. n. 3667).

Nel caso di specie, la modifica della destinazione d'uso del vano centrale del pian terreno, con la realizzazione del corpo scala centrale di comunicazione tra il piano terra e il primo piano, costituisce, al pari della realizzazione di un soppalco, un intervento abusivo che ridonda altresì in rilevante difformità catastale impeditiva della chiesta divisione.

Analogamente, l'annessione al sub. 11 di parte della superficie del sub 7, bene comune non censibile, realizza l'acquisizione di una parte comune, con modifica di destinazione d'uso che, per di più, incide sull'attribuzione della categoria e della classe, in quanto parte di un bene non censibile e quindi non valutabile economicamente, viene invece di fatto accorpato ad un'area con categoria C/1.

Alla luce delle considerazioni che precedono la domanda di scioglimento della comunione deve essere dichiarata improcedibile.

Inoltre, sebbene sulle difformità catastali preclusive della commerciabilità e quindi sulla improcedibilità della domanda di divisione sia stato sollecitato il contraddittorio con ordinanza del 23.9.2025, nessuna delle parti nelle successive udienze ha manifestato interesse per la divisione parziale proponendo la relativa domanda con riguardo al terreno sito in Contrada Billiemi agro del Comune di Monreale (PA) identificato in catasto al foglio di mappa 69, particella 195 e particella 129.

Deve precisarsi per completezza argomentativa che siffatta conclusione (e del resto la tipologia stessa della pronuncia di improcedibilità, in quanto di mero rito) non incide sulla fondatezza della domanda e conseguentemente non preclude ai comunisti, nei modi e nei limiti previsti dall'ordinamento a tutela delle loro facoltà, di attivarsi per eliminare l'abuso e la difformità catastale e procedere indi a divisione.

La natura della pronuncia giustifica la compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis* così provvede:

- dichiara improcedibile la domanda di divisione;
- compensa tra le parti le spese di lite;

Così deciso in Palermo il **7 marzo 2026**

Il Giudice  
*Sara Monteleone*