

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**CORTE DI APPELLO DI NAPOLI - II° SEZIONE CIVILE**

**G.I. PRESIDENTE ROSARIA PAPA**

**CAUSA R.G. 4532/15**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T. U. ARCH. MARINA DE FALCO**

**INDICE**

1. OGGETTO DEL MANDATO

pag.4

1.1. SOPRALLUOGHI ED INDAGINI

pag.5

**2. RISPOSTE AI QUESITI**

**2.1**DETERMINI IL CTU LA QUOTA DI COMPARTICIPAZIONE DI  
XXXXXXXXX SULL'IMMOBILE DONATO NELLA MISURA  
CORRISPONDENTE AL VALORE PROPORZIONALE DELLA LESIONE DA  
RECUPERARE SUL BENE IN RAPPORTO AL VALORE DEL BENE STESSO  
(CFR IN TERMINI CASS. N. 39368/2021, SECONDO CUI, A TITOLO  
ESEMPLIFICATIVO, "OVE PER IPOTESI, LA DISPOSIZIONE  
TESTAMENTARIA DEBBA ESSERE RIDOTTA AL FINE DI ASSICURARE AL  
LEGITTIMARIO IL RECUPERO DI UNA LESIONE PARI A 10 ED IL BENE  
OGGETTO DELLA DISPOSIZIONE VALGA 30, SUL BENE STESSO VERRÀ AD  
DETERMINARSI UNA COMUNIONE CHE VEDE IL LEGITTIMARIO  
TITOLARE DELLA QUOTA DI UN TERZO ED IL BENEFICIARIO DELLA  
RESIDUA QUOTA DEI DUE TERZI");

pag.5

**2.2**TENUTO CONTO DELL'ENTITÀ DELLA LESIONE DELLA QUOTA DI  
LEGITTIMA, COME DETERMINATA, ALL'EPOCA DELL'APERTURA DELLA  
SUCCESIONE, ELABORI IL CTU UN PROGETTO PER PERVENIRE ALLA

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

RIDUZIONE DELLA DONAZIONE DEL 2003 MEDIANTE L'ASSEGNAZIONE AL LEGITTIMARIO LESO XXXXXXXXXXXX – SULLA SCORTA DEI CRITERI PRECISATI DALLA PRONUNCIA DELLA SUPREMA CORTE N. 39368/2021 - DI UNA PORZIONE IN NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA PREDETTA DONAZIONE, TENENDO CONTO DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE DEL LEGITTIMARIO COME DETERMINATA AL PUNTO CHE PRECEDE

pag.7

ASTE GIUDIZIARIE®

2.3 VERIFICHI IL CTU, AI SENSI DELL'ART. 560 C.C., SE SIA POSSIBILE LA COMODA SEPARAZIONE IN NATURA DI PARTE DEL PREDETTO IMMOBILE OCCORRENTE A REINTEGRARE LA SU DETTA QUOTA E, OVE CIÒ NON SIA POSSIBILE, SE RICORRONO I PRESUPPOSTI PER PROCEDERE AI SENSI DEI COMMI II E III DELL'ART. 560 C.C.;

pag.26

ASTE GIUDIZIARIE®

2.4 QUALORA NON SIA POSSIBILE SODDISFARE IN NATURA IL DIRITTO ALLA REINTEGRAZIONE, DETERMINI IL CTU LA SOMMA DI DENARO NECESSARIA A REINTEGRARE LA QUOTA RISERVATA, TENENDO CONTO DEL PRINCIPIO SECONDO CUI, ACCERTATA LA QUOTA DI LEGITTIMA, MEDIANTE LA RIUNIONE FITTIZIA DEI BENI E LA DETERMINAZIONE DELL'ASSE EREDITARIO, DA VALUTARSI SECONDO I VALORI DEL TEMPO DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE, “NEL PROCEDERE ALLA SUA LIQUIDAZIONE IL LEGITTIMARIO HA DIRITTO DI CONSEGUIRLA IN NATURA E SOLO ECCEZIONALMENTE IN DENARO, E CHE, IN QUESTO ULTIMO CASO, IL CREDITO DEL LEGITTIMARIO NON È DI VALUTA, MA DI VALORE, PER CUI, OPERANDO L'AESTIMATIO REI, PER IL SODDISFACIMENTO DEL SUO DIRITTO, DEVE AVERSI RIGUARDO ALLA QUANTITÀ DI DENARO OCCORRENTE PER ATTRIBUIRGLI IL VALORE

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)

CHE AVEVA DIRITTO A CONSEGUIRE, DI GUISA CHE DETTA AESTIMATIO DEVE RIFERIRSI ALLA DATA IN CUI L'INTEGRAZIONE E LA LIQUIDAZIONE SI DETERMINA, CIOÈ AL MOMENTO DELLA PRONUNCIA GIUDIZIALE CHE LA EFFETTUA” ( ANCORA, CASS. N. 39368/2021); pag. 29

**2.5** RIFERISCA QUANTO ALTRO RITENUTO UTILE A FINI DI GIUSTIZIA, FORNENDO ANALITICO RISCONTRO ALLE CONTESTAZIONI SOLLEVATE DALLE PARTI ED ADOPERANDOSI CONCRETAMENTE PER UNA DEFINITIVA SOLUZIONE CONCILIATIVA DELLA CONTROVERSA pag.31

**2.6** NOTE DI PARTE

pag.33

## ALLEGATI

A-Verbali delle operazioni peritali

B-Rilevo fotografico in nn. 28 pose

C-Planimetria dello stato dei luoghi -piano rialzato

C1-1° ipotesi di frazionamento - zona giorno

D-Planimetria dello stato dei luoghi -piano seminterrato

D1-2° ipotesi di frazionamento – piano terra

E-3° ipotesi di frazionamento - zona notte

## 1. OGGETTO DEL MANDATO

Con ordinanza istruttoria del 24.4.2024 la sottoscritta arch. Marina de Falco con studio in Napoli alla via T. Tasso 169, veniva nominata dal Presidente Dott.ssa Rosaria Papa consulente tecnico nel giudizio in epigrafe conferendomi il seguente incarico:

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- [pec.arch.marina.defalco@qigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@qigapec.it)

1-Determini il ctu la quota di compartecipazione di XXXXXXXX sull'immobile donato nella misura corrispondente al valore proporzionale della lesione da recuperare sul bene in rapporto al valore del bene stesso (cfr in termini Cass. n. 39368/2021, secondo cui, a titolo esemplificativo, “ove per ipotesi, la disposizione testamentaria debba essere ridotta al fine di assicurare al legittimario il recupero di una lesione pari a 10 ed il bene oggetto della disposizione valga 30, sul bene stesso verrà ad determinarsi una comunione che vede il legittimario titolare della quota di un terzo ed il beneficiario della residua quota dei due terzi”);

2- tenuto conto dell'entità della lesione della quota di legittima, come determinata, all'epoca dell'apertura della successione, elabori il ctu un progetto per pervenire alla riduzione della donazione del 2003 mediante l'assegnazione al legittimario lesa XXXXXXXXXXXX – sulla scorta dei criteri precisati dalla pronuncia della Suprema Corte n. 39368/2021 - di una porzione in natura dei beni oggetto della predetta donazione, tenendo conto della quota di partecipazione del legittimario come determinata al punto che precede;

3- verifichi il ctu, ai sensi dell'art. 560 c.c., se sia possibile la comoda separazione in natura di parte del predetto immobile occorrente a reintegrare la su detta quota e, ove ciò non sia possibile, se ricorrono i presupposti per procedere ai sensi dei commi II e III dell'art. 560 c.c.;

4- qualora non sia possibile soddisfare in natura il diritto alla reintegrazione, determini il ctu la somma di denaro necessaria a reintegrare la quota riservata, tenendo conto del principio secondo cui, accertata la quota di legittima, mediante la riunione fittizia dei beni e la determinazione dell'asse ereditario, da valutarsi secondo i valori del tempo dell'apertura della successione, “nel procedere alla sua liquidazione il legittimario ha diritto di conseguirla in natura e solo eccezionalmente in denaro, e che, in questo ultimo caso, il credito del legittimario non è di valuta, ma di valore, per cui, operando l'aestimatio rei, per il soddisfacimento del suo diritto, deve aversi riguardo alla quantità

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)

di denaro occorrente per attribuirgli il valore che aveva diritto a conseguire, di guisa che detta aestimatio deve riferirsi alla data in cui l'integrazione e la liquidazione si determina, cioè al momento della pronuncia giudiziale che la effettua" ( ancora, Cass. n. 39368/2021);

5-riferisca quanto altro ritenuto utile a fini di giustizia, fornendo analitico riscontro alle contestazioni sollevate dalle parti ed adoperandosi concretamente per una definitiva soluzione conciliativa della controversia

### **1.1. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - SOPRALLUOGHI ED INDAGINI**

Nel corso del primo accesso, tenutosi il 18.09.2024 sui luoghi oggetto di causa siti in Pomigliano D'Arco alla via Cantone n.15 erano presenti:

In tale occasione dopo aver eseguito un'ispezione dei luoghi procedeva ad effettuare rilievo metrico dell'appartamento sito al piano rialzato ed al piano seminterrato-occupato dal sig. XXXXXXXXX di cui effettuavo rilievo fotografico e memoria tecnico descrittiva.

Tutte le documentazioni rinvenute e le indagini espletate furono svolte al fine di poter rispondere con la massima serenità di giudizio ai quesiti postimi dalla S.V. Ill. ma.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**2.1. DETERMINI IL CTU LA QUOTA DI COMPARTICIPAZIONE DI XXXXXXXXX SULL'IMMOBILE DONATO NELLA MISURA CORRISPONDENTE AL VALORE PROPORZIONALE DELLA LESIONE DA RECUPERARE SUL BENE IN RAPPORTO AL VALORE DEL BENE STESSO (CFR IN TERMINI CASS. N. 39368/2021, SECONDO CUI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, "OVE PER IPOTESI, LA DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA DEBBA ESSERE RIDOTTA AL FINE DI ASSICURARE AL LEGITTIMARIO IL RECUPERO DI UNA LESIONE PARI A 10 ED IL BENE OGGETTO DELLA DISPOSIZIONE VALGA 30, SUL BENE STESSO VERRÀ AD DETERMINARSI UNA COMUNIONE CHE VEDE IL**

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@qigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@qigapec.it)

**LEGITTIMARIO TITOLARE DELLA QUOTA DI UN TERZO ED IL BENEFICIARIO DELLA RESIDUA QUOTA DEI DUE TERZI”);**

L'appartamento oggetto della valutazione è sito in Pomigliano d'Arco alla Via E.Cantone n. 15, costituito di nove vani catastali riportato al NCEU di Pomigliano d'Arco al foglio 5 particella 168 sub 102.

Dall'analisi della documentazione giudiziale, secondo quanto riportato nella Sentenza non definitiva del 5/7/2023 e nell'ordinanza RG 4532/2015 in pari data, risulta, per l'appellante XXXXXXXXX, una lesione di legittima pari a 143.001,9 euro. Tale valore, calcolato al momento della successione (2007/2008), corrisponde al 32,16 % dell'intero appartamento lasciato in donazione dai coniugi XXXXXXXXXXXXX al figlio , stimato in 444.664 euro, sempre calcolato al momento della successione.

Per determinare la quota di compartecipazione di XXXXXXXXX sull'immobile donato in base alla lesione della legittima e al valore del bene, è necessario seguire il principio indicato dalla Cassazione nella sentenza n. 39368/2021, che prevede la proporzione tra il valore della lesione e il valore dell'immobile oggetto della disposizione.

Pertanto per determinare la quota di compartecipazione di XXXXXXXXXXXXX sull'immobile donato, in base alla lesione della legittima e al valore del bene, si procede come segue:

- Valore dell'immobile oggetto della disposizione testamentaria: €.444.664,00
- Lesione da recuperare (ossia l'importo della lesione alla legittima): € 143.001,90 (secondo quanto riportato nella Sentenza non definitiva del 5/7/2023 e nell'ordinanza RG 4532/2015 in pari data)

In questo caso: La quota del legittimario sarà determinata dalla proporzione tra la lesione da recuperare e il valore totale del bene, applicando la formula:

Quota di legittimario=Lesione da recuperare /Valore del bene

In questo caso:

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- [pec.arch.marina.defalco@qigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@qigapec.it)

Quota di legittimario=143.001,90 /€.444.664,00= 0,3216

Quota di legittimario=0,3216

La quota di compartecipazione di XXXXXXXX sull'immobile donato sarà pari al 32,16% del valore dell'immobile.

**2.2TENUTO CONTO DELL'ENTITÀ DELLA LESIONE DELLA QUOTA DI LEGITTIMA, COME DETERMINATA, ALL'EPOCA DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE, ELABORI IL CTU UN PROGETTO PER PERVENIRE ALLA RIDUZIONE DELLA DONAZIONE DEL 2003 MEDIANTE L'ASSEGNAZIONE AL LEGITTIMARIO LESO XXXXXXXXXXXX – SULLA SCORTA DEI CRITERI PRECISATI DALLA PRONUNCIA DELLA SUPREMA CORTE N. 39368/2021 - DI UNA PORZIONE IN NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA PREDETTA DONAZIONE, TENENDO CONTO DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE DEL LEGITTIMARIO COME DETERMINATA AL PUNTO CHE PRECEDE;**

Premesso che secondo i principi stabiliti dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 39368/2021, si espongono i criteri per il ripristino dei diritti del legittimario:

1. La lesione viene calcolata verificando la disponibilità dei beni nella massa ereditaria all'epoca dell'apertura della successione. È necessario stabilire l'entità esatta del valore lesivo rispetto alla quota di legittima spettante al legittimario leso.
2. Occorre calcolare l'asse ereditario complessivo, comprensivo dei beni donati, e applicare i criteri della "riunione fittizia", includendo quindi i beni che sono stati oggetto della donazione del 2003. In base a tale somma si determina il valore della quota di riserva (legittima) spettante al legittimario.
3. La Suprema Corte, nella pronuncia n. 39368/2021, indica una preferenza per la riduzione in natura piuttosto che monetaria e prevede la restituzione di una porzione dei beni oggetto della donazione, così da compensare il valore leso della legittima.

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@giagapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@giagapec.it)

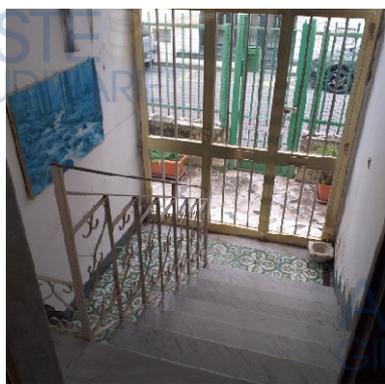
4. Per rispettare il criterio di riduzione in natura, è necessario procedere con la suddivisione materiale dei beni, se possibile, per assegnare una parte congrua a XXXXXXXX, che compensi la lesione subita. I beni devono essere suddivisi in modo che la porzione assegnata sia proporzionale e corrispondente al valore della legittima lesa.

5. Se i beni non sono frazionabili o divisibili senza una sostanziale perdita di valore, si potrebbe optare per l'assegnazione di beni alternativi di valore equivalente. Tuttavia, la preferenza deve sempre andare, ove possibile, alla riduzione in natura, rispettando il criterio della massima adesione alla volontà del de cuius e ai diritti del legittimario. Si precisa che il bene oggetto della predetta donazione consiste in un immobile disposto su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato.

### **Descrizione Immobile**

#### **Il piano rialzato –**

Al suddetto piano si accede da cancello pedonale su via Paganini (mediante un androne di accesso /disimpegno); (cfr.all. B foto n.1)



Ulteriore accesso è consentito da via E. Cantone (dal giardino prospettante su detta via mediante gradini e terrazzo che prospettano sul giardino). (cfr. all. B foto nn. 2-7)

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@qigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@qigapec.it)



2 3



4



5



6



7

Risulta composto da: una zona giorno ed una zona notte poste a quote sfalsate in quanto collegate da una scala interna cui si accede da un androne di accesso /disimpegno su via Paganini.(cfr. all. B foto nn.8-9)

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- [pec.arch.marina.defalco@qigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@qigapec.it)<sup>9</sup>



8



9

La zona giorno è dotata di un ampio salone che conduce alla cucina ed alla zona pranzo (cfr. all. C) (cfr. all. B foto nn.10-13)



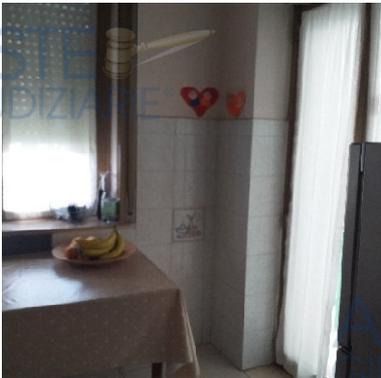
10



11



12



13

la zona notte di numero tre camere da letto, di un corridoio e di n. 2 bagni ed ampia balconata. (cfr. all. C) (cfr. all. B foto nn. 14-19)

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)



14



15



16



17



18



19

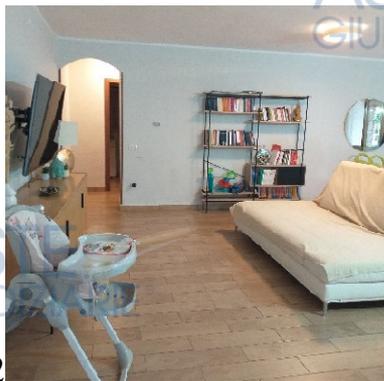
### Il piano seminterrato -

Il piano seminterrato anch'esso sfalsato su due livelli è costituito da un ampio spazio destinato a cantina con annesso locale per deposito caldaia (cfr. all. D) (cfr. all. B foto nn. 20-21)

A quota sfalsata sono presenti ambienti con ingresso indipendente costituiti da vani adibiti secondo la concessione originaria a garage/lavanderia ed attualmente adibiti a soggiorno/cucina camera da letto e bagno (cfr. all. D) (cfr.all. B foto nn. 22-27)

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)11



## Ipotesi di lavoro

Si procede a formulare ipotesi di lavoro, tali ipotesi devono essere tutte soddisfatte per ognuno dei possibili frazionamenti.

I criteri da rispettare per una ipotesi di frazionamento, tenuto conto che il mancato rispetto anche di uno solo di questi requisiti pregiudica la possibilità di effettuare una "comoda separazione" del bene sono i seguenti.

- La porzione frazionata dell'unità immobiliare deve poter essere utilizzata come unità abitativa autonoma e deve essere conforme alle norme igienico-sanitarie vigenti, così come da regolamento edilizio del Comune di Pomigliano d'Arco.
- Il frazionamento non deve comportare un notevole deprezzamento delle nuove unità.

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 12

- Le porzioni frazionate devono mantenere un valore economico adeguato e proporzionato. Il frazionamento deve consentire di ottenere delle porzioni immobiliari suscettibili di libero godimento e di utilizzo autonomo.

- Ogni nuova unità abitativa deve disporre di un ingresso separato.

- Non saranno prese in considerazione soluzioni che richiedono modifiche alle strutture portanti o ai solai intermedi; questo vincolo è particolarmente importante dato che la costruzione è in muratura di tufo.

- La frazione dell'unità immobiliare risultante deve poter usufruire in maniera equa del giardino condominiale,

- Tutte le spese necessarie per effettuare il frazionamento e separare le unità immobiliari, inclusi i lavori di adeguamento e gli interventi sugli impianti, devono essere ripartite in funzione delle percentuali di possesso

Perché il frazionamento sia considerato conforme e realizzabile, deve rispettare questi requisiti, che garantiscono il mantenimento del valore economico e della vivibilità delle unità immobiliari risultanti, l'autonomia funzionale di ciascuna porzione, la sicurezza strutturale dell'edificio, e un uso equo e condiviso degli spazi comuni.

### **IPOTESI DI FRAZIONAMENTO**

Si formulano ipotesi di frazionamento, tutte basate in funzione:

-del valore della quota di compartecipazione di XXXXXXXXXXXXX pari al 32,16% del valore dell'intero immobile.

- delle caratteristiche peculiari dell'immobile – impostato su due livelli sfalsati tra loro: piano cantinato seminterrato / piano terra e piano rialzato adibito a zona giorno / piano rialzato sfalsato adibito a zona notte-si considerano le ipotesi di frazionamento relativamente ad ogni livello -in quanto la fusione di due livelli richiederebbe interventi di carattere strutturale.

Inoltre occorre considerare che per quanto concerne l'impiantistica (impianto idrico, elettrico etc...) quest'ultima dovrà essere frazionata per renderla autonoma alle singole unità risultanti.

Si formulano le possibili soluzioni di frazionamento con la descrizione dettagliata del valore delle attività necessarie per il frazionamento ed i costi necessari

## 1° IPOTESI

### A) FRAZIONAMENTO ZONA GIORNO

L'ipotesi in esame prevede che:

l'attuale unità immobiliare al piano rialzato posta su due livelli sfalsati oggi adibite rispettivamente a zona giorno e zona notte- come da planimetria allegata (cfr.all. C) venga frazionata di modo che la zona giorno sia autonomamente utilizzata e che la zona rimanente (notte) sia autonomamente utilizzata collegandola direttamente con la zona a piano terra che fungerebbe da zona giorno per XXXXXXXX, in tale ipotesi inoltre la nuova unità immobiliare generata avrebbe accesso da ingresso che è possibile individuare nella parete confinante con il terrazzo che dà sul giardino lato via Ercole Cantone, già dotata di aperture.

La scala comune con gli appartamenti sopraelevati, già esistente, che dal terrazzo porta al giardino, permette di utilizzare il cancello pedonale posto su via Cantone, consentendo di fatto un accesso semi-indipendente all'unità in questione.

La risultante unità, attribuibile a XXXXXXXX avrebbe accesso dall'ingresso di via Paganini- previa chiusura delle due porte che dal suddetto ingresso di via Paganini attualmente danno accesso alla zona giorno.

Al fine di generare una unità autonoma e indipendente la suddetta zona giorno dovrà essere dotata di un disimpegno, di un bagno e di una camera da letto a modifica dell'attuale distribuzione. (soggiorno pranzo), inoltre tutti gli impianti (fognario, idrico, riscaldamento gas ed elettrico) saranno modificati, l'impianto fognario dovrà

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 14

essere collegato alla fogna comunale, la caldaia attualmente ubicata in locale proprio posto sul balcone lato sud, dovrà essere adeguata per l'uso comune (condominiale) (cfr. all. B foto n. 28)



28

ancora saranno necessari tutti i lavori relativi alle opere murarie ivi comprese le demolizioni dei tramezzi, la ricostruzione delle tramezzature, di cui parte isolate acusticamente (tramezzature poste a confine tra le due unità frazionate) apertura / chiusura dei vani porta ed apertura di una finestra a nastro nell'ambiente bagno, nonché la modifica di tutte le opere di finitura complementari.

Si riporta la planimetria della attuale configurazione dello stato dei luoghi (cfr. all C) e la planimetria relativa all'ipotesi di frazionamento formulata (cfr. all. C1 - 1° IPOTESI -fig. 1.A) ed il computo delle necessarie opere a farsi.

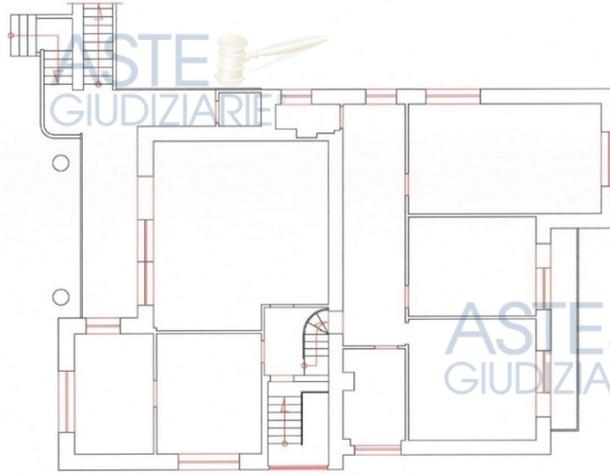


FIGURA 1

**Arch. Marina De Falco**

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 16

**OPERE A FARSI PER LE UNITA' ABITATIVE \_ 1° IPOTESI DI FRAZIONAMENTO  
ATTIVITA' RIPRISTINO UNITA' ABITATIVA XXXXXXXX**

Autorizzazioni comunali	€.1.000,00
Predisposizione vano e nuova porta ingresso	€. 2.000,00
Demolizione tramezzature	€. 550,00
Eliminazione camino	€. 550,00
Chiusura n. due vani porta	€. 90,00
Chiusura vano porta finestra su terrazzo	€. 365,00
Ripristino finestra locale bagno	€. 90,00
Nuove tramezzature acustiche	€. 560,00
Nuove tramezzature	€. 1.300,00
Nuove porte – n. 3	€. 810,00
Rimozione fornitura posa in opera di nuova pavimentazione	€. 1.350,00
Trasporto a rifiuto	€. 1.400,00
Nuovo intonaco	€.600,00
Tinteggiatura pareti	€.3.850,00
Tinteggiatura soffitti	€.2.100,00
Separazione e nuovo impianto elettrico	€.2.450,00
Separazione e ripristino impianto idrico comprensivo di apparecchi igienico sanitari	€.3.150,00
Separazione e ripristino impianto di riscaldamento compresa caldaia	€.3.300,00
Separazione ripristino impianto a gas	€. 1.200,00

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 17

Rivestimento in grès porcellanato bagno	€. 2.150,00
Pavimento in ceramica smaltata	€. 600,00
Nuovo Scarico fognario	€.3.100,00
Nuovi contatori	€.1.500,00
Aggiornamento catastale	€. 500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€.34.565,00</b>
Direzione lavori	€.3.456,50
IVA Lavori	€.3.456,50
IVA e cpa Direzione Lavori	€.8.986,90
<b>TOTALE</b>	<b>€.50.464,90</b>

**ATTIVITA' RIPRISTINO UNITA' ABITATIVA XXXXXXXXXXXX comprensiva di:**

Autorizzazioni comunali, Intonacatura e Tinteggiatura, Separazione e ripristino impianto elettrico, Separazione e ripristino impianto acqua, Separazione e ripristino impianto riscaldamento, Separazione e ripristino impianto gas, aggiornamento catastale, Direzione lavori ed IVA

**Per una spesa Totale pari ad euro 8.200,00**

**Totale (IVA inclusa) euro 11.972,00**

Considerando che la superficie commerciale risultante dal frazionamento risultapari a :85,54 mq ( di cui 81,51 mq relativi all'unità immobiliare e 12,22 mq relativi a terrazzo di pertinenza ) si avrà :

Valore nuova unità immobiliare: mq.85,54 x €. / Mq 1.512,00 = €.129.336,48;

La quota di lesione di legittima è pari ad €. 143 .001,90

Si ha:

$129.336,48 - 143.001,90 = €. - 13.665,42$ , e pertanto non vi è eccedenza

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 18

**Costi per il frazionamento ed abitabilità pari ad €. 47.041,50 + IVA**

La soluzione esaminata (1<sup>a</sup> Ipotesi) non soddisfa i requisiti per un possibile frazionamento per le seguenti motivazioni:

-Il solo frazionamento produrrebbe un'unità immobiliare priva dei requisiti di abitabilità essendo costituita da una zona giorno senza servizi igienici oltre alle spese da sostenere per il frazionamento e l'abitabilità. essendo costituita soltanto da una zona giorno e senza servizi igienici (In queste condizioni subirebbe una forte riduzione di valore, equivalente alle spese da sostenere per il frazionamento e l'abitabilità);

-La riduzione del valore di mercato dovuta ai costi per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità con le stesse caratteristiche abitative dell'appartamento da cui deriva risulta stimato al 36.4 % circa.

-tutti gli impianti sono comuni, per cui, per ripristinare le caratteristiche abitative sono necessari notevoli lavori dal punto di vista impiantistico e costruttivo,

- i permessi edilizi da richiedere rendono non conveniente tale frazionamento

**2° IPOTESI****B) FRAZIONAMENTO ZONA PIANO TERRA**

La zona a piano terra originariamente adibita a locali di servizio, garage e ripostiglio presenta un'altezza di ml.2,40. Successivamente risulta adibita ad un'unità abitativa costituita da soggiorno, cucina camera letto e bagno. (cfr. all. D)

Considerando che per i locali ad uso abitativo devono essere garantite le disposizioni dettate dal D.M. del 05.07.1975 e ss.m.ii. (riportate anche nel RUEC 2023 del Comune di Pomigliano D'Arco) e precisamente:

L'altezza media interna è fissata in un minimo di ml 2,70 per gli spazi ad uso abitativo.

Nel caso di specie l'altezza utile interna pari a ml.2,40 risulta inferiore ai requisiti abitativi; non risulta effettuata alcuna richiesta /condono per la variazione di destinazione d'uso né risulta essere disponibile un certificato di agibilità.

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 19

Si riporta la planimetria della attuale configurazione dello stato dei luoghi (cfr. all. D) e la planimetria relativa all' ipotesi di frazionamento formulata (all.D1 – 2 ° IPOTESI - fig. 2.A)

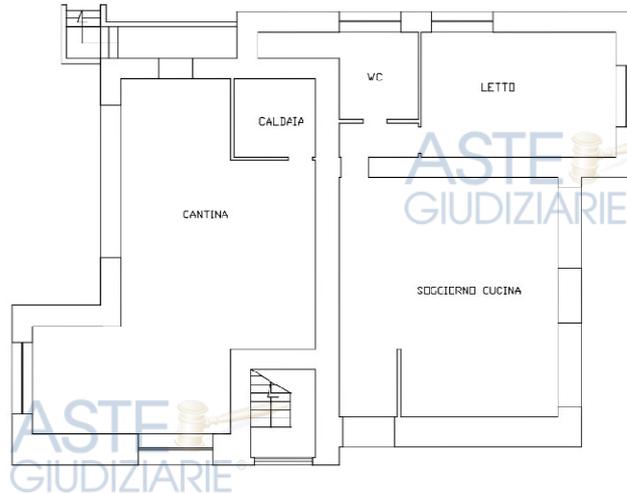


FIGURA 2

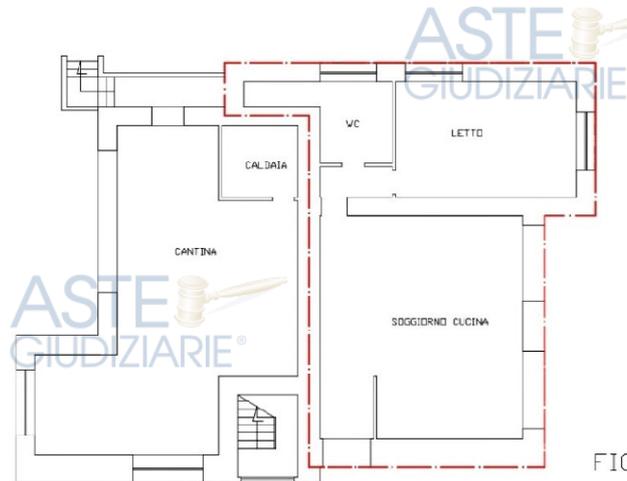


FIGURA 2A

Inoltre considerando che la superficie commerciale risultante dal frazionamento risulta pari a: 54,12 mq. si avrà:

**Arch. Marina De Falco**

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)20

Valore unità immobiliare: mq.54,12 x €. / Mq 1.512,00 = €.81.829,44;

Costi per il frazionamento: (impianti ed amministrativi- 15 % del punto A): €.7.056,15  
+ IVA

La soluzione esaminata (2<sup>a</sup> Ipotesi) non soddisfa i requisiti per un possibile frazionamento per le seguenti motivazioni:

L' unità immobiliare non ha i requisiti di abitabilità per cui non potrebbe essere utilizzata dall'appellante per uso abitativo.

E' necessaria una regolarizzazione urbanistica rispetto a quanto contenuto nel titolo edilizio

Tutti gli impianti sono comuni per cui sono necessari notevoli lavori dal punto di vista impiantistico e costruttivo,

Il valore dell'unità derivata è considerevolmente inferiore alla lesione di legittima considerando anche il deprezzamento di valore dovuto ai lavori da eseguire.

### 3° IPOTESI

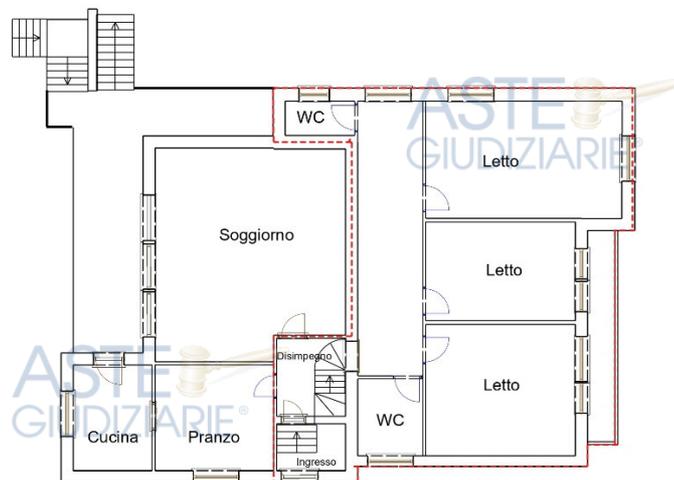
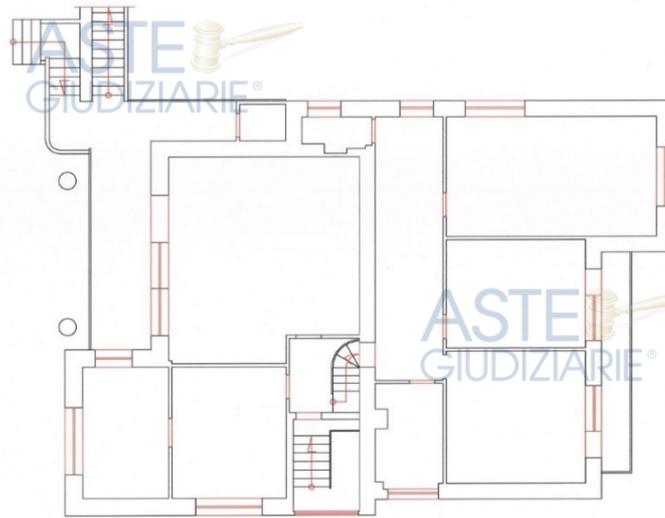
#### C) FRAZIONAMENTO ZONA NOTTE

La zona notte è attualmente costituita da 3 camere da letto, due bagni, un corridoio ed un balcone e vi si accede attraverso disimpegno comune alla zona giorno mediante scala. Manca un'area giorno e la cucina con relativi impianti.

Tutti gli impianti sono comuni, per cui, per ripristinare le caratteristiche abitative sono necessari notevoli lavori dal punto di vista impiantistico e costruttivo.

Si riporta la planimetria della attuale configurazione dello stato dei luoghi (cfr. all. C) e la planimetria relativa all' ipotesi di frazionamento fra le due unità (cfr. all. E -3°

IPOTESI FIGURA 3 A)



Inoltre considerando che la superficie commerciale risultante dal frazionamento risulta pari a: 123,95 mq, (di cui 121,74 mq relativi all'unità immobiliare e 6,70 mq relativi al balcone di pertinenza) si avrà:

**Arch. Marina De Falco**

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)

Valore unità immobiliare: mq. 123,95 x €. / Mq 1.512,00 = €.187.412,40;

Costi per il frazionamento ed abitabilità: (80 % del punto A): €.37.632,80 + IVA

La soluzione esaminata (3<sup>^</sup> Ipotesi) non soddisfa i requisiti per un possibile frazionamento per le seguenti motivazioni:

La zona notte non è provvista di un ingresso indipendente. L'unica possibilità di ingresso è tramite il disimpegno in comune con la zona di ingresso principale e l'ingresso in comune con la zona a piano terra. Non è possibile creare altri accessi.

Il frazionamento produce un'unità immobiliare priva dei requisiti di abitabilità essendo costituita da una zona notte senza cucina e soggiorno, per cui dovrebbe essere completamente rivisitata per renderla abitabile e ripristinare la valutazione originaria (In queste condizioni subirebbe una forte riduzione di valore).

Tutti gli impianti sono in comune con le altre zone e quindi dovrebbero essere separati e rifatti con costi notevoli.

il valore dell'unità derivata è nettamente superiore alla lesione di legittima.

#### **4° IPOTESI**

##### **D) FRAZIONAMENTO ZONA CANTINATO**

La cantina si trova a un livello seminterrato, accessibile esclusivamente dal giardino. Al suo interno è presente un vano caldaia che serve l'appartamento di XXXXXXX. Il resto dello spazio della cantina consiste in un unico vano; pertanto solo una parte della cantina può essere eventualmente separata dall'appartamento di XXXXXXX per garantire l'accesso al vano caldaia.

Va inoltre sottolineato che, secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC 2023) del Comune di Pomigliano d'Arco, i locali situati a un livello seminterrato non possono essere destinati ad abitazione, ma sono limitati a utilizzi che non prevedono la permanenza continuativa di persone, come ad esempio depositi o locali tecnici.

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 23

Inoltre considerando che la superficie commerciale risultante dal frazionamento risulta pari a: 15 mq, (ridotta per permettere l'accessibilità al vano caldaia) si avrà:

Valore unità immobiliare: mq.15x €. / Mq 1.512,00 = €.22.680;

Costi per il frazionamento (separazione degli impianti e costi amministrativi): (10 % del punto A): €.4.704,10 + IVA

La soluzione esaminata (4<sup>^</sup> Ipotesi) non soddisfa i requisiti per un possibile frazionamento per le seguenti motivazioni:

L'area non ha i requisiti di abitabilità per cui non potrebbe essere utilizzata per uso abitativo.

Nella cantina è situato il vano caldaia relativo all'appartamento di XXXXXXXXX e parte degli impianti comuni.

L'ingresso non è indipendente

Il valore della zona è inferiore alla lesione di legittima

Pertanto considerando che altre soluzioni di divisione non risultano praticabili poiché richiederebbero interventi strutturali complessi, difficilmente realizzabili e di onerosa approvazione, comportando costi aggiuntivi significativi. Si rileva l'impossibilità di una separazione agevole dell'unità immobiliare oggetto del contenzioso

**2.3 VERIFICHI, AI SENSI DELL'ART. 560 C.C., SE SIA POSSIBILE LA COMODA SEPARAZIONE IN NATURA DI PARTE DEL PREDETTO IMMOBILE OCCORRENTE A REINTEGRARE LA SU DETTA QUOTA. E, OVE CIÒ NON SIA POSSIBILE, SE RICORRONO I PRESUPPOSTI PER PROCEDERE AI SENSI DEI COMMI II E III DELL'ART. 560 C.C.;**

Si richiede di verificare se sia possibile una comoda separazione in natura di parte del predetto immobile ai sensi dell'art. 560 c.c

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)24

L'art. 560 c.c. richiede che, per ridurre una disposizione testamentaria lesiva della legittima, si tenti di separare fisicamente la parte dell'immobile eccedente il valore della porzione disponibile.

La separazione deve essere "comoda", ovvero:

Non deve ridurre il valore complessivo dell'immobile.

Deve essere tecnicamente ed economicamente fattibile, con costi contenuti e senza alterare l'utilizzo e la destinazione del bene.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile si riferisce alla possibilità di suddividere il bene in più parti distinte che siano:

Strutturalmente autonome:

Le parti risultanti dalla divisione devono poter essere utilizzate in modo indipendente, senza interferire tra loro.

La divisione non deve richiedere interventi tecnici troppo complessi o costosi.

Economicamente e funzionalmente valide:

La suddivisione non deve ridurre il valore complessivo dell'immobile o alterarne la destinazione d'uso originaria.

Le singole quote devono mantenere una proporzione adeguata al valore dell'immobile intero e alla sua normale utilizzazione.

Non deve verificarsi un deprezzamento significativo delle parti rispetto al valore totale dell'immobile.

In sintesi, un immobile è comodamente divisibile solo se il frazionamento:

Consente la formazione di unità autonome e funzionali.

Non comporta costi eccessivi o un sensibile deprezzamento economico.

Nel caso in esame:

La comoda separazione non è possibile, perché il frazionamento dell'immobile comporterebbe un deprezzamento significativo e costi elevati.

**Applicazione del comma II dell'art. 560 c.c.**

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 25

**il comma II dell'art. 560 c.c prevede che:**

Se la separazione non può farsi comodamente (art. 720 c.c) e il donatario ha un'eccedenza *superiore a un quarto* della porzione disponibile:

L'immobile deve rientrare nell'eredità, salvo il diritto di conseguire una somma corrispondente al valore della porzione disponibile.

Se invece l'eccedenza è *inferiore o pari a un quarto*, il donatario può trattenere l'immobile compensando i legittimari in denaro per il valore eccedente.

Nel caso di specie:

Valore dell'immobile donato: **444.664,00 €**.

Disponibile complessiva della massa ereditaria: **207.883,00 €**. attribuita a XXXX e XXXXXXXXXXXX.

Porzione disponibile per il donatario (XXXXXXXX): **0,00€**

Risulta un'eccedenza del donatario superiore al quarto della porzione disponibile, quindi l'immobile si deve lasciare per intero nell'eredità, salvo accordi che compensino in denaro il legittimario leso.

**Applicazione del comma III dell'art. 560 c.c. il comma III dell'art. 560 c.c prevede che:**

Se il donatario è anche legittimario, può trattenere l'intero immobile solo se il suo valore non supera la somma della disponibile e della quota di legittima spettante al legittimario stesso.

Se il valore dell'immobile eccede la legittima e la disponibile, si applicano le regole del comma II.

Nel caso di specie:

Valore dell'immobile: **euro444.664**.

Quota spettante a XXXXXXXXXXX (legittimario): **euro 301.662,18**

Quota legittimario XXXXXXXXXXX: **euro143.001,90**

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it)26

: Il valore dell'immobile supera la singola quota dei legittimari. Pertanto non è possibile trattenere l'immobile.

Se XXXXXXXXXX volesse trattenere per sé tutto l'immobile dovrebbe versare a XXXXX la differenza tra il valore dell'immobile e la lesione da recuperare corrispondente a:

$444.664 - 143.001,9 = 301.662,18$  euro

Situazione quest'ultima non proponibile perché, non essendo interessato all'intero immobile, si troverebbe a corrispondere una somma indisponibile più che doppia rispetto a quella da recuperare

**2.4QUALORA NON SIA POSSIBILE SODDISFARE IN NATURA IL DIRITTO ALLA REINTEGRAZIONE, DETERMINI IL CTU LA SOMMA DI DENARO NECESSARIA A REINTEGRARE LA QUOTA RISERVATA, TENENDO CONTO DEL PRINCIPIO SECONDO CUI, ACCERTATA LA QUOTA DI LEGITTIMA, MEDIANTE LA RIUNIONE FITTIZIA DEI BENI E LA DETERMINAZIONE DELL'ASSE EREDITARIO, DA VALUTARSI SECONDO I VALORI DEL TEMPO DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE, “NEL PROCEDERE ALLA SUA LIQUIDAZIONE IL LEGITTIMARIO HA DIRITTO DI CONSEGUIRLA IN NATURA E SOLO ECCEZIONALMENTE IN DENARO, E CHE, IN QUESTO ULTIMO CASO, IL CREDITO DEL LEGITTIMARIO NON È DI VALUTA, MA DI VALORE, PER CUI, OPERANDO L'AESTIMATIO REI, PER IL SODDISFACIMENTO DEL SUO DIRITTO, DEVE AVERSI RIGUARDO ALLA QUANTITÀ DI DENARO OCCORRENTE PER ATTRIBUIRGLI IL VALORE CHE AVEVA DIRITTO A CONSEGUIRE, DI GUISA CHE DETTA AESTIMATIO DEVE RIFERIRSI ALLA DATA IN CUI L'INTEGRAZIONE E LA LIQUIDAZIONE**

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 27

**SI DETERMINA, CIOÈ AL MOMENTO DELLA PRONUNCIA GIUDIZIALE CHE LA EFFETTUA” ( ANCORA, CASS. N. 39368/2021);**

La sentenza n. 3889/2023 ha stabilito che il legittimario XXXXXXXXXXXX ha diritto a un'integrazione della quota già pervenuta per la lesione della quota riservata, quantificata come segue:

**Quota lesiva dell'eredità materna: € 54.191,87**

**Quota lesiva dell'eredità paterna: € 88.810,00**

Poiché non è possibile soddisfare in natura il diritto alla reintegrazione, si calcola l'ammontare degli interessi legali maturati sulle somme determinate, considerando le date di apertura delle successioni

**Calcolo Interessi Legali**

**Capitale: € 54.191,87**

Data Iniziale: 22/09/2007

Data Finale: 20/02/2025

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
22/09/2007	31/12/2007	€ 54.191,87	2,50%	100	€ 371,18
01/01/2008	31/12/2009	€ 54.191,87	3,00%	731	€ 3.255,97
01/01/2010	31/12/2010	€ 54.191,87	1,00%	365	€ 541,92
01/01/2011	31/12/2011	€ 54.191,87	1,50%	365	€ 812,88
01/01/2012	31/12/2013	€ 54.191,87	2,50%	731	€ 2.713,31
01/01/2014	31/12/2014	€ 54.191,87	1,00%	365	€ 541,92
01/01/2015	31/12/2015	€ 54.191,87	0,50%	365	€ 270,96
01/01/2016	31/12/2016	€ 54.191,87	0,20%	366	€ 108,68
01/01/2017	31/12/2017	€ 54.191,87	0,10%	365	€ 54,19
01/01/2018	31/12/2018	€ 54.191,87	0,30%	365	€ 162,58
01/01/2019	31/12/2019	€ 54.191,87	0,80%	365	€ 433,53
01/01/2020	31/12/2020	€ 54.191,87	0,05%	366	€ 27,17
01/01/2021	31/12/2021	€ 54.191,87	0,01%	365	€ 5,42
01/01/2022	31/12/2022	€ 54.191,87	1,25%	365	€ 677,40
01/01/2023	31/12/2023	€ 54.191,87	5,00%	365	€ 2.709,59
01/01/2024	31/12/2024	€ 54.191,87	2,50%	366	€ 1.358,51
01/01/2025	20/02/2025	€ 54.191,87	2,00%	51	€ 151,44

Totale colonna giorni: 6361

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - pec.arch.marina.defalco@gigapec.it28

Totale interessi legali: € 14.196,65

**Capitale + interessi legali: € 68.388,52**

### Calcolo Interessi Legali

**Capitale: € 88.810,00**

Data Iniziale: 01/06/2008

Data Finale: 20/02/2025

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
01/06/2008	31/12/2009	€ 88.810,00	3,00%	578	€ 4.219,08
01/01/2010	31/12/2010	€ 88.810,00	1,00%	365	€ 888,10
01/01/2011	31/12/2011	€ 88.810,00	1,50%	365	€ 1.332,15
01/01/2012	31/12/2013	€ 88.810,00	2,50%	731	€ 4.446,58
01/01/2014	31/12/2014	€ 88.810,00	1,00%	365	€ 888,10
01/01/2015	31/12/2015	€ 88.810,00	0,50%	365	€ 444,05
01/01/2016	31/12/2016	€ 88.810,00	0,20%	366	€ 178,11
01/01/2017	31/12/2017	€ 88.810,00	0,10%	365	€ 88,81
01/01/2018	31/12/2018	€ 88.810,00	0,30%	365	€ 266,43
01/01/2019	31/12/2019	€ 88.810,00	0,80%	365	€ 710,48
01/01/2020	31/12/2020	€ 88.810,00	0,05%	366	€ 44,53
01/01/2021	31/12/2021	€ 88.810,00	0,01%	365	€ 8,88
01/01/2022	31/12/2022	€ 88.810,00	1,25%	365	€ 1.110,13
01/01/2023	31/12/2023	€ 88.810,00	5,00%	365	€ 4.440,50
01/01/2024	31/12/2024	€ 88.810,00	2,50%	366	€ 2.226,33
01/01/2025	20/02/2025	€ 88.810,00	2,00%	51	€ 248,18

Totale colonna giorni: 6108

Totale interessi legali: € 21.540,44

**Capitale + interessi legali: € 110.350,44**

### TOTALE COMPLESSIVO

Somma capitale + interessi legali (entrambe le eredità): **€ 178.738,96**

**2.5 RIFERISCA QUANTO ALTRO RITENUTO UTILE A FINI DI GIUSTIZIA,  
FORNENDO ANALITICO RISCONTRO ALLE CONTESTAZIONI  
SOLLEVATE DALLE PARTI ED ADOPERANDOSI CONCRETAMENTE**

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 29

## PER UNA DEFINITIVA SOLUZIONE CONCILIATIVA DELLA CONTROVERSIA

Poiché una separazione materiale del bene immobile non è possibile né praticabile una sua comoda divisione, l'attribuzione di una compensazione in denaro richiede il consenso unanime delle parti o deve essere stabilita in sede di scioglimento della comunione, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.c.

In alternativa, l'immobile potrebbe essere assegnato integralmente a uno dei coeredi aventi diritto a una quota maggiore, in questo caso XXXXXXXX che potrebbe provvedere a compensare in denaro il legittimario leso, XXXXXXXX, corrispondendo una somma pari a **143.001,90 euro**, rivalutata monetariamente. Tale rivalutazione deve considerare il valore effettivo del bene al momento in cui l'integrazione e la liquidazione sono disposte, ossia alla data della pronuncia giudiziale che le stabilisce. Qualora non si trovassero soluzioni consensuali tra le parti, si potrebbe disporre la vendita coattiva dell'immobile tramite asta giudiziaria. Tuttavia, tale modalità comporta spesso la vendita del bene a un valore inferiore rispetto alla sua valutazione di mercato, generando potenziali perdite per entrambi i comproprietari.

Un'alternativa più vantaggiosa potrebbe essere rappresentata dalla vendita privata a terzi, previo accordo tra i comproprietari, attraverso una transazione notarile ai prezzi correnti di mercato.

Secondo una prima analisi del mercato immobiliare locale, sembra possibile concludere una vendita a un valore almeno pari, se non superiore, alla valutazione attuale dell'immobile. Una volta perfezionata la vendita, XXXXXXXX riceverebbe il **32,16%** del ricavato, mentre XXXXXXXXXX eviterebbe i costi legati agli interessi legali precedentemente calcolati.

### 2.6 NOTE DI PARTE

Il C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE® Arch. Marina de Falco

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - [pec.arch.marina.defalco@gigapec.it](mailto:pec.arch.marina.defalco@gigapec.it) 30

ASTE  
GIUDIZIARIE® 30