

TRIBUNALE DI NAPOLI

“ CORTE D'APPELLO “ Sez. 2 B

Contenzioso .. N.R.G. 3339//2005

tra :

Appellante principale :

[REDACTED]
rappresentato e difeso dall' Avv. Castaldo Francesco
st. Corso Cesare Battisti , 145 - 80024 Cardito (Na)
tel./ fax. 081 8322523 – Cell. 3382530119

altri Appellanti :

sigg. [REDACTED]
rappresentati e difesi dall' Avv. Guazzotti Giovanni Luigi
st. V.le delle Milizie ,34 - 00192 Roma tel. 06.37500356
fax. 06.37358484 e/o Avv. Giulia Esposito C.so Umberto1°, 154
80138 Napoli tel. 081.269803 cell. 33331120386

Appellato principale :

[REDACTED]
già rappresentato e difeso dall' Avv. Paribello Pasquale
- ora rappresentato e difeso dall' Avv. Francesco Senese
tel. 081-8511075 .

Giudice Relatore = **Dott. QUARANTA ANTONIO**

RELAZIONE SUPPLETIVA :

alla C.T.U. del 07/01/2014 dep. il 11/02/14

Ill. mo Giudice - On. Dott. Antonio Quaranta -

- il sott.to **Dott. Ing. Antonio De Carlo** , con residenza e studio in - 80014 Giugliano (Na)
alla Via Biagio Riccio n. 27 / 28 - tel./ fax 081-8943816 - cell. 3482828581 –
e-mail / studio.ing.decarlo@googlegmail.com ; P.E.C. / antonio.decarlo@ordingna.it -

- avendo in data 10/03/15 (per la rimessa della causa sul ruolo) mediante P.E.C. ricevuta una
riconvocazione per l'Udienza del 30/04/15 “affinché proceda con relazione scritta suppletiva alla sua
relazione di C.T.U. del 07/0114” con la Motivazione , qui di seguito riportata :

“ << omissis ;

Considerato che la “nuova” difesa ha evidenziato, nel merito, che la indagine peritale d'ufficio disposta in appello ha tenuto conto, nella individuazione della massa oggetto dello scioglimento della comunione ereditaria di cui è causa, anche della quota appartenente [redacted] quale coniuge superstite del *de cuius*, [redacted] stimata al tempo dell'apertura della successione (anno 1978), laddove in relazione a detta quota ed alle vicende successorie che ne avrebbero caratterizzato la destinazione non era stata avanzata domanda alcuna, avendo riguardato i processi riuniti unicamente la successione *mortis causa* del [redacted] (ed infatti, tra i quesiti del mandato non vi era riferimento alcuno alla successione apertasi con il decesso del [redacted] alla conseguente devoluzione della sua quota);

Ritenuto che la considerazione in pratica di due masse ereditarie, piuttosto che di quella unica concernente la successione apertasi con la morte del [redacted] possa avere comportato un calcolo erroneo, eseguita la prescritta operazione di riunione fittizia di *relictum e donatum* nell'accertamento della lamentata lesione di legittima, avuto riguardo al valore dei beni al tempo dell'aperta successione, il tutto in risposta al sesto quesito del mandato, sicché appare necessario riconvocare il C.T.U. perché provveda, nei sensi precisati, alla correzione ed integrazione delle risultanze di cui al capitolo V) della relazione versata in atti. >> “

- **edotto anche di quanto nel “Verbale di Udienza del 30/04/15 nei tempi concessi ha riesaminato la sua C.T.U. già in atti, riconoscendone le erronee conclusioni e perciò ... entrando subito in argomenti, ritiene innanzi tutto di evidenziare -**

- **che, mai alcuna confutazione gli è stata mossa in riguardo :**

a) - ai beni accertati, di conseguenza, riconosciuti realmente preesistenti alla stipula dell'Atto di Donazione del 13/06/1976, e così questi, nella loro totalità risultavano far parte del vero “relictum” alla dipartita del fù s. [redacted] (anche il fabbricato tutto, per accessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 c.c.) oggetto del presente giudizio, scaturito dal mancato riconoscimento, con la Sentenza di 1° grado ;

b) - ai relativi valori assegnati, nelle modalità e nelle procedure adottate e formulate per ricavarli ;

- **perciò -**

richiamando quanto riportato nella detta sua C.T.U. dalla pag. 1 alla pag. 14 che considera “rato e valido” e qui, integralmente ripetuto (salvo il periodo alla pag. 10 righe 30 e 31 - ed alla pag. 12 - il concetto espresso “relictum” per i 1000/1000) fino alla individuazione della “Massa Ereditaria (1000/1000) al 1978” - i cui valori riscritti qui di seguito, sono -

- fabbricato nella sua interezza (p.r., p.1° dx., p.1° sx., cant.) = £. 137.197.200 (-/*)
 (copertura) superficie superiore..... = “ 37.138.293
 - il terreno (di mq. 1147) = “ 68.391.596

Totale = £. 242.727.089

(-/*) [di cui, riscrivendo anche la distinta dei valori per le singole unità del fabbricato, che erano :

p. rialzato = £. 49.098.966
p.1° dx. ... = “ 35.939.393
p.1° sx. ... = “ 36.799.582
p. cantin. ... = “ 15.359.259

Tot. ... = £. 137.197.200]

- da questi quindi **considerandone, come dovuto, i (500/1000)**
abbiamo i " Valori " sempre al 1978, che sono :

- 50% fabbricato = £. 137.197.200/2 = £. 68.598.600 (-/*)
- 50% superf. superiore = " 37.138.293/2 = " 18.569.146
- 50% terreno (mq.1147). = " 68.391.596/2 = " 34.195.798

Totale = £. 121.363.544 = " Relictum "
dal fù sig. Riccio Michele.

(-/*) [e come sopra , la relativa distinta dei valori per le singole unità del fabbricato , è data da :
p. rialzato = £. 49.098.966 / 2 = £. 24.549.483
p.1° dx. ... = " 35.939.393 / 2 = " 17.969.696
p.1° sx. ... = " 36.799.582 / 2 = " 18.399.791
p. cantin.. = " 15.359.259 / 2 = " 7.679.630
Tot. £. 68.598.600]

- ora , con tali dati possiamo passare agli :

- Accertamenti sulla lamentata " Lesione di Legittima "

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 555 , 556 c.c. sui diritti riservati ai legittimari , per il disposto dell' Art. 542 di riferimento, si ha che dalla **" Massa Ereditaria " (riconsiderata , come dovuto nei 500/1000 , sempre al 1978)** concorrendo come nel nostro caso , il coniuge e più figli , i diritti si distribuiscono , nel seguente modo :

- a) - per 1/4 , quota legittima al coniuge superstite ;
- b) - per 1/2 , " " ai figli (da dividersi in parti eguali) ;
- c) - il 1/4 , restante , corrisponde alla quota disponibile ;

- a questo punto , **evidenziando che :**

- [dall'esame approfondito - nel nostro caso , del ben noto " Atto di Donazioni " del 13/06/1976 per il Notar Mario. Maffia rep.n. 29120 con il quale i coniugi [redacted] (in comunione ordinaria) in vita e congiuntamente donarono (" fittiziamente ") al solo loro figlio [redacted] , il suolo (su cui già insisteva anche il fabbricato con p. cantinato , p. rialzato , p. primo) con le seguenti riserve e disposizioni .

<< omissis.....

riservandosi in loro favore la proprietà dei lastrici solari di copertura delle costruzioni a farsi al piano terra o piano rialzato ed essi potranno trasferire detta proprietà a chi meglio crederanno e nello eseguire costruzioni in primo piano nulla dovranno corrispondere [redacted] di quanto previsto dall'art. 1127 c.c. La superficie da coprire con costruzioni sarà di circa mq. 250 oltre gli sporti ma tale misura è puramente indicativa perché potrà subire oscillazioni in più o in meno . I sigg. [redacted] per accedere ai lastrici in primo piano ed alle future costruzioni in primo piano si serviranno della scala che sarà creata dal s. [redacted] come p. [redacted] e [redacted] avranno diritto di condominio sul terreno non coperto da costruzioni retrostante al fabbricato a sorgere per le esigenze delle costruzioni che sorgeranno in primo piano . La copertura delle costruzioni che [redacted] sono riservati di eseguire sarà di proprietà

██████████ che potrà ulteriormente sopraelevare, se possibile, senza pagare indennità alcuna ai proprietari dei piani sottostanti. Il s. ██████████ dovrà eseguire la costruzione dello scantinato e piano terreno o rialzato entro due anni da oggi mentre nessun termine è fissato per il sig. ██████████. La Donazione è stata fatta nello stato di fatto e di diritto in cui la zona si trova. Le donazioni sono state fatte in conto di legittima e per ogni eccedenza sulla disponibile e con dispensa da collazione >> . (documenti in allegati) -]

- questo porta obbligatoriamente il sottoscritto a dover fare alcune importanti considerazioni :

- cioè [richiamando gli accertamenti che hanno rivelato la preesistenza del fabbricato (nella sua interezza) da considerarsi perciò per accessione] lo porta ad affermare :

- che allo stesso sig. ██████████ con la Donazione del Suolo gli sia stato donato anche la relativa quota, nel fabbricato preesistente, composta dal piano cantinato, dal piano rialzato e quindi la superficie superiore (copertura) del primo piano : mentre con la riserva della proprietà della superficie soprastante il piano rialzato da assegnare poi a piacimento, significa che lo stesso primo piano (su cui già insistevano i due appartamenti a sx. ed a dx. della scala) è da ritenersi non donato, e quindi i relativi diritti in uno con l'altro terreno (mq. 1147) vanno in Successione Legittima "ab intestato" nelle quote disposte ai sensi dell'art.581 c.c. ;
- (in allegati , lo Schema Esplicativo della Sezione dei Luoghi , preesistenti alla Donazione) -

- inoltre il sott. desume ancora che, al s. ██████████ con la Donazione gli fu attribuita anche la quota della disponibile nonché, quale Ulteriore Donazione, il non dover pagare alcuna Indennità con la eventuale sopraelevazione, ai condomini proprietari sottostanti .

[ai sensi dell'art. 1127 c.c. c. 4 , che recita :

<< Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante Omissis >>

- per valutarla, si ha, partendo dal valore della superficie (copertura di riferimento con la Ulteriore Donazione) = £. 18.569.146 , che divisa per i quattro livelli (piani) da considerare dà :
il valore £. 18.569.146 / 4 = £. 4.642.286
- tale valore ripartito per i quattro condomini compreso il sopraelevando, dà l'indennità da corrispondere a ciascuno degli altri condomini , cioè :
- totale condomini n. 4 - quindi £. 4.642.286 / 4 = £. 1.160.572
- escludendo lo stesso sopraelevando si ha :
£. 1.160.572 x 3 = £. 3.481.716 (= indennità che il donatario non deve corrispondere)]

- Tornando , quindi -

- alle Verifiche da effettuare per la ricerca della eventuale " Lesione di Legittima " e procedendo con i Valori, abbiamo che, le quote dei diritti per (1/4) pari alla " Disponibile " da attribuire al s. ██████████ e quelle delle " Legittime " ai legittimari, sono sempre al 1978 :

- a) = $121.363.544 / 4 = \underline{\text{£. } 30.340.896}$ (quota legittima al coniuge) ;
- b) = $121.363.544 / 2 = \text{“ } \underline{60.681.772}$ (“ ai figli tutti in parti eguali) ;
- c) = $121.363.544 / 4 = \text{“ } \underline{30.340.896}$ (quota dispon. al figlio [redacted]) ;

- e , specificando ulteriormente le singole distribuzioni , abbiamo :

- a) - £. 30.340.896 (alla [redacted]) ;
- b) - $\text{£. } 60.681.772 / 2 = \underline{\text{£. } 8.668.825}$ (cadauno a tutti i figli , [redacted])
e quindi :
- c) - $\text{£. } (30.340.896 + 8.668.825) = \underline{\text{£. } 39.009.711}$ (al figlio sig. [redacted])

 “ ora , facendo un'ulteriore considerazione cioè :

- richiamando il valore attribuito al solo fabbricato (pag.3 - sempre al 50%) = £. 68.598.600 [ricordando (in generale) che nella valutazione di esso viene inteso comprendersi il valore anche del suolo su cui sorge essendone un imprescindibile “tutt'uno”, perché non avrebbe alcun senso parlare di un fabbricato senza la sua area di sedime (area che rappresenta un elemento fondamentale e primario per la nascita del fabbricato tesso) - e sapendo , per note e generali esperienze , che dal Valore di un fabbricato può ricavarsi anche il Valore in (%) della relativa incidenza suolo , che è riconosciuta in un intervallo che va dal (18) al (27)% (mediando , possiamo considerarne il 22,5%)] e operando con quanto espresso , abbiamo così il Valore di ($\text{£. } 68.598.600 \times 0,225$) = £. 15.434.685 = Valore incidenza suolo . “

- da quanto appena ottenuto , possiamo chiaramente constatare che con la donazione fittizia del solo suolo al sig. [redacted] donato (quota ricevuta dal solo [redacted]) un Valore teorico di £. 15.434.685 :

- invece in realtà per accessione , con il suolo ricevute nel fabbricato (al 50%) anche , il piano rialzato il piano cantinato e la superficie superiore al primo piano , nonché il valore dell'indennizzo di sopraelevazione che “ non deve corrispondere agli altri condomini sottostanti “ (per tre quote , di cui due sono ancora sue) per un Valore Complessivo di .. £. 54.279.975 (cioè il vero oggetto di donazione , ovvero “ il donatum “) ancorché superiore a quanto avrebbe potuto disporre di spettanza , dal patrimonio ereditario (che come abbiamo visto , valutato questo , sempre al 1978 , veniva ad essere pari al Valore di £. 39.009.711) -

- con ciò è dimostrato che fu chiaramente lesa la “ Legittima “ spettante agli altri legittimari , per un quantum pari a £. 15.270.264 .

Da quanto verificato , constatiamo che verremmo a trovarci nei casi contemplati dagli artt. 555 - 560 c.c. e per questo , effettuando l'ulteriore verifica :

- con i dati noti al 1978 , cioè :

(quota disponibile = £. 30.340.896) ; (eccedenza = £. 15.270.264) ;

“ “ da cui si ha ricercandone il (1/4) -

- 1/4 “ “ = £ 30.340.896 / 4 = £. 7.585.224

costatiamo così , che questa , è minore dell'eccedenza = £.15.270.264

cioè siamo nel caso che l'eccedenza supera il quarto della disponibile // e questo ci dice che ai sensi dell'Art. 560 2°c. c.c. , gli immobili ricevuti dovrebbero essere restituiti nell'eredità :

- ma , ricordando quanto nell' Atto di Donazioni , abbiamo che questa deve essere "detratta dalla quota Disponibile con Dispensa da Collazione" - non si può avere restituzione di proprietà , perciò dobbiamo invece , fare le proporzionali ripartizioni ai legittimari ;

- nel fare ciò , costatando che le legittime a) e b) sono l'una la metà dell'altra possiamo direttamente fare le distribuzioni 1/3 e 2/3 , cioè -

- 1/3 x £. 15.270.264 = £. 5.090.088 che si somma al Valore di " a) " ;

- 2/3 x “ “ = “ 10.180.176 (che si divide per i sette figli [redacted] compreso
10.180.176 / 7 = £. 1.454.310 (cadauno)
..... che si somma al Valore di " b) " ;

- quindi avremo in definitiva :

- a. 1.) - = £. (30.340.896 + 5.090.088) = £. 35.430.984 ... (alla sig.ra Russo Anna) ;

- b.1.) - = “ (8.668.825 + 1.454.310) = “ 10.123.135 (cadauno a tutti i figli compresi [redacted]
- che deve in effetti integrare solo gli altri) ;

=====

Per quanto poi alle quote spettanti :

dalla “ Successione Legittima ” come richiamato/specificato
alla pag. 3 - righe 11, 10, 5 - abbiamo i Valori (sempre al 1978) :

- primo piano sx. = £. 18.399.791

- “ “ dx. = “ 17.969.696

- terreno (1147 mq.) .. = “ 34.195.798

Tot. = £. 70.565.285

che ai sensi dell'art. 581 c.c. si distribuiscono per :

- a.2.) - = $\frac{1}{3} \times \text{£. } 70.565.285 = \text{£. } 23.521.761 \dots$ (alla sig. Russo Anna , coniuge) ;
- b.2.)- ...= $\frac{2}{3} \times \text{£. } 70.565.285 = \text{£. } 47.043.523 \dots$ (a tutti i sette figli da dividersi equamente)
cioè $\text{£. } 47.043.523 / 7 = \text{£. } 6.720.503$ (cadauno) ;

- PERTANTO - riepilogando :

- A) - **Costatato che** dagli accertamenti e quindi dalle Verifiche effettuate il **sott.** ha rilevato esserci stata con la Donazione Fittizia , una Lesione di Legittima : con i conteggi fatti ha ricavate le relative quote che gli hanno ulteriormente messo in evidenza una non comoda (per non dire impossibile) separazione per cui deve aversi che il sig. [redacted] deve obbligatoriamente in denaro compensare gli altri legittimari e cioè deve (valutazione 1978) rifondere cadauno la quota calcolata [- b.1.] - cioè :

[redacted] (cioè ai suoi eredi)	=	£. 10.123.135	-!		
[redacted]	=	£. 10.123.135	!		(1)
[redacted]	=	£. 10.123.135	!	<----->	al 2013 invece , per cadauno è :
[redacted]	=	£. 10.123.135	!		£ 10.123.135 x 610% = £. 61.751.124
[redacted]	=	£. 10.123.135	!		cioè £. 61.175.124 = .. <u>€. 31.891,79</u>
[redacted]	=	£. 10.123.135	-!		

- mentre il valore della quota (a.1.) spettante alla sig.ra [redacted] deceduta) andrà a sommarsi ai valori del "relictum" degli altri suoi diritti pari ai 500/1000 di proprietà .

- Inoltre -

- B) - **Costatato altresì** di aver rinvenuta una ulteriore parte di proprietà risultata " ab intestata " da considerare in Successione Legittima , ha con i conteggi , ricavati i valori delle relative quote [considerando che trattasi di beni non facilmente (impossibile) divisibili ed attribuibili ad essi tutti] e per l'indivisibilità detta , questi valori devono essere rifusi da chi vuole acquisirseli .

Tanto , come riportato , nel terzo rigo di questa stessa pag. (sempre con valutazione 1978) - deve essere compensata a cadauno dei legittimari la quota calcolata [b.2.] - cioè :

[redacted] gli)	=	£. 6.720.503	-!		
[redacted]	=	" 6.720.503	!		(2)
[redacted]	=	" 6.720.503	!		
[redacted]	=	" 6.720.503	!	<----->	al 2013 invece , per cadauno è :
[redacted]	=	" 6.720.503	!		£. 6.720.503 x 610% = £. 40.995.068
[redacted]	=	" 6.720.503	!		cioè £. 40.995.068 = <u>€. 21.172,19</u>
[redacted]	=	" 6.720.503	-!		

- mentre anche per questo , la quota (a.2.) spettante alla sig.ra Russo Anna (deceduta) andrà a sommarsi ai valori del "relictum" degli altri suoi diritti 500/1000 di proprietà , come detto sopra .

Determinazione dei :

“ CORRISPETTIVI DI GODIMENTO DEGLI IMMOBILI “
all' Anno – 2013 – dell'incarico .

Richiamando i criteri e i conteggi , riportati nella sua C.T.U. in Atti , pagg..16-17 e ritenendolo “rato e valido“ si ha che , riportandolo integralmente :

“
.....

- avendo il sott. controllato quanto il precedente C.T.U. [che ricorrendo alle Leggi nn. 392/78 e 431/98 (“ Equo Canone “) aveva effettuato numerosi certosini e validissimi conteggi] e ritenendo giuste le procedure adottate , ha seguito gli stessi criteri , ottenendo così gli stessi risultati per gli immobili in oggetto .

- Pertanto , considerando i canoni (dai calcoli per l'equo canone) mensili al 1978 trovati :
(considerandoli provvisoriamente nei 1000/1000 , per semplice comodità di confronto)

- 1) - Appartamento al piano rialzato (occupato dal sig. [redacted]) = £. 109.240
- 2) - “ al primo piano sx. scale (occupato “ “ [redacted]) = “ 73.456
- 3) - “ “ “ dx. “ (“ “ [redacted]) = “ 70.127
- 4) - Cantinato/access. (occupato dai tre germani sopracitati) = “ 30.000

tali canoni mensili , determinano redditi annuali , rispettivamente pari a :

- 1) a. - £. 109.240 x 12 = £. 1.310.880
- 2) a. - “ 73.456 x 12 = “ 881.472
- 3) a. - “ 70.127 x 12 = “ 841.524
- 4) a. - “ 30.000 x 12 = “ 360.000

- Orbene , come già detto , le ricerche per ottenere i Coefficienti Istat , di aggiornamento a partire dal Dicembre/1978 , cioè Gennaio/1979 fino al Dicembre/2013 , hanno portato a dover applicare il coefficiente 251,5% , con il quale , per i 34 (trentaquattro) anni trascorsi si hanno i seguenti corrispettivi cercati .

- 1) A. - £. 1.310.880 x 34 x 251,5% = £. 112.093.349 = € . 57.891,38.
- 2) A. - “ 881.472 x 34 x 251,5% = “ 75.374.671 = “ 38.927,77
- 3) A. - “ 841.524 x 34 x 251,5% = “ 71.958.717 = “ 37.163,58
- 4) A. - “ 360.000 x 34 x 251,5% = “ 30.783.600 = “ 15.898,40

(Nota) :

[a comprovare l'idoneo procedimento utilizzato , si può notare la corrispondenza dei valori per i 22 (ventidue) anni calcolati dal precedente C.T.U. , infatti :

1) £. 1.310.880 x 22 x 251,5% = £ . 72.530.990

2) “ 881.472 x 22 x 251,5% = “ 48.771.846

3) “ 841.524 x 22 x 251,5% = “ 46.561.523

praticamente quasi coincidenti con i valori calcolati meticolosamente dal precedente C.T.U.] .

----- “

- anche per questi valori , dovendone considerare i 500/1000 avremo :

1) B. - (beneficiario sig. [redacted]) .. € . 57.891,38 / 2 = € . 28.945,69

2) B. - (“ [redacted]) .. “ 38.927,77 / 2 = “ 19.463,88

3) B. - (“ [redacted]) “ 37.163,58 / 2 = “ 18.581,79

4) B. - (“ tutti [redacted] a) “ 15.898,40 / 2 = “ 7.949,20

per un Totale ... = € . 74.940,56

- da tale importo , detraendone una percentuale [mediamente circa il (35-40) %] corrispondente per tasse e spese sostenute per eventuali manutenzioni (anche se mai provate) abbiamo :

- applicandone quindi una detrazione media del 37,5% -

€ . 74.940,56 - (74.940,56 x 0,37,5) = € . 46.837,85

che sono il valore complessivo dei “ corrispettivi (netti) di godimento fino al 2013 “

- Da quest'ultimo , per il disposto ancora dell' Art.542 c.c. avremo le relative spettanze , cioè :

1/4 = € . 46.837,85 / 4 = € . 11.709,46 alla sig. [redacted] (coniuge) ;

1/2 = € . 46.837,85 / 2 = € . 23.418,92 ai figli tutti da dividersi in parti eguali tra loro sette ;

1/4 = € . 46.837,85 / 4 . = € . 11.709,46 alla quota dispon. (Riccio Carlo) ;

- e quindi assegnandoli si ha :

- ai figli tutti € . 23.418,92 / 7 = € . 3.345,56 cadauno (anche [redacted]) ; (3)

- a [redacted] andranno così ... € . (11.709,46 + 3.345,56) = € . 15.055,02 .

- A questo punto , il sottoscritto ritiene fare la seguente considerazione :

- i [redacted] [redacted] ma, definibili per le teoriche somme totali beneficiate " occupanti senza titolo " in quanto sono stati negli anni gli unici a beneficiare degli immobili e quindi consequenzialmente dei " corrispettivi di godimento " :
- quelli che invece non ne hanno mai beneficiato in alcun modo e per quanto accertato avevano anch'essi il diritto a una quota ideale , sono stati [redacted] [redacted] (per lui gli eredi) ;
- perciò il sottoscritto ritiene che , solo questi ultimi debbano introitare i corrispettivi di godimento per :
€. 3.345,56 cadauno (tremilatrecentoquarantacinque/56 euro) rifusi dal [redacted] (ma , di questo , si rimette alla Corte).
- Anche per la quota della sig.ra [redacted] , essendo deceduta , devesi fare una relativa ripartizione a tutti gli aventi diritto .

Della C.T.U. del 07/01/2014 in atti dal 11/02/214 , oltre a quanto specificato , è inteso (anche se non era stato ricordato) che restano " rati e validi " tutti gli allegati alla detta Relazione , dalla pagina successiva della stessa alla fine del fascicolo , che in questa relazione suppletiva vengono richiamati integralmente , nonché integrati con gli altri , qui allegati .

- CONCLUSIONI -

- Costatato che , per sviluppare l'articolato del vero oggetto delle Donazioni accertate è stato necessario ricorrere a disquisizioni/dissertazioni esplicative , che il sottoscritto spera siano servite a chiarire meglio i concetti espressi -

- ritiene perciò -

- per rispondere esaurientemente ed in modo conciso ai quesiti del "Mandato " , quando non riesce ad esserlo , di rinviare direttamente allo specifico paragrafo dell'argomento di riferimento :

- quindi riportando anche il Mandato Principale , di riferimento , che versa :

" Dovrà il C.T.U., esaminati gli atti delle cause riunite e la consulenza già espletata in primo grado , proceduto a sopralluogo , consultata ed estratta presso i competenti uffici pubblici dei Regg. Imm. copia della document. necessaria alla evasione del mandato , esaminati i titoli di provenienza ed eseguiti gli opportuni rilievi , rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti :

-Quesito 1°)

Individui e descriva , sulla scorta dei predetti titoli , i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa specificando la misura di ciascuna quota ;

- **Quesito 2°)**

Descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti e ne dia rappresentazione grafica e fotografica ;

“”

Risposte 1°), 2°) -

Per rispondere a questi due quesiti , rinvia alla sua C.T.U. del 07/01/14 già in Atti alle pagg. 8 , 9 ,10, 11 Cap.lo II.- 2) A)- e B)- e Cap. III. , ove è ampiamente descritto e documentato quanto richiesto .

“”

- **Quesito 3°) -**

Dica in particolare se debba considerarsi facente parte della massa ereditaria , in quanto relictum costituendo bene di cui il de cuius non aveva disposto in alcun modo con atti di liberalità compiuti in vita , il suolo sito in località Limitone di Cardito (Na) , della estensione di mq. 1.147 staccato da maggiore estensione in catasto alla partita 1680 , fg.1 p.la 13 , acquistato per Notar Mario Maffia del 24/07/69 , registrato a Napoli . Uff. Conservatoria in data 30/07/69 al n. 35663 bene di cui gli appellanti hanno lamentato la erronea esclusione dalla massa medesima chiarendo in particolare ,alla stregua delle risultanze dei titoli e degli esiti della predetta CTU. , se esso debba identificarsi o meno con quello al quale il precedente ausiliario ha attribuito il valore di £. 86.240.000 , valore che erroneamente la sentenza impugnata avrebbe riferito al diverso suolo oggetto della donazione fatta a beneficio di Riccio Carlo ;

“”

Risposta 3°) -

In relazione al suolo della estensione di mq. 1.147 acquistato etc. etc..... , come già detto e descritto al Cap.lo II. -2) B)- è l'unico bene di cui i coniugi ed in particolare per quello attualmente di interesse , il “ de cuius “ in vita non aveva disposto ; non si ravvisa la erronea esclusione lamentata dagli Appellanti : infatti , tale bene è identificato dal precedente Ausiliario con quello a cui aveva attribuito il valore noto pari a £. 86.240.000 [valore calcolato però (e qui detto Ausiliario aveva sbagliato generando una erronea interpretazione) per una superficie di mq. 862,40] senza tener conto della ulteriore estensione di superficie di mq.270 destinata e facente parte del viale comune come risulta chiarito alla pag. 13 della C.T.U. del sottoscritto , in Atti .

“”

- **Quesito 4°) -**

Accerti anche , alla stregua dei riscontri documentali offerti dall'incarto , se alla epoca della donazione del 13/10/76 , (di cui al Rogito Notarile in Atti) , sul suolo oggetto dell'atto di liberalità il de cuius avesse o meno del tutto completato la costruzione di cui gli si attribuisce la realizzazione così che la fabbrica , attratta al suolo per accessione , debba ritenersi comunque rientrante per collazione nella massa ereditaria , come sostenuto dalle difese appellanti , generando l'obbligo di rendiconto a carico dei soggetti che ne abbiano avuto il godimento ;

“”

Risposta 4°) -

Come ampiamente relazionato , nella sua C.T.U. in Atti e quindi nella presente ad essa suppletiva , sul suolo donato con l'Atto di Donazione del 13/10/1976 il de cuius con il coniuge , avevano già completato la costruzione del fabbricato come rilevato quindi , per accessione esso deve realmente considerarsi facente parte della Massa Ereditaria ed altresì è vero che ha generato l'obbligo di rendiconto .

“”

- Quesito 5°) -

Verifichi anche se, in base al titolo ed in linea con quanto sostenuto dalle appellanti difese, nella massa debba di fatto comprendersi anche il diritto di proprietà dei lastrici di copertura delle costruzioni che sarebbero sorte a piano terra o a piano rialzato sul terreno donato, diritto di cui il donante aveva fatto riserva nel predetto atto di liberalità ;

“”

Risposta 5°) -

Come già nella sua C.T.U in Atti , anche nella presente Relazione , sono stati compresi nella Massa , i relativi diritti di proprietà dei relativi lastrici di copertura delle costruzioni sia al piano terra o rialzato sia al primo piano , anzi per quest'ultimo è stata individuata anche la indennità di eventuale sopraelevazione che non deve essere corrisposta ai condomini sottostanti .

“”

- Quesiti 6°) -

Eseguite le operazioni preliminari di cui sopra , proceduto alla riunione, ove effettivamente esistente , del relictum al donatum , stimi i beni del compendio come individuati , con riferimento al tempo di apertura della successione e sulla scorta dei risultati conseguiti calcoli , detratti i debiti la quota di cui il defunto poteva disporre accertando se ed in che misura possa esservi stata lesione di legittima , tenuto presente il valore dei beni sempre all'epoca della apertura della successione ;

- Quesito 7°) -

Determini la quota di legittima spettante a ciascun condividente e quella che in concreto gli spetta sulla divisione dell'intera massa costituita dal relictum e dal donatum per effetto degli atti di liberalità disposti in suo favore ;

“”

Risposte 6°) , 7°) -

Trovato il relictum (pag. 3) ed il donatum (pag. 5) della presente relazione (nelle relative valutazioni , sempre al tempo di apertura della successione) e stata riscontrata realmente la lamentata “ Lesione di Legittima “ per cui si è dato seguito al calcolo delle relative quote - pag. 5 e pag. 6 . spettanti .

“”

- Quesito 8°) -

Dica se eventuali reintegrazioni delle quote di riserva possano farsi prelevando dal solo relicto o se debbano ridursi le donazioni lesive delle quote di riserva ai sensi degli artt. 553 e segg. c. c. ;

- Quesito 9°) -

Predisponga , quindi , se del caso , un comodo progetto di divisione dei beni con eventuali conguagli in denaro ;

- Quesito 10°) -

Ove i beni non siano comodamente divisibili dia adeguata spiegata spiegazione di detta indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato chiarendo in modo dettagliato i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata ;

“”

Risposte 8°) , 9°) , 10°) -

Per quanto formulato ai sensi degli artt. 553 e segg. c. c. le relative quote calcolate individuate alle pagg. 5 e 6 - evidenziano chiaramente (in particolare per le singole

entità) che debbono essere refuse solo economicamente, sia perché non è possibile poter effettuare un progetto di divisione dei beni nei valori delle quote stesse , sia (e questo è quello che lo scarta a priori) perché non può esserci restituzione di immobili per la dispensa specificata nell'atto di donazioni – perciò le rimesse dovranno essere in denaro , come riportato alla pag. 7 (1) e (2) riepilogativa , anche analogamente per i beni caduti ed individuati dover essere in successione legittima .

“”

- Quesito 11° -

Determini , eventualmente , il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo ;

“”

Risposta 11° -

Per il corrispettivo di godimento , richiamando quanto detto nella C.T.U. in Atti (confrontando i criteri applicati e lo svolgimento delle modalità , in modo certosino anche dal precedente ausiliario) il sottoscritto ha rielaborato il tutto , anche tenendo conto in percentuale , di eventuali manutenzioni e tasse pagate negli anni trascorsi fino al 2013 .

Questo , è ampiamente formulato dalla pag. 8 alla pag.10 della presente relazione .
Per quanto alle “ lamentate migliorie “apportate , di queste non se ne sono ravvisate né nel corso degli accertamenti , né in alcuna documentazione probante .

“”

- Quesito 12° -

Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge n.47/85 e succ. mod. ;

“”

Risposta 12° -

Tutti gli immobili di riferimento , hanno rivelato una regolare Legittimità e Conformità Urbanistica , per cui ai sensi della L. n.47/85 è consentita la relativa commerciabilità - il tutto è meglio descritto nel Cap. III pagg. 9 , 10 e 11 della CTU. del 07/01/14 .

“”

- Quesito 13° -

Accerti , se del caso , se ed in quale epoca sono stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere individuando quali condividendi ne abbiano curata la effettuazione , determinando il costo delle opere e degli interventi manutentivi ;

“”

Risposta 13° -

In relazione a tale quesito il sott. ribadisce che , di tali presunti lavori non vi è alcuna traccia né negli Atti di Causa né nella relazione del precedente ausiliario ed inoltre , egli stesso nel corso dei sopralluoghi effettuati non solo non ha rilevato alcun segno di detti lavori , ma di questi , nessuno degli astanti gliene ha mai sottolineato l'esistenza , né gli ha mai fornito una eventuale documentazione che li comprovasse ;

- ciò nonostante , con il calcolo dei corrispettivi di godimento , il sott. , ha ritenuto comunque opportuno , effettuare detrazioni a tale riguardo ” pag. 9 “ più che comprensivi di questi lavori (qualora fossero stati realizzati) .

“”

- Quesito 14° -

Fornisca ogni altro dato ritenuto comunque utile ai fini della decisione
corredando la relazione di opportuni rilievi fotografici e planimetrici .

“”

Risposta 14° -

Tutte le ricerche effettuate nella prima e nell'attuale fase , sono supportate dalle probanti relative documentazioni , come già detto allegate , che ne formano parte integrante e sostanziale delle relazioni rese .

Tanto , per quanto dovuto .

*

La presente Relazione Suppletiva (alla C.T.U. del 07/01/14 già in Atti)
si compone di :

- Relazione [n. 14 (quattordici) pagine con la presente] a cui sono Allegati -
- Copia Ordinanza Convocazione del 07/03/15 ;
 - Copia Ispezioni Ipotecarie con Note di Trascrizioni //
//dell' Atto di Donazioni e della Dichiarazione di Successione ;
 - Schema chiarificativo , con la / Sezione degli Immobili Preesistenti alla Donazione Fittizia .

Unitamente alla presente , in Cancelleria vengono depositate ulteriori Tre/Copie integrali e conformi per i rappresentanti delle parti , come già per la C.T.U. in Atti - .. nonché una copia su C.D. della presente Relazione Suppletiva (senza allegati) .

Giugliano in Campania (Napoli) - li..11/05/2015

Il C.T.U.
Dott. Ing. Antonio De Carlo