▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Ill.ma Dott.ssa
Federica D' AURIA
G. I. del Tribunale di Napoli
VIII Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa civile tra:

[redacted] -- attore--
— attore--
-- attore--
-- attore--
-- attore--
-- attore--
-- attore--

(Rappresentati e difesi dall' Avv. Pierfrancesco MICILLO)

contro

[redacted] -- convenuto --
-- convenuto --
— convenuto --
-- convenuto --
-- convenuto --

(Rappresentati e difesi dall'Avv. Manuela ESPOSITO)

[redacted] -- convenuto contumace --

nonchè

[redacted] -- convenuto --
-- convenuto --
-- convenuto --
-- convenuto
-- convenuto --

(Rappresentati e difesi dall'Avv. Gennaro FERRARA)

[redacted] -- convenuto --

(Rappresentata e difesa dall'Avv. Gennaro IASEVOLI)

(n.R.G. n. **2394/2019**)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba852f8093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Sommario

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO 1
1 PREMESSA 1
2 SOPRALLUOGHI 3
2.1 Accesso del 04/02/2022 3
2.2 Accesso del 17/02/2022 4
2.3 Accesso del 23/02/2022 4
2.4 Accesso del 02/03/2022 5
2.5 Accesso del 09/03/2022 5
2.6 Accesso del 15/03/2022 6
3 ESAME DEGLI ATTI 7
3.1 Dichiarazione di successione del 28/08/1991 7
3.2 Certificato storico – integrale di stato di famiglia del 04/08/2011 9
3.3 Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte del 04/08/2011 9
3.4 Sentenza n.5623 del Tribunale di Napoli del 28/04/12 10
3.5 Dichiarazione di successione del 17/07/2012 11
3.6 CTU del 08/2012 12
3.7 Richiesta di esonero esecuzione ordine di liberazione del 19/11/2016 15
3.8 Decreto di trasferimento di immobile del 15/03/2017 15
3.9 Progetto di distribuzione del 23/07/2017 16
3.10 Relazione notarile del 26/11/2018 17
3.11 Certificato integrale di stato di famiglia del 28/11/2018 22
3.12 Certificato di stato di famiglia anagrafica del 30/11/2018 23
3.13 Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte del 30/11/2018 23
3.14 Atto di Citazione del 17/12/2018 23
3.15 Certificato integrale di stato di famiglia del 18/09/2019 28
3.16 Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte del 18/09/2019 29
3.17 Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario 20/02/2020 29
3.18 Comparsa di costituzione e risposta del 28/10/2020 29
3.19 Relazione notarile integrata del 04/11/2020 30
3.20 Certificato di matrimonio del 15/12/2020 31
3.21 Certificato di residenza del 15/12/2020 31
3.22 Certificato di stato di famiglia con relazione di parentela del 15/12/2020 31
3.23 Certificato di residenza storica del 17/12/2020 32
3.24 Certificato di residenza storico indirizzi del 22/12/2020 32
3.25 Comparsa di costituzione e risposta del 11/01/2021 32
3.26 Comparsa di costituzione e risposta del 18/01/2021 35
3.27 Verbale dell'udienza del 21/07/2021 38
3.28 Comparsa di costituzione e risposta del 22/09/2021 38
3.29 Comparsa di costituzione e risposta del 27/09/2021 39
3.30 Comparsa di costituzione e risposta del 01/10/2021 41
4 RISPOSTA AI QUESITI 42
4.1 QUESITO 1 42
4.2 QUESITO 2 48
4.2.1 Immobile 1: Via S. M. Avvocata n. 37 piano terra 48

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

1 PREMESSA

L'Ill.mo G.I. del Tribunale di Napoli, VIII Sezione Civile, Dott.ssa Federica D'AURIA, con ordinanza del 05/10/2021, a scioglimento di riserva, mi nominava CTU nella causa in epigrafe e, nell'udienza del 17/01/2022, raccolto il giuramento di rito, mi conferiva il seguente incarico:

1) **Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**
2) **Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;**
3) **Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro in riferimento a ciascuna delle due masse distinte e per singole stirpi, con possibilità di riunire le masse solo con il consenso di tutte le parti;**
4) **Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**
5) **Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.2.2 Immobile 2: Via S. M. Avvocata n. 37 piano secondo 51
4.2.3 Immobile 3: Vico Barre n. 11 piano primo 55
4.2.4 Immobile 4: Vico Martiri d' Otranto n. 9 piano terra 59
4.2.5 Immobile 5: Via Carmine n. 15 piano primo 62
4.2.6 Immobile 6: Via Padre Ludovico da Casoria n. 23 piano terra 65
4.2.7 Immobile 7: Via Pontenuovo n. 45 piano quarto 68
4.3 QUESITO 3 73
4.4 QUESITO 4 74
4.4.1 Immobile 1: Via S. M. Avvocata n. 37 piano terra 76
4.4.2 Immobile 2: Via S. M. Avvocata n. 37 piano secondo 79
4.4.3 Immobile 3: Vico Barre n. 11 piano primo 82
4.4.4 Immobile 4: Vico Martiri d' Otranto n. 9 piano terra 84
4.4.5 Immobile 5: Via Carmine n. 15 piano primo 86
4.4.6 Immobile 6: Via Padre Ludovico da Casoria n. 23 piano terra 88
4.4.7 Immobile 7: Via Pontenuovo n. 45 piano quarto 91
4.4.8 Riepilogo dell'attuale valore di mercato dei beni 94
4.5 QUESITO 5 95
4.6 QUESITO 6 101
5 RISPOSTE ALLE NOTE DI PARTE 122
5.1 Risposte alle Osservazioni di parte convenuta 122
5.2 Risposte alle Osservazioni di parte attrice 123

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

6) determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese (solo se) documentate, sostenute medio tempore.

L'inizio delle operazioni veniva fissato per il giorno 04/02/2022 in videoconferenza.

L'Ill.mo Giudicante disponeva di conseguenza i seguenti termini: 04/06/2022 per l'invio della bozza alle parti; 04/07/2022 per la trasmissione delle note al CTU e 04/09/2022 per il deposito della Consulenza.

Il prosieguo della causa veniva rinviato all'udienza del 26/09/2022.

Quali Tecnici di Parte veniva designato il solo Geom. Raffaele FRASSINO per [redacted], in quanto il nominato Geom. Francesco MARINO [redacted] lasciava successivamente il suo incarico.

Occorrevano ulteriori cinque accessi su luoghi per poter concludere le operazioni peritali.

Inviata la bozza, ricevevo le Osservazioni di entrambe le parti. Ad esse do risposta nello specifico Cap. 5 ("Risposta alle Note di Parte"), appositamente introdotto.

Dette Osservazioni sono riportate in forma integrale in Allegato 6.
Eventuali accoglimenti sono già integrati nella relazione finale.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8aa0ba8528090cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

2 SOPRALLUOGHI

2.1 Accesso del 04/02/2022

Il giorno 04 del mese di febbraio dell'anno 2022, io sottoscritto ing. Romualdo CAMARDA, nominato CTU nella causa in epigrafe, alle ore 18:30 mi collegavo in videoconferenza con:

1) Avv. Manuela ESPOSITO;
2) Geom. Raffaele FRASSINO, CTP per [redacted] con studio in Napoli, via San Rocco 95, cell. [redacted] pec raffaele.frassino@geopec.it;
3) Avv. Gennaro IASEVOLI;
4) Avv. Pierfrancesco MICILLO;
5) Geom. Francesco MARINO, CTP [redacted] con studio in Arzano, via Alfredo Pecchia 164, cell. 339.3473603, pec francesco.marino@geopec.it;
6) Avv. Gennaro FERRARA.

Il CTU dà lettura del mandato e dei termini fissati.

Si apre un dibattito in merito agli immobili, in particolare quello di via Pontenuovo 45. Vengono ascoltati tutti i presenti, che confrontano i loro pareri sia da un punto di vista legale che tecnico. Si fissa fin da ora nuovo accesso per il giorno 17 febbraio 2022 alle ore 09:30 presso l'immobile in via Pontenuovo 45.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Il CTU fornirà una bozza di calendarizzazione per i successivi accessi, alla fine dei quali si stabilirà un accesso in studio o in videoconferenza per tentare un bonario componimento.

Alle ore 19:14 si chiude la sessione. Del che è verbale, letto confermato ed inviato via PEC a tutti.

2.2 Accesso del 17/02/2022

Il giorno 17 del mese di febbraio dell'anno 2022, alle ore 09:30 sono giunto in via Pontenuovo n.45 in Napoli. Qui giunto, ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

1) [redacted]
2) CTP Geom. Raffaele FRASSINO.

Vengono effettuati rilievi metrici e fotografici di parte del sub 27, limitatamente cioè ai 2,5 vani indicati [redacted] come le sole parti ricadenti nell'asse.

Alle ore 10:50, preso atto che nessun altro è intervenuto né mi ha contattato, si chiudono le operazioni odierne.

Come programmato, le operazioni riprenderanno giovedì 24 febbraio. Del che è verbale. L.C.S.

2.3 Accesso del 23/02/2022

Il giorno 23 del mese di febbraio dell'anno 2022, alle ore 09:30 mi sono recato alla via S.M. Avvocata n.37, ove ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

1) [redacted] che ci fa accedere all'appartamento al primo piano;
2) [redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ca0be8528093cbdfb1d15b6ca554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Vengono effettuati i rilievi metrici del caso. Alle ore 10:05 il Sig. [redacted] si allontana.

Alle ore 11:10 l'Ufficio si sposta al piano terra dello stesso civico, al bilocale cui mi fa accedere [redacted] e che risulta occupato da [redacted] che dichiara di essere qui ospitato gratuitamente per pochi giorni.

Alle 11:30 si chiude l'accesso odierno. Del che è verbale. L.C.S.

2.4 Accesso del 02/03/2022

Il giorno 02 del mese di marzo dell'anno 2022, alle ore 09:30 mi sono recato in vicolo Barre 11. Qui giunto, è presente il Geom. FRASSINO.

Verificato che nessuno è presente ed il locale è chiuso, ci spostiamo a vico Martiri d' Otranto n. 9, dove attendono il Sig. [redacted] Il locale esternamente appare chiuso e abbandonato da anni. Il dott. [redacted] riesce a rinvenire le chiavi.

Il locale, composto da tre ambienti, appare impraticabile per le ragnatele ed i topi. Vengono effettuali i rilievi del caso, nei limiti del praticabile. Il dott [redacted] chiede di affidare la chiave: si conviene che il dott [redacted] ne farà una copia ed al prossimo accesso la consegnerà al Geom. FRASSINO, per conto del suo assistito.

Alle ore 11:00 si chiudono le operazioni odierne. Del che è verbale. L.C.S.

2.5 Accesso del 09/03/2022

Il giorno 09 del mese di marzo dell'anno 2022, alle ore 09:30 mi sono recato in vico Barre n.11. Qui giunto, ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

1) Geom. Raffaele FRASSINO;

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

2) [redacted]
3)

Accediamo all' immobile, cui ci fa entrare la sig.ra [redacted], che ha ristrutturato a sue spese la casa. La Sig.ra dichiara di non pagare alcun affitto da tempo lunghissimo, tale da non ricordare più.

L' Ufficio si sposta quindi a via del Carmine. Le chiavi reperite da [redacted] però non aprono l'immobile. Rilevato che allo stato non è possibile accedere, ci si sposta al civ. 23 di via Padre Ludovico da Casoria. L'immobile risulta occupato *sine titulo* da ignoti e all'interno vi è un cane. Da una finestra si riesce comunque a visionare l'immobile e a prendere le misure essenziali. L'accesso a via del Carmine viene rinviato a quando si riuscirà a garantire l'accesso.

Alle ore 10:30 l'occupante ci fa accedere. Effettuati i rilievi del caso, alle ore 10:45 si chiudono le operazioni odierne. Del che è verbale. L.C.S.

2.6 Accesso del 15/03/2022

Il giorno 15 del mese di marzo dell'anno 2022, alle ore 09:40 mi sono recato presso l'immobile a via del Carmine n.15. Qui giunto, ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

1) [redacted]
2) CTP Geom. Raffaele FRASSINO.

L' immobile è stato aperto con chiave universale fornita da un fabbro. Effettuati i rilievi del caso, alle ore 10:05 si chiudono le operazioni peritali, con riserva del CTU di riaprirle ove dallo studio della documentazione se ne rilevasse la necessità.

Alle ore 10:10 si chiude il verbale. L.C.S.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea551

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax: 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

3 ESAME DEGLI ATTI

Di seguito, per agevolare la lettura dell'elaborato tecnico, riporto una sintesi dei documenti esaminati e delle informazioni direttamente attinenti al mandato conferitomi, con l'indicazione della fonte dalla quale sono state attinte.

La sintesi viene esposta seguendo un rigoroso ordine cronologico, sicuramente utile per una più agevole comprensione degli eventi succedutisi nel corso del tempo.

3.1 Dichiarazione di successione del 28/08/1991

(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con la dichiarazione di successione n. 5385 vol. 3374 del 28/08/1991 presentata da [redacted] si comunica che il Sig. [redacted] ivi deceduto il [redacted] coniugato con la [redacted] c.f. [redacted] ha i seguenti eredi:

[redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c6ea0ba85280f93cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

- [redacted]
-

Tutti domiciliati in Napoli alla via Santa Maria Avvocata n. 37

Inoltre, la Sig.ra [redacted] coniuge del *de cuius*, con atto del 18/07/1991 per Notaio Giuseppe DI TRANSO, rinuncia puramente e semplicemente all'eredità del marito.

I cespiti caduti in successione sono i seguenti:

1. Piena proprietà di un immobile in Napoli alla via S. Maria Avvocata n. 37, piano secondo, riportato nel N.C.E.U. a partita 64773 sez. VIC, fg. 11 P.lla 204 sub. 9. Valore lire 53.025,000.
2. Piena proprietà di un locale al piano terra con servizio alla via S. Maria Avvocata n. 37, riportato nel N.C.E.U. a partita 64773 sez. VIC, fg. 11 P.lla 204 sub. 1. Valore: lire 28.920.000.
3. Piena proprietà di un monolocale con servizio al primo piano di un fabbricato in Napoli al vicolo Barre n. 11, riportato N.C.E.U. a partita 64773 sez. MON, fg. 7 P.lla 339 sub. 19. Valore lire: 21.690.000.
4. Comproprietà per metà dell'immobile al piano terra composto da 3 vani ed accessori in Napoli al vico Martiri d'Otranto n.9, riportato nel N.C.E.U. a partita 1125348 sez. VIC, fg. 14 P.lla 176 sub. 2. Valore: lire 41.737.500.
5. Piena proprietà del monolocale con servizio al primo piano della palazzina in Napoli alla via Carmine n.15, riportato nel N.C.E.U. a partita 53577 sez. MER, fg. 7 P.lla 1340 sub. 2. Valore: lire 34.680.000.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea551

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

3.2 Certificato storico – integrale di stato di famiglia del 04/08/2011
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con il Certificato storico-integrale di stato di famiglia del 04/08/2011, l'ufficio anagrafe certifica che risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica:

[redacted]

3.3 Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte del 04/08/2011
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con l'Estratto dal Registro degli atti di Morte del 04/08/2011 si certifica che [redacted] coniugato con [redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

3.4 Sentenza n.5623 del Tribunale di Napoli del 28/04/12
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

La sentenza n. 5623 emessa dal Tribunale di Napoli il 28/04/2012, relativa al procedimento nrg 17799/2009, ha come oggetto l'opposizione a D.I. tra la Sig.ra [redacted] e il CONDOMINIO di via Pontenuovo 45 Napoli.

Il D.I. n. 1633 del 13/02/2009 intimava alla Sig.ra [redacted] il pagamento della somma complessiva di Euro 48.980,28 - oltre interessi al tasso legale dalla notifica del decreto e spese della procedura monitoria - in favore del CONDOMINIO di via Pontenuovo 45 in Napoli per il mancato pagamento di quote condominiali relative agli appartamenti di sua proprietà, interni 11 e 12 della scala A del predetto condominio.

Il Tribunale pronunciandosi sull'opposizione proposta provvede nel seguente modo:

- Rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il D.I. opposto;
- Dichiara improponibile il capo della domanda riconvenzionale avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione del lastrico di copertura dell'edificio;
- In accoglimento della domanda riconvenzionale, condanna il CONDOMINIO di via Pontenuovo 45 in Napoli al pagamento a favore della Sig.ra [redacted] della somma di Euro 15.000,00 per risarcimento danni;
- Condanna l'opponente Sig.ra [redacted] al pagamento delle spese processuali in favore dell'opposto CONDOMINIO in ragione della metà, spese che liquida nell'intera misura in complessive Euro 4.700,00 - giusta metà Euro 2.350,00 – oltre spese generali su diritti ed onorari.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell 328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

3.5 Dichiarazione di successione del 17/07/2012

(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con la Dichiarazione di successione n. 3297 vol. 9990 del 17/07/2012, il denunciante figlio [redacted] comunica che la Sig.ra [redacted] ha i seguenti eredi:

[redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0be[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Il Sig. [redacted], figlio della *de cuius*, con atto del 25/10/2011 per notaio Giuseppe DI TRANSO, rinuncia puramente e semplicemente all'eredità materna.

Il dichiarante [redacted] chiede i benefici quale prima casa per l'immobile in via Pontenuovo n. 45 in Napoli.

3.6 CTU del 08/2012
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

La perizia svolta dall'Arch. Elisabetta COPPOLA, in data 08/2012, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza promossa dal CONDOMINIO via Pontenuovo n. 45 in Napoli, rappresentato dall'Avv. Emma DE CICCO, contro la Sig.ra [redacted] ha come oggetto la relazione tecnico - estimativa del bene immobiliare sito in via Pontenuovo n. 45, piano 4°, Napoli.

Il Decreto Ingiuntivo n. 1633 del 13/02/2009 mosso dal CONDOMINIO contro la Sig.ra [redacted] per il mancato pagamento degli oneri condominiali da parte della suddetta termina con l'espropriazione dell'immobile. Detto immobile, a seguito di rilievo architettonico, allo *stato di fatto presentava delle difformità tali da non consentire l'individuazione dell'esatta consistenza. Infatti, venivano rilevati 5 vani mentre catastalmente il sub 20 (oggetto di pignoramento) è di 7,5 vani, i restanti 2,5 sono stati accorpati senza alcun tipo di annotazione catastale al sub 19 occupato da* [redacted] *figlio dell'esecutata* [redacted]

Dalla certificazione ipo-catastale si evince, inoltre, che gli identificativi catastali indicati nel pignoramento non corrispondono esattamente a quelli indicati nei titoli di provenienza, in quanto nell'atto rogato dal notar Dott. Francesco De Vivo del 20/10/1969, [redacted] *acquistava un appartamento nel fabbricato sito in Napoli alla Via Pontenuovo n. 45, composto da otto stanze ed accessori, riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 84649 di Sezione Vicaria. Oggi tale partita*

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c6ea0be8528093cbdfb1d15b6e554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

corrisponde dalla visura catastale alla particella 541 sub 20, non più di otto stanze più accessori ma di 7,5 vani. Da ciò si evince che al momento dell'atto esisteva solo il sub 20 poi successivamente è stato presentato un frazionamento tale che generasse un sub 19 ed un nuovo sub 20, come si può vedere dalla planimetria catastale.

Si precisa che *l'immobile non è stato mai occupato dalla sig.ra* [redacted] *(esecutata), la quale ha sempre abitato, finché è restata in vita, nel quartiere S. Lorenzo in via Santa Maria Avvocata n. 37, bensì dai suoi figli,* [redacted] *dalle rispettive famiglie. La sig.ra* [redacted] *vivente al momento del conferimento dell'incarico, è poi deceduta.*

Non sono stati stipulati, in data della perizia, *contratti di locazione che legittimino il possesso del bene da parte dei fratelli* [redacted]

Il cespite si colloca nel centro storico di Napoli, nel quartiere Vicaria, in via Pontenuovo n. 45, al terzo piano (quarto catastale), interni 11 e parte del 12, riportato nel NCEU a partita 84649 sez. VIC, fg. 11 P.lla 541 sub. 20, consistenza 7,5 vani, con una rendita catastale di 406,71€ per circa 170 mq.

Attualmente all'unità abitativa in oggetto, il nuovo sub. 20, vanno annesse due camere di 13,10 mq e 17,50 mq, un bagno e un disimpegno di 3,20 mq, incorporate al sub. 19.

Il primo accatastamento risale al giorno 07/12/1939 dove veniva riportata nella planimetria l'intero appartamento comprato da [redacted] *di 8 stanze (sub 20), successivamente il 4/11/45 fu fatto un frazionamento tale da generare un nuovo sub 20 di 7,5 vani ed un sub 19 di 2,5 vani.*

Il sub 20 e il sub 19 sulla planimetria catastale sono separati da un segno a penna. (V. All. 3).

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Date le evidenti difformità, il CTU consigliava *il ripristino dello status quo ante con l'accorpamento dei due vani e mezzo mancanti*. Per ristabilire quanto su detto era *necessario eseguire dei lavori per un valore di € 8.000*, i quali sarebbero stati *detratti dalla stima finale del valore dell'immobile*.

Si precisa ancora che *è possibile che l'immobile in oggetto derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, come dimostra l'atto di compravendita del 1969, con cui l'esecutata acquistava l'appartamento da* [redacted] *e che attesta che l'appartamento in oggetto confina da un lato con via Pontenuovo, da un secondo lato con via Cesare Rosaroll e da un terzo con proprietà* [redacted] *ed altri. Dato che dalla planimetria catastale risulta che il sub 20 confina con via Pontenuovo per il lato Nord e il sub 19 per il lato Sud e quest'ultimo confina, a sua volta, con il sub 20 per il lato Nord e con via Cesare Rossaroll per il lato Sud, ma che i due sub sono divisi soltanto con un segno a penna, si suppone che i due appartamenti in origine facessero parte di un'unica unità immobiliare.*

L'unità immobiliare pignorata costituisce un unico appartamento autonomamente utilizzabile non divisibile, vendibile in un unico lotto.

Il bene in oggetto non è interessato da vincoli artistici, storici o alberghieri né tantomeno da diritti demaniali, ma facendo parte di un condominio gravano su di esso oneri di natura condominiale, relativi agli interni 11 e 12 di cui l'esecutata Sig.ra [redacted] è proprietaria e *che ammontano ad un totale di 48.980,28 € in quote di conguaglio, quote di condominio, rate del progetto SI.R.E.NA e spese legali per il recupero dei contributi appena elencati non versati dal 2003 al 2007.*

Dalle analisi svolte dal C.T.U. :

– *la superficie commerciale dell'immobile in oggetto è di mq 250,00;*

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n.124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

– *il valore unitario di mercato può essere fissato in € 3.500,00 al metro quadrato.*

Analizzando tutto ciò che influisce sul valore dell'immobile e determinando dei coefficienti di svalutazione o di rivalutazione relativo, si ottiene un coefficiente correttivo complessivo di 0,95. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 3.5000,00 al metro quadrato e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo, il valore unitario corretto può essere fissato in 3.300,00 €/mq.

In conclusione, tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio di mq 250 si può dire che il valore di mercato più probabile è di € 825.000,00, al quale andranno poi sottratte le spese delle opere di intervento per ristabilire lo *status quo ante*, che ammontano ad € 8.000,00. Quindi il prezzo di mercato è stimabile la cifra di € 817.000,00.

3.7 Richiesta di esonero esecuzione ordine di liberazione del 19/11/2016
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con tale richiesta di esonero di esecuzione del 05/11/2016 la Sig.ra [redacted], resasi aggiudicataria dell'immobile oggetto di pignoramento sito alla Via Pontenuovo 45 in Napoli al prezzo di € 145.500,00, coniuge di un fratello del Sig. [redacted] occupante dell'immobile, chiede di "*sospendere l'ordine di liberazione disposto dal Giudice dell'Esecuzione e comunque di esonerare la procedura esecutiva a proseguire l'esecuzione dell'ordine di liberazione dell'immobile aggiudicato*".

3.8 Decreto di trasferimento di immobile del 15/03/2017
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Con il Decreto della procedura n. 590/2010 promosso dal CONDOMINIO via Pontenuovo 45 in Napoli contro la Sig.ra [redacted] già residente in via S. Maria Avvocata n. 37 e deceduta in data 17/07/2011 nel corso del procedimento, si trasferisce a favore della Sig.ra [redacted] e residente in [redacted] l'immobile presso il Condominio di via Pontenuovo 45, terzo piano, oggetto di pignoramento che con ordinanza del 02/07/2013 è stato venduto a quest'ultima.

In sede di vendita senza incanto del 27/10/2016, la Sig.ra [redacted] residente in Napoli alla [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. [redacted] figlio della proprietaria del cespite, la Sig.ra [redacted] si è resa aggiudicataria dell'immobile al prezzo di € 145.500,00.

L'immobile in questione è sito nel Comune di Napoli in via Pontenuovo n. 45, distinto al NCEU alla partita 84649 sez. VIC, fg. 11 P.lla 541 sub. 20 di circa mq 170.

Infine si ingiunge alla Sig.ra [redacted] al Sig. [redacted] occupante l'immobile, ed al proprio nucleo familiare di rilasciare il cespite nella disponibilità della Sig.ra [redacted]

3.9 Progetto di distribuzione del 23/07/2017
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

Per il Tribunale di Napoli, nell'ambito del procedimento RGE 590/2010, il Dott. Rosario NARDELLI, commercialista, n.q. custode e delegato alla vendita degli immobili della procedura contro [redacted] relaziona sul progetto di

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

distribuzione dei proventi pari ad € 145.500,00. Al netto delle competenze dei professionisti, la cifra da redistribuire è di € 136.658,80. Ad essa vanno detratte ancora le somme dovute al Legale, e al creditore Condominio di via Pontenuovo 45, per un totale residuo di € 44.222,46.

Tale somma va restituita agli eredi d[redacted], nella misura di un decimo (ossia € 4.422,25) ciascuno:

1) [redacted]
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10 [redacted] quale erede di [redacted] ed esercente la patria potestà delle loro tre figlie.

3.10 Relazione notarile del 26/11/2018
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con tale relazione notarile, il notaio Giuseppe DI TRANSO dichiara i beni caduti in successione dei coniugi Sigg[redacted] e deceduto *ab intestato* in Napoli il 01/03/1991, e [redacted] e deceduta *ab intestato* in [redacted] Detti beni sono:

I. SUCCESSIONE DI [redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Cadono in successione i seguenti beni:

1. *Piena proprietà del quartinetto in Napoli alla via Santa Maria Avvocata n. 37, piano secondo, composto di tre vani e accessori, riportato nel NCEU a partita 64773 sez. VIC F.gl 11 P.lla 204 sub. 9.*
2. *Piena proprietà di vano terraneo con servizio in Napoli alla via Santa Maria Avvocata n. 37, riportato nel NCEU a partita 64773 sez. VIC F.gl 11 P.lla 204 sub. 1.*
3. *Piena proprietà di monocamera con servizio al primo piano in Napoli al vicolo Barre n. 11, riportato nel NCEU a partita 64773 sez. MON F.gl 7 P.lla 339 sub. 19.*
4. *Comproprietà per metà del terraneo di tre vani e accessori in Napoli al Vico Martini d'Otranto n. 9, riportato nel NCEU a partita 1125348 F.gl 14 P.lla 176 sub. 2.*
5. *Piena proprietà del monolocale con servizio al primo piano in Napoli alla via Carmine n. 15, riportato nel NCEU a partita 53577 F.gl 7 P.lla 1340 sub. 2.*

La successione di [redacted], a seguito della rinuncia all'eredità del coniuge [redacted] si è devoluto per nove novantesimi (9/90) ciascuno ai figli:

[redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d1b66ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

[redacted]

- Il 06/01/2011 è deceduta *ab intestato* in Napoli la nominata [redacted] lasciando a succederle il coniuge [redacted] per un terzo (1/3) e per due noni (2/9) ciascuno le figlie [redacted]

- Il 19/07/2017 è deceduto *ab intestato* in Napoli il nominato [redacted] lasciando quali eredi per un terzo (1/3) il coniuge [redacted] per due noni (2/9) ciascuno i figli [redacted]

Le quote di partecipazione alla comunione sono quindi:

[redacted] nove novantesimi (9/90)
[redacted] nove novantesimi (9/90)
[redacted] nove novantesimi (9/90)
[redacted] nove novantesimi (9/90)
[redacted] nove novantesimi (9/90)
[redacted] nove novantesimi (9/90)
[redacted] nove novantesimi (9/90)
[redacted] nove novantesimi (9/90)
[redacted] tre novantesimi (3/90)
[redacted] due novantesimi (2/90)
[redacted] due novantesimi (2/90)
[redacted] due novantesimi (2/90)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

= [redacted] tre novantesimi (3/90)

[redacted] due novantesimi (2/90)

[redacted] due novantesimi (2/90)

[redacted] due novantesimi (2/90)

II. SUCCESSIONE DI [redacted]

Alla morte di [redacted] cadono in successione i seguenti beni:

6. *Piena proprietà del terraneo in Napoli alla via Padre Ludovico da Casoria n. 23, riportato nel NCEU alla sez. MER F.gl 8 P.lla 51 sub. 1.*
7. *Piena proprietà dell'appartamento al quarto piano in Napoli alla via Pontenuovo n. 45 piano quarto, riportato nel NCEU alla sez. VIC F.gl 20 P.lla 541 sub. 20.*

La successione di [redacted] a seguito della rinuncia del figlio [redacted], si è devoluta per un nono (1/9) ciascuno ai figli:

[redacted] (rinunciatario)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cb0fb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

e per un ventisettesimo (1/27) ciascuno alle nipoti [redacted]

[redacted]

- Il 19/07/2017 è deceduto *ab intestato* in Napoli il nominato [redacted] lasciando quali eredi il coniuge [redacted] per un terzo (1/3) e per due noni (2/9) ciascuno i figli [redacted]

Le quote di partecipazione alla comunione sono quindi:

[redacted] nove ottantunesimi (9/81)
[redacted] nove ottantunesimi (9/81)
[redacted] nove ottantunesimi (9/81)
[redacted] nove ottantunesimi (9/81)
[redacted] 2 nove ottantunesimi (9/81)
[redacted] *2 nove ottantunesimi (9/81)
[redacted] nove ottantunesimi (9/81)
[redacted] tre ottantunesimi (3/81)
[redacted] due ottantunesimi (2/81)
[redacted] due ottantunesimi (2/81)
[redacted] due ottantunesimi (2/81)
[redacted] tre ottantunesimi (3/81)
[redacted] due ottantunesimi (2/81)
[redacted] due ottantunesimi (2/81)
[redacted] due ottantunesimi (2/81)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: ramualdo.camarda@ordingna.it

(*Nota del CTU*. Si evidenziano delle anomalie nel testo, verosimilmente errori materiali:

- *1 Dall'analisi da me fatta, la successione non riguarda [redacted], il quale coniuge fu [redacted]

- *2 Nelle quote di partecipazione alla comunione si cede una quota dell'eredità del defunto [redacted] del valore di nove novantesimi e una quota dell'eredità dell'estinta [redacted] del valore di nove ottantunesimi e di nove novantesimi alle Sigg.re [redacted] le quali non risultano ereditarie dei coniugi estinti.)

3.11 Certificato integrale di stato di famiglia del 28/11/2018
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con il Certificato integrale di stato di famiglia del 28/11/2018, l'ufficio anagrafe certifica che risulta iscritta la famiglia n. 501593, composta da:

[redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528098cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

[redacted]

3.12 Certificato di stato di famiglia anagrafica del 30/11/2018
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con Certificato di stato di famiglia anagrafica del 30/11/2018, l'ufficiale di anagrafe certifica che in VIA S. MARIA AVVOCATA n. 37 Pi. 2 Int. 8 – Quartiere San Lorenzo risulta iscritta la famiglia n. 501593.

3.13 Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte del 30/11/2018
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con l'Estratto dal Registro degli atti di Morte del 30/11/2018 si certifica che [redacted] coniugato con [redacted] è deceduto a [redacted]

3.14 Atto di Citazione del 17/12/2018
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

I Sigg.ri [redacted] (CE) [redacted] in proprio e quale genitore della minore [redacted] a mezzo dei propri Legali, citano in giudizio i Sigg.ri [redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ca554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

[redacted]

L'istante premette anche che:

- In data 01/03/1991 è deceduto *ab intestato* in Napoli [redacted] che lasciava quali eredi il coniuge [redacted] (che con l'atto notarile n. 53442 ha rinunciato all'eredità) e i figli: [redacted]
- In data 06/01/2011 è deceduta *ab intestato* in Napoli la nominata [redacted] la quale ha lasciato quali eredi il coniuge [redacted] e le figlie: [redacted]
- In data 17/07/2011 è deceduta *ab intestato* in Napoli [redacted] che lasciava quali eredi i figli [redacted] (che con l'atto notarile n. 127692 ha rinunciato all' eredità).
- ~~In data~~ 19/07/2017 è deceduto *ab intestato* in Napoli il nominato [redacted] il quale ha lasciato quali eredi il coniuge [redacted]
- Sussistono due masse ereditarie, precisamente quella afferente la successione di [redacted] in cui sono caduti i beni:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8572f093cbdfb1d1566e554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

1) piena proprietà di quartinetto alla vin Santa Maria Avvocata n.37, piano secondo, composto di tre vani ed accessori, riportato nel NCEU a partita 64773 sez. VIC Foglio 11 p.lla 204 sub 9 (ora p.lla 199 sub 9);

2) piena proprietà di vano terraneo con servizio alla via Santa Maria Avvocata n.37, riportato nel NCEU a partita 64773 sez. VIC Foglio 11 p.lla 204 sub 1 (ora p.lla 199 sub 1);

3) piena proprietà di monocamera con servizio al primo piano del fabbricato al vicolo Barre n,.11, riportato nel NCEU a partita 64773sez. MON Foglio 7 p.lla 339 sul 19 (oggi sub 22);

4) comproprietà per metà del terraneo di tre vani ed accessori al vico Martiri d'Otranto n.9, mq.75, riportato nel NCEU a partita 1125348 Foglio 14 p.lla 176 sub 2;

5) piena proprietà di monolocale con servizio al primo piano del fabbricato alla via Carmine n.15, riportato nel NCEU a partita 53577 Foglio 7 p.lla 1340 sub 2.

Le relative quote ereditarie, salvo errore sono, [redacted] *per 1/10 ciascuno e i signori ex filia* [redacted] *per la quota di 1/40 ciascuno e i signori ex filio* [redacted] *nella quota di 1/40 ciascuno.*

E quella della Sig.ra [redacted] sono:

6) piena proprietà in Napoli Via Padre Ludovico da Casoria n23 p.T riportato nel NCEU alla sez. MER Foglio 3 p.lla 51 sub 1 ct. C/1 mq.18;

7) piena proprietà in Napoli Via Ponte Nuovo n.45 p.1 riportato nel NCEU alla sez. VIC Foglio 11 p.lla 541 (indicata in successione come p.lla 8) sub 20 ct. A/4 v.7,5 attualmente sub. 19 nella parte non oggetto di vendita coatta.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c6ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Tale che le relative quote ereditarie salvo errore risultano essere: [redacted] *per 1/9 ciascuno e i signori ex filia* [redacted] *per la quota di 1/36 ciascuno e i signori ex filio* [redacted] *e i germani* [redacted] *e* [redacted] *nella quota di 1/36 ciascuno, il tutto anche in virtù di accrescimento della quota in virtù della rinuncia di* [redacted] *celibe e senza figli.*

- L'immobile sito in Napoli alla Via Pontenuovo n. 45 inerente la massa [redacted] costituente il sub 27 e sub 28 (già sub 19 e 20): quanto al sub 20 è stato venduto a seguito di una procedura esecutiva immobiliare avanzata dal condominio a causa dei mancati pagamenti degli oneri condominiali.
- Il predetto immobile era occupato dai germani [redacted] i quali non hanno versato alcuna quota condominiale malgrado abbiano occupato il bene;
- i predetti hanno evaso una diversa distribuzione degli spazi interni tale da dividere di fatto l'immobile in due unità l'una espropriata (sub. 20) e l'altra (sub. 19) di 2,5 vani occupati dal sig. [redacted] il quale occupa anche una porzione dell'immobile sub. 20 finitimo ed oggetto di aggiudicazione all'asta;
- l'immobile espropriato è stato acquistato all'asta dalla [redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Per quanto premesso, gli istanti citano i Sigg.ri [redacted] richiedendo di:

- *Accertare e dichiarare aperte le successioni dei signori [redacted] deceduto ab intestato in [redacted] (giusta estratto dell'atto di morte n.83 parte I° rilasciato dal Comune di Napoli il 22 maggio 1991, denunzia di successione 5385 vol3374 registrata a Napoli il 28 agosto 1991) e di [redacted] nata a [redacted] deceduta ab intestato in [redacted] (giusta risultanza dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli dal registro degli Arti di Morte dell'anno 2011 atto n. 127 p.I s. sez.I) e denunzia di successione registrata a Napoli 3 il 17 luglio 2012 n.3297 vol.9990 nonché per quanto utili all'azione le quote ricadenti nelle predette masse dei signori figli germani dei predetti de cuius: [redacted] deceduta ab intestato in [redacted] (denunzia di successione registrata a Napoli 3 il 4 gennaio 2012 al n.32 vol.9990 e trascritta il 16 gennaio 2012 al n.1214/950) [redacted] e deceduto ab intestato il [redacted] (giusta risultanza dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli dal registro degli Atti di Morte dell'anno 2017 atto n. 201 p.I s. sez.I). con relativa devoluzione a seguito degli incombenti di cui 788 cpc e ss di ciascun singolo asse ereditario secondo le quote di diritto ex art.582 c.c. per ciascuna massa e precisamente nelle quote salvo errore come indicate nei capi "e per i beni appartenenti alla massa [redacted] della premessa previo relativo progetto divisionale;*

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

- *In via subordinata ove il GI ritenga la massa ereditaria e pertanto la comunione unica procedere previe incombenze di rito allo scioglimento della comunione ereditaria previa vendita dei beni ove non comodamente divisibili ed attribuzione del relativo valore secondo le quote di diritto.*
- *Previa espletanda CTU, imputare a carico della quota dei signori* [redacted] *e degli Eredi* [redacted] *ed a favore degli altri comunisti secondo le quote di diritto formatesi le indennità di occupazione dei cespiti occupati (Vin Pontenuovo n.45 sub. 19 e Sub 20) dalla data di decesso dei de cuius, nonché spese di procedura esecutiva del Tribunale di Napoli RGE 590/2010, descritta in premessa, avanzata dal Condominio di Via Pontenuovo 45 per il mancato pagamento degli oneri condominiali ordinari legati al godimento dei beni, nonché le spese per il ripristino secondo diritto del bene sub. 19 di Via Pontenuovo n.45 per le difformità catastali presenti.*
- *Emettere ogni statuizione di diritto inerente alla causa petendi e petitum ed al fine della divisione dei beni ed allo scioglimento della comunione/comunioni ereditarie anche in caso di opposizione avversa,*
- *Con vittoria di spese ed onorari con attribuzione per esserne il procuratore antistatario.*

3.15 Certificato integrale di stato di famiglia del 18/09/2019
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con il Certificato integrale di stato di famiglia del 18/09/2019, l'ufficio anagrafe certifica che risulta iscritta la famiglia n. 691937, composta da:

[redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea54

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

[redacted]

3.16 Estratto per riassunto dal Registro degli atti di morte del 18/09/2019
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con l'Estratto dal Registro degli atti di Morte del 18/09/2019 si certifica che [redacted] coniugato con [redacted]

3.17 Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario 20/02/2020
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

Con l'atto di accettazione di eredità in data 20/02/2020 e trascritto il18/03/2020 al n. 7159/5437, avanti al Cancelliere [redacted] la Sig.ra [redacted] la Sig.ra [redacted], il Sig. [redacted] dichiarano di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta dal Sig. [redacted]

3.18 Comparsa di costituzione e risposta del 28/10/2020
(prod. Avv. Gennaro FERRARA)

La Sig.ra [redacted] a mezzo del proprio Procuratore, si costituisce facendo proprie tutte le domande formulate nella querela dagli attori, rivendicando il suo diritto a conseguire

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

l'attribuzione delle quote ereditarie a lei spettanti *ex lege*, relativamente alle successioni di cui in narrativa.

Allo stesso modo, fa propria la richiesta di rendiconto avanzata dagli attori, quanto alla massa relitta da [redacted] nei confronti di [redacted] e degli eredi di [redacted] (coniuge superstite [redacted] (figli legittimi), chiedendo la condanna degli stessi a rimettere alla massa l'indennità di occupazione per il godimento degli immobili di via Pontenuovo sub. 19 e sub. 20, le spese della procedura esecutiva R.G.E. 590/2010 e quelle occorrenti per il ripristino della congruità catastale dell'immobile di via Pontenuovo n. 45 sub. 19.

La comparente [redacted] rileva, inoltre, che l'immobile in Via Santa Maria Avvocata n. 37 – piano 2°, facente parte della massa ereditaria relitta dal compianto Sig [redacted] è occupato dal coerede Sig [redacted] dalla data del decesso del suo genitore. Il medesimo incamera il canone versato dal conduttore del vano posto al piano terra dello stesso indirizzo pari ad € 350,00 mensili.

La convenuta chiede l'accogliersi delle seguenti conclusioni:

1. Statuirsi in conformità alle richieste conclusive formulate dagli attori.
2. Porsi le spese ed i compensi del presente giudizio a carico della massa e, per quanto di ragione, a carico del Sig. [redacted] e degli eredi del Sig. [redacted] con attribuzione all'antistatario.

3.19 Relazione notarile integrata del 04/11/2020

(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

La relazione notarile del 04/11/2020 integra la precedente relazione datata 26/11/2018 (V. par. 3.10).

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Si aggiunge che il 25/02/2019 è deceduto *ab intestato* il nominato [redacted] asciando quali eredi il coniuge [redacted] per un terzo (1/3) e per due noni (2/9) ciascuno le figlie [redacted]

3.20 Certificato di matrimonio del 15/12/2020
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

Con il Certificato di Matrimonio del 15/12/2020, l'ufficiale dello Stato Civile certifica che [redacted] hanno contratto il loro matrimonio [redacted]

3.21 Certificato di residenza del 15/12/2020
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

Con il Certificato di residenza del 15/12/2020 l'ufficiale di anagrafe certifica che la Sig.ra [redacted] risulta iscritta residente in via Pontenuovo n.45, piano 3 – Quartiere San Lorenzo.

3.22 Certificato di stato di famiglia con relazione di parentela del 15/12/2020
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

Con il Certificato di stato di famiglia del 15/12/2020, l'ufficiale anagrafe certifica che con abitazione in Via Pontenuovo n. 45 p. 3 risulta iscritta la famiglia di [redacted] composta da:

[redacted] (Figlia)

(Figlia)

(Figlio)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6aa554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

3.23 Certificato di residenza storica del 17/12/2020
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

Il Sindaco con il Certificato di residenza storica del 17/12/2020 certifica che la Sig.ra [redacted] ha avuto i seguenti indirizzi nel Comune:

[redacted]

3.24 Certificato di residenza storico indirizzi del 22/12/2020
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

L'Ufficiale d'anagrafe certifica che il Sig [redacted] per immigrazione da Napoli.

3.25 Comparsa di costituzione e risposta del 11/01/2021
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

Il Sig. [redacted], a mezzo del proprio Procuratore, si costituisce in giudizio chiedendo il rigetto della domanda attorea. Inoltre, si ritiene necessario evidenziare quanto è stato omesso:

1. Quanto al tentativo di dividere bonariamente l'asse ereditario è bene ribadire i numerosi tentativi promossi nell'interesse della massa ereditaria dal coerede Sig [redacted] presso lo studio dell'Avv. Aldo ESPOSITO in Napoli alla Piazza Volturno n. 9, tutti rimasti infruttuosi.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

2. Quanto alla gestione della massa ereditaria immobiliare, gestita dai promotori del presente giudizio i quali, prima ancora del decesso della madre, incameravano i dovuti frutti, è appena il caso di evidenziare che l'appartamento di Via Santa Maria Avvocata n. 37 – piano 2^ (ex dimora della *de cuius* [redacted] è posseduto dal coerede Sig. [redacted] che fa propria abitazione ed i frutti anche del vano posto al piano terra stesso indirizzo pari ad €. 350,00 mensili. Tutto ciò a dispregio della dichiarazione di rinuncia all'eredità sottoscritta dallo stesso Sig. [redacted] innanzi al Notaio Giuseppe DI TRANSO in data 25 ottobre 2011 – Repertorio n. 127692, nonché all'incasso 4 della quota residuata dalla procedura espropriatoria R.G.E. 590/2010.

3. Quanto alla richiesta di addebito della indennità di occupazione del cespite di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, in favore degli eredi attori ed a carico degli occupanti, nonché le spese di procedura espropriativa R.G.E. 590/2010 e quelle relative al ripristino secondo diritto del bene Sub. 19 di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, è necessario in primo luogo stabilire la legittimazione di quanto richiesto e l'ammissibilità di quanto denunciato *adverso*. Partitamente:

   a. Come da certificato storico di residenza, il Sig. [redacted] è [redacted] dal 11/04/2011, antecedentemente la data di decesso della *de cuius* Sig.ra [redacted]

   b. La Sig.ra [redacted], per sua espressa volontà, aveva destinato la disponibilità del cespite\ di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, in favore del figlio Sig. [redacted] Ciò nonostante,

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

lo stesso aveva deciso di trasferirsi nel Comune di Serrara Fontana (NA).

c. Il mancato pagamento degli oneri condominiali inizia antecedentemente il decesso della Sig.ra [redacted]. A tal proposito aveva proposto opposizione al D.I. definito con Sentenza n. 5623/12 del 28 aprile 2012.

d. Analoga considerazione sulle date deve essere fatta per quanto attiene il ripristino secondo diritto del bene Sub. 19 di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli per quanto concerne le difformità catastali presenti. Le stesse sono antecedenti il decesso della *de cuius* Sig.ra [redacted] e pertanto non può esserne responsabile il Sig. [redacted] che a quella data già si era trasferito altrove.

e. Il rapporto familiare che la Sig.ra [redacted] aveva con il suo primogenito Sig. [redacted] consentiva allo stesso di essere in possesso della cassetta contenente i gioielli di famiglia, ma visto il comportamento dei germani il Sig. [redacted] dopo la morte della mamma, ha responsabilmente deciso di affidare la cassetta al fratello Sig [redacted] per esso, oggi, agli eredi che provvederanno a renderli disponibili alla massa ereditaria.

In conclusione si chiede l'accogliersi delle seguenti conclusioni:

- Ritenersi e dichiararsi l'invalidità della citazione introduttiva per nullità della sua notifica.
- Per l'effetto dichiararsi la nullità di tutti gli atti conseguenti ad oggi.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba652B093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

- Si chiede in via subordinata di essere rimesso in termini, stante la preclusione all'attività processuale per causa non imputabile alla parte.
- Statuirsi sulla domanda di scioglimento della comunione ereditaria a seguito della espletanda CTU dalle cui risultanze si formeranno le singole quote ereditarie.
- Ritenersi e dichiararsi che nulla è dovuto dal concludente sia in ordine alle spese richieste relative alla procedura espropriativa recante R.G.E. 590/2010, già assorbita dalla massa, sia le spese occorrenti per il ripristino catastale dell'immobile di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, avendo già provveduto il Tribunale con l'assegnazione della quota espropriata.
- In ordine alla domanda di rendiconto, tenuto conto di quanto innanzi evidenziato, è da dichiararsi improponibile ed inammissibile avuto riguardo alla antica gestione della massa ereditaria tenuta e disposta dagli stessi coeredi attori.
- Porsi le spese e i compensi professionali a carico della massa.
- Emettersi qui statuizione di diritto inerente alla causa petendi e petitum che si dovesse ritenere utile e necessaria ai fini dello scioglimento della comunione e della divisione dei beni.
- Le spese seguono la soccombenza con distrazione in favore del sottoscritto avvocato antistatario.

3.26 <u>Comparsa di costituzione e risposta del 18/01/2021</u>
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

La Sig.ra [redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

[redacted] il Sig. [redacted] codice fiscale [redacted] a mezzo del proprio Procuratore, si costituiscono in giudizio rigettando la domanda attorea. Inoltre, si ritiene necessario evidenziare quanto è stato omesso:

I. Quanto al tentativo di dividere bonariamente l'asse ereditario è bene ribadire i numerosi tentativi promossi nell'interesse della massa ereditaria dai coerede Sig [redacted] presso lo studio dell'Avv. Aldo ESPOSITO in Napoli alla Piazza Volturno n. 9, tutti rimasti infruttuosi.

II. Quanto alla gestione della massa ereditaria immobiliare, gestita dai promotori del presente giudizio i quali, prima ancora del decesso della madre, incameravano i dovuti frutti senza considerare gli altri eredi (forse per volontà della stessa madre), è appena il caso di evidenziare che l'appartamento di Via Santa Maria Avvocata n. 37 – piano 2^ (ex dimora della *de cuius* [redacted] è posseduto dal coerede Sig [redacted] che fa proprio abitazione ed i frutti anche del vano posto al piano terra stesso indirizzo pari ad € 350,00 mensili. Tutto ciò a dispregio della dichiarazione di rinuncia alla eredità sottoscritta dallo stesso Sig [redacted] innanzi al Notaio Giuseppe DI TRANSO in data 25 ottobre 2011 – Repertorio n. 127692, nonché all'incasso 4 della quota residuata dalla procedura espropriatoria R.G.E. 590/2010.

III. Quanto alla richiesta di addebito della indennità di occupazione del cespite di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, in favore degli eredi attori ed a carico degli occupanti, nonché le spese di procedura espropriativa R.G.E.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba852b093cddfb1d15b5ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

590/2010 e quelle relative al ripristino secondo diritto del bene Sub. 19 di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, è necessario in primo luogo stabilire la legittimazione di quanto richiesto e l'ammissibilità di quanto denunciato *adverso*. Partitamente:

1. Come da certificato storico di residenza, la Sig.ra [redacted] dal 25/06/1992 al 29/11/2016, e da tale data è residente con la propria famiglia alla Via Pontenuovo n° 45 – Napoli.
2. La Sig.ra [redacted] per sua espressa volontà, aveva destinato la disponibilità del cespite di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, in favore del figlio Sig. [redacted] Ciò nonostante, lo stesso aveva deciso, con l'evento del matrimonio, di trasferirsi con la famiglia solo in data 30/11/2016 anche per comodità abitativa, tenuto conto della crescita dei propri figli.
3. Il mancato pagamento degli oneri condominiali inizia antecedentemente il decesso della Sig.ra [redacted], a partire dal 2008 al 2017. A tal proposito aveva proposto opposizione al D.I. definito con Sentenza n. 5623/12 del 28 aprile 2012.
4. Analoga considerazione sulle date deve essere fatta per quanto attiene il ripristino secondo diritto del bene Sub. 20 di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli per quanto concerne le difformità catastali, in quanto le stesse potrebbero essere antecedenti il decesso della *de cuius* Sig.ra [redacted] e pertanto non può esserne responsabile il Sig. [redacted] ed oggi la sua famiglia in qualità di eredi.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

5. Il rapporto familiare che la Sig.ra [redacted] aveva con i propri figli consentiva agli stessi di vivere in armonia ed accettare le decisioni della propria madre, come ad esempio il possesso della cassetta contenente i gioielli di famiglia, e la gestione di tutti i beni familiari.

Il comparente chiede quindi di:

- Statuire sullo scioglimento della comunione.
- Statuire sulla divisione dei beni della massa ereditaria.
- Statuire sulla domanda di rendicontazione di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli.
- Statuire sulla richiesta di pagamento di somme.
- Statuire sull'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi del bene in Via Pontenuovo n° 45 – Napoli.
- Emettere ogni statuizione di diritto inerente alla causa petendi e petitum al fine della domanda di divisione.

3.27 Verbale dell'udienza del 21/07/2021
(prod. Avv. Pierfrancesco MICILLO)

La Sig.ra [redacted] in presenza del suo avvocato Gennaro IASEVOLI, accetta espressamente l'eredità dei defunti genitori sigg. [redacted] già accettato tacitamente.

3.28 Comparsa di costituzione e risposta del 22/09/2021
(prod. Avv. Gennaro FERRARA)

Il Sig. [redacted] a mezzo del proprio Procuratore, si costituisce facendo proprie tutte le domande

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

formulate nella querela dagli attori, rivendicando il suo diritto a conseguire l'attribuzione delle quote ereditarie a lui spettanti ex lege, relativamente alle successioni di cui in narrativa.

Allo stesso modo, fa propria la richiesta di rendiconto avanzata dagli attori, quanto alla massa relitta da [redacted] nei confronti d[redacted] e degli eredi d[redacted] Sigg.ri [redacted] (coniuge superstite) [redacted] (figli legittimi), che condanni gli stessi a rimettere alla massa l'indennità di occupazione per il godimento degli immobili di via Pontenuovo sub. 19 e sub. 20, le spese della procedura esecutiva R.G.E. 590/2010 e quelle occorrenti per il ripristino della congruità catastale dell'immobile di via Pontenuovo n. 45 sub. 19.

Il comparente [redacted] rileva altresì che l'immobile in Via Santa Maria Avvocata n. 37 – piano 2°, facente parte della massa ereditaria relitta dal compianto Sig. [redacted] dalla data del decesso del suo genitore. Il medesimo incamera inoltre il canone versato dal conduttore del vano posto al piano terra dello stesso indirizzo pari ad € 350,00 mensili.

Il convenuto chiede l'accogliersi delle seguenti conclusioni:

- Statuirsi in conformità alle richieste conclusive formulate dagli attori.

- Porsi le spese ed i compensi del presente giudizio a carico della massa e, per quanto di ragione, a carico del Sig. [redacted] e degli eredi del Sig. [redacted] con attribuzione all'antistatario.

3.29 <u>Comparsa di costituzione e risposta del 27/09/2021</u>
(prod. Avv. Gennaro IASEVOLI)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c6ea0ba852f093cdcdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

La Sig.ra [redacted] a mezzo del proprio Procuratore, si costituisce facendo proprie tutte le domande formulate nella querela dagli attori, rivendicando il suo diritto a conseguire l'attribuzione delle quote ereditarie a lei spettanti ex lege, relativamente alle successioni di cui in narrativa.

Allo stesso modo, fa propria la richiesta di rendiconto avanzata dagli attori, quanto alla massa relitta da [redacted] nei confronti di [redacted] e degli eredi di [redacted] coniuge superstite) [redacted] (figli legittimi), che condanna gli stessi a rimettere alla massa l'indennità di occupazione per il godimento degli immobili di via Pontenuovo sub. 19 e sub. 20, le spese della procedura esecutiva R.G.E. 590/2010 e quelle occorrenti per il ripristino della congruità catastale dell'immobile di via Pontenuovo n. 45 sub. 19.

La comparente [redacted] rileva altresì che l'immobile in Via Santa Maria Avvocata n. 37 – piano 2°, facente parte della massa ereditaria relitta dal compianto Sig [redacted] è occupato dal coerede Sig [redacted] dalla data del decesso del suo genitore. Il medesimo incamera il canone versato dal conduttore del vano posto al piano terra dello stesso indirizzo pari ad € 350,00 mensili.

La convenuta chiede l'accogliersi delle seguenti conclusioni:

- Statuirsi in conformità alle richieste conclusive formulate dagli attori;

- Porsi le spese ed i compensi del presente giudizio a carico della massa e, per quanto di ragione, a carico del Sig [redacted] e degli eredi del Sig. [redacted] con attribuzione all'antistatario.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

3.30 Comparsa di costituzione e risposta del 01/10/2021
(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

Le Sigg.re [redacted] a mezzo del proprio Procuratore, si costituiscono facendo proprie tutte le domande formulate nella querela dagli attori, rivendicando il loro diritto a conseguire l'attribuzione delle quote ereditarie a loro spettanti ex lege, relativamente alle successioni di cui in narrativa.

Allo stesso modo, fa propria la richiesta di rendiconto avanzata dagli attori, quanto alla massa relitta da [redacted] nei confronti di [redacted] e degli eredi di [redacted] (coniuge superstite), [redacted] (figli legittimi), che condanna gli stessi a rimettere alla massa l'indennità di occupazione per il godimento degli immobili di via Pontenuovo sub. 19 e sub. 20, le spese della procedura esecutiva R.G.E. 590/2010 e quelle occorrenti per il ripristino della congruità catastale dell'immobile di via Pontenuovo n. 45 sub. 19.

Le convenute chiedono l'accogliersi delle seguenti conclusioni:

1. Statuirsi in conformità alle richieste conclusive formulate dagli attori.
2. Porsi le spese ed i compensi del presente giudizio a carico della massa e, per quanto di ragione, a carico del Sig. [redacted] e degli eredi del Sig. [redacted] con attribuzione all'antistatario.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingua.it

4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 QUESITO 1

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

Sulla base dell'esame della documentazione prodotta ed in particolare della relazione notarile (V. par. 3.10) e della relazione notarile integrata (V. par. 3.19), entrambe redatte dal notaio Giuseppe DI TRANSO, oltre che dalle dichiarazioni di successione del 28/08/1991 (V. par. 3.1) e del 17/07/2012 (V. par. 3.5), si dichiarano i seguenti beni caduti in successione dei coniugi Sigg.ri [redacted]

I. SUCCESSIONE DI ZINZI LUIGI

I cespiti sono i seguenti:

1. Piena proprietà del cortiletto in Napoli alla via Santa Maria Avvocata n. 37 piano secondo, composto di tre vani e accessori, riportato nel NCEU alla partita 64773 sez. VIC, F.gl. 11 P.lla 199 sub. 9.
2. Piena proprietà di vano terraneo con servizio in Napoli alla via Santa Maria Avvocata n. 37, riportato nel NCEU alla partita 64773 sez. VIC, F.gl. 11 P.lla 199 sub. 1.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

3. Piena proprietà di monocamera con servizio al primo piano in Napoli al vicolo Barre n. 11, riportato nel NCEU alla partita 64773 sez. MER, F.gl. 7 P.lla 339 sub. 22.
4. Comproprietà per metà del terraneo di tre vani e accessori in Napoli al Vico Martiri d'Otranto n. 9, riportato nel NCEU alla partita 1125348 sez. VIC, F.gl. 14 P.lla 176 sub. 2.
5. Piena proprietà del monolocale con servizio al primo piano in Napoli alla via Carmine n. 15, riportato nel NCEU alla partita 53577 sez. MER, F.gl. 7 P.lla 1340 sub. 2.

Nella dichiarazione di successione del 28/08/1991 (V. par. 3.1) si legge che la Sig.ra [redacted] coniuge del *de cuius*, con atto del 18/07/1991 per Notaio Giuseppe DI TRANSO, rinuncia puramente e semplicemente all'eredità del marito.

Successivamente, nel corso degli anni, sono defunti anche i tre figli [redacted] per cui, ad oggi, secondo l'art.78 cc, le quote di partecipazione alla comunione tra gli eredi sono così identificate:

- [redacted] per nove novantesimi (9/90);
- Eredi [redacted] per nove novantesimi (9/90);
- [redacted] per nove novantesimi (9/90);
- [redacted] per nove novantesimi (9/90);
- [redacted] per nove novantesimi (9/90);

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba6528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Per completezza, gli eredi dei citati figli scomparsi sono:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbcfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

II. SUCCESSIONE DI [redacted]

Gli immobili caduti in successione sono:

1. Piena proprietà del terraneo in Napoli alla via Padre Ludovico da Casoria n. 23, riportato nel NCEU alla sez. MER F.gl 8 P.lla 51 sub. 1.
2. Piena proprietà dell'appartamento al quarto piano in Napoli alla via Pontenuovo n. 45, riportato nel NCEU alla sez. VIC F.gl 11 P.lla 541 sub. 27.

Un terzo immobile, sempre a via Pontenuovo n. 45 ed in continuità all'appartamento di cui al punto "2.", anche identificato come sub 28 (frutto del frazionamento di un'unica originaria unità immobiliare), risultava all'epoca del decesso già oggetto di pignoramento per debiti contratti nominalmente dalla *de cuius* nei confronti del Condominio. Il Decreto Ingiuntivo n. 1633 del 13/02/2009, oggetto di opposizione respinta con sentenza del n. 5623 del 28/04/2012 (V. par. 3.4) diventava esecutivo e culminava con una vendita senza incanto nel 2016 (V. par. 3.8, decreto di trasferimento dell'immobile), di cui i proventi residui –stando al progetto di distribuzione del professionista delegato (V. par. 3.9)– dovrebbero essere già stati distribuiti equamente tra gli eredi aventi titolo. Non vi è traccia invece della somma –che altrimenti andrebbe ricongiunta all'asse ereditario di [redacted]– di € 12.650,00 (al netto delle spese processuali) riconosciuti dalla sentenza 5623/2012 per la domanda riconvenzionale.

Nella dichiarazione di successione del 17/12/2012 (V. par. 3.5) si legge che il Sig. [redacted] figlio della *de cuius*, con atto del 25/10/2011 per notaio

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Giuseppe DI TRANSO, rinuncia puramente e semplicemente all'eredità materna.

Inoltre, la figlia [redacted] era prematuramente morta il 06/01/2011, per cui ad essa subentrano in rappresentanza i figli [redacted]

Successivamente, come detto sopra, sono defunti gli altri due figli [redacted] per cui, ad oggi, secondo l'art.78 cc, le quote di partecipazione alla comunione tra gli eredi sono così identificate:

- [redacted] per nove ottantunesimi (9/81);
- [redacted] per nove ottantunesimi (9/81);
- [redacted] per nove ottantunesimi (9/81);
- [redacted] per nove ottantunesimi (9/81);
- [redacted] per nove ottantunesimi (9/81);
- [redacted] per nove ottantunesimi (9/81);
- [redacted] per tre ottantunesimi (3/81);
- [redacted] c.f. [redacted] per tre ottantunesimi (3/81);

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

- [redacted] per tre ottantunesimi (3/81);
- Eredi [redacted]
- Eredi [redacted]

Va infatti ricordato che, avendo la *de cuius* rinunciato a suo tempo all'eredità del marito [redacted], in questa massa non pervengono quote degli immobili di tale asse (d[redacted]

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.2 QUESITO 2

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

4.2.1 Immobile 1: Via S. M. Avvocata n. 37 piano terra

Dal sopralluogo effettuato in data 23 febbraio 2022 nel fabbricato sito in Napoli alla via S. M. Avvocata n.37, risultano due unità immobiliari ricadenti nella massa ereditaria. Il primo dei due cespiti è composto da un vano terraneo con servizio, riportato nel NCEU a partita 64773 sez. VIC F.gl. 11 P.lla 199 sub 1, cat. A5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello).

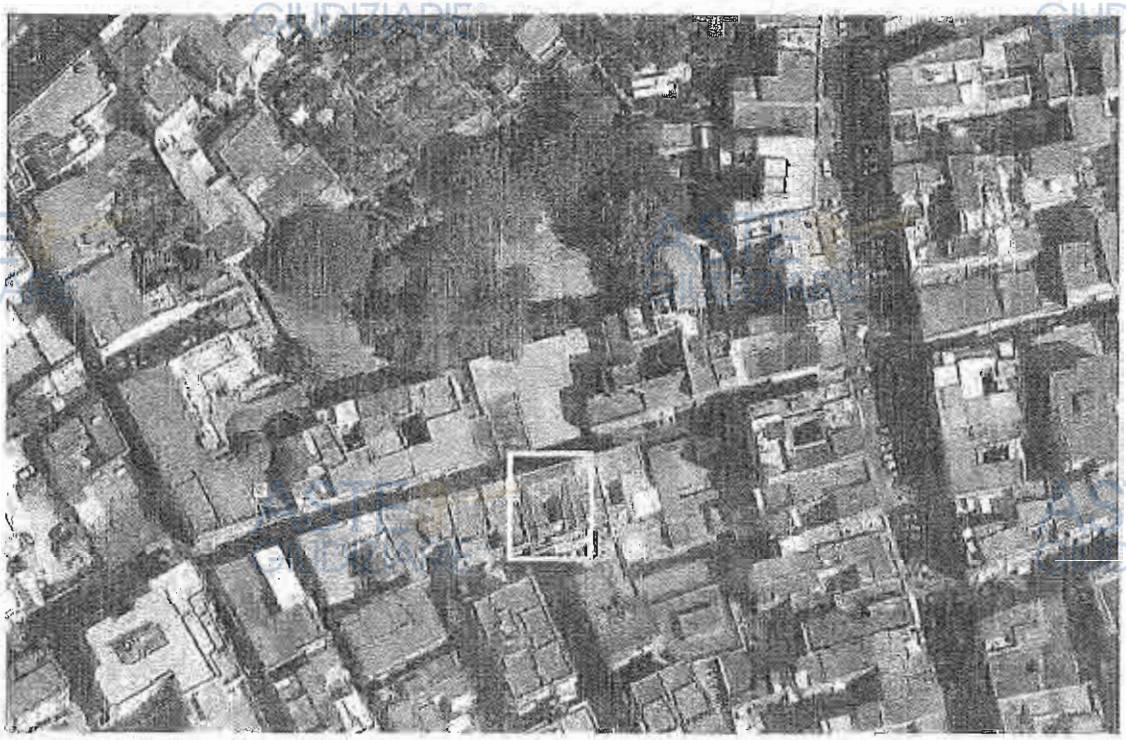


Foto satellitare con inquadramento dell'area. Fonte: Google® Earth 2022.

Il palazzo in cui si trovano i due immobili, in struttura portante in muratura, si

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cddfb1d15b6ea534

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

erge per quattro piani fuori terra e presenta un portone ad arco, dal quale si accede in uno spazio pavimentato destinato a cortile comune. Accedendovi, sulla destra si trova un immobile in esame, il sub. 1, che presenta una porta in ferro battuto, dalla quale si accede alla cucina di circa 12 mq illuminata da una piccola finestra. Da questo ambiente, si accede: sulla sinistra, al bagno di circa 2,80 mq, illuminato da una finestra di dimensioni ridotte che si affaccia sul cortile e da una finestra per consentire il passaggio d'aria e che si apre sulla cucina; diversamente sulla destra, alla camera da letto di circa 21,90 mq illuminata da una finestra che affaccia su via S. M. Avvocata.

In sintesi il cespite risulta quindi composto da cucina, bagno e camera da letto.

L'altezza media degli ambienti interni è di **m 2,75** in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **mediocre** per gli esterni, in quanto le pareti esterne dell'edificio presentano alcune mancante di intonaco e altre di tinteggiatura. Mentre gli ambienti interni rivelano una situazione di manutenzione **buona**, a meno di qualche piastrella mancante in bagno.

Le finiture rilevate sono di modesta fattura e di foggia antiquata. Esse sono così descrivibili:

- Gli impianti elettrici e idraulico sono sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento non presente.
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in stato di conservazione medio.
- I pavimenti dei locali interni sono diversi per ogni ambiente.

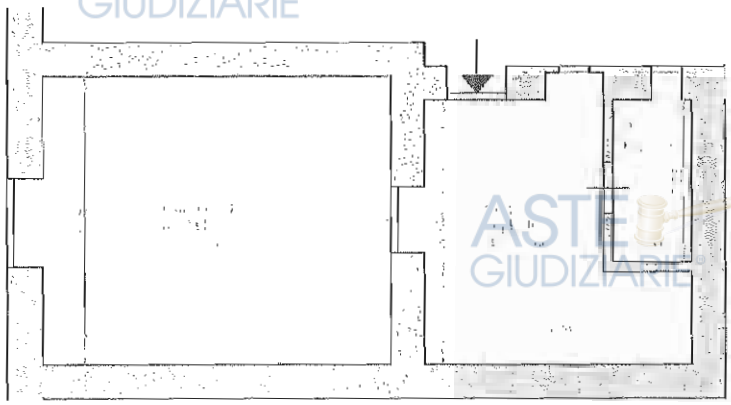
Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

- Gli infissi interni sono in legno e vetro a battente.
- Gli infissi esterni sono in pvc bianco di media fattura protetti da persiane in ferro.
- Cucina di foggia antiquata con pavimento realizzato con mattonelle 25x25 cm in gres, rivestimenti 20x20 cm di tipo ceramico fino a circa 1,50 m di altezza.
- Bagno dotato di vasca e boiler scaldabagno elettrico, con pavimento in gres 20x30 cm circa di colore beige e rivestimenti in gres delle stesse tonalità e dimensioni con decorazioni floreali, fino a ricoprire l'intera altezza.

Per ulteriori dettagli, si rinvia all'Allegato fotografico (V. All. 2).



La disposizione degli ambienti interni è rappresentata nella planimetria qui sopra riportata, ricavata dai rilievi metrici effettuati in sede di accesso. Essa non è in scala: per la rappresentazione in scala si rimanda alla restituzione grafica allegata (V. All. 3).

Le consistenze da considerare sono quindi le seguenti:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ee554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Fabbricato sito in Napoli, Via S.M. Avvocata n. 37, piano terra			
Vani principali e accessori diretti	mq	% valore superficie	mq effettivi
Cucina	12,07	100%	12,07
Camera da letto	21,88	100%	21,88
Wc	2,79	100%	2,79
muri divisori, tramezzi e pilastri interni	2,51	100%	2,51
muri perimetrali	14,86	50%	7,43
		totale	46,68
		Superficie vendibile*	46,68

**Il calcolo delle consistenze fa riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138*

L'**unità abitativa** ha pertanto le seguenti dimensioni:

- la **superficie commerciale** complessiva è di circa mq **46,68** (comprensiva di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore massimo di 0,50 m, e del 50% di quelle confinanti con altri fino ad uno spessore massimo di 0,25 m);

- la **superficie utile di pavimento** (sup. calpestabile netta) dell'immobile è di circa mq **36,74** (al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe, vani porta e vani finestra).

4.2.2 Immobile 2: Via S. M. Avvocata n. 37 piano secondo

Nello stesso stabile del cespite descritto nel paragrafo 4.2.1, vi è un secondo immobile ricadente nella massa: al secondo piano, composto da tre vani e accessori, riportato nel NCEU a partita 64773 sez. VIC, F.gl. 11 P.lla 199 sub 9, cat. A4 (Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.).

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba852f8093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Accedendo attraverso una scala ad U in granito e arrivati al pianerottolo del secondo piano, illuminato da due finestre, sulla sinistra si trova la porta d'ingresso dell'immobile d'interesse, il sub. 9, che immette direttamente alla cucina-soggiorno di circa 38 mq. Alla sinistra di quest'ultima si entra, superato un gradino, in un breve corridoio largo circa 1 m e confinato da due tramezzi a destra e a sinistra, entrambi dotati di una porta che apre rispettivamente in un bagno di circa 3,80 mq e ad un altro bagno di circa 3,40 mq. Al termine di questo corridoio si trova una porta-finestra che immette al balcone che affaccia su una area cortilizia aliena, utilizzata come parcheggio interno privato. In fondo a destra della cucina, ci sono due vani. Il primo a sinistra conduce ad un corridoio largo circa 1 m, che serve due camere da letto: la prima a sinistra di circa 17,60 mq che possiede un balcone che affaccia su via S. M. Avvocata, e l'altra, posizionata in fondo a destra, di circa 11,50 mq.

Il secondo vano inizia con un piccolo disimpegno, illuminato da una finestra che affaccia nel cortile privato della palazzina, che conduce ad una terza camera da letto di circa 8,60 mq.

In sintesi il cespite risulta quindi composto da cucina, due bagni e tre camere (due doppie e una singola).

L'altezza media degli ambienti interni è di **m 3** in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975. Anche il rapporto aeroilluminante è garantito dalle numerose aperture.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **mediocre** per gli esterni, in quanto le pareti esterne dell'edificio presentano alcune mancanze di intonaco. La stessa situazione **mediocre** si presenta negli ambienti interni, a causa di mancanza di intonaco in uno dei corridoi causata

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8526093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

dall'umidità proveniente dal bagno retrostante, fessurazioni dell'intonaco e delle mattonelle in vari ambienti. Anche il pavimento esterno in marmo di uno dei balconi presenta un distaccamento causato da infiltrazioni d'acqua, che hanno provocato l'invasione di vegetazione. Cattivo è lo stato del balcone maggiore, con rotture e distacchi delle soglie, per cui necessita di rifacimento dell'impermeabilizzazione.

Le finiture rilevate sono di modesta fattura e di foggia antiquata. Esse sono così descrivibili:

- Gli impianti elettrici e idraulico sono sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento a radiatori.
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in stato di conservazione medio.
- I pavimenti dei locali interni, sono realizzati con mattonelle bianche 30x30 cm di tipo ceramico, alternate con piastrelle decorate per creare un disegno geometrico.
- Gli infissi interni sono impiallacciati in legno a battente, decorate con modanature e uno specchio centrale.
- Gli infissi esterni, risalenti verosimilmente a periodi diversi, sono alcuni in pvc bianco ed altri in alluminio dorato, di media fattura e protetti da tapparelle.
- Cucina con impianto a norma di foggia antiquata e top in marmo nero.
- Bagno 1 dotato di vasca, con pavimento in ceramica 15x15 cm circa di colore nero e bianco, alternato, e rivestimenti in ceramica bianca delle stesse dimensioni, fino a 2,70 circa di altezza.
- Bagno 2 dotato di doccia e lavatrice, con pavimento in ceramica 15x15 cm circa di colore grigio e rivestimenti in ceramica bianca delle stesse

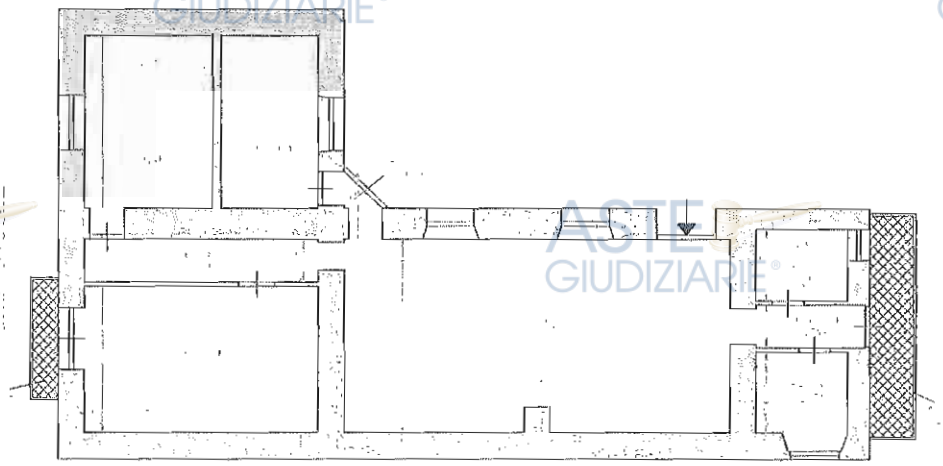
Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

dimensioni, fino a m 2,70 circa di altezza.

Per ulteriori dettagli, si rinvia all'Allegato fotografico (V. All. 2).



La disposizione degli ambienti interni è rappresentata nella planimetria qui sopra riportata, ricavata dai rilievi metrici effettuati dal sottoscritto alla presenza delle parti. Essa non è in scala: per la rappresentazione in scala si rimanda alla restituzione grafica allegata (V. All. 4).

Le consistenze da considerare sono quindi le seguenti:

Fabbricato sito in Napoli, Via S.M. Avvocata n. 37, piano secondo			
Vani principali e accessori diretti	mq	% valore superficie	mq effettivi
Cucina	38,11	100%	38,11
Camera 1	17,62	100%	17,62
Camera 2	11,47	100%	11,47
Camera 3	8,58	100%	8,58
Corridoio 1	2,04	100%	2,04
Corridoio 2	5,18	100%	5,18
Corridoio 3	0,90	100%	0,90
Bagno 1	3,82	100%	3,82
Bagno 2	3,38	100%	3,38
muri divisori, tramezzi e pilastri interni	1,73	100%	1,73
muri perimetrali	34,98	50%	17,49

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

	totale		110,32
Superficie scoperta			
Terrazzino 1	5,02	30%	1,51
Terrazzino 2	3,11	30%	0,93
	Superficie vendibile*		**112,76**

**Il calcolo delle consistenze fa riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138*

L'**unità abitativa** ha pertanto le seguenti dimensioni:

- la **superficie commerciale** complessiva è di circa mq **112,76** (comprensiva di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore massimo di 0,50 m, e del 50% di quelle confinanti con altri fino ad uno spessore massimo di 0,25 m);
- la **superficie utile di pavimento** (sup. calpestabile netta) dell'immobile è di circa mq **93,54** (al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe, vani porta e vani finestra), compresa la superficie omogeneizzata dei due balconi.

4.2.3 Immobile 3: Vico Barre n. 11 piano primo

Dal sopralluogo effettuato in data 09/03/2022, tra le unità immobiliari per cui è causa, vi è un immobile facente parte del fabbricato sito in Napoli al vico Barre n. 11 al primo piano. Il cespite consiste in una monocamera con servizio, riportato nel NCEU a partita 64773 sez. MER F.gl. 7 P.lla 339 sub 22, cat. A5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello).

Nella realtà gli occupanti, tramite divisori, hanno ricavato più ambienti, adattati alle loro esigenze.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Foto satellitare con inquadramento dell'area. Fonte: Google® Earth 2022.

Il cespite si trova in una palazzina di cinque piani, alla quale si accede da un cancello in ferro che presenta una scala in piperno, a chiocciola molto stretta. Arrivati al primo piano su un pianerottolo in marmo, si apre la porta d'ingresso dell'immobile in esame, che immette in una cucina di circa 11 mq illuminata a destra da luce naturale mediante affaccio su strada. Superando la cucina, ad ovest, è stato realizzato una sorta di corridoio-stanza indicata nel grafico da me redatto come "Camera 2" di circa 7 mq, dalla quale si può accedere sia alla "Camera 1" di circa 10 mq che al "Bagno" di circa 4 mq.

In sintesi il cespite risulta quindi composto da cucina, due camere da letto, un bagno e un'area esterna consistente in un terrazzino.

L'altezza media degli ambienti interni è di m 3 in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8e80ba8528093cbdfb1d15b6e554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Orodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **mediocre** per gli esterni, come denotato dallo stato dell'edificio e del terrazzino, che presenta delle lesioni. Diversamente gli ambienti interni rivelano una situazione di manutenzione **buona**.

Le finiture rilevate sono di modesta fattura e di foggia antiquata. Esse sono così descrivibili:

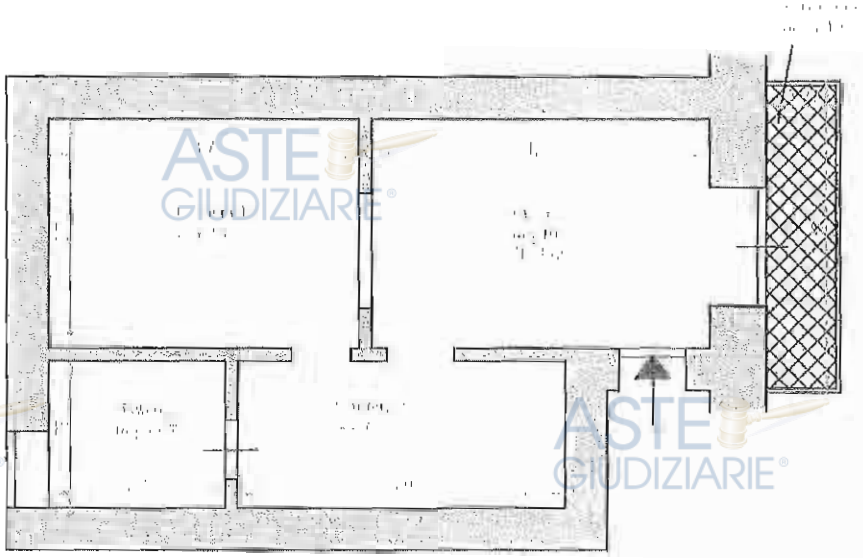
- Gli impianti elettrici e idraulico sono sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento presente con condizionatore d'aria elettrico.
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in stato di conservazione buono.
- I pavimenti dei locali interni, sono realizzati con mattonelle 60x60 cm in gres.
- I pavimenti esterni sono realizzati con mattonelle in gres in uno stato di conservazione mediocre, in quanto alcune piastrelle (e soglie) presentano delle lesioni.
- L'infisso interno, presente all'ingresso del bagno, è a soffietto in pvc.
- Gli infissi esterni sono in pvc bianco di media fattura protetti da persiane in ferro.
- Cucina con impianto a norma di foggia antiquata e top in marmo nero.
- Bagno dotato di doccia e lavatrice, con pavimento in ceramica 50x50 cm circa di colore grigio e rivestimenti in ceramica 60x20 cm circa dello stesso colore, intervallato con strisce decorate, fino a 2,50 circa di altezza.

Per ulteriori dettagli, si rinvia all'Allegato fotografico (V. All. 2).

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it



La disposizione degli ambienti interni è rappresentata nella planimetria qui sopra riportata, ricavata dai rilievi metrici effettuati in sede di accesso. Essa non è in scala: per la rappresentazione in scala si rimanda alla restituzione grafica allegata (V. All. 3).

Le consistenze da considerare sono quindi le seguenti:

Fabbricato sito in Napoli, Vico Barre n. 11, piano primo			
Vani principali e accessori diretti	mq	% valore superficie	mq effettivi
Cucina	10,85	100%	10,85
Camera 1	9,99	100%	9,99
Camera 2	6,75	100%	6,75
Bagno	3,63	100%	3,63
muri divisori, tramezzi e pilastri interni	1,59	100%	1,59
muri perimetrali	46,26	50%	23,13
		totale	**55,94**
Superficie scoperta			
Terrazzino	3,19	30%	0,96
		Superficie vendibile*	**56,90**

**Il calcolo delle consistenze fa riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138*

L'**unità abitativa** ha pertanto le seguenti dimensioni:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8526093cbdfb1d15b8ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

- la **superficie commerciale** complessiva è di circa mq **56,90** (comprensiva di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore massimo di 0,50 m, e del 50% di quelle confinanti con altri fino ad uno spessore massimo di 0,25 m);

- la **superficie utile di pavimento** (sup. calpestabile netta) dell'immobile è di circa mq **32,18** (al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe, vani porta e vani finestra), compresa la superficie omogeneizzata del balconcino.

4.2.4 Immobile 4: Vico Martiri d' Otranto n. 9 piano terra

In data 02/03/2022 ho rilevato l'immobile sito in vico Martiri d' Otranto n. 9, piano terra, riportato nel NCEU alla sez. VIC F.gl. 14 P.lla 176 sub 2, cat. C3.

Foto satellitare con inquadramento dell'area. Fonte: Google® Earth 2022.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ee0ba8528093cbdfb1d15b6ea564

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Durante il sopralluogo il locale appare impraticabile per le condizioni sanitarie a causa dello stato di abbandono in cui versa. Esso è composto da tre ambienti, un ripostiglio e un bagno. L'ingresso è costituito da un cancello in ferro battuto, che immette in un primo ambiente di circa 19,42 mq. Attraverso un'apertura ad arco si passa in una seconda stanza di circa 15,48 mq; successivamente attraverso un disimpegno di circa 8,35 mq, in cui a sinistra si trova un ripostiglio di circa 2,55 mq e a destra un bagno di circa 1,73 mq. In fondo si può rilevare un terzo ambiente di circa 21,73 mq.

In sintesi il laboratorio è composto da tre ambienti, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno.

L'altezza media degli ambienti interni è di **m 3,03** in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **pessime** per gli esterni, in quanto le pareti esterni dell'edificio presentano mancanze d'intonaco, graffiti vandalici. Allo stesso modo gli ambienti interni rivelano anch'essi una situazione di manutenzione **pessima**: i pavimenti presentano mancanze di piastrelle; le pareti rilevano presenza di infiltrazioni. In generale gli ambienti interni sono colmi di ragnatele e infestati da topi.

Le finiture rilevate sono così descrivibili:

- Gli impianti elettrici e idraulico non sono sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento non presente.
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in stato di conservazione pessime.
- I pavimenti dei locali interni, sono realizzati con mattonelle 10x30 cm di

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

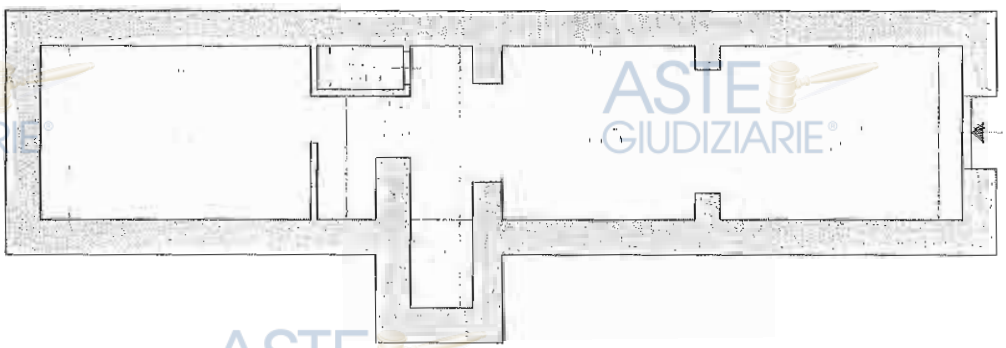
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

cotto.

- Bagno con rivestimenti in ceramica 30x30 cm circa di colore simil azzurro fino a 2,50 m circa di altezza.

Per ulteriori dettagli, si rinvia all'Allegato fotografico (V. All. 2).



La disposizione degli ambienti interni è rappresentata nella planimetria qui sopra riportata, ricavata dai rilievi metrici effettuati dal sottoscritto alla presenza delle parti. Essa non è in scala: per la rappresentazione in scala si rimanda alla restituzione grafica allegata (V. All. 3).

Le consistenze da considerare sono quindi le seguenti:

Laboratorio sito in Napoli, Vico Martiri d' Otranto n. 9, piano terra			
Vani principali e accessori diretti	mq	% valore superficie	mq effettivi
Stanza 1	19,42	100%	19,42
Stanza 2	15,48	100%	15,48
Stanza 3	21,73	100%	21,73
Bagno	1,73	100%	1,73
Ripostiglio	2,55	100%	2,55
Disimpegno	8,35	100%	8,35
muri divisori, tramezzi e pilastri interni	7,45	100%	7,45
muri perimetrali	26,54	50%	13,27
		totale	**89,98**
		Superficie vendibile*	**89,98**

**Il calcolo delle consistenze fa riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138*

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

L'**unità abitativa** ha pertanto le seguenti dimensioni:

- la **superficie commerciale** complessiva è di circa mq **89,98** (comprensiva di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore massimo di 0,50 m, e del 50% di quelle confinanti con altri fino ad uno spessore massimo di 0,25 m);

- la **superficie utile di pavimento** (sup. calpestabile netta) dell'immobile è di circa mq **69,26** (al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe, vani porta e vani finestra).

4.2.5 Immobile 5: Via Carmine n. 15 piano primo

Tra le unità immobiliari componenti la massa, vi è il cespite sito in via Carmine n. 15 al piano primo, riportato nel NCEU sez. MER F.gl. 7 P.lla 1340 sub 2, cat. A5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello).

Il fabbricato sorge cinque piani fuori terra e presenta un piccolo cancello in ferro che apre direttamente su di una stretta scala in marmo. Arrivati al primo piano, si apre la porta d'ingresso dell'immobile in esame, il quale presenta due ambienti; il primo di circa 11 mq con affaccio sulla strada e il secondo di circa 12 mq.

Alla data del mio accesso si presentava allo stato grezzo e col pavimento ricoperto da carcasse di uccelli, sebbene non vi fosse alcun cattivo odore.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30e8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Foto satellitare con inquadramento dell'area. Fonte: Google® Earth 2022.

In sintesi il cespite risulta quindi composto da due ambienti e un'area esterna consistente in un terrazzino.

L'altezza media degli ambienti interni è di **m 4.75** in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **buone** per gli esterni, in quanto le pareti esterne dell'edificio risulta tinteggiato da poco tempo. Diversamente gli ambienti interni rivelano una situazione **incompleta**, infatti si trovano, come detto, allo stato grezzo: senza impianti, senza intonaci, senza pavimenti.

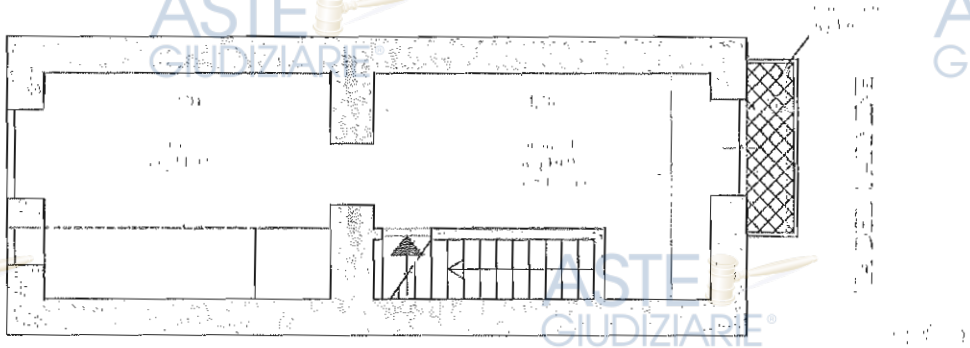
Non sono quindi rilevate finiture nell'intero appartamento, in cui mancano anche i servizi igienici, rendendolo di fatto più idoneo come deposito piuttosto che come abitazione.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8e0ba8528093cbdfbf1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Per ulteriori dettagli, si rinvia all'Allegato fotografico (V. All. 2).



La disposizione degli ambienti interni è rappresentata nella planimetria qui sopra riportata, ricavata dai rilievi metrici effettuati dal sottoscritto alla presenza delle parti. Essa non è in scala: per la rappresentazione in scala si rimanda alla restituzione grafica allegata (V. All. 3).

Le consistenze da considerare sono quindi le seguenti:

Fabbricato sito in Napoli, Via Carmine n. 15, piano primo			
Vani principali e accessori diretti	mq	% valore superficie	mq effettivi
Stanza 1	10,97	100%	10,97
Stanza 2	11,93	100%	11,93
muri divisori, tramezzi e pilastri interni	1,26	100%	1,26
muri perimetrali	12,63	50%	6,32
		totale	**30,48**
Superficie scoperta			
Terrazzino	1,68	30%	0,50
		Superficie vendibile*	**30,98**

**Il calcola delle consistenze fa riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138*

L'**unità abitativa** ha pertanto le seguenti dimensioni:

– la **superficie commerciale** complessiva è di circa mq **30,98** (comprensiva di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

massimo di 0,50 m, e del 50% di quelle confinanti con altri fino ad uno spessore massimo di 0,25 m);

- la **superficie utile di pavimento** (sup. calpestabile netta) dell'immobile è di circa mq **23,40** (al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe, vani porta e vani finestra), compresa la superficie omogeneizzata del balconcino.

4.2.6 Immobile 6: Via Padre Ludovico da Casoria n. 23 piano terra

B1

Un altro immobile ricadente nell'asse ereditario, è sito in via Padre Ludovico n. 23 al piano terra, riportato nel NCEU sez. MER, F.gl. 8 P.lla 51 sub 1, cat. C1 (negozio o bottega).

Foto satellitare con inquadramento dell'area. Fonte: Google® Earth 2022.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

L'immobile, a pianta quasi quadrata, si trova al piano terra ed è composto da un unico ambiente di circa mq 16,50 con soffitto a volta ed un servizio di circa mq 1,80. Vi si accede direttamente da strada.

Nella dichiarazione di successione del 17/07/2012 (V. par. 3.5) viene dichiarato che "*al terraneo è sottoposto scantinato*", ma di tale pertinenza non se ne è rinvenuta traccia né dalle relazioni notarili né dal sopralluogo effettuato, sebbene quest'ultimo svolto in condizioni complicate, stante l'occupazione *sine titulo* del cespite da parte di ignoti.

L'altezza media degli ambienti interni è di **m 3,97** in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **pessime** per gli esterni, in quanto le pareti esterni dell'edificio presentano mancanze d'intonaco, graffiti vandalici. Diversamente gli ambienti interni rivelano una situazione di manutenzione **sufficiente**.

Le finiture rilevate sono così descrivibili:

- Gli impianti elettrici e idraulico sono sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento non presente.
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in stato di conservazione medio.
- I pavimenti dei locali interni, sono realizzati con mattonelle 35x50 cm in gres.
- Gli infissi esterni sono in pvc bianco di media fattura protetti da persiane in alluminio.
- Bagno con pavimento in ceramica 30x30 cm circa di colore grigio e

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c6aa0ba8528093cbcfb1d15b6ea564

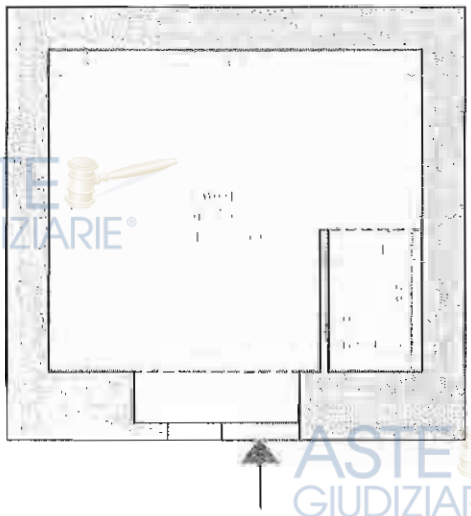
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

rivestimenti delle stesse dimensioni e stesso colore, fino a 2,50 m circa di altezza.

Per ulteriori dettagli, si rinvia all'Allegato fotografico (V. All. 2).

La disposizione degli ambienti interni è rappresentata nella planimetria qui di seguito riportata, ricavata dai rilievi metrici effettuati dal sottoscritto alla presenza delle parti. Essa non è in scala; per la rappresentazione in scala si rimanda alla restituzione grafica allegata (V. All. 3).



Le consistenze da considerare sono quindi le seguenti:

Fabbricato sito in Napoli, Via P. Ludovico da Casoria n. 23, piano terra			
Vani principali e accessori diretti	mq	% valore superficie	mq effettivi
Camera	16,55	100%	16,55
Bagno	1,83	100%	1,83
muri divisori, tramezzi e pilastri interni	0,17	100%	0,17
muri perimetrali	9,16	50%	4,58
		totale	**23,13**
		Superficie vendibile*	**23,13**

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Il calcolo delle consistenze fa riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138

L'**unità immobiliare** ha pertanto le seguenti dimensioni:

- la **superficie commerciale** complessiva è di circa mq **23,13** (comprensiva di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore massimo di 0,50 m, e del 50% di quelle confinanti con altri fino ad uno spessore massimo di 0,25 m);
- la **superficie utile di pavimento** (sup. calpestabile netta) dell'immobile è di circa mq **18,38** (al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe, vani porta e vani finestra).

4.2.7 Immobile 7: Via Pontenuovo n. 45 piano quarto

Dal sopralluogo effettuato in data 17 febbraio 2022, tra le unità immobiliari per cui è causa, vi è un immobile facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via Pontenuovo n. 45 al terzo piano (quarto catastale). Il cespite è riportato nel NCEU a partita 84649 sez. VIC, F.gl. 11 P.lla 541 sub 27, cat. A4.

Dall'analisi degli atti, in particolare attraverso la perizia di CTU dell'agosto 2012 (V. par. 3.6) e il decreto di trasferimento del 15/03/2017 (V. par. 3.8), il cespite di interesse è solo il sub 27, composto da 2,5 vani. Si noti che la planimetria catastale ultima disponibile risale al 2013 e, seppur riportando lo stato di fatto attuale, include altri 3 vani oltre ai 2,5 ricadenti nella massa.

Esso deriva infatti dal frazionamento di un più ampio immobile, di cui la parte scorporata corrisponde al sub 28 e risulta alienato in seguito a vendita senza incanto per procedura di esecuzione immobiliare.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Orodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Dell'unità immobiliare originaria facevano parte, come desumibile dalla Relazione Notarile (V. par. 3.19) e dalla stessa dichiarazione di successione (V. par. 3.5), due terzi (2/3) del lastrico solare e dei suppenni ricoprenti il fabbricato, oltre ad una stanzetta ricavata tra il lastrico solare di copertura e l'appartamento stesso. Tale stanzetta è rimasta inglobata nel sub 28.

Foto satellitare con inquadramento dell'area. Fonte: Google® Earth 2022.

L'immobile in esame si trova in una palazzina, in struttura portante in muratura, che si erge per quattro piani fuori terra. L'acceso è costituito da un portale d'epoca in ferro e vetro attraverso il quale si accede ad una corte interna, con pavimentazione in piperno, al centro della quale si trova un ascensore di relativamente recente costruzione. In fondo vi sono le scale, anch'esse in piperno, che consentono l'accesso alle singole abitazioni. Sul pianerottolo del terzo piano, dove si rileva un soffitto in legno in condizioni cattive, a destra vi è una porta di un'abitazione di proprietà aliena mentre a sinistra un cancello di

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093ccadfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

ferro protegge un piccolo disimpegno su cui affacciano due porte di ingresso. Quella a destra conduce all'immobile espropriato mentre quella di fronte porta all'appartamento di nostro interesse. L'antistante area di disimpegno dunque resta area comune tra i due immobili. Entrando nell'unità di interesse, ci si trova in un ingresso di circa 3 mq, dal quale, procedendo diritto si accede ad alcune stanze che non fanno parte del cespite caduto in esame, mentre a sinistra si accede al soggiorno di circa 21 mq illuminato da una finestra. Dall'angolo in fondo a sinistra del salone si passa ad un disimpegno di circa 4 mq, dove a destra si colloca una porta per accedere al bagno di circa 4,50 mq, mentre in fondo un'altra porta conduce ad un'ampia cucina abitabile di circa 25 mq. Tale cucina è dotata di un camino ed ha un affaccio costituito da un terrazzino di circa 1,30 mq su Via Cesare Rosaroll, con vista della torre rinascimentale dello storico plesso della ex caserma Garibaldi (oggi Ufficio del Giudice di Pace).

L'altezza media degli ambienti interni è di **m 3,40** in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **medio** per gli esterni, mentre gli ambienti interni sono in **buone** condizioni, a meno della cucina in cui si rivela una macchia sul soffitto, causata da infiltrazioni d'acqua, e del disimpegno dove sono presenti delle cavillature nelle pareti.

Le finiture rilevate sono di buona fattura e così descrivibili:

- Gli impianti elettrici e idraulico sono sottotraccia
- Impianto di riscaldamento a radiatori
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in stato di conservazione mediocre.
- I pavimenti dei locali interni, sono realizzati con mattonelle 50x50 cm di

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea584

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

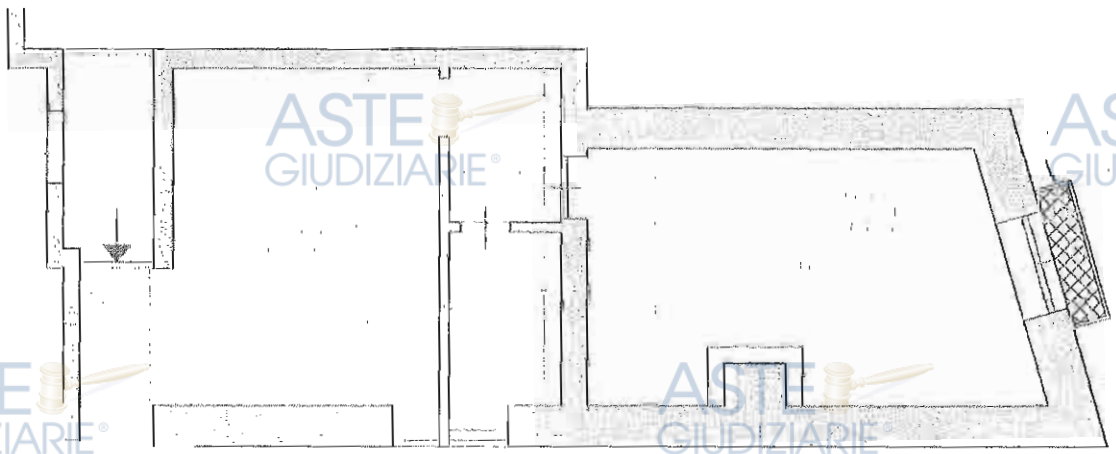
• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

tipo ceramico.

- I pavimenti esterni, sono realizzati con mattonelle effetto cotto di circa 15x15 cm.
- Gli infissi interni sono impiallacciati in legno a battente, decorate con modanature e vetro centrale.
- Gli infissi esterni sono in pvc bianco di media fattura protetti da persiane in pvc o tapparelle.
- Cucina con impianto a norma di foggia moderna e rivestimenti 5x50 cm di tipo ceramico fino a 2,00 m di altezza.
- Bagno dotato di doccia, con pavimento in ceramica 50x50 cm circa di colore grigio e rivestimenti in ceramica di 20x50 circa, fino a 2,50 m circa di altezza.

Per ulteriori dettagli, si rinvia all'Allegato fotografico (V. All. 2)

La disposizione degli ambienti interni è rappresentata nella planimetria qui di seguito riportata, ricavata dai rilievi metrici effettuati dal sottoscritto alla presenza delle parti. Essa non è in scala: per la rappresentazione in scala si rimanda alla restituzione grafica allegata (V. All. 3).



Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Le consistenze da considerare sono quindi le seguenti:

Fabbricato sito in Napoli, Via Pontenuovo n. 45, piano quarto			
Vani principali e accessori diretti	mq	% valore superficie	mq effettivi
Preingresso	3,92	50%	1,96
Ingresso	2,98	100%	2,98
Soggiorno	20,86	100%	20,86
Disimpegno	4,02	100%	4,02
Cucina	25,41	100%	25,41
Bagno	4,53	100%	4,53
muri divisori, tramezzi e pilastri interni	2,60	100%	2,60
muri perimetrali	18,81	50%	9,41
		totale	**71,76**
Superficie scoperta			
Terrazzino	3,19	30%	0,96
		Superficie vendibile*	**72,72**

**Il calcolo delle consistenze fa riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n.138*

L'**unità abitativa** ha pertanto le seguenti dimensioni:

- la **superficie commerciale** complessiva è di circa mq **72,72** (comprensiva di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore massimo di 0,50 m, e del 50% di quelle confinanti con altri fino ad uno spessore massimo di 0,25 m);

- la **superficie utile di pavimento** (sup. calpestabile netta) dell'immobile è di circa mq **60,72** (al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe, vani porta e vani finestra), compresa la superficie omogeneizzata del balconcino.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.3 QUESITO 3

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro in riferimento a ciascuna delle due masse distinte e per singole stirpi, con possibilità di riunire le masse solo con il consenso di tutte le parti.

La comoda divisibilità di un bene è regolamentato dall'art. 727 Codice Civile, che recita:

"*le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota*".

La comoda divisibilità di un bene o di una unità immobiliare deve dunque determinare quote concrete ed omogenee, suscettibili di autonomo e libero godimento, senza dover affrontare la soluzione di problemi tecnici eccessivamente onerosi e senza un sensibile deprezzamento del valore dell'intero.

Nel nostro caso, analizzando gli immobili caduti nell'asse e tutte le relative quote ereditarie, si può constatare che non è possibile effettuare una comoda divisione. Difatti gli immobili ricaduti nella prima successione sono solo 5, di cui solo due un po' più ampi rispetto ai rimanenti (quasi tutti monolocali), per cui a fronte di 10 coeredi non è praticabile alcuna divisione, pur volendo adottare una logica di frazionamento. Ciò vale a maggior ragione per la successione materna, in cui ricadono solo due immobili.

Anche unendo le masse, non risulta possibile un'assegnazione dei beni senza arrecare pregiudizi a qualche coerede.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.4 QUESITO 4

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Come già dettagliatamente esposto nella risposta al precedente quesito, le masse ereditarie non risultano comodamente divisibili in quanto il numero degli eredi è sempre maggiore del numero di cespiti ricavabili, anche volendo ipotizzare dei frazionamenti.

Appurata, quindi, la non comoda divisibilità dei beni, ai fini e nel rispetto del mandato ricevuto, si procede alla determinazione dell'**attuale valore di mercato** degli immobili, secondo la seguente **nota metodologica**.

Anzitutto per il calcolo delle consistenze degli immobili ci si avvarrà delle **superfici commerciali** (S_C), che in seguito saranno indicate anche come "**Superfici vendibili**", già calcolate al par. 4.2: esse sono state determinate sulla base delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate (che a sua volta recepisce la Norma UNI 10750 e i vari Decreti in materia: D.P.R.138/98, D.L. 300/99, D.P.C.M. 7/11/2000, D.M. 431/2002, D.M. 26/3/2004, D.L. 41/2004 modificato e convertito con L.104/2004, L. 311/2004, L. 296/2006, L. 244/2007).

Per addivenire al valore di mercato dell'unità immobiliare all'attualità, quindi al giugno 2022, si applicherà il **procedimento diretto** o **sintetico per confronto di valori unitari omogenei:** si individuerà un più probabile valore di mercato unitario analizzando i dati dell'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate), riferiti al II° semestre 2021, ed i dati reperiti da operatori di settore *web oriented* (nel caso in esame si è fatto riferimento ad

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Borsinoimmobiliare.it). Verranno cioè incrociati i dati delle cosiddette *fonti indirette* con quelli delle c.d. *fonti dirette*. Va specificato, a proposito dell'OMI, che i dati OMI sono pubblicati a cadenza semestrale: quelli del II Semestre 2021 sono attualmente quelli più aggiornati.

Tali dati verranno selezionati mediante l'individuazione della macroarea di riferimento, in modo di tener conto della collocazione geografica e del contesto urbano in cui il bene da valutare si trova. Tale operazione, indicata come "zonizzazione", più precisamente definisce le caratteristiche estrinseche posizionali del bene in esame. Acquisiti tali valori e mediatili tra loro, si ottiene quello che viene comunemente indicato come **V.M.U.** (Valore di Mercato Unitario).

L'ultimo passo per arrivare alla stima più probabile del bene, è quello di definirne i coefficienti intrinseci. Individuati una serie di parametri opportuni, che sintetizzano le caratteristiche principali proprie del bene da valutare (per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'immobile), se ne dà un punteggio maggiore o minore di uno a seconda che siano migliori o peggiori del bene medio caratteristico di zona. Si partirà cioè dal valore desunto per un immobile in condizioni medie, per migliorarne o peggiorarne la stima (mediante coefficienti ad hoc) a seconda delle condizioni del cespite in esame rispetto a condizioni standard (ad es. la qualità delle finiture o il livello tecnologico degli impianti o lo stato di conservazione). In applicazione del metodo moltiplicativo del FORTE, tali coefficienti vengono moltiplicati tra loro dando un **coefficiente di omogeneizzazione**.

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile similare a quello in esame verrà infine ricavato moltiplicando i tre parametri precedentemente calcolati:

$$S_C \times VMU \times COEFF_{omog}$$

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

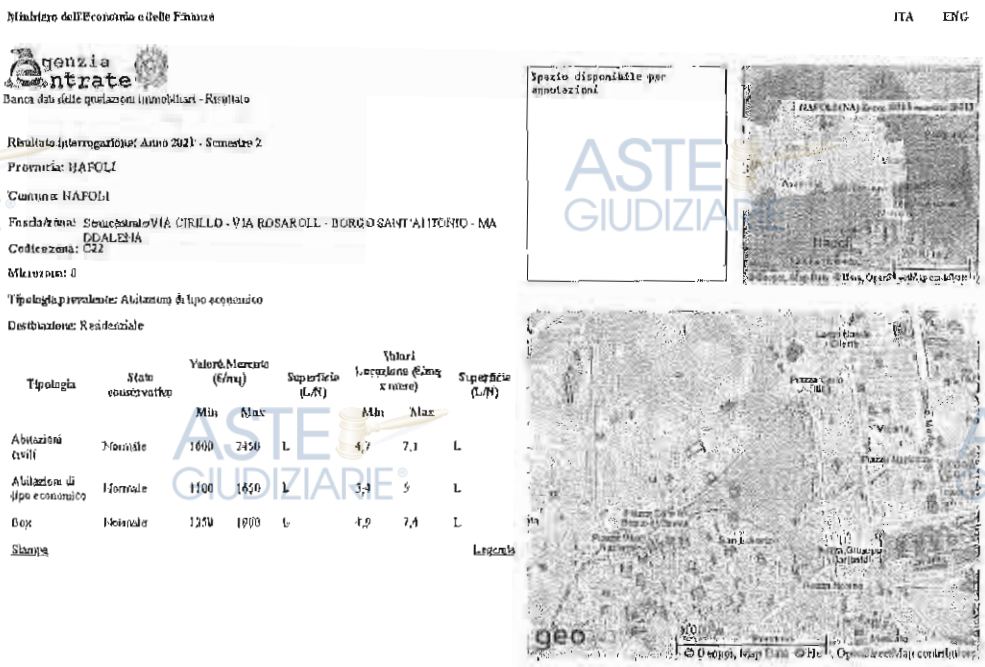
4.4.1 Immobile 1: Via S. M. Avvocata n. 37 piano terra

Conseguentemente alla nota metodologica appena esposta, si procede col calcolo del VMU. Dalle tabelle OMI, consultabili gratuitamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, emergono i valori seguenti:

Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021
Zona: C22/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena
Tipologia: Residenziale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Abitazioni civili *Valore unitario (€/mq)*			Abitazioni di tipo economico *Valore unitario (€/mq)*			Box auto *Valore unitario (€/mq)*		
Min	Max	Medio	Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
1.600,00	*2.450,00*	*2.025,00*	*1.100,00*	*1.650,00*	*1.375,00*	*1.250,00*	*1.900,00*	*1.575,00*

Geopoi https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2...


Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANT'ANTONIO - MADDALENA

Codice zona: C22

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1600	2450	L	4,7	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650	L	3,4	5	L
Box	Normale	1250	1900	L	4,9	7,4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, tali valori vanno incrociati con le analoghe quotazioni

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

riportate su Borsinoimmobiliare.it - dati di giugno 2022, che qui di seguito si riportano:

Quotazioni prelevate da Borsinoimmobiliare.it giugno 2022		
Area Semicentrale		
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.750,00	*2.930,00*	2.340,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di fascia media		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.517,00	*2.534,00*	2.025,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.103,00	*1.691,00*	**1.397,00**

Si assume pertanto il valore medio della 2° fascia, pari ad €/mq 1.397,00. Quindi i valori medi desunti dalle quotazioni OMI e quelle prelevate su *Borsinoimmobiliare.it* sono stati mediati fra loro ottenendo il seguente valore unitario medio di base (**VMU**) su cui andare a stimare il valore di mercato del compendio per cui è causa:

VMU = € (1.375,00 + 1.397,00)/2 = **€ 1.386,00**

Occorrerà ora applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'unità immobiliare in esame, come desunta in sede di sopralluogo.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Caratteri strutturali	*Vetustà - Stato di conservazione*	*Piano*	*Esposizione*	*Posizione*	*Panoramicità*	***Coefficiente***
1	*0,95*	*0,90*	*0,90*	*1*	*0,90*	***0,693***

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Pertanto il più probabile **Valore di Mercato all'attualità** della piena proprietà del vano terraneo in via S. M. Avvocata n. 37 in Napoli, richiamati i parametri precedentemente calcolati e applicata la formula (**SC x VMU x COEFF$_{omog}$**), è pari ad **€ 44.806,93**.

Vano terraneo sito in Napoli, via S. M. Avvocata n. 37 Catastalmente alla Sez. VIC foglio 11, particella 199, sub. 1	**VMU €/mq anno 2022 =**	**1.386,00**

Superficie vendibile = 46,68 mq Coeff. di omogeneizzazione = 0,693

Valore della piena proprietà all'attualità	***€ 44.806,93***

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.4.2 Immobile 2: Via S. M. Avvocata n. 37 piano secondo

Iterando il metodo precedentemente esposto, si procede col calcolo del VMU.

Dalle tabelle OMI, emergono i seguenti valori:

Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021
Zona: C22/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena
Tipologia: Residenziale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Abitazioni civili			Abitazioni di tipo economico			Box auto		
Valore unitario (€/mq)			Valore unitario (€/mq)			Valore unitario (€/mq)		
Min	Max	Medio	Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
1.600,00	2.450,00	2.025,00	1.100,00	1.650,00	1.375,00	1.250,00	1.900,00	1.575,00

Geopoi https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2...

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANT'ANTONIO - MADDALENA

Codice zona: C22

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1600	2450	L	4,9	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650	L	3,8	5	L
Box	Normale	1250	1900	L	4,9	7,1	L

Stampa Legenda

Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, tali valori vanno incrociati con le quotazioni riportate su Borsinoimmobiliare.it - dati di giugno 2022, che qui di seguito si riportano.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Quotazioni prelevate da Borsinoimmobiliare.it giugno 2022		
Area Semicentrale		
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.750,00	2.930,00	2.340,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di fascia media		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.517,00	2.534,00	2.025,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.103,00	1.691,00	**1.397,00**

Quindi i valori medi desunti dalle quotazioni OMI e quelle prelevate su *Borsinoimmobiliare.it* sono stati mediati fra loro ottenendo il seguente valore unitario medio di base (**VMU**) su cui andare a stimare il valore di mercato del compendio per cui è causa:

VMU = € (1.375,00 + 1.397,00)/2 = **€ 1.386,00**

Anche qui, occorrerà applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'unità immobiliari, oggetto dell'incarico ricevuto, desunti in sede di sopralluogo.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Caratteri strutturali	*Vetustà - Stato di conservazione*	*Piano*	*Esposizione*	*Posizione*	*Panoramicità*	*Coefficiente*
1	*0,95*	*1*	*0,95*	*1*	*0,95*	***0,857***

Pertanto il più probabile **Valore di Mercato all'attualità** della piena proprietà dell'immobile sito al piano secondo in via S. M. Avvocata n. 37 in Napoli, richiamati i parametri precedentemente calcolati e applicata la formula (**SC** x **VMU** x **COEFF**$_{omog}$), è pari ad **€ 133.993,97.**

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Immobile sito in Napoli, via S. M. Avvocata n. 37 piano secondo Catastalmente alla Sez. VIC foglio 11, particella 199, sub. 9	VMU €/mq anno 2022 =	1.386,00

Superficie vendibile = 110,32 mq Coeff. di omogeneizzazione = 0,857

Valore della piena proprietà all'attualità	*€ 133.993,97*

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba6528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.4.3 Immobile 3: Vico Barre n. 11 piano primo

Come da nota metodologica esposta nell'introduzione, si procede col calcolo del VMU. Dalle tabelle OMI, emergono i seguenti valori:

Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021
Zona: B8/Centrale, tratti adiacenze parte est centro antico: piazza Mercato, Mezzocannone
Tipologia: Residenziale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Abitazioni civili			Abitazioni di tipo economico			Box auto		
Valore unitario (€/mq)			Valore unitario (€/mq)			Valore unitario (€/mq)		
Min	Max	Medio	Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
1.750,00	2.700,00	2.225,00	1.200,00	1.850,00	**1.525,00**	1.500,00	2.300,00	1.900,00

Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, tali valori vanno incrociati con le quotazioni riportate su Borsinoimmobiliare.it - dati di giugno 2022, che qui di seguito si riportano:

Quotazioni prelevate da Borsinoimmobiliare.it giugno 2022
Area Centrale

TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
1.962,00	3.281,00	2.622,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di fascia media		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
1.712,00	2.867,00	2.290,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
1.237,00	1.885,00	**1.561,00**

Quindi i valori medi desunti dalle quotazioni OMI e quelle prelevate su *Borsinoimmobiliare.it* sono stati mediati fra loro ottenendo il seguente valore unitario medio di base (**VMU**) su cui andare a stimare il valore di mercato del compendio per cui è causa:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c86a0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

VMU = € (1.525,00 + 1.561,00)/2 = **€ 1.543,00**

Anche qui, occorrerà applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'unità immobiliari, oggetto dell'incarico ricevuto, desunti in sede di sopralluogo.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Caratteri strutturali	*Vetustà - Stato di conservazione*	*Piano*	*Esposizione*	*Posizione*	*Panoramicità*	***Coefficiente***
1	*1*	*0,95*	*0,90*	*0,95*	*0,90*	***0,731***

Pertanto il più probabile **Valore di Mercato all'attualità** della piena proprietà dell'immobile sito al piano primo in vico Barre n. 11 in Napoli, richiamati i parametri precedentemente calcolati e applicata la formula (**SC** x **VMU** x **COEFF**$_{omog}$), è pari ad **€ 64.178,20.**

Monocamera sito in Napoli, vico Barre n. 11 piano primo Catastalmente alla Sez. MER foglio 7, particella 339, sub. 22	**VMU €/mq anno 2022 =**	**1.543,00**
Superficie vendibile = 55,94 mq	Coeff. di omogeneizzazione = 0,731	
Valore della piena proprietà all'attualità		***€ 64.178,20***

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.4.4 Immobile 4: Vico Martiri d' Otranto n. 9 piano terra

Come da nota metodologica esposta nell'introduzione, si procede col calcolo del VMU. Dalle tabelle OMI, emergono i seguenti valori:

Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021 Zona: C22/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena Tipologia: Commerciale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate					
Magazzini *Valore unitario (€/mq)*			Negozi *Valore unitario (€/mq)*		
Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
420,00	*850,00*	*635,00*	*1.450,00*	*2.175,00*	*2.900,00*

Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, tali valori vanno incrociati con le quotazioni riportate su Borsinoimmobiliare.it - dati di giugno 2022, che qui di seguito si riportano

Quotazioni prelevate da Borsinoimmobiliare.it giugno 2022 *Area Semicentrale*		
TIPOLOGIA: Magazzini		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
296,00	*803,00*	549,50
TIPOLOGIA: Laboratori		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
622,00	*1.669,00*	**1.145,50**
TIPOLOGIA: Capannoni tipici		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
289,00	*781,00*	518,00
TIPOLOGIA: Capannoni produttivi		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
255,00	*781,00*	518,00

Quindi i valori medi desunti dalle quotazioni OMI e quelle prelevate su *Borsinoimmobiliare.it*, sono stati mediati fra loro ottenendo il seguente valore unitario medio di base (**VMU**) su cui andare a stimare il valore di mercato del

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

compendio per cui è causa:

VMU = € (2.175,00 + 1.145,50)/2 = € 1.660,25

Occorrerà applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'unità immobiliari, oggetto dell'incarico ricevuto, desunti in sede di sopralluogo.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Caratteri strutturali	*Vetustà - Stato di conservazione*	*Piano*	*Esposizione*	*Posizione*	*Panoramicità*	***Coefficiente***
1	*0,90*	*1*	*0,90*	*0,95*	*0,95*	***0,731***

Pertanto il più probabile_**Valore di Mercato all'attualità** della quota di proprietà del 50% del laboratorio sito al piano terraneo in vico Martiri d' Otranto n. 9 in Napoli, richiamati i parametri precedentemente calcolati e applicata la formula (**SC x VMU x COEFF$_{omog}$**), è pari ad **€ 54.603,65**.

Laboratorio sito in Napoli, vico Martiri d' Otranto n. 9 piano terra Catastalmente alla Sez. VIC foglio 14, particella 176, sub. 2	VMU €/mq anno 2022 =	1.660,25

Superficie vendibile = 89,98 mq Coeff. di omogeneizzazione = 0,731

Valore della quota di proprietà del 50% all'attualità	***€ 54.603,65***

Va infatti ricordato che tale immobile ricade nell'asse ereditario solo per una quota di proprietà pari al 50%.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.4.5 Immobile 5: Via Carmine n. 15 piano primo

Come da nota metodologica esposta nell'introduzione, si procede col calcolo del VMU. Dalle tabelle OMI, emergono i seguenti valori:

Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021 Zona: B8/Centrale, tratti adiacenze parte est centro antico: piazza Mercato, Mezzocannone Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate								
Abitazioni civili *Valore unitario (€/mq)*			Abitazioni di tipo economico *Valore unitario (€/mq)*			Box auto *Valore unitario (€/mq)*		
Min	Max	Medio	Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
1.750,00	*2.700,00*	*2.225,00*	*1.200,00*	*1.850,00*	*1.525,00*	*1.500,00*	*2.300,00*	*1.900,00*

Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, tali valori vanno incrociati con le quotazioni riportate su Borsinoimmobiliare.it - dati di giugno 2022, che qui di seguito si riportano:

Quotazioni prelevate da Borsinoimmobiliare.it giugno 2022 *Area Centrale*		
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.962,00	*3.281,00*	2.622,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di fascia media		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.712,00	*2.867,00*	2.290,00
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.237,00	*1.885,00*	1.561,00

Quindi i valori medi desunti dalle quotazioni OMI e quelle prelevate su *Borsinoimmobiliare.it* sono stati mediati fra loro ottenendo il seguente valore unitario medio di base (**VMU**) su cui andare a stimare il valore di mercato del compendio per cui è causa:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8526093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

VMU = € (1.525,00 + 1.561,00)/2 = **€ 1.543,00**

Anche qui occorrerà applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'unità immobiliari, oggetto dell'incarico ricevuto, desunti in sede di sopralluogo.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Caratteri strutturali	*Vetustà - Stato di conservazione*	*Piano*	*Esposizione*	*Posizione*	*Panoramicità*	***Coefficiente***
1	*0,50*	*0,95*	*0,95*	*1*	*0,95*	***0,429***

Pertanto il più probabile **Valore di Mercato all'attualità** della piena proprietà dell'immobile sito al piano primo in via Carmine n. 15 in Napoli, richiamati i parametri precedentemente calcolati e applicata la formula (**SC** x **VMU** x **COEFF**$_{omog}$), è pari ad **€ 20.491,52.**

Immobile sito in Napoli, via Carmine n. 15 piano primo Catastalmente alla Sez. MER foglio 7, particella 1340, sub. 2	**VMU €/mq anno 2022 =**	**1.543,006**

Superficie vendibile = 30,98 mq Coeff. di omogeneizzazione = 0,429

Valore della piena proprietà all'attualità	***€ 20.491,52***

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ee0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.4.6 Immobile 6: Via Padre Ludovico da Casoria n. 23 piano terra

Come da nota metodologica esposta nell'introduzione, si procede col calcolo del VMU. Dalle tabelle OMI, emergono i seguenti valori:

Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021 Zona: C23/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Corso Garibaldi, Vasto, Stazione Tipologia: Commerciale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate					
Magazzini *Valore unitario (€/mq)*			Negozi *Valore unitario (€/mq)*		
Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
445,00	*900,00*	*672,50*	*1.400,00*	*2.100,00*	*2.800,00*

Geopoi https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2...

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE
Codice zona: C23
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max		Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1650	2500	L		4,9	7,2	L	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L		3,7	5,5	L	
Autorimesse	Normale	870	1350	L		3,1	4,7	L	
Box	Normale	1300	1950	L		5,1	7,6	L	
Posti auto coperti	Normale	760	1150	L		3	4,5	L	

Stampa Legenda

Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, tali valori vanno incrociati con le quotazioni riportate su Borsinoimmobiliare.it - dati di giugno 2022, che qui di seguito si riportano:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30e8ea0ba8528093cbdb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Quotazioni prelevate da Borsinoimmobiliare.it giugno 2022		
Area Semicentrale		
TIPOLOGIA: Uffici		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
1.458,00	2.441,00	1.949,50
TIPOLOGIA: Negozi		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
1.435,00	3.121,00	**2.278,00**

Quindi i valori medi desunti dalle quotazioni OMI e quelle prelevate su *Borsinoimmobiliare.it*, sono stati mediati fra loro ottenendo il seguente valore unitario medio di base (**VMU**) su cui andare a stimare il valore di mercato del compendio per cui è causa:

VMU = € (2.100,00 + 2.278,00)/2 = **€ 2.189,00**

Anche qui occorrerà applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'unità immobiliari, oggetto dell'incarico ricevuto, desunti in sede di sopralluogo.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Caratteri strutturali	Vetustà - Stato di conservazione	Piano	Esposizione	Posizione	Panoramicità	Caefficiente
1	1	1	1	1	1	1,000

Pertanto il più probabile **Valore di Mercato all'attualità** della piena proprietà del deposito sito al piano terra in via Padre Ludovico da Casoria n. 23 in Napoli, richiamati i parametri precedentemente calcolati e applicata la formula (**SC x VMU x COEFF**$_{omog}$), è pari ad **€ 50.631,57.**

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Deposito sito in Napoli, via Padre Ludovico da Casoria n. 23 piano terra Catastalmente alla Sez. MER foglio 8, particella 51, sub. 1	VMU €/mq anno 2022 =	2.189,00

Superficie vendibile = 23,13 mq Coeff. di omogeneizzazione = 1,00

Valore della piena proprietà all'attualità	*€ 50.631,57*

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

ASTE GIUDIZIARIE®

4.4.7 Immobile 7: Via Pontenuovo n. 45 piano quarto

Come da nota metodologica esposta nell'introduzione, si procede col calcolo del VMU. Dalle tabelle OMI, emergono i seguenti valori:

Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021 Zona: C22/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena **Tipologia: Residenziale** **Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**								
Abitazioni civili *Valore unitario (€/mq)*			Abitazioni di tipo economico *Valore unitario (€/mq)*			Box auto *Valore unitario (€/mq)*		
Min	Max	Medio	Min	Max	Medio	Min	Max	Medio
1.600,00	*2.450,00*	*2.025,00*	*1100,00*	*1.650,00*	***1.375,00***	*1.250,00*	*1.900,00*	*1.575,00*

Geopoi https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2...

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANT'ANTONIO - MADDALENA

Codice zona: C22

Microzona: 0

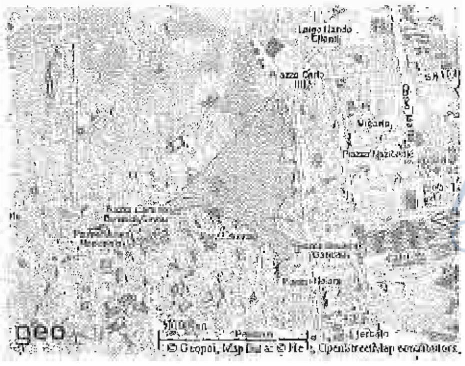
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2450	L	4,7	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650	L	3,4	5	L
Box	Normale	1250	1900	L	4,9	7,4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, tali valori vanno incrociati con le quotazioni riportate su Borsinoimmobiliare.it - dati di giugno 2022, che qui di seguito si riportano:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15bea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Quotazioni prelevate da Borsinoimmobiliare.It giugno 2022		
Area Semicentrale		
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.750,00	2.930,00	**2.340,00**
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di fascia media		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.517,00	2.534,00	**2.025,00**
TIPOLOGIA: Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Min (€/mq)	*Max (€/mq)*	*Media (€/mq)*
1.103,00	1.691,00	**1.397,00**

Quindi i valori medi desunti dalle quotazioni OMI e quelle prelevate su *Borsinoimmobiliare.it* sono stati mediati fra loro ottenendo il seguente valore unitario medio di base (**VMU**) su cui andare a stimare il valore di mercato del compendio per cui è causa:

VMU = € (1.375,00 + 1.397,00)/2 = **€ 1.386,00**

Occorrerà applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione dell'unità immobiliari, oggetto dell'incarico ricevuto, desunti in sede di sopralluogo.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Caratteri strutturali	*Vetustà - Stato di conservazione*	*Piano*	*Esposizione*	*Posizione*	*Panoramicità*	***Coefficiente***
0,95	*1,10*	*0,95*	*1*	*1*	*1,05*	***1,042***

Pertanto il più probabile **Valore di Mercato all'attualità** della piena proprietà dell'appartamento sito al piano quarto in via Pontenuovo n. 45 in Napoli, richiamati i parametri precedentemente calcolati e applicata la formula (**SC** x **VMU** x **COEFF**$_{omog}$), è pari ad **€ 105.065,04.**

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingua.it

Immobile sito in Napoli, via Pontenuovo n. 45 piano quarto Catastalmente alla Sez. VIC foglio 11, particella 541, sub. 27-28	**VMU €/mq anno 2022 =**	**1.386,00**

Superficie vendibile = 72,72 mq Coeff. dl omogeneizzazione = 1,042

Valore della piena proprietà all'attualità	***€ 105.065,04***

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ee0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.4.8 Riepilogo dell'attuale valore di mercato dei beni

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa della stima dell'**attuale valore di mercato** di tutti gli immobili in esame.

Valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare *relictum* della successione *mortis causa* del Sig. Luigi ZINZI e della Sig.ra Anna BONERBA

Quota			Sup. Vendibile (mq)	Valori Unitari (€/mq)	Coeff. Omogeneiz.	Valori di mercato al 2019 (€)
100%	*Immobile 1*	Abitazione ultrapopolare	46,68	1.386,00	0,693	**44.826,93**
100%	*Immobile 2*	Abitazione popolare	112,76	1.386,00	0,857	**133.993,97**
100%	*Immobile 3*	Abitazione ultrapopolare	56,90	1.543,00	0,731	**64.178,20**
50%	*Immobile 4*	Laboratorio	89,98	1.660,25	0,731	**54.603,65**
100%	*Immobile 5*	Abitazione ultrapopolare	31,00	1.543,00	0,429	**20.504,75**
100%	*Immobile 6*	Negozio	21,13	2.189,00	1,000	**46.253,57**
100%	*Immobile 7*	Abitazione popolare	70,76	1.386,00	1,042	**105.065,04**
					TOTALE (€)	473.770,89

Si ricorda che l'**immobile 4** ricade nell'asse solo per una quota di proprietà del 50%: la cifra esposta corrisponde al appunto alla metà del valore dell'intero immobile.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.5 QUESITO 5

Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.

In riferimento alla verifica dello stato urbanistico, gli immobili in esame ricadono, sotto il profilo urbanistico, nella Zona A della Variante al Prg di Napoli (approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323/11 giugno 2004), disciplinata dalla Parte II delle NTA.

In particolare dall'analisi dello stralcio della Tav. 7, "Centro storico - classificazione tipologica" foglio n. 14 I e foglio n. 15 IV, della Variante al PRG, è emerso che:

- Gli **Immobili 1 – 2 – 4 e 7** fanno parte di edifici classificati come **Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte** (Art. 64 NTA), connotata dalla sequenza di portone, androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti.
- Gli **Immobili 3 e 5** fanno parte di edifici classificati come **Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco** (Art. 69 NTA), caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba852009dcdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subìte nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopradescritti.

- Diversamente l' **Immobile 6** fa parte degli edifici classificati come **Unità edilizie speciali otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a strnttura unitaria** (Art. 102 NTA), caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subìte nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

Per la Zona A il PRG prevede che l'attività edilizia (art. 63 delle Norme d'attuazione) è regimata dall'intervento diretto, ed è comunque limitata agli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 13 Legge 457/78, oggi abrogato dall'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo n. 284 del 1999 e sostituito con le lettere da a) a d) dell'art. 3 del D.Lgs 380/2001 (a meno delle modifiche apportate dal D.lgs. n. 301 del 2002 e poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013.

Sono pertanto ammessi, previo piano attuativo che ne specifichi l'ammissibilità

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

e le eventuali esclusioni per singoli edifici, i seguenti interventi:

a) *interventi di manutenzione ordinaria*, (opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti);

b) *interventi di manutenzione straordinaria* (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterare la volumetria complessiva degli edifici e senza modifiche delle destinazioni di uso).

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici, si mantenga l'originaria destinazione d'uso e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte;

c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo* (rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili). Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) *interventi di ristrutturazione edilizia* (interventi rivolti a trasformare gli

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente). Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si specifica inoltre che, per quanto non sia specificato nelle NTA del PRG, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi nelle more della redazione del piano particolareggiato. Non sono mai ammessi, invece, la nuova costruzione e l'ampliamento.

In riferimento alla verifica dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. del compendio immobiliare relitto della successione *mortis causa* dei coniugi Luigi [redacted], occorre evidenziare che gli immobili sono stati realizzati originariamente in epoca preottocentesca e otto/novecentesca, per cui ai fini della commerciabilità è sufficiente ricordare che tutti i cespiti sono antecedenti al 1967.

Infatti, i luogo dell'esibizione degli estremi del titolo edilizio abilitativo (licenza edilizia) la Legge Ponte n.765 del 1967, entrata in vigore il 1 settembre 1967, prevede che per gli immobili anteriori al 1967 non è necessario reperirla, fatte salve la necessità di verificare la legittimità dello stato dei luoghi.

Dopo aver chiarito il quadro urbanistico, per la commerciabilità è necessario che lo stato di fatto sia allineato all'impianto catastale depositato. Nel merito, è emersa una situazione eterogenea, più precisamente:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba852f8093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

- La configurazione morfologico-spaziale dell'**Immobile 1** è complessivamente corrispondente a quella riportata nella planimetria catastale (accatastata nel 1939, v. All. 3) datata 31 dicembre 1939, a meno della realizzazione di un vano bagno e dello spostamento della finestra e della porta d'ingresso, scambiati tra loro di posizione. Per cui si può affermare che quest'immobile **è commerciabile**, tuttavia per procedere alla vendita occorrerà necessariamente procedere alla presentazione di CilA per interventi di manutenzione straordinaria già realizzati (Comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 5 del Dpr n. 380/01). Il tutto sarà completato con il deposito presso il Catasto della corretta planimetria. Il costo tecnico ed amministrativo di queste operazioni può stimarsi complessivamente in circa 2.000,00 euro.
- La configurazione morfologico-spaziale dell'**Immobile 2** è complessivamente corrispondente a quella riportata nella planimetria catastale (accatastata nel 1939, v. All. 3) datata 30 dicembre 1939, a meno di alcune pareti divisorie, dei due bagni, della creazione di un vano in una parete interna divisoria e uno spostamento di un vano. Tuttavia si rileva anche una difformità dei terrazzini: rispetto alla planimetria rinvenuta al Catasto, ho rinvenuto un balcone sulla facciata sud dell'immobile, mentre non è presente quello che sulla carta affaccerebbe su via S. M. Avvocata. Pertanto per affermare che questo cespite **sia commerciabile** è necessario un accertamento di conformità per superfici. Nel comune di Napoli la procedura prevede la presentazione di una pratica di permesso di costruire. Il tutto avrà un costo complessivo non inferiore ad € 4.000,00 e tempi non immediati, pari a qualche mese.
- Per gli **Immobili 3, 4 e 5** non sono state rinvenute le planimetrie, per cui

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

hanno bisogno di essere accatastati per poter essere resi commerciabili. Questa procedura comporterà un costo tra i 600,00 ed i 1.000,00 euro per ogni cespite.

- La configurazione morfologico-spaziale dell'**Immobile 6** è complessivamente corrispondente a quella riportata nella planimetria catastale (accatastata nel 1939, v. All. 3) datata il 30 dicembre 1939, a mano del vano bagno. Per cui si può affermare che l'immobile **è commerciabile**, tuttavia per procedere alla vendita occorrerà necessariamente procedere alla presentazione di CilA per interventi di manutenzione straordinaria già realizzati (Comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 5 del Dpr n. 380/01) e successivo accatastamento, per un costo di circa 2.000,00 euro.

- Nell'attuale configurazione morfologico-spaziale l'**Immobile 7** non è una unità definita ed indipendente, in quanto unita ad ulteriori 3 vani con bagno, rendendola di fatto un immobile diverso, sebbene nella stessa disposizione rappresentata nell'ultima planimetria catastale disponibile, risalente al 06/08/2013 (v. All. 3). Allo stato quindi l'Immobile 7 **non è immediatamente commerciabile**, in quanto vi è la necessità di ripristinare la giusta conformazione dell'immobile, eseguendo opere edili (sostanzialmente una tompagnatura ed un sezionamento dell'impianto elettrico) ed un corretto accatastamento. Tali interventi erano già stimati dal precedente CTU in circa € 8.000,00 e ricadrebbero interamente su [redacted] acquirente dell'immobile adiacente sub. 28.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea5b4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4.6 QUESITO 6

Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese (solo se) documentate, sostenute medio tempore.

Al fine del mandato ricevuto, sulla base dell'esame dettagliato della documentazione prodotta in atti, non vi è riscontro o documento che attesti con ufficialità per ciascun immobile del compendio, relitto alla successione legittima di [redacted] quale erede ne abbia avuto godimento esclusivo. Inoltre in sede di sopralluogo è emerso il seguente stato di fatto:

- L'**immobile 1**, sito in via S. M. Avvocata n. 37 al piano terra, risulta occupato da tale Cristopher Precaux, che mi ha dichiarato di essere ospitato gratuitamente per pochi giorni. Si presume che tale immobile sia gestito da [redacted]
- L'**immobile 2**, sito in via S. M. Avvocata n. 37 al secondo piano, risulta occupato dall'erede [redacted]
- L'**immobile 3**, sito in vico Barre n. 11, risulta occupato dalla Sig.ra [redacted] la quale mi ha dichiarato di non pagare l'affitto da un tempo lunghissimo e che ha ristrutturato a sue spese l'appartamento. Se ne dedurrebbe che l'immobile è sottratto al godimento di tutti gli eredi e che occorre azione specifica per recuperarne il possesso.
- L'**immobile 4**, sito in vico Martiri d' Otranto n.9, risulta abbandonato ed in condizioni igieniche precarie; per accedervi è stato difficoltoso

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba852f8093cb6fb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

anche reperire le chiavi. Considerato che di tale immobile ne ricade nell'asse paterno solo una quota del 50%, andrebbe ritenuto nella disponibilità dell'altro comproprietario (ovvero dei suoi eredi, se deceduto), alieno a questo giudizio.

- All'**immobile 5,** sito in via del Carmine n. 15, è stato possibile accedervi solo mediante chiave universale fornita da un fabbro. Non è chiaro a chi attribuirne la detenzione, atteso che allo stato non è abitabile mancando i servizi igienici (e vi sono decine di carcasse di uccelli da rimuovere per poter sanificare) ed è allo stato grezzo.

- L'**immobile 6**, sito in via P. Ludovico da Casoria n. 23, risulta occupato da ignoti che ne hanno cambiato la serratura e vi custodiscono un cane. Anche qui occorrerebbe azione specifica per riprenderne il possesso.

- L'**immobile 7**, sito in via Pontenuovo n. 45, mi è stato dichiarato essere occupato dal coerede [redacted], sebbene abbia riscontrato essere goduto in comunione con la famiglia di [redacted]

Di seguito verranno comunque stimati i frutti di tutti i beni, utilizzando come criterio le rendite di immobili similari: si lascia all'Ill.ma Giudicante la decisione se utilizzarle o meno e a chi attribuirle, alla luce di quanto riferito. Il sottoscritto ha stimato le rendite dei cespiti, con riferimento all'intervallo temporale che parte dal 01/03/1991, data di decesso del Sig [redacted], per gli immobili da 1 a 5, e dal 17/07/2011, data di decesso della Sig.ra [redacted] per gli immobili 6 e 7, sino all'attualità, ovvero al luglio 2022.

Per la determinazione delle rendite degli immobili oggetto di causa, come detto, si addiverrà al più probabile **valore del canone locativo maturato** nei

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba85280f93cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

periodi suddetti.

Nell'ambito della simulazione, si potrà anche tener conto di un tipico contratto (ipotetico) di locazione di durata differente per tipologie di immobili diverse.

- Per gli **immobili 1-2-3-5** di tipo residenziale si potrà tener conto di un contratto di durata quadriennale con decorrenza da marzo 1991. Per poter ricalcolare il canone mensile, ipotizzando una libera contrattazione che segua l'andamento del mercato, si è cominciato quindi con lo stimare l'equo canone nel marzo 1991 e per gli anni successivi, non documentati dall'OMI, si è ipotizzato un andamento mediato (crescente nel periodo in esame) fino a marzo 2004. Quindi si è proceduto nello stimare il valore di locazione unitario per abitazioni di tipo economico al **marzo 1991, marzo 1995, marzo 1999, marzo 2003, marzo 2007, marzo 2011, marzo 2015** e **marzo 2019.**

- Per **l'immobile 4** di tipo commerciale si potrà tener conto di un contratto di durata sei anni con decorrenza da marzo 1991. Per poter ricalcolare il canone mensile, ipotizzando una libera contrattazione che segua l'andamento del mercato, conoscendo i dati documentati dall'OMI solo dall'anno 2006, si è ipotizzando un andamento similare a quello residenziale per gli anni antecedenti. Quindi si è proceduto nello stimare il valore di locazione unitario per negozi al **marzo 1991, marzo 1997, marzo 2003, marzo 2009, marzo 2015** e **marzo 2021.**

- Per l'**immobile 6** di tipo commerciale si potrà tener conto di un contratto di durata 6+6 con decorrenza dal 01 luglio 2011. Per poter ricalcolare il canone mensile, ipotizzando una libera contrattazione che segua l'andamento del mercato, si è cominciato quindi con lo stimare il canone di unità immobiliari similari all'inizio dell'intervallo di osservazione. Si è proceduto nello stimare

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b5ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

il valore di locazione unitario per abitazioni di tipo economico al **luglio 2011, luglio 2015** e **luglio 2019.**

- Per l'**immobile 7** di tipo residenziale si potrà tener conto di un contratto di durata quadriennale con decorrenza dal 01 luglio 2011. Per poter ricalcolare il canone mensile, ipotizzando una libera contrattazione che segua l'andamento del mercato, si è cominciato quindi con lo stimare il canone di unità immobiliari similari all'inizio dell'intervallo di osservazione. Si è proceduto nello stimare il valore di locazione unitario per negozi al **luglio 2011** e **luglio 2017.**

Ai fini del calcolo del **canone di locazione mensile**, si terrà conto della **superficie utile di pavimento** (o sup. calpestabile netta) calcolata al netto dei muri perimetrali ed interni, di sguinci, riseghe e vani porta (vedi par. 4.2), ma tenendo conto delle superfici omogeneizzate degli eventuali balconi. Ne consegue che le consistenze sono in sintesi le seguenti:

Consistenze e tipologie edilizie		
	Tipologie edilizie ai fini della locazione	*Sup. utile (mq)*
Abitazione Immobile 1	Abitazione di tipo economico	*36,74*
Abitazione Immobile 2	Abitazione di tipo economico	*93,54*
Abitazione Immobile 3	Abitazione di tipo economico	*32,18*
Laboratorio Immobile 4	Negozio	*69,26*
Abitazione Immobile 5	Abitazione di tipo economico	*23,40*
Negozio Immobile 6	Negozio	*18,38*
Abitazione Immobile 7	Abitazione di tipo economico	*60,72*

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8cc10ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Un primo contributo per la stima del VLU (Valore Locatizio Unitario), parametro in base al quale verrà calcolato il canone fittizio, viene fornito dalle schede dell'equo canone nell'anno 1991, ovviamente convertite in Euro (V. All. 5), le quali indicano:

V.L.U.		
		Valore (€/mese)
Abitazione Immobile 1	Equo canone 1991	*45,10*
Abitazione Immobile 2	Equo canone 1991	*115,99*
Abitazione Immobile 3	Equo canone 1991	*64,85*
Abitazione Immobile 5	Equo canone 1991	*25,46*

Per gli anni successivi, cioè 1995-1999-2003 si è considerato un andamento crescente costante, mediato col primo valore utile ricavato dall'OMI. Valeva infatti in quel periodo il mercato libero, in seguito ai Patti in Deroga (L. 359/1992).

Un secondo contributo viene fornito dalla banca dati dell'O.M.I. (si nota che negli anni la zonizzazione non è sempre la stessa):

- Per il I semestre 2007-2011-2015-2019 (pubblicazione di riferimento) riferito agli immobili 1 e 2 indica:

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2007 Zone: C8/Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa) Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
Abitazioni di tipo economico *Valore Locativi Unitari (€/mq x mese)*		
Min	Max	Medio
4,30	*6,40*	*5,35*

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2011 Zone: C8/Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa) Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
Abitazioni di tipo economico *Valore Locativi Unitari* *(€/mq x mese)*		
Min	Max	Medio
3,40	*5,10*	*4,25*

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2015 Zone: C22/Semicentrale - Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
Abitazioni di tipo economico *Valore Mercato Unitario* *(€/mq x mese)*		
Min	Max	Medio
3,40	*5,10*	*4,25*

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2019 Zone: C22/Semicentrale - Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
Abitazioni di tipo economico *Valore Mercato Unitario* *(€/mq x mese)*		
Min	Max	Medio
3,30	*4,90*	*4,10*

- Per il I semestre 2007-2011-2015-2019 (pubblicazione di riferimento) riferito agli immobili 3 e 5 indica:

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2007 Zone: C12/Semicentrale - Università, Mercato, Corso Umberto, Porta Nolana Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
Abitazioni di tipo economico *Valore Locativi Unitari* *(€/mq x mese)*		
Min	Max	Medio

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

4,30	7,30	5,80

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2011
Zone: C12/Semicentrale - Università, Mercato, Corso Umberto, Porta Nolana
Tipologia: Residenziale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico
Valore Locativi Unitari
(€/mq x mese)

Min	Max	Medio
4,20	6,20	5,20

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2015
Zone: B8/Centrale - Parte est centro antico, Piazza mercato, Mezzocannone
Tipologia: Residenziale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore Mercato Unitario
(€/mq x mese)

Min	Max	Medio
3,80	5,60	4,70

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2019
Zone: B8/Centrale - Parte est centro antico, Piazza mercato, Mezzocannone
Tipologia: Residenziale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico
Valore Mercato Unitario
(€/mq x mese)

Min	Max	Medio
3,80	5,60	4,70

- Per il I semestre 2009-2015-2021 (pubblicazione di riferimento) riferito all'immobile 4 indica:

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2009
Zone: C8 Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa)
Tipologia: Commerciale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Negozi
Valore Mercato Unitario
(€/mq x mese)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Min	Max	Medio
8,10	16,10	12,10

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2015
Zone: C22/Semicentrale, Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena
Tipologia: Commerciale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Negozi
Valore Mercato Unitario
(€/mq x mese)

Min	Max	Medio
5,70	11,30	8,50

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al I semestre 2021
Zone: C22/Semicentrale, Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena
Tipologia: Commerciale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico
Valore Mercato Unitario
(€/mq x mese)

Min	Max	Medio
7,30	14,50	10,90

- Per il II semestre 2011-2017 (pubblicazione di riferimento) riferito all'immobile 6 indica:

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al II semestre 2011
Zone: C8/Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa)
Tipologia: Commerciale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Negozi
Valore Locativi Unitari
(€/mq x mese)

Min	Max	Medio
7,70	15,30	11,50

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al II semestre 2017
Zone: C23/Semicentrale - Corso Garibaldi, Vasto, Stazione
Tipologia: Commerciale
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Negozi
Valore Locativi Unitari
(€/mq x mese)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8526093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Min	Max	Medio
6,00	12,00	9,00

- Per il II semestre 2011-2015-2019 (pubblicazione di riferimento) riferito all'immobile 7 si indica:

Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al II semestre 2011 Zone: C8 Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa) Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
Abitazioni di tipo economico *Valore Mercato Unitario* *(€/mq x mese)*		
Min	Max	Medio
3,40	5,10	4,25
Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al II semestre 2015 Zone: C22/Semicentrale, Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
Abitazioni di tipo economico *Valore Mercato Unitario* *(€/mq x mese)*		
Min	Max	Medio
3,40	4,90	4,15
Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al II semestre 2019 Zone: C22/Semicentrale, Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
Abitazioni di tipo economico *Valore Mercato Unitario* *(€/mq x mese)*		
Min	Max	Medio
3,30	4,90	4,10

Ritenuto di adottare i valori medi, in riferimento ai dati evidenziati in azzurro nelle tabelle su esposte, ad essi occorrerà applicare dei coefficienti di omogeneizzazione (migliorativi e/o peggiorativi) per tener conto delle qualità intrinseche ovvero della situazione delle unità immobiliari in esame.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

I valori dei vari coefficienti sono gli stessi già applicati per la stima dei cespiti, a meno di quelli relativi allo stato di conservazione che sono stati adottati unitari per TUTTI gli immobili, essendo questi riferiti ad un ipotizzabile stato di oltre 30 anni fa.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE

	Caratteri strutturali	Vetustà - Stato di conservazione*	Piano	Esposizione	Posizione	Panaramicità	Coefficiente
Abitazione Immobile 1	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,95	**0,77**
Abitazione Immobile 2	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	**0,90**
Abitazione Immobile 3	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,90	**0,73**
Laboratorio Immobile 4	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	**0,81**
Abitazione Immobile 5	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,95	**0,86**
Negozio Immobile 6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**
Abitazione Immobile 7	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	**1,00**

*Si assume un valore neutro in quanto non riferibile al 1991, 1995, 1997, 1999, 2003, 2007, 2009, 2011, 2015, 2017, 2019, 2021.

Pertanto i Canoni di locazione riferiti ai diversi mesi e anni per i differenti immobili, tenendo conto dei coefficienti di omogeneizzazione e riduzione sopra stimati, sono pari a:

Canone di locazione al marzo 2007	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba85280033cbdfb1d15b6aa554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Abitazione Immobile 1	36,74	5,35	0,77	151,25
Abitazione Immobile 2	93,54	5,35	0,90	451,64
Abitazione Immobile 3	32,18	5,80	0,73	136,43
Abitazione Immobile 5	23,40	5,80	0,86	116,38

Canone di locazione al marzo 2011	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
Abitazione Immobile 1	36,74	4,25	0,77	120,15
Abitazione Immobile 2	93,54	4,25	0,90	358,78
Abitazione Immobile 3	32,18	5,20	0,73	122,32
Abitazione Immobile 5	23,40	5,20	0,86	104,34

Canone di locazione al febbraio 2015	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
Abitazione Immobile 1	36,74	4,25	0,77	120,15
Abitazione Immobile 2	93,54	4,25	0,90	358,78
Abitazione Immobile 3	32,18	4,70	0,73	110,55
Abitazione Immobile 5	23,40	4,70	0,86	94,31

Canone di locazione al febbraio 2019	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
Abitazione Immobile 1	36,74	4,10	0,77	115,91
Abitazione Immobile 2	93,54	4,10	0,90	346,12

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Abitazione Immobile 3	32,18	4,70	0,73	110,55
Abitazione Immobile 5	23,40	4,70	0,86	94,31

Questo per gli immobili 1, 2, 3 e 5. Di seguito per gli immobili 4, 6 e 7.

Canone di locazione al marzo 2009	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
Laboratorio Immobile 4	69,26	12,10	0,81	680,70

Canone di locazione al marzo 2015	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
Laboratorio Immobile 4	69,26	8,50	0,81	478,18

Canone di locazione al marzo 2021	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
Laboratorio Immobile 4	69,26	10,90	0,81	613,20

Canone di locazione al luglio 2011	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
Negozio Immobile 6	18,38	11,50	1,00	211,37

Canone di locazione al luglio 2017	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c6ea0ba6520093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Negozio Immobile 6	*18,38*	*9,00*	*1,00*	***165,42***

Canone di locazione al luglio 2011	*Sup. utile (mq)*	*Valori Locazione unitari (€/mq x mese)*	*Coeff. omogeneizzazione*	*Valori di locazione mensile (€)*
Abitazione Immobile 7	*60,72*	*4,25*	*1,00*	***257,40***

Canone di locazione al luglio 2015	*Sup. utile (mq)*	*Valori Locazione unitari (€/mq x mese)*	*Coeff. omogeneizzazione*	*Valori di locazione mensile (€)*
Abitazione Immobile 7	*60,72*	*4,15*	*1,00*	***251,35***

Canone di locazione al luglio 2019	*Sup. utile (mq)*	*Valori Locazione unitari (€/mq x mese)*	*Coeff. omogeneizzazione*	*Valori di locazione mensile (€)*
Abitazione Immobile 7	*60,72*	*4,10*	*1,00*	***248,32***

Il modello sarà completato considerando, nei rimanenti anni, incrementi del canone agganciati alla percentuale ISTAT, con aumenti cioè pari al 75% (ritenuto congruo per i beni in esame) della variazione percentuale mensile su base annuale dell'indice FOI (tabelle riportate qui di seguito).

Istat
FOI (NI) 3.1 - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati
Generale al netto dei tabacchi (a partire dal Gennaio 2000)

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ee554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Variazioni Percentuali del mese indicato rispetto allo stesso mese dell'anno precedente

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	ANNO
1990	6,4	6,2	6,1	5,8	5,7	5,6	5,7	6,3	6,3	6,2	6,5	6,4	1990
1991	6,5	6,7	6,6	6,7	6,8	6,9	6,7	6,3	6,2	6,1	6,2	6,0	1991
1992	6,1	5,4	5,6	5,6	5,7	5,5	5,5	5,3	5,2	5,0	4,9	4,8	1992
1993	4,3	4,5	4,2	4,2	4,1	4,2	4,4	4,4	4,2	4,3	4,2	4,0	1993
1994	4,2	4,2	4,2	4,1	4,1	3,7	3,6	3,7	3,9	3,8	3,7	4,1	1994
1995	3,8	4,3	4,9	5,2	5,5	5,8	5,6	5,8	5,8	5,8	6,0	5,8	1995
1996	5,5	5,0	4,5	4,5	4,3	3,9	3,6	3,4	3,4	3,0	2,6	2,6	1996
1997	2,6	2,4	2,2	1,7	1,6	1,4	1,6	1,5	1,4	1,6	1,6	1,5	1997
1998	1,6	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,7	1,5	1,5	1998
1999	1,3	1,2	1,4	1,6	1,6	1,5	1,7	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	1999
2000	2,1	2,4	2,5	2,2	2,3	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,7	2,7	2000
2001	3,1	3,0	2,8	3,1	3,0	2,9	2,7	2,7	2,6	2,6	2,3	2,3	2001
2002	2,3	2,3	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2002
2003	2,7	2,5	2,6	2,5	2,4	2,3	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	2003
2004	2,0	2,2	1,9	2,0	2,1	2,2	2,1	2,1	1,8	1,7	1,7	1,7	2004
2005	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,8	1,8	1,9	2,0	1,8	1,9	2005
2006	2,2	2,1	2,1	2,0	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	1,7	1,7	1,7	2006
2007	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	2,0	2,3	2,6	2007
2008	2,9	2,9	3,3	3,3	3,5	3,8	4,0	3,9	3,7	3,4	2,6	2,0	2008
2009	1,5	1,5	1,0	1,0	0,7	0,4	-0,1	0,2	0,1	0,2	0,7	1,0	2009
2010	1,3	1,3	1,5	1,6	1,5	1,3	1,7	1,5	1,6	1,7	1,7	1,9	2010
2011	2,2	2,3	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	3,0	3,2	3,2	3,2	2011
2012	3,2	3,3	3,2	3,2	3,0	3,1	2,9	3,1	3,1	2,7	2,4	2,4	2012
2013	2,2	1,8	1,6	1,1	1,2	1,2	1,2	1,1	0,8	0,7	0,6	0,6	2013
2014	0,6	0,5	0,3	0,5	0,4	0,3	0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,2	-0,1	2014
2015	-0,7	-0,4	-0,2	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	2015
2016	0,3	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,1	0,4	2016
2017	0,9	1,5	1,4	1,7	1,4	1,1	1,0	1,2	1,1	0,9	0,8	0,8	2017
2018	0,9	0,5	0,7	0,4	0,9	1,2	1,5	1,5	1,3	1,5	1,4	1,0	2018
2019	0,7	0,8	0,8	0,9	0,7	0,5	0,2	0,3	0,1	0,0	0,1	0,4	2019
2020	0,5	0,2	0,1	-0,1	0,4	-0,3	-0,4	-0,5	-0,6	-0,4	-0,3	-0,2	2020
2021	0,2	0,5	0,7	1,2	1,3	1,4	1,9	2,1	2,6	3,0	3,6	3,8	2021
2022	4,7	5,6	6,4	5,8	6,8	7,8							2022

Rivaluto ora gli indici di interesse, ricalcolandoli al 75%:

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0baa852f8093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

FOI(nt) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

Generale al netto dei tabacchi

Variazione percentuale mensile su base annuale (variazione dell'inflazione rispetto allo stesso mese dell'anno precedente)

	Marzo	75% Marzo
1991	6,6	5,0
1992	5,6	4,2
1993	4,2	3,2
1994	4,2	3,2
1995	4,9	3,7
1996	4,5	3,4
1997	2,2	1,7
1998	1,7	1,3
1999	1,4	1,1
2000	2,5	1,9
2001	2,8	2,1
2002	2,4	1,8
2003	2,6	2,0
2004	1,9	1,4
2005	1,6	1,2
2006	2,1	1,6
2007	1,5	1,1
2008	3,3	2,5
2009	1,0	0,8
2010	1,5	1,1
2011	2,5	1,9
2012	3,2	2,4
2013	1,6	1,2
2014	0,3	0,2

	Luglio	75% Luglio
2011	2,7	2,0
2012	2,9	2,2
2013	1,2	0,9
2014	0,1	0,1
2015	-0,1	-0,1
2016	-0,1	-0,1
2017	1,0	0,8
2018	1,5	1,1
2019	0,2	0,2
2020	-0,4	-0,3
2021	1,9	1,4

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

2015	-0,2	**-0,2**
2016	-0,3	**-0,2**
2017	1,4	**1,1**
2018	0,7	**0,5**
2019	0,8	**0,6**
2020	0,1	**0,1**
2021	0,7	**0,5**
2022	6,4	**4,8**

La simulazione che si sta allestendo dunque considera un ipotetico contratto di fitto stipulato a marzo 1991 o luglio 2011, che aumenta a scadenza annuale col 75% della variazione dell'indice I.Stat FOI, tranne essere rinegoziato ogni 4 anni per gli immobili residenziali ovvero ogni 6 anni per gli immobili commerciali, adeguando il canone al mercato delle locazioni.

Applicando dunque tali criteri, per gli immobili ricadenti nell'asse paterno, si avranno i seguenti conteggi, ove le annualità indicate vanno considerate a partire dal marzo dell'anno indicato (compreso) al febbraio (compreso) dell'anno successivo:

ANNO	Valore Locatizio Immobile 1			Valore Locatizio Immobile 2		
	CANONE	MESI	Tot annuo (€)	CANONE	MESI	Tot annuo (€)
1991	45,10	12	541,20	115,99	12	1.391,88
1992	46,99	12	563,93	120,86	12	1.450,34
1993	48,47	12	581,69	124,67	12	1.496,02
1994	50,00	12	600,02	128,60	12	1.543,15
1995	82,97	12	995,64	237,81	12	2.853,72
1996	85,77	12	1.029,24	245,84	12	2.950,03
1997	87,19	12	1.046,23	249,89	12	2.998,71
1998	88,30	12	1.059,56	253,08	12	3.036,94
1999	120,84	12	1.450,08	359,63	12	4.315,56
2000	123,11	12	1.477,27	366,37	12	4.396,48
2001	125,69	12	1.508,29	374,07	12	4.488,80

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8eaaba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

2002	127,95	12	1.535,44	380,80	12	4.569,60
2003	158,71	12	1.904,52	481,45	12	5.777,40
2004	160,97	12	1.931,66	488,31	12	5.859,73
2005	162,90	12	1.954,84	494,17	12	5.930,04
2006	165,47	12	1.985,63	501,95	12	6.023,44
2007	151,25	12	1.815,03	451,64	12	5.419,70
2008	155,00	12	1.859,95	462,82	12	5.553,83
2009	156,16	12	1.873,90	466,29	12	5.595,49
2010	157,91	12	1.894,98	471,54	12	5.658,44
2011	120,15	12	1.441,84	358,78	12	4.305,37
2012	123,04	12	1.476,45	367,39	12	4.408,70
2013	124,51	12	1.494,16	371,80	12	4.461,60
2014	124,79	12	1.497,53	372,64	12	4.471,64
2015	120,15	12	1.441,84	358,78	12	4.305,37
2016	119,88	12	1.438,60	357,97	12	4.295,68
2017	121,14	12	1.453,70	361,73	12	4.340,78
2018	121,78	12	1.461,34	363,63	12	4.363,57
2019	115,91	12	1.390,95	346,12	12	4.153,41
2020	116,00	12	1.392,00	346,38	12	4.156,53
2021	116,61	12	1.399,31	348,20	12	4.178,35
2022	122,21	5	611,03	364,91	5	1.824,55
		TOT	44.107,84		*TOT*	130.574,84

ANNO	Valore Locatizio Immobile 3			Valore Locatizio Immobile 5		
	CANONE	MESI	Tot annuo (€)	CANONE	MESI	Tot annuo (€)
1991	64,85	12	778,20	25,46	12	305,52
1992	67,57	12	810,88	26,53	12	318,35
1993	69,70	12	836,43	27,36	12	328,38
1994	71,90	12	862,77	28,25	12	338,99
1995	135,40	12	1.624,80	66,38	12	796,56
1996	139,97	12	1.679,64	68,62	12	823,44
1997	142,28	12	1.707,35	69,75	12	837,03
1998	144,09	12	1.729,12	70,64	12	847,70
1999	205,95	12	2.471,40	107,28	12	1.287,36
2000	209,81	12	2.517,74	109,29	12	1.311,50
2001	214,22	12	2.570,61	111,59	12	1.339,04
2002	218,07	12	2.616,88	113,60	12	1.363,14
2003	276,50	12	3.318,00	148,18	12	1.778,16
2004	280,44	12	3.365,28	150,29	12	1.803,50
2005	283,81	12	3.405,66	152,10	12	1.825,14
2006	288,28	12	3.459,30	154,49	12	1.853,89

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

2007	136,43	12	1.637,14	116,38	12	1.396,59
2008	139,81	12	1.677,66	119,26	12	1.431,16
2009	140,85	12	1.690,25	120,16	12	1.441,89
2010	142,44	12	1.709,26	121,51	12	1.458,11
2011	122,32	12	1.467,78	104,34	12	1.252,12
2012	125,25	12	1.503,01	106,85	12	1.282,17
2013	126,75	12	1.521,05	108,13	12	1.297,56
2014	127,04	12	1.524,47	108,37	12	1.300,48
2015	110,55	12	1.326,65	94,31	12	1.131,72
2016	110,31	12	1.323,67	94,10	12	1.129,18
2017	111,46	12	1.337,57	95,09	12	1.141,03
2018	112,05	12	1.344,59	95,59	12	1.147,02
2019	110,55	12	1.326,65	94,31	12	1.131,72
2020	110,64	12	1.327,65	94,38	12	1.132,57
2021	111,22	12	1.334,62	94,88	12	1.138,52
2022	116,56	5	582,78	99,43	5	497,15
		TOT	**50.718,32**		*TOT*	**32.745,94**

ANNO	Valore Locatizio Immobile 4		
	CANONE	MESI	Tot annuo (€)
1991	551,11	12	6.613,29
1992	575,27	12	6.903,22
1993	593,98	12	7.127,75
1994	613,30	12	7.359,57
1995	636,70	12	7.640,36
1996	658,94	12	7.907,22
1997	669,99	12	8.039,88
1998	678,64	12	8.143,71
1999	685,84	12	8.230,13
2000	698,95	12	8.387,39
2001	713,94	12	8.567,31
2002	727,03	12	8.724,35
2003	741,49	12	8.897,85
2004	752,21	12	9.026,48
2005	761,34	12	9.136,12
2006	773,53	12	9.282,31
2007	782,23	12	9.386,74
2008	801,59	12	9.619,06
2009	680,70	12	8.168,43
2010	688,36	12	8.260,33
2011	701,27	12	8.415,21

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8526093c9dfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

2012	718,10	12	8.617,18
2013	726,72	12	8.720,58
2014	728,35	12	8.740,20
2015	478,18	12	5.738,16
2016	477,10	12	5.725,25
2017	482,11	12	5.785,36
2018	484,64	12	5.815,73
2019	487,55	12	5.850,63
2020	487,92	12	5.855,02
2021	613,20	12	7.358,34
2022	642,63	5	3.213,14
		TOT	245.256,30

Dell'immobile 4 va ricordato che solo una quota del 50% ricade nella massa.

Invece, per gli immobili ricadenti nell'asse materno, ricordato che la simulazione parte dal 17 luglio 2011 (e tale mese sarà valutato al 50%) e che tutte le annualità indicate sono da considerarsi dal luglio (compreso) dell'anno indicato al giugno (compreso) dell'anno seguente, si ha:

ANNO	Valore Locatizio Immobile 6		
	CANONE	MESI	Tot annuo (€)
2011	211,37	11,5	2.166,26
2012	215,97	12	2.309,60
2013	217,91	12	2.330,39
2014	218,07	12	2.332,14
2015	217,91	12	2.330,39
2016	217,75	12	2.328,64
2017	165,42	12	1.985,04
2018	167,28	12	2.007,37
2019	167,53	12	2.010,38
2020	167,03	12	2.004,35
2021	169,41	12	2.032,91
2022*	169,41	1	169,41
		TOT	25.691,56

* Le dodici mensilità del 2021 valgono dal luglio 2021 al giugno 2022. Il valore di luglio 2022 non è stato ancora rilevato dall'ISTAT, per cui è solo stimato.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

ANNO	Valore Locatizio Immobile 7		
	CANONE	MESI	Tot annuo (€)
2011	257,40	11,5	2.960,12
2012	263,00	12	3.156,01
2013	265,37	12	3.184,41
2014	265,57	12	3.186,80
2015	251,35	12	3.016,15
2016	251,16	12	3.013,89
2017	253,04	12	3.036,49
2018	255,89	12	3.070,65
2019	248,32	12	2.979,81
2020	247,57	12	2.970,87
2021	251,10	12	3.013,20
2022*	251,10	1	251,10
		TOT	33.839,50

* Le dodici mensilità del 2021 valgono dal luglio 2021 al giugno 2022. Il valore di luglio 2022 non è stato ancora rilevato dall'ISTAT, per cui è solo stimato.

In sintesi, i frutti degli immobili in esame, fino al luglio 2022 incluso, sono i seguenti:

Quadro riepilogativo delle rendite degli immobili caduti in successione
Asse materno: dal 17 luglio 2011 al 31 luglio 2022
Asse paterno: dal 1 marzo 1991 al 31 luglio 2022

		Rendite (€)
Abitazione ultrapopolare	*Immobile 1*	*€ 44.107,84*
Abitazione popolare	*Immobile 2*	*€ 130.574,84*
Abitazione ultrapopolare	*Immobile 3*	*€ 50.718,32*
Laboratorio	*Immobile 4*	*€ 122.628,15 (*)*
Abitazione ultrapopolare	*Immobile 5(**)*	*€ 32.745,94*
Negozio/Bottega	*Immobile 6*	*€ 25.691,56*
Abitazione popolare	*Immobile 7*	*€ 33.839,50*
		€ 440.306,15

(*) L'immobile 4 è in comproprietà, per cui è valutato al 50%.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8aa0ba852809:chdth1d15b6aa554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Ing. Romualdo CAMARDA *
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

(**) L'immobile 5 è ad oggi incompleto e inabitabile, per cui i frutti sarebbero da intendersi nulli.

Si specifica che il valore dei frutti così calcolati non sarà attualizzato, in quanto l'obbligo del coerede, nell'ambito del rendiconto con gli altri coeredi, di restituire in tutto o in parte i frutti civili prodotti da un bene in comunione, integra "ab origine" un debito di valuta (cfr. Cass. 17/12/1991, n. 13595; Cass. 10/12/2018, n. 31857).

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

5 RISPOSTE ALLE NOTE DI PARTE

A seguito dell'invio della Bozza alle parti, ricevevo le Osservazioni dei CC.TT.PP.. Pertanto, ho aggiunto all'elaborato il presente Capitolo 5 ("Risposta alle Note di parte") in cui darò risposta puntuale alle Note ricevute, cercando, ove possibile, di sintetizzare gli argomenti. Eventuali accoglimenti sono integrati nella Relazione Finale, quindi le risposte ai quesiti, fornite nei capitoli precedenti, tengono conto delle Note di parte, nei punti in cui le osservazioni mosse siano da me condivise.

Osservazioni non esplicitamente riportate nei seguenti paragrafi, sono da ritenersi non condivisibili e quindi non accolte.

5.1 Risposte alle Osservazioni di parte convenuta

Il Geom. Raffaele FRASSINO, nell'interesse dei convenuti, mi comunicava le proprie osservazioni, cui qui di seguito do risposta.

In merito all'errore materiale segnalato per la superfice commerciale della U.I.7, in realtà è errata non la superfice totale finale, ma il totale parziale che non era di 69,81 mq come scritto in bozza, ma di 71,76 mq, per cui la somma finale è effettivamente di 72,72 mq come appunto correttamente scritto in bozza. Tale erronea trascrizione (del totale parziale) è stata naturalmente corretta nella relazione finale, mentre si riconferma la superfice commerciale dell'immobile U.I.7 di 72,72 mq.

Alla luce di tale valore della superfice commerciale, la stima dell'immobile U.I7 secondo i coefficienti utilizzati dal CTP è pari ad € 100.789,92. Tuttavia il CTP applica un abbattimento del 15% per l'età dell'immobile, sicuramente eccessivo –

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

a parere dello scrivente- soprattutto se confrontato anche allo stato attuale dell'appartamento, per cui sarebbe già più equo un deprezzamento al più del 10%. Applicando tale coefficiente, il valore dell'immobile risulta pari a 105.829,42 €, ossia in buona sostanza la stessa stima del CTU (che è di € 105.065,04), che quindi qui si riconferma.

Un'ultima osservazione è relativa invece al differente *coefficiente di omogeneizzazione* utilizzato dal CTU per la stima dei frutti, rispetto a quello usato per la stima del valore commerciale dello stesso immobile, con riferimento sempre alla U.I.7.. Ebbene, i valori dei vari coefficienti sono gli stessi già applicati per la stima dei cespiti, a meno di quelli relativi allo stato di conservazione che sono stati adottati unitari per TUTTI gli immobili, essendo questi riferiti ad un ipotizzabile stato di oltre 30 anni fa (ovviamente ignoto). Tale chiarimento è stato inserito nel testo della relazione finale.

5.2 Risposte alle Osservazioni di parte attrice

L'Avv. MICILLO, nell'interesse di parte attrice, mi inviava nei tempi stabiliti una relazione tecnica a firma dei Geom. Francesco MARINO e Luca GIGLIO, rispetto alla quale espongo qui di seguito le mie considerazioni.

I Tecnici a seguito di indagini catastali e dei documenti analizzati, riportati nella loro stessa relazione, affermano che:

> "accertato che, la variazione catastale dell'unità immobiliare ex sub 20 è avvenuta successivamente alla data di morte dell'unica avente titolo all'epoca della presentazione, in mancanza di dichiarazione di

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Ing. Romualdo CAMARDA •
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

successione per causa di morte in favore degli eredi legittimi ed aventi causa, evidenzia che il decreto di trasferimento e di aggiudicazione di cui alla procedura esecutiva n° 590/2010 promossa dal Condominio Via Pontenuovo 45 in Napoli (cod. fisc. 94010660630), sia stata eseguita per un bene soppresso, all'atto di aggiudicazione del bene stesso e per tanto inesistente, in favore della Sig.ra [redacted], residente in Napoli alla [redacted], *oltre ad una totale assenza di qualsivoglia titolo edilizio che autorizzava la diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione, elemento fondamentale e necessario ai fini di una corretta valutazione di stima relativa agli immobile in oggetto*".

Orbene, premesso che in merito alla provenienza e descrizione di tale bene (nella ctu indicato come U.I.7) mi sono già espresso nel par. 4.2.7 e nel par. 4.1 capo II, che qui si richiamano, la perizia del Geom. MARINO non è esattamente riferita alla CTU e individua profili sulla cui competenza rinvio all'adito Magistrato.

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdf91d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744
E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico affidatomi, rimetto alla S.V. la presente relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli, 19/01/2023

Il C.T.U.

Ing. Romualdo CAMARDA

ELENCO degli ALLEGATI

Di seguito viene proposto l'elenco di dettaglio dei documenti per ciascuno degli Allegati, depositati singolarmente per una più agevole consultazione

Allego:

1)	N. 6 Verbali di accesso	All. 1
2)	N. 95 rilievi fotografici	All. 2
3)	Planimetrie catastali	All. 3
4)	Rilievi grafici	All. 4
5)	Schede equo canone	All. 5
6)	Note di parte	All. 6

Firmato Da: CAMARDA ROMUALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30c8ea0ba8528093cbdfb1d15b6ea554

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009