

• 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--
[REDACTED]	-- attore--
[REDACTED]	-- attore--
[REDACTED]	-- attore--
[REDACTED]	-- attore--
[REDACTED]	-- attore--
[REDACTED]	-- attore--
(Rappresentati e difesi dall' Avv. Pierfrancesco MICILLO)	
<i>contro</i>	
[REDACTED]	-- convenuto --
[REDACTED]	-- convenuto --
[REDACTED]	-- convenuto --
[REDACTED]	-- convenuto --
[REDACTED]	-- convenuto --
(Rappresentati e difesi dall' Avv. Manuela ESPOSITO)	
[REDACTED]	-- convenuto contumace --
<i>nonchè</i>	
[REDACTED]	-- convenuto --
[REDACTED]	-- convenuto --
[REDACTED]	-- convenuto --
[REDACTED]	-- convenuto --
[REDACTED]	-- 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#: 30c8ea0ba8628093cbdfb1c1f5b6ea654







• 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	<b>RISPOSTE ALLE NOTE DI PARTE</b>	122
5.1	Risposte alle Osservazioni di parte convenuta	122
5.2	Risposte alle Osservazioni di parte attrice	123



• 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

~~FRASSINO Raffaele, in quanto il nominato Geom. Francesco MARINO (per  
Angelo ZINZI, Carlo IZZO, Domenico  
DE LUCA, Maria IZZO, Anna)~~ 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.





• Ing. Romualdo CAMARDA •  
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
Tel/Fax: 081.5584141 Cell.328.2293744  
E-mail: romualdo.camarada@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) ~~XXXXXXXXXX~~;
- 2) CTP Geom. Raffaele FRASSINO.

Vengono effettuati rilievi metrici e fotografici di parte del sub 27, limitatamente cioè ai 2,5 vani indicati da ~~XXXXXXXXXX~~ 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) ~~XXXXXXXXXX~~ Stefano, che ci fa accedere all'appartamento al primo piano;
- 2) ~~XXXXXXXXXX~~ I, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~.



▪ 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. ZINZI Luigi si allontana.

Alle ore 11:10 l'Ufficio si sposta al piano terra dello stesso civico, al bilocale cui mi fa accedere Stefano ZINZI e che risulta occupato da Christopher PRECAUX 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. Luigi ZINZI. Il locale esternamente appare chiuso e abbandonato da anni. Il dott. Luigi ZINZI riesce a rinvenire le chiavi.

Il locale, composto da tre ambienti, appare impraticabile per le ragnatele ed i topi. Vengono effettuati i rilievi del caso, nei limiti del praticabile. Il dott. ZINZI chiede di affidare la chiave: si conviene che il dott. ZINZI 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 vicolo Barre n.11. Qui giunto, ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Geom. Raffaele FRASSINO;



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

- 2) ~~\_\_\_\_\_~~;
- 3) ~~\_\_\_\_\_~~.

Accediamo all' immobile, cui ci fa entrare la sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~, 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 ~~\_\_\_\_\_~~ 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) ~~\_\_\_\_\_~~;
- 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.



### 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 ~~\_\_\_\_\_~~, si comunica che il Sig. ~~Luigi ZINZI~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ e ivi deceduto il ~~\_\_\_\_\_~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~, coniugato con la Sig.ra ~~Anna DELIO~~ nota ~~\_\_\_\_\_~~, c.f. ~~\_\_\_\_\_~~ ha i seguenti eredi:

- ~~\_\_\_\_\_~~, nato a ~~\_\_\_\_\_~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~;
- ~~\_\_\_\_\_~~, nato a ~~Napoli~~ il ~~24/04/1952~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~;
- ~~\_\_\_\_\_~~, nata a ~~\_\_\_\_\_~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~;
- ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~;
- ~~\_\_\_\_\_~~, nata a ~~\_\_\_\_\_~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~;
- ~~Vincenzo ZINZI~~, nato a ~~\_\_\_\_\_~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~;
- ~~\_\_\_\_\_~~, nata a ~~\_\_\_\_\_~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~;
- ~~\_\_\_\_\_~~, nato a ~~\_\_\_\_\_~~ c. f. ~~\_\_\_\_\_~~;



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

- ~~XXXXXXXXXX~~ INZI, nato a ~~Napoli il 17/08/1969~~, c. f. ~~XXXXXXXXXX~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli il 15/06/1966~~, c. f. ~~XXXXXXXXXX~~

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

Inoltre, la Sig.ra ~~Anna BUONERDA~~, 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 1340 sub. 2. Valore: lire 34.680.000.



**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:

- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli~~ il ~~15/10/1978~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~

**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 ~~XXXXXXXXXX~~ da ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~, coniugato con ~~XXXXXXXXXX~~, è deceduto a ~~Napoli~~ il ~~11/11/1979~~.



▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪  
Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744  
E-mail: romualdo.camurda@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 ~~Anna D'Onofrio~~ e il CONDOMINIO di via Pontenuovo 45 Napoli.

Il D.I. n. 1633 del 13/02/2009 intimava alla Sig.ra ~~Anna D'Onofrio~~ 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;
- Dichiaro 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 ~~Anna D'Onofrio~~ della somma di Euro 15.000,00 per risarcimento danni;
- Condanna l'opponente Sig.ra ~~Anna D'Onofrio~~ 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.



**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 ~~\_\_\_\_\_~~ comunica che la Sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~ nata a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~ ha i seguenti eredi:

- ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nato a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~ a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nato a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~ 1955, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nata a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nato a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nato a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nata a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nato a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nata a Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~ 1997, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~  
nipota in linea diretta,
- ~~\_\_\_\_\_~~ MARI ~~\_\_\_\_\_~~ PIERO, nata a ~~\_\_\_\_\_~~ Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_~~ Maria ~~\_\_\_\_\_~~ GUARINO, nata a ~~\_\_\_\_\_~~ Napoli il ~~\_\_\_\_\_~~, c. f. ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ nipota in linea diretta;



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

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

Il dichiarante ~~ZINZIN~~ 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 ~~Anna COPPOLA~~ 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 ~~Anna COPPOLA~~ 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 ~~Stefano COPPOLA~~, figlio dell'esecutata ~~Anna COPPOLA~~*

*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, ~~Stefano COPPOLA~~ 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*



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 ~~Giuseppina~~ (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, ~~Roberto~~ ~~Antonio~~ e dalle rispettive famiglie. La sig.ra ~~Giuseppina~~, 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 Zinzi.

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 ~~Giuseppina~~ 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).



▪ 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 ~~Pasquale Sini~~ 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 Cennamo 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 ~~Anna Maria~~ 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;*



- *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 ~~Manuela~~, 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. ~~Salvatore ZIRZI~~ 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)



▪ 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 ~~Anna BONIFERA~~, nata a Napoli il 15/10/1928 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 ~~Manuela D'AMICO~~, nata a Wattwil (Svizzera) il 28/03/1957 e residente in Napoli alla via Bernardo Tanucci 7, 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 ~~Manuela D'AMICO~~ nata a Wattwil (Svizzera) il 28/03/1957 residente in Napoli alla via Bernardo Tanucci 7, coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. ~~Antonio BONIFERA~~, figlio della proprietaria del cespite, la Sig.ra ~~Anna BONIFERA~~, 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.III 541 sub. 20 di circa mq 170.

Infine si ingiunge alla Sig.ra ~~Anna BONIFERA~~, al Sig. ~~Antonio BONIFERA~~, occupante l'immobile, ed al proprio nucleo familiare di rilasciare il cespite nella disponibilità della Sig.ra ~~Manuela D'AMICO~~.

### **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 ~~BONIFERA Anna~~, relaziona sul progetto di



• 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 di BONERBA Anna, nella misura di un decimo (ossia € 4.422,25) ciascuno:

- 1) ~~Silvia ZINZI~~;
- 2) ~~Paola ZINZI~~;
- 3) ~~Vincenzo ZINZI~~;
- 4) ~~Alessandra ZINZI~~;
- 5) ~~Rita ZINZI~~;
- 6) ~~Carla ZINZI~~;
- 7) ~~Paola ZINZI~~;
- 8) ~~Stefania ZINZI~~;
- 9) ~~Angela ZINZI~~;
- 10) ~~Domenico BONERBA~~ quale erede di Assunta ZINZI 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. ~~Luigi ZINZI~~, nato in Napoli il ~~01/03/1929~~ e deceduto *ab intestato* in Napoli il 01/03/1991, e ~~Anna BONERBA~~ ~~Napoli~~ e deceduta *ab intestato* in Napoli il ~~01/03/1991~~. Detti beni sono:

#### **I. SUCCESSIONE DI ZINZI LUIGI**



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 monocalera 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 monocale 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 ~~Paolo ZINZI~~<sup>\*1</sup>, a seguito della rinuncia all'eredità del coniuge ~~Anna BONERBA~~, si è devoluto per nove novantesimi (9/90) ciascuno ai figli:

- ~~Salvatore ZINZI, nato a Napoli il 27/03/1951~~
- ~~Paolo ZINZI, nato a Napoli il 27/03/1952~~
- ~~Carlo ZINZI, nato a Napoli il 13/06/1959~~
- ~~Carlo ZINZI, nato a Napoli il 11/07/1965~~
- ~~Anna ZINZI, nata a Napoli il 08/11/1956~~
- ~~Vita ZINZI, nata a Napoli il 20/11/1958~~



- ~~Salvatore ZINZI~~, nato a Napoli il ~~10/08/1963~~
- ~~Anna ZINZI~~, nata a Napoli il ~~27/08/1963~~
- ~~Anna ZINZI~~, nata a Napoli il ~~17/08/1963~~
- ~~Anna ZINZI~~, nata a Napoli il ~~10/08/1963~~

- Il 06/01/2011 è deceduta *ab intestato* in Napoli la nominata ~~Anna ZINZI~~ lasciando a succederle il coniuge ~~Donato ZINZI~~ per un terzo (1/3) e per due noni (2/9) ciascuno le figlie ~~Anna ZINZI~~, ~~Maria ZINZI~~, ~~Anna ZINZI~~.

- Il 19/07/2017 è deceduto *ab intestato* in Napoli il nominato ~~Donato ZINZI~~ lasciando quali eredi per un terzo (1/3) il coniuge ~~Maria ZINZI~~ e per due noni (2/9) ciascuno i figli ~~Paola ZINZI~~, ~~Claudio ZINZI~~, ~~Alessandro ZINZI~~.

Le quote di partecipazione alla comunione sono quindi:

- ~~Salvatore ZINZI~~ nove novantesimi (9/90)
- ~~Anna ZINZI~~ nove novantesimi (9/90)
- ~~Anna ZINZI~~ nove novantesimi (9/90)
- ~~Anna ZINZI~~ nove novantesimi (9/90)
- ~~Maria ZINZI~~ \*2 nove novantesimi (9/90)
- ~~Maria Grazia ZINZI~~ \*2 nove novantesimi (9/90)
- ~~Stefano ZINZI~~ nove novantesimi (9/90)
- ~~Rosa ZINZI~~ nove novantesimi (9/90)
- ~~Donato ZINZI~~ tre novantesimi (3/90)
- ~~Anna ZINZI~~ due novantesimi (2/90)
- ~~Maria ZINZI~~ due novantesimi (2/90)
- ~~Maria Grazia ZINZI~~ due novantesimi (2/90)



- ~~XXXXXXXXXX~~ tre novantesimi (3/90)
- ~~XXXXXXXXXX~~ due novantesimi (2/90)
- ~~XXXXXXXXXX~~ due novantesimi (2/90)
- ~~XXXXXXXXXX~~ due novantesimi (2/90)

## II. SUCCESSIONE DI BONERBA ANNA

Alla morte di ~~BONERBA ANNA~~ 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 ~~XXXXXXXXXX~~, a seguito della rinuncia del figlio ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Napoli il 17/08/196, si è devoluta per un nono (1/9) ciascuno ai figli:

- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Napoli il 27/03/1951
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Napoli il 24/04/1952
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Napoli il 13/05/1953
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Napoli il 07/07/1955
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Napoli il 08/12/1956
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Napoli il 20/12/1958
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Napoli il 30/03/1962
- ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Napoli il 17/08/1963 (rinunciatario)
- ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Napoli il 19/05/1965



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

e per un ventisettesimo (1/27) ciascuno alle nipoti (ex filia Assunta):

- ~~Anna Maria LITTELLI, nata a Napoli il 07/10/1997~~
- ~~Maria LITTELLI, nata a Napoli il 03/06/1999~~
- ~~Maria Grazia LITTELLI, nata a Napoli il 14/05/2001~~

- Il 19/07/2017 è deceduto *ab intestato* in Napoli il nominato Vincenzo ZINZI lasciando quali eredi il coniuge ~~Maria Antonietta BARONISSA~~ per un terzo (1/3) e per due noni (2/9) ciascuno i figli ~~Federico ZINZI, Claudio ZINZI e Alessandro~~  
~~ZINZI~~

Le quote di partecipazione alla comunione sono quindi:

- ~~Federico ZINZI~~ nove ottantunesimi (9/81)
- ~~Claudio ZINZI~~ nove ottantunesimi (9/81)
- ~~Alessandro ZINZI~~ nove ottantunesimi (9/81)
- ~~Anna Maria LITTELLI~~ nove ottantunesimi (9/81)
- ~~Maria LITTELLI~~\*2 nove ottantunesimi (9/81)
- ~~Maria Grazia LITTELLI~~\*2 nove ottantunesimi (9/81)
- ~~Maria Antonietta BARONISSA~~ nove ottantunesimi (9/81)
- ~~Domenico LITTELLI~~ tre ottantunesimi (3/81)
- ~~Anna Maria LITTELLI~~ due ottantunesimi (2/81)
- ~~Maria LITTELLI~~ due ottantunesimi (2/81)
- ~~Maria Grazia LITTELLI~~ due ottantunesimi (2/81)
- ~~Maria Antonietta BARONISSA~~ tre ottantunesimi (3/81)
- ~~Federico ZINZI~~ due ottantunesimi (2/81)
- ~~Claudio ZINZI~~ due ottantunesimi (2/81)
- ~~Alessandro ZINZI~~ due ottantunesimi (2/81)



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

- \*1 Dall'analisi da me fatta, la successione non riguarda Pasquale ZINZI ma Luigi ZINZI, il quale coniuge fu ~~Anna ZINZI~~,

- \*2 Nelle quote di partecipazione alla comunione si cede una quota dell'eredità del defunto ~~Luigi ZINZI~~ del valore di nove novantesimi e una quota dell'eredità dell'estinta ~~Anna ZINZI~~ del valore di nove ottantunesimi e di nove novantesimi alle Sigg.re ~~Maria ZINZI~~ e ~~Maria ZINZI~~, 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:

- ~~Anna ZINZI~~, nata a ~~Napoli~~
- ~~Luigi ZINZI~~, nato a ~~Napoli~~
- ~~Silvia ZINZI~~, nato a ~~Napoli~~
- ~~Pasquale ZINZI~~, nato a ~~Napoli~~
- ~~Rosa ZINZI~~, nata a ~~Napoli~~
- ~~Antonio ZINZI~~, nato a ~~Napoli~~
- ~~Giuseppe ZINZI~~, nato a ~~Napoli~~
- ~~Maria ZINZI~~, nata a ~~Napoli~~
- ~~Anna ZINZI~~, nata a ~~Napoli~~
- ~~Maria ZINZI~~, nato a ~~Napoli~~
- ~~Maria ZINZI~~, nato a ~~Napoli~~
- ~~Maria ZINZI~~, nata a ~~Napoli~~



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

- ~~\_\_\_\_\_~~, nata a ~~Napoli~~
- ~~\_\_\_\_\_~~, nata a ~~Napoli~~

**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 ~~Vincenzo~~ da ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~Napoli~~ coniugato con ~~\_\_\_\_\_~~, è deceduto a ~~Napoli~~

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

I Sigg.ri ~~\_\_\_\_\_~~ (nato a ~~Napoli~~ il ~~30/02/1962~~, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~), ~~\_\_\_\_\_~~ (nato a ~~Napoli~~ il ~~02/07/1953~~, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~), ~~\_\_\_\_\_~~ (nato a ~~Giugliano~~ (CE) il ~~17/09/1957~~, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~) in proprio e quale genitore della minore ~~\_\_\_\_\_~~ (nata a ~~Napoli~~ il ~~14/03/2004~~, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~), ~~\_\_\_\_\_~~ (nata a ~~Napoli~~ il ~~19/09/1999~~, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~) e ~~\_\_\_\_\_~~ (nata a ~~Napoli~~ il ~~10/11/1997~~, codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~), a mezzo dei propri Legali, citano in giudizio i Sigg.ri ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~







▪ 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: ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~, Rosa per 1/9 ciascuno e  
isignori ex filia A. ~~\_\_\_\_\_~~ e Letizia ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ per la quota di 1/36 ciascuno e i signori ex filio ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ e i germani ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ e  
~~\_\_\_\_\_~~, nella quota di 1/36 ciascuno, il tutto anche in virtù di  
accrescimento della quota in virtù della rinuncia di ~~\_\_\_\_\_~~ celibe e  
senza figli.

- L'immobile sito in Napoli alla Via Pontenuovo n. 45 inerente la massa ~~\_\_\_\_\_~~ 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 ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~, 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. ~~\_\_\_\_\_~~, 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 Sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~, coniuge di ~~\_\_\_\_\_~~.





- 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 ~~Sub. 19 e Sub. 20~~ e degli Eredi ~~Z. 19 e Z. 20~~ 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:

- ~~Camarda ANZILLO, nata a Napoli il 18/09/1940~~
- ~~Camarda ANZILLO, nata a Napoli il 18/09/1940~~
- ~~Camarda ANZILLO, nata a Napoli il 18/09/1940~~



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

- ~~Carla ZINZI, nata a Napoli il [redacted]~~
- ~~Luigi ZINZI, nato a Napoli il [redacted]~~
- ~~Rosanna ZINZI, nata a Napoli il 04/04/2001~~

### **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 ~~Piero ZINZI~~, da ~~Luigi ZINZI~~ e ~~Anna BONIERBA~~, nato a Napoli il [redacted] 1952, coniugato con ~~Carmela ATILIO~~, è deceduto a Napoli il 25/02/2019.

### **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 il 18/03/2020 al n. 7159/5437, avanti al Cancelliere ~~Maurizio IPPOLITO~~, la Sig.ra ~~Carmela ATILIO~~ nata a Napoli il [redacted] c. f. [redacted], la Sig.ra ~~Anna ZINZI~~ nata a Napoli il [redacted] c. f. [redacted], la Sig.ra ~~[redacted]~~ nata a Napoli il [redacted] c. f. [redacted], il Sig. ~~[redacted]~~ nato a Napoli il [redacted] c. f. [redacted] dichiarano di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta dal Sig. ~~Piero ZINZI~~ nato a Napoli il [redacted] e deceduto a Napoli il [redacted].

### **3.18 Comparsa di costituzione e risposta del 28/10/2020**

(prod. Avv. Gennaro FERRARA)

La Sig.ra ~~Rosanna ZINZI~~ (nata a Napoli il [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 ~~DOMENICA Anna~~ nei confronti di ~~ZINZI~~ e degli eredi di ~~ZINZI Vincenzo~~, Sigg.ri ~~BARONISSA Maria~~ (coniuge superstite), ~~ZINZI~~ e ~~ZINZI~~ (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 comparsa ~~ZINZI~~ rileva, inoltre, che l'immobile in Via Santa Maria Avvocata n. 37 – piano 2°, facente parte della massa ereditaria relitta dal compianto Sig. ~~Indirizzo~~, è occupato dal coerede Sig. ~~Sig.~~, 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. ~~Sig.~~ e degli eredi del Sig. ~~Sig.~~, 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).



▪ 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 ~~Paolo ZINZI~~ lasciando quali eredi il coniuge ~~Manuela BARONESSA~~ per un terzo (1/3) e per due noni (2/9) ciascuno le figlie ~~Alessandra ZINZI~~, ~~Cristina ZINZI~~ e ~~Luca ZINZI~~.

### **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 ~~Vincenzo ZINZI~~ nato a ~~Napoli~~ il ~~20/12/1988~~ e ~~Manuela BARONESSA~~ nata a ~~Napoli~~ il ~~02/02/1987~~ hanno contratto il loro matrimonio a ~~Napoli~~ il ~~15/12/2020~~.

### **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 ~~Manuela BARONESSA~~ nata a ~~Napoli~~ (S.v. ~~02/02/1987~~) 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 ~~Manuela BARONESSA~~, composta da:

- ~~Manuela BARONESSA~~ nata a ~~Napoli~~ il ~~02/02/1987~~
- ~~Paolo ZINZI~~ nato a ~~Napoli~~ il ~~20/12/1988~~ (Figlia)
- ~~Cristina ZINZI~~ nata a ~~Napoli~~ il ~~07/02/1996~~ (Figlia)
- ~~Alessandra ZINZI~~ nata a ~~Napoli~~ il ~~07/02/1996~~ (Figlio)



• 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 ~~Manuela De Rosa~~ (Svizzera) il ~~28/02/1967~~ ha avuto i seguenti indirizzi nel Comune:

- Via Bernardo Tanucci n.7 – quartiere San Carlo all' Arena dal 25/06/1992 al 29/11/2016;
- Via Pontenuovo n.45 p. 3 – quartiere San Lorenzo dal 30/11/2016

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

L'Ufficiale d'anagrafe certifica che il Sig. ~~Salvatore ZINZI~~ nato a Napoli il ~~11/04/2011~~ è residente dal 11/04/2011 a Serra Fontana in via Roma n.37 per immigrazione da Napoli.

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

Il Sig. ~~Salvatore ZINZI~~ (nato a Napoli il ~~11/04/1951~~), a mezzo del proprio Procuratore, si costituisce in giudizio chiedendo il rigetto della domanda attorea. Inoltre, si ritiene necessario evidenziare quanto è stato omissivo:

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. ~~Salvatore ZINZI~~ presso lo studio dell'Avv. Aldo ESPOSITO in Napoli alla Piazza Volturmo n. 9, tutti rimasti infruttuosi.



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<sup>^</sup> (ex dimora della *de cuius* ~~ROMUALDO ANTONIO~~) è posseduto dal coerede Sig. ~~Stefano~~ ~~Z...~~ 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. ~~Stefano~~ ~~Z...~~ 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. ~~Salvatore~~ ~~Z...~~ è residente in Serrara Fontana (NA) alla Via Roma n. 37 dal 11/04/2011, antecedentemente la data di decesso della *de cuius* Sig.ra ~~A...~~ ~~ROMUALDO~~.
  - b. La Sig.ra ~~A...~~ ~~Z...~~, per sua espressa volontà, aveva destinato la disponibilità del cespite di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, in favore del figlio Sig. ~~Stefano~~ ~~Z...~~. Ciò nonostante,



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 ~~ANNA MARIA~~ SA. 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 ~~ANNA MARIA~~ SA, e pertanto non può esserne responsabile il Sig. ~~GIUSEPPE~~ che a quella data già si era trasferito altrove.
- e. Il rapporto familiare che la Sig.ra ~~ANNA MARIA~~ SA aveva con il suo primogenito Sig. ~~GIUSEPPE~~, consentiva allo stesso di essere in possesso della cassetta contenente i gioielli di famiglia, ma visto il comportamento dei germani il Sig. ~~GIUSEPPE~~, dopo la morte della mamma, ha responsabilmente deciso di affidare la cassetta al fratello Sig. ~~FRANCESCO~~ e 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.



\* 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 Comparsa di costituzione e risposta del 18/01/2021**

(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

La Sig.ra ~~Manuela ESPOSITO~~ (nata a ~~Waltari~~ (Sv) il ~~28/01/1967~~,  
codice fiscale ~~ESPSMT67L281221~~), la Sig.ra ~~Enrica ESPOSITO~~ (nata a ~~Napoli~~



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

~~il~~, codice fiscale ~~72~~, la Sig.ra ~~72~~  
(nata a ~~72~~, codice fiscale ~~72~~), il Sig.  
Aldo ~~72~~ (nata a ~~72~~, codice fiscale  
~~72~~) 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 coeredi Sig. ~~72~~ e Sig. ~~72~~ presso lo studio dell'Avv. Aldo ESPOSITO in Napoli alla Piazza Volturmo 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<sup>^</sup> (ex dimora della *de cuius* ~~72~~) è posseduto dal coerede Sig. ~~72~~ 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. ~~72~~ 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.



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 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ è stata residente in Napoli alla Via Bernardo Tanucci n° 7 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 ~~XXXXXXXXXX~~, per sua espressa volontà, aveva destinato la disponibilità del cespite di Via Pontenuovo n° 45 – Napoli, in favore del figlio Sig. ~~XXXXXXXXXX~~. 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 ~~XXXXXXXXXX~~, 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 ~~XXXXXXXXXX~~, e pertanto non può esserne responsabile il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, ed oggi la sua famiglia in qualità di eredi.



▪ 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 ~~Anna BONELLI~~ 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 ~~Rosanna BONELLI~~, in presenza del suo avvocato Gennaro IASEVOLI, accetta espressamente l'eredità dei defunti genitori sigg. ~~Luigi BONELLI~~ e ~~Anna BONELLI~~, già accettato tacitamente.

### **3.28 Comparsa di costituzione e risposta del 22/09/2021**

(prod. Avv. Gennaro FERRARA)

Il Sig. ~~Luigi BONELLI~~ (nato a ~~Napoli il 01/07/1948~~, ~~Zona Pontenuovo~~), a mezzo del proprio Procuratore, si costituisce facendo proprie tutte le domande



• 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 ~~REBECCA~~ nei confronti di ~~ZINZI Calatore~~ e degli eredi di ~~ZINZI Vittoria~~, Sigg.ri ~~BARONESSA Annala~~ (coniuge superstite), ~~ZINZI Teodora~~ e ~~ZINZI Annalisa~~ (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 ~~ZINZI Luigi~~ rileva altresì che l'immobile in Via Santa Maria Avvocata n. 37 – piano 2°, facente parte della massa ereditaria relitta dal compianto Sig. ~~Luigi ZINZI~~, è occupato dal coerede Sig. ~~Salvatore ZINZI~~, 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. ~~Salvatore ZINZI~~ e degli eredi del Sig. ~~Vittoria ZINZI~~, con attribuzione all'antistatario.

### **3.29 Comparsa di costituzione e risposta del 27/09/2021** (prod. Avv. Gennaro IASEVOLI)



▪ 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 ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a Napoli il ~~19/05/1965~~, codice fiscale ~~ZXXXXXXX0000000000~~), 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 ~~XXXXXXXXXX~~ e nei confronti di ~~XXXXXXXXXX~~ e degli eredi di ~~ZXXXXXX~~, Sigg.ri ~~XXXXXXXXXX~~ (coniuge superstite), ~~ZXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ (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 ~~ZXXXXXX~~ rileva altresì che l'immobile in Via Santa Maria Avvocata n. 37 – piano 2°, facente parte della massa ereditaria relitta dal compianto Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, è occupato dal coerede Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, 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. ~~XXXXXXXXXX~~ e degli eredi del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, con attribuzione all'antistatario.



### 3.30 Comparsa di costituzione e risposta del 01/10/2021

(prod. Avv. Manuela ESPOSITO)

Le Sigg.re ~~Carmela ZINZI~~ (nata a Napoli il ~~02/03/1932~~,  
~~IL CIMITO 1932~~), ~~Anna ZINZI~~ (nata a Napoli il ~~12/08/1975~~,  
~~ZINZI ALBERTO~~) e ~~Costo ZINZI~~ (nata a Napoli il ~~01/07/1983~~,  
~~ZINZI ALBERTO~~) 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 ~~BONIFIDA Anna~~ nei confronti di ~~ZINZI~~  
e degli eredi di ~~ZINZI~~, Sigg.ri ~~BARONISSA~~ (coniuge  
superstite), ~~ZINZI~~ e ~~ZINZI~~ (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. ~~Salvatore ZINZI~~ e degli eredi del  
Sig. ~~Vincenzo ZINZI~~, con attribuzione all'antistatario.



## 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 Luigi ZINZI e Anna BONERBA.

#### 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.



▪ 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 monocalera 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 monocalera 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 ~~Anna FORTUNA~~, 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 ~~Antonio~~, ~~Vincenzo~~ e ~~Paolo ZENZI~~, per cui, ad oggi, secondo l'art.78 cc, le quote di partecipazione alla comunione tra gli eredi sono così identificate:

- ~~Salvatore ZENZI~~, nato a Napoli il 27/03/1951, c. f. ZNZSVT51C27F839K, per nove novantesimi (9/90);
- Eredi ~~Paolo ZENZI~~ per nove novantesimi (9/90);
- ~~Paola ZENZI~~, nata a Napoli il 27/03/1951, c. f. ~~ZNZSVT51C27F839K~~, per nove novantesimi (9/90);
- ~~Carlo ZENZI~~, nato a Napoli il 27/03/1951, c. f. ~~ZNZSVT51C27F839K~~, per nove novantesimi (9/90);
- ~~Anna ZENZI~~, nata a Napoli il 27/03/1951, c. f. ~~ZNZSVT51C27F839K~~, per nove novantesimi (9/90);



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

- ~~Agostino ZINZI~~, nato a Napoli il ~~30/11/1962~~, c. f. ~~ZINZAGOSTINO~~, per nove novantesimi (9/90);
- ~~Stefano ZINZI~~, nato a Napoli il ~~14/07/1963~~, c. f. ~~ZINZISTEFANO~~, per nove novantesimi (9/90);
- ~~Rosario ZINZI~~, nata a Napoli il ~~17/05/1965~~, c. f. ~~ZINZAROSARIO~~, nove novantesimi (9/90);
- Eredi ~~Assunta ZINZI~~ nove novantesimi (9/90);
- Eredi ~~Vincenzo ZINZI~~ nove novantesimi (9/90).

Per completezza, gli eredi dei citati figli scomparsi sono:

- Eredi ~~Assunta ZINZI~~ (nata a Napoli il ~~27/11/1960~~, c. f. ~~ZINZASSUNTA~~, defunta il ~~06/01/2011~~): ~~LETTIRO Domenico~~ (marito, ~~LETTIRO DOMENICO~~), ~~Anna LETTIRIO~~ (figlia, c.f. ~~LETTIRIO ANNA~~), ~~Nadia LETTIRIO~~ (figlia, c.f. ~~LETTIRIO NADIA~~) e ~~Maria Grazia LETTIRIO~~ (figlia, c.f. ~~LETTIRIO MARIA GRAZIA~~);
- Eredi ~~Vincenzo ZINZI~~ (nato a Napoli il ~~03/07/1958~~, c. f. ~~ZINZIVINCENZO~~, deceduto il 19/07/2017): ~~Barbara ZINZI~~ (moglie, c.f. ~~BARBARA ZINZI~~), ~~ZINZI Antonia~~ (figlia, c.f. ~~ZINZANTONIA~~), ~~ZINZI Eleonora~~ (figlia, c.f. ~~ZINZIELEONORA~~), ~~ZINZI Alessandro~~ (figlio, c.f. ~~ZINZIALESSANDRO~~);
- Eredi ~~Paola ZINZI~~ (nata a Napoli il ~~21/04/1953~~, deceduta il ~~10/07/2019~~, c.f. ~~ZINZIPAOLA~~): ~~Aurora ZINZI~~ (moglie, c.f. ~~ZINZIAURORA~~), ~~ZINZI Anna~~ (figlia, c.f. ~~ZINZI ANNA~~), ~~ZINZI Eleonora~~ (figlia, c.f. ~~ZINZIELEONORA~~), ~~ZINZI Luigi~~ (figlio, c.f. ~~ZINZILUIGI~~).



## II. SUCCESSIONE DI BONERBA ANNA

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.IIa 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.IIa 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 ~~BONERBA Anna~~ – 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. ~~Stefano ANZI~~, figlio della *de cuius*, con atto del 25/10/2011 per notaio



• 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 ~~Assunta ZINZI~~ era prematuramente morta il 06/01/2011, per cui ad essa subentrano in rappresentanza i figli ~~LETTIERO Maria~~, ~~LETTIERO Maria~~, ~~LETTIERO Maria Grazia~~.

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

- ~~Salvatore ZINZI~~, nato a Napoli il ~~27/02/1951~~, c. f. ~~ZINZI Salvatore~~, per nove ottantunesimi (9/81);
- ~~Paolo ZINZI~~, nata a Napoli il ~~12/05/1953~~, c. f. ~~ZINZI Paolo~~, per nove ottantunesimi (9/81);
- ~~Carlo ZINZI~~, nato a Napoli il ~~12/07/1955~~, c. f. ~~ZINZI Carlo~~, per nove ottantunesimi (9/81);
- ~~Anita ZINZI~~, nata a Napoli il ~~04/01/1956~~, c. f. ~~ZINZI Anita~~, per nove ottantunesimi (9/81);
- ~~Angelo ZINZI~~, nato a Napoli il ~~30/01/1962~~, c. f. ~~ZINZI Angelo~~, per nove ottantunesimi (9/81);
- ~~Rosa ZINZI~~, nata a Napoli il 19/05/1965, c. f. ~~ZINZI Rosa~~, per nove ottantunesimi (9/81);
- ~~Anita LETTIERO~~, nata a Napoli il ~~07/10/1997~~, c.f. ~~LETTIERO Anita~~, per tre ottantunesimi (3/81);
- ~~Marta LETTIERO~~, nata a Napoli il ~~07/06/1999~~, c.f. ~~LETTIERO Marta~~, per tre ottantunesimi (3/81);



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

- ~~Maria~~ nata a ~~Napoli~~, c. f. ~~XXXXXXXXXX~~ per tre ottantunesimi (3/81);
- Eredi ~~Vincenzo~~ (nato a Napoli il ~~20/11/1938~~, c. f. ~~ZXXXXXX~~, deceduto il 19/07/2017): ~~BARBARA~~ (moglie, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~), ~~ZINZI~~ (figlia, c.f. ~~ZXXXXXX~~), ~~ZINZI~~ (figlia, c.f. ~~ZXXXXXX~~), ~~ZINZI~~ (figlio, c.f. ~~ZXXXXXX~~);
- Eredi ~~Vincenzo~~ (nato a ~~Napoli~~, deceduto il 25/02/2019, c.f. ~~ZXXXXXX~~): ~~ALESSIA~~ (moglie, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~), ~~ZINZI~~ (figlia, c.f. ~~ZXXXXXX~~), ~~ZINZI~~ (figlia, c.f. ~~ZXXXXXX~~), ~~ZINZI~~ (figlio, c.f. ~~ZXXXXXX~~).

Va infatti ricordato che, avendo la *de cuius* rinunciato a suo tempo all'eredità del marito ~~ZINZI~~, in questa massa non pervengono quote degli immobili di tale asse (di ~~ZINZI~~).



• 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



▪ 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:

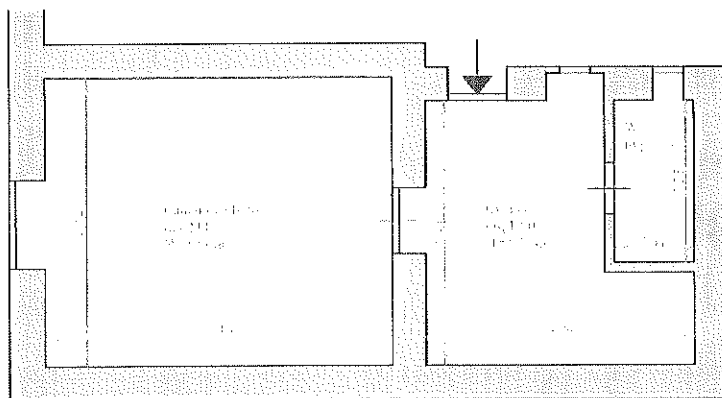
- Gli impianti elettrici e idraulico sono sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento non presente.
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in stato di conservazione medio.
- I pavimenti dei locali interni sono diversi per ogni ambiente.



▪ 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:



• 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 divisorii, tramezzi e pilastri interni	2,51	100%	2,51
muri perimetrali	14,86	50%	7,43
	<b>totale</b>		<b>46,68</b>
	<b>Superficie vendibile*</b>		<b>46,68</b>

\*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.IIIa 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.).



• 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



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 distacco 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:

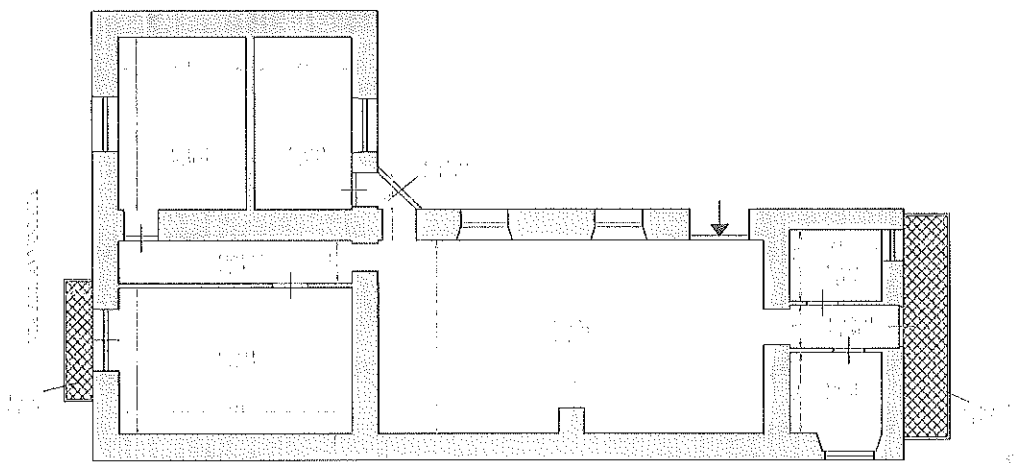
- Gli impianti elettrici e idraulico sono sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento a radiatori.
- La tinteggiatura e i rivestimenti delle pareti, soffitti e controsoffitti sono in stato di conservazione medio.
- I pavimenti dei locali interni, sono realizzati con mattonelle bianche 30x30 cm di tipo 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



▪ 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:

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



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

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

\*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

2302  
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 moncamera 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.





*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.



▪ *Ing. Romualdo CAMARDA* ▪  
Via Omodeo 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**.

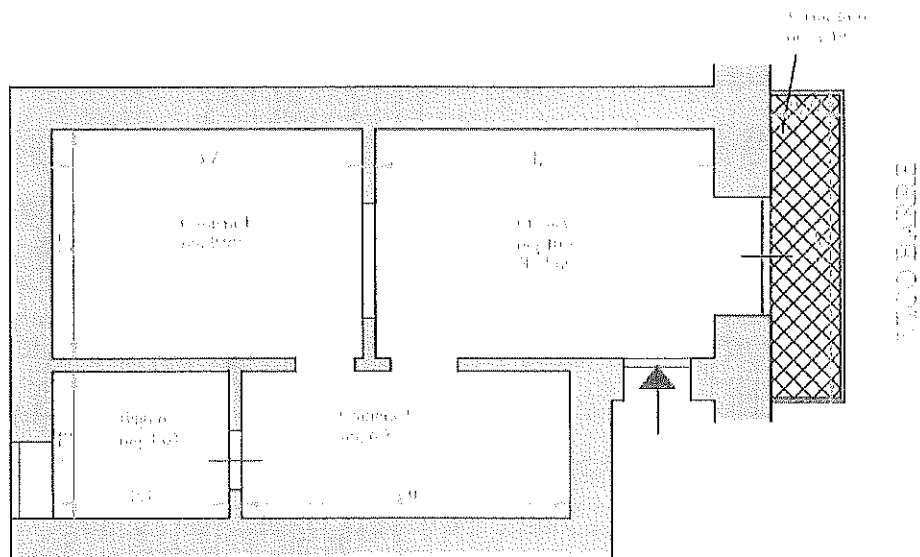
Le finiture rilevate sono di modesta fattura e di foggia antiquata. Esse sono così descrivibili:

- 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 realizzali 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).



• 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
		<b>totale</b>	<b>55,94</b>
Superficie scoperta			
Terrazzino	3,19	30%	0,96
		<b>Superficie vendibile*</b>	<b>56,90</b>

\*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:



• 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.

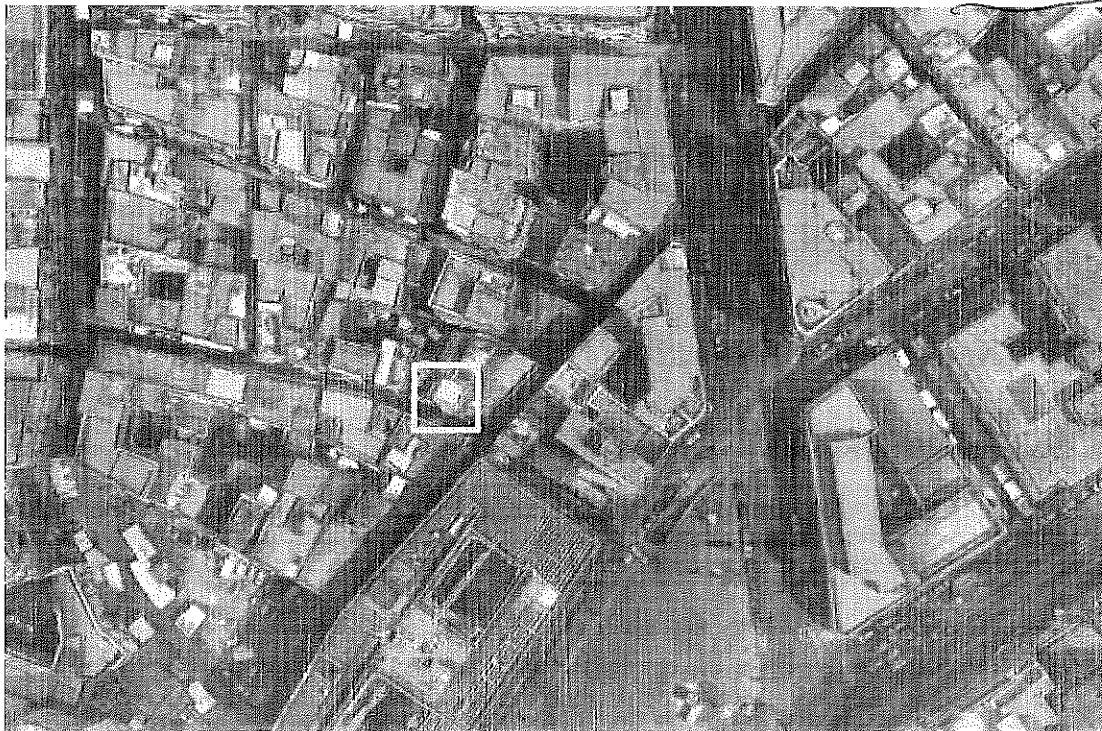


Foto satellitare con inquadramento dell'area. Fonte: Google® Earth 2022.



▪ 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

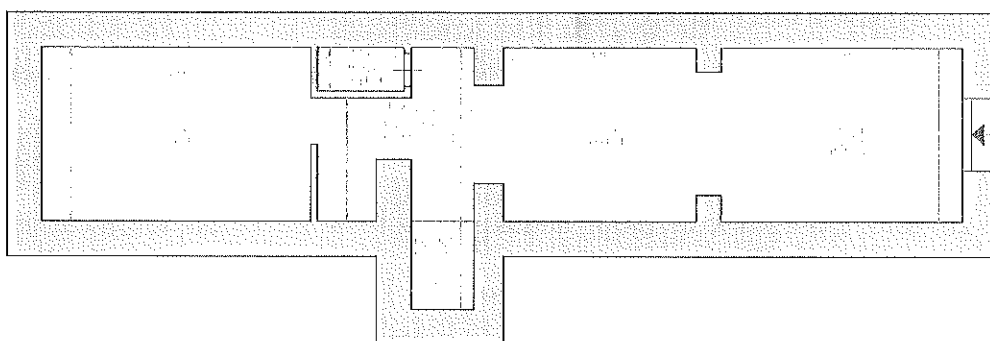


▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪  
 Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
 Tel/Fax: 081.5584141 Cell.328.2293744  
 E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

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:

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

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



▪ 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.IIa 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.



• 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.

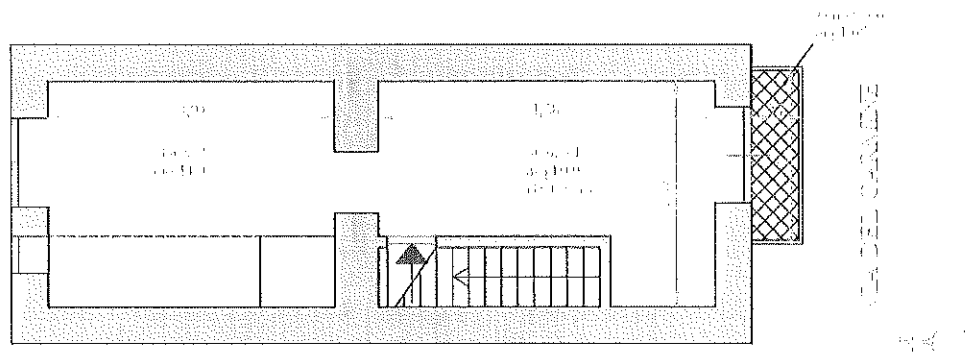
L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione **buone** per gli esterni, in quanto le pareti esterne dell'edificio risulta tinteggiato da poco tempo. Diversamente gli ambienti interni rivelano una situazione **incompleta**, infatti si trovano, come detto, allo stato grezzo: senza impianti,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



▪ 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 divisorii, tramezzi e pilastri interni	1,26	100%	1,26
muri perimetrali	12,63	50%	6,32
		<b>totale</b>	<b>30,48</b>
Superficie scoperta			
Terrazzino	1,68	30%	0,50
		<b>Superficie vendibile*</b>	<b>30,98</b>

\*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 **30,98** (comprensiva di ogni ingombro interno, delle murature esterne esclusive fino ad uno spessore



• 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

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.



• 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

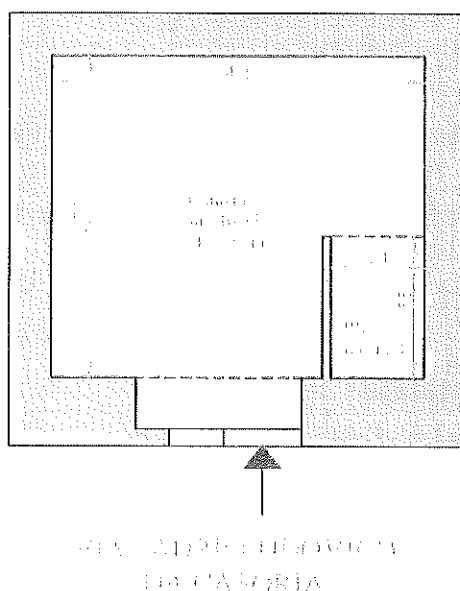


▪ Ing. Romualdo CAMARDA ▪  
 Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
 Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744  
 E-mail: romualdo.camarda@ordingna.it

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 divisorii, tramezzi e pilastri interni	0,17	100%	0,17
muri perimetrali	9,16	50%	4,58
	<b>totale</b>		<b>23,13</b>
	<b>Superficie vendibile*</b>		<b>23,13</b>



• 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.la 541 sub 27, cat. A4.

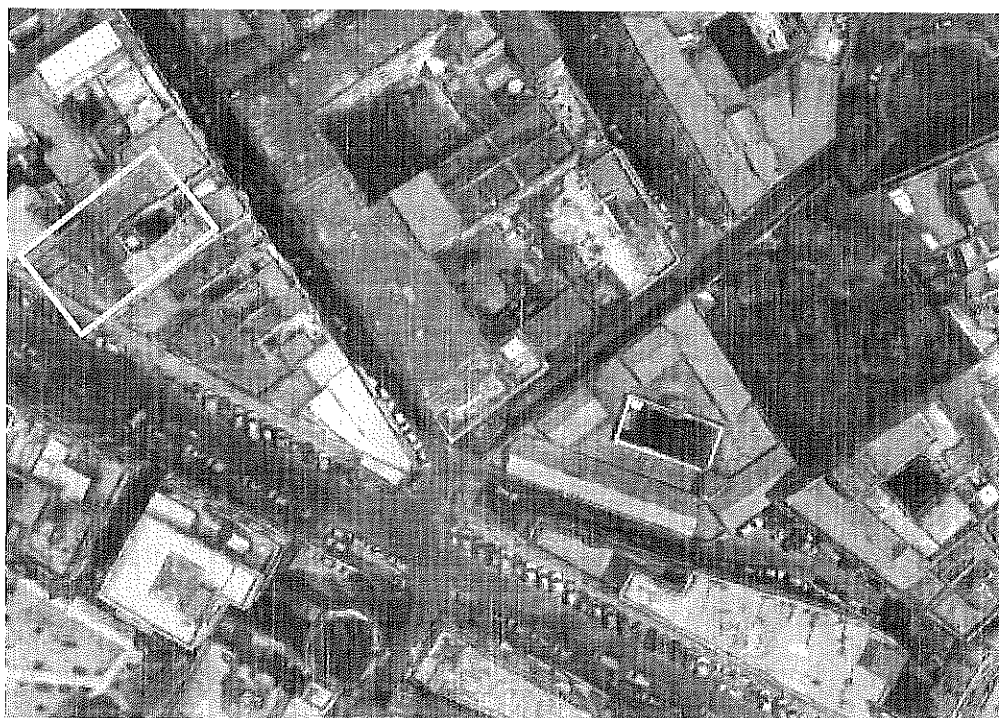
Dall'analisi degli atti, in particolare attraverso la perizia di CTU dell'agosto 2012 (V. par. 3.6) e il decreto di trasferimento del 15/03/2017 (V. par. 3.8), il cespite di interesse è solo il sub 27, composto da 2,5 vani. Si noti che la planimetria catastale ultima disponibile risale al 2013 e, seppur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



• Ing. Romualdo CAMARDA •  
Via Omodeo 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 suppeni 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'accesso 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



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

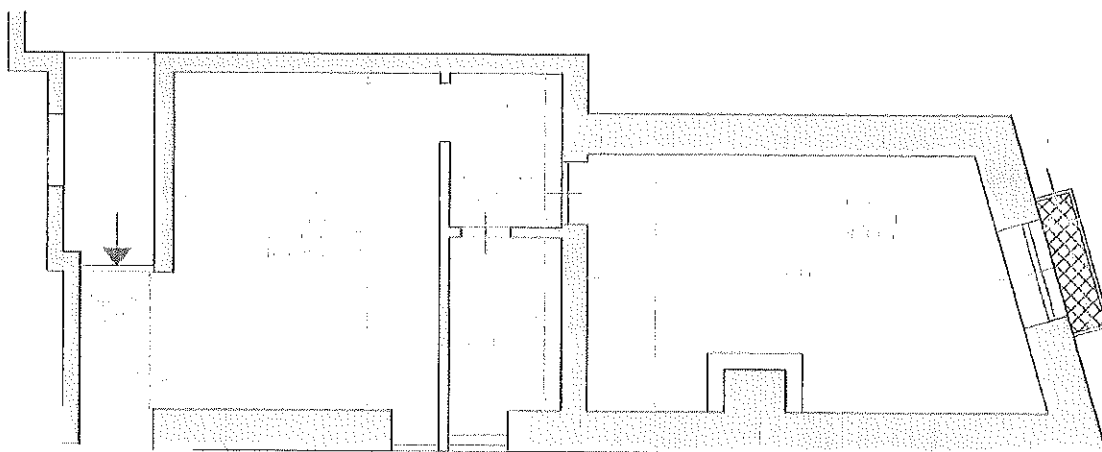


tipo ceramico.

- 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).



▪ 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:

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

\*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.



▪ 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.



#### 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



• 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 simile a quello in esame verrà infine ricavato moltiplicando i tre parametri precedentemente calcolati:

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



▪ 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:

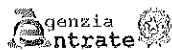
Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021								
Zona: C22/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena								
Tipologia: Residenziale								
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate								
Abitazioni civili			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...](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2...)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



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

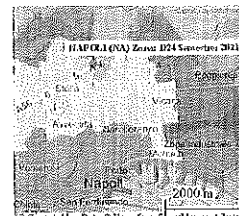
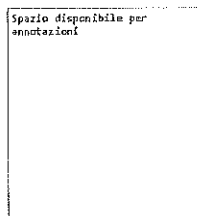
Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

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



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



▪ 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:

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

$$VMU = € (1.375,00 + 1.397,00)/2 = \underline{\underline{€ 1.386,00}}$$

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.

<b>COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE</b>						
<i>Caratteri strutturali</i>	<i>Vetustà - Stato di conservazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Posizione</i>	<i>Panoramicità</i>	<i>Coefficiente</i>
1	0,95	0,90	0,90	1	0,90	0,693



▪ 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 ( $SC \times VMU \times COEFF_{omog}$ ), è pari ad **€ 44.806,93**.

Vano terraneo sito in Napoli, via S. M. Avvocata n. 37 Catastralmente 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**



▪ 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:

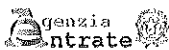
Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021 Zona: C22/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate									
Abitazioni 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...](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2...)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



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 - MA  
 DDAL.EMA

Codice zona: C22

Microzona: 0

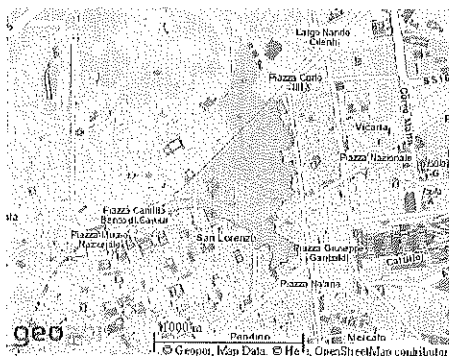
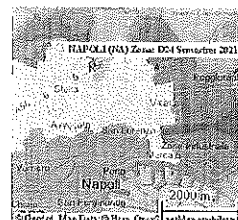
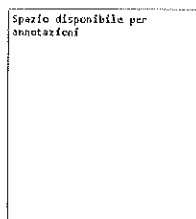
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Stato

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.



• 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:

$$VMU = € (1.375,00 + 1.397,00)/2 = \underline{\underline{€ 1.386,00}}$$

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<sub>omog</sub>), è pari ad **€ 133.993,97**.



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

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

Superficie vendibile = 110,32 mq

Coeff. di omogeneizzazione = 0,857

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



• 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:



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

$$VMU = € (1.525,00 + 1.561,00)/2 = \underline{\underline{€ 1.543,00}}$$

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	<b>0,731</b>

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 ( $SC \times VMU \times COEFF_{omog}$ ), è pari ad **€ 64.178,20**.

Monocamera sito in Napoli, vico Barre n. 11 piano primo Catastralmente 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**



▪ 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			Negozii		
Valore unitario (€/mq)			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		
<b>TIPOLOGIA: Magazzini</b>		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
296,00	803,00	549,50
<b>TIPOLOGIA: Laboratori</b>		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
622,00	1.669,00	1.145,50
<b>TIPOLOGIA: Capannoni tipici</b>		
Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
289,00	781,00	518,00
<b>TIPOLOGIA: Capannoni produttivi</b>		
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



• 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:

$$VMU = € (2.175,00 + 1.145,50)/2 = \underline{\underline{€ 1.660,25}}$$

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<sub>omog</sub>), è pari ad € 54.603,65.

Laboratorio sito in Napoli, vico Martiri d' Otranto n. 9 piano terra Catastralmente 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%.



▪ 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			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:



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

$$VMU = € (1.525,00 + 1.561,00)/2 = \underline{\underline{€ 1.543,00}}$$

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 ( $SC \times VMU \times COEFF_{omog}$ ), è pari ad **€ 20.491,52**.

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

Superficie vendibile = 30,98 mq

Coeff. di omogeneizzazione = 0,429

<b>Valore della piena proprietà all'attualità</b>	<b>€ 20.491,52</b>
---	--------------------



▪ 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:

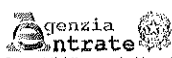
Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021					
Zona: C23/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Corso Garibaldi, Vasto, Stazione					
Tipologia: Commerciale					
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate					
Magazzini			Negozii		
Valore unitario (€/mq)			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...](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2...)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anni 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE

Codice zona: C23

Microzona: 0

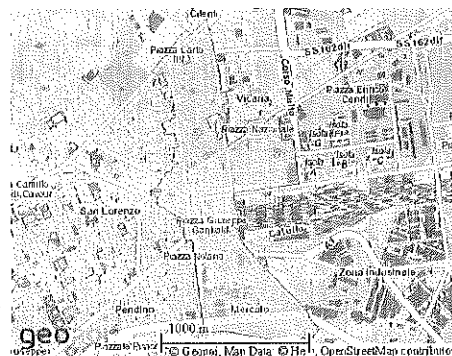
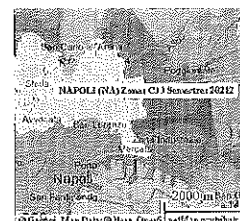
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2500	L	4,9	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	3,7	5,5	L
Autotimese	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

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:



▪ 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:

$$VMU = € (2.100,00 + 2.278,00)/2 = \underline{\underline{€ 2.189,00}}$$

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	Coefficiente
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 ( $SC \times VMU \times COEFF_{omog}$ ), è pari ad **€ 50.631,57**.



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

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

Superficie vendibile = 23,13 mq

Coeff. di omogeneizzazione = 1,00

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



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

#### 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:

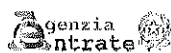
Quotazioni immobiliari nel Comune di Napoli relativi al II semestre 2021								
Zona: C22/Semicentrale, tratti adiacenze semicentrali di Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena								
Tipologia: Residenziale								
Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate								
Abitazioni civili			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	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\\_omv/stampa.php?id=2...](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omv/stampa.php?id=2...)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENC



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

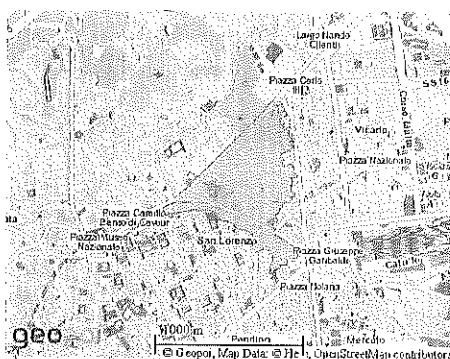
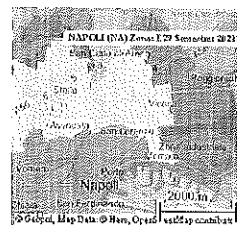
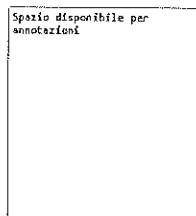
Microzona: 0

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



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:



• 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:

$$VMU = € (1.375,00 + 1.397,00)/2 = \underline{\underline{€ 1.386,00}}$$

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<sub>omog</sub>), è pari ad **€ 105.065,04**.



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

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

Superficie vendibile = 72,72 mq

Coeff. di omogeneizzazione = 1,042

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



• 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%	<b>Immobilabile 1</b>	Abitazione ultrapopolare	46,68	1.386,00	0,693	44.826,93
100%	<b>Immobilabile 2</b>	Abitazione popolare	112,76	1.386,00	0,857	133.993,97
100%	<b>Immobilabile 3</b>	Abitazione ultrapopolare	56,90	1.543,00	0,731	64.178,20
50%	<b>Immobilabile 4</b>	Laboratorio	89,98	1.660,25	0,731	54.603,65
100%	<b>Immobilabile 5</b>	Abitazione ultrapopolare	31,00	1.543,00	0,429	20.504,75
100%	<b>Immobilabile 6</b>	Negozi	21,13	2.189,00	1,000	46.253,57
100%	<b>Immobilabile 7</b>	Abitazione popolare	70,76	1.386,00	1,042	105.065,04
<b>TOTALE (€)</b>						<b>473.770,89</b>

Si ricorda che l'**immobilabile 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.



## 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. 323/1 I 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



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 subite 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 struttura 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 subite 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



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



• 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 ZINZI e Anna BONERBA, 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, il 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:



➤ La configurazione morfologico-spaziale dell'**Immobil**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'**Immobil**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



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 BARONESSA Manuela, acquirente dell'immobile adiacente sub. 28.





▪ 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 ~~ZINZI~~, sebbene abbia riscontrato essere goduto in comunione con la famiglia di ~~D. M. M. M.~~

Di seguito verranno comunque stimati i frutti di tutti i beni, utilizzando come criterio le rendite di immobili simili: 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. ~~...~~, per gli immobili da 1 a 5, e dal 17/07/2011, data di decesso della Sig.ra ~~Anna B. B.~~, 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



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 simile 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



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	Negozi	69,26
Abitazione Immobile 5	Abitazione di tipo economico	23,40
Negozi Immobile 6	Negozi	18,38
Abitazione Immobile 7	Abitazione di tipo economico	60,72



• 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 Immobilabile 1	Equo canone 1991	45,10
Abitazione Immobilabile 2	Equo canone 1991	115,99
Abitazione Immobilabile 3	Equo canone 1991	64,85
Abitazione Immobilabile 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 <b>I semestre 2007</b> Zone: C8/Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa) Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate		
<b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Valore Locativi Unitari</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
4,30	6,40	5,35



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

<p>Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2011</b>          Zone: C8/Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa)          Tipologia: Residenziale          Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</p>		
<p><b>Abitazioni di tipo economico</b>  <i>Valore Locativi Unitari</i>  <i>(€/mq x mese)</i></p>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
3,40	5,10	4,25
<p>Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2015</b>          Zone: C22/Semicentrale - Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena          Tipologia: Residenziale          Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</p>		
<p><b>Abitazioni di tipo economico</b>  <i>Valore Mercato Unitario</i>  <i>(€/mq x mese)</i></p>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
3,40	5,10	4,25
<p>Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2019</b>          Zone: C22/Semicentrale - Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena          Tipologia: Residenziale          Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</p>		
<p><b>Abitazioni di tipo economico</b>  <i>Valore Mercato Unitario</i>  <i>(€/mq x mese)</i></p>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
3,30	4,90	4,10

- Per il I semestre 2007-2011-2015-2019 (pubblicazione di riferimento) riferito agli immobili 3 e 5 indica:

<p>Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2007</b>          Zone: C12/Semicentrale - Università, Mercato, Corso Umberto, Porta Nolana          Tipologia: Residenziale          Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</p>		
<p><b>Abitazioni di tipo economico</b>  <i>Valore Locativi Unitari</i>  <i>(€/mq x mese)</i></p>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>



▪ 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
<p>Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2011</b>          Zone: C12/Semicentrale - Università, Mercato, Corso Umberto, Porta Nolana  <b>Tipologia: Residenziale</b>  <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate</b></p>		
<p><b>Abitazioni di tipo economico</b>  <b>Valore Locativi Unitari</b>  <b>(€/mq x mese)</b></p>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
4,20	6,20	5,20
<p>Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2015</b>          Zone: B8/Centrale - Parte est centro antico, Piazza mercato, Mezzocannone  <b>Tipologia: Residenziale</b>  <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate</b></p>		
<p><b>Valore Mercato Unitario</b>  <b>(€/mq x mese)</b></p>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
3,80	5,60	4,70
<p>Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2019</b>          Zone: B8/Centrale - Parte est centro antico, Piazza mercato, Mezzocannone  <b>Tipologia: Residenziale</b>  <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate</b></p>		
<p><b>Abitazioni di tipo economico</b>  <b>Valore Mercato Unitario</b>  <b>(€/mq x mese)</b></p>		
<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Medio</b>
3,80	5,60	4,70

- Per il I semestre 2009-2015-2021 (pubblicazione di riferimento) riferito all'immobile 4 indica:

<p>Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2009</b>          Zone: C8 Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa)  <b>Tipologia: Commerciale</b>  <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate</b></p>
<p><b>Negozi</b>  <b>Valore Mercato Unitario</b>  <b>(€/mq x mese)</b></p>



• 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 <b>I semestre 2015</b> Zone: C22/Semicentrale, Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena <b>Tipologia: Commerciale</b> <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</b>		
<b>Negozi</b> <b>Valore Mercato Unitario</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
Min	Max	Medio
5,70	11,30	8,50
Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>I semestre 2021</b> Zone: C22/Semicentrale, Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena <b>Tipologia: Commerciale</b> <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</b>		
<b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Valore Mercato Unitario</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
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 <b>II semestre 2011</b> Zone: C8/Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa) <b>Tipologia: Commerciale</b> <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</b>		
<b>Negozi</b> <b>Valore Locativi Unitari</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
Min	Max	Medio
7,70	15,30	11,50
Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>II semestre 2017</b> Zone: C23/Semicentrale - Corso Garibaldi, Vasto, Stazione <b>Tipologia: Commerciale</b> <b>Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</b>		
<b>Negozi</b> <b>Valore Locativi Unitari</b> <b>(€/mq x mese)</b>		



▪ 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 <b>II semestre 2011</b> Zone: C8 Semicentrale - Arenaccia, Vasto, Corso Garibaldi (parte bassa) Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate		
<b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Valore Mercato Unitario</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
Min	Max	Medio
3,40	5,10	4,25
Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>II semestre 2015</b> Zone: C22/Semicentrale, Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate		
<b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Valore Mercato Unitario</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
Min	Max	Medio
3,40	4,90	4,15
Quotazioni canoni di locazione nel Comune di Napoli (NA) al <b>II semestre 2019</b> Zone: C22/Semicentrale, Via Cirillo, Via Rosaroll, Borgo Sant' Antonio, Maddalena Tipologia: Residenziale Fonte: OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate		
<b>Abitazioni di tipo economico</b> <b>Valore Mercato Unitario</b> <b>(€/mq x mese)</b>		
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.



▪ 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.

<b>COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE</b>							
	<i>Caratteri strutturali</i>	<i>Vetustà - Stato di conservazione*</i>	<i>Piano</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Posizione</i>	<i>Panoramicità</i>	<i>Coefficiente</i>
<b>Abitazione Immobile 1</b>	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,95	<b>0,77</b>
<b>Abitazione Immobile 2</b>	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	<b>0,90</b>
<b>Abitazione Immobile 3</b>	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,90	<b>0,73</b>
<b>Laboratorio Immobile 4</b>	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95	<b>0,81</b>
<b>Abitazione Immobile 5</b>	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,95	<b>0,86</b>
<b>Negozi Immobile 6</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
<b>Abitazione Immobile 7</b>	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	<b>1,00</b>

\*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:

<b>Canone di locazione al marzo 2007</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>	<b>Valori Locazione unitari (€/mq x mese)</b>	<b>Coeff. omogeneizzazione</b>	<b>Valori di locazione mensile (€)</b>



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

<i>Abitazione Immobilabile 1</i>	36,74	5,35	0,77	151,25
<i>Abitazione Immobilabile 2</i>	93,54	5,35	0,90	451,64
<i>Abitazione Immobilabile 3</i>	32,18	5,80	0,73	136,43
<i>Abitazione Immobilabile 5</i>	23,40	5,80	0,86	116,38

<b>Canone di locazione al marzo 2011</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>	<b>Valori Locazione unitari (€/mq x mese)</b>	<b>Coeff. omogeneizzazione</b>	<b>Valori di locazione mensile (€)</b>
<i>Abitazione Immobilabile 1</i>	36,74	4,25	0,77	120,15
<i>Abitazione Immobilabile 2</i>	93,54	4,25	0,90	358,78
<i>Abitazione Immobilabile 3</i>	32,18	5,20	0,73	122,32
<i>Abitazione Immobilabile 5</i>	23,40	5,20	0,86	104,34

<b>Canone di locazione al febbraio 2015</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>	<b>Valori Locazione unitari (€/mq x mese)</b>	<b>Coeff. omogeneizzazione</b>	<b>Valori di locazione mensile (€)</b>
<i>Abitazione Immobilabile 1</i>	36,74	4,25	0,77	120,15
<i>Abitazione Immobilabile 2</i>	93,54	4,25	0,90	358,78
<i>Abitazione Immobilabile 3</i>	32,18	4,70	0,73	110,55
<i>Abitazione Immobilabile 5</i>	23,40	4,70	0,86	94,31

<b>Canone di locazione al febbraio 2019</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>	<b>Valori Locazione unitari (€/mq x mese)</b>	<b>Coeff. omogeneizzazione</b>	<b>Valori di locazione mensile (€)</b>
<i>Abitazione Immobilabile 1</i>	36,74	4,10	0,77	115,91
<i>Abitazione Immobilabile 2</i>	93,54	4,10	0,90	346,12



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

<b>Abitazione Immobile 3</b>	32,18	4,70	0,73	110,55
<b>Abitazione Immobile 5</b>	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 (€)
<b>Laboratorio Immobile 4</b>	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 (€)
<b>Laboratorio Immobile 4</b>	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 (€)
<b>Laboratorio Immobile 4</b>	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 (€)
<b>Negozi Immobile 6</b>	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 (€)



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

<b>Negozi Immobile 6</b>	18,38	9,00	1,00	<b>165,42</b>
------------------------------	-------	------	------	---------------

Canone di locazione al luglio 2011	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
<b>Abitazione Immobile 7</b>	60,72	4,25	1,00	<b>257,40</b>

Canone di locazione al luglio 2015	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
<b>Abitazione Immobile 7</b>	60,72	4,15	1,00	<b>251,35</b>

Canone di locazione al luglio 2019	Sup. utile (mq)	Valori Locazione unitari (€/mq x mese)	Coeff. omogeneizzazione	Valori di locazione mensile (€)
<b>Abitazione Immobile 7</b>	60,72	4,10	1,00	<b>248,32</b>

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).



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)



▪ 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%:



▪ 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)**

	<b>Marzo</b>	<b>75% Marzo</b>		<b>Luglio</b>	<b>75% Luglio</b>
<b>1991</b>	6,6	5,0	<b>2011</b>	2,7	2,0
<b>1992</b>	5,6	4,2	<b>2012</b>	2,9	2,2
<b>1993</b>	4,2	3,2	<b>2013</b>	1,2	0,9
<b>1994</b>	4,2	3,2	<b>2014</b>	0,1	0,1
<b>1995</b>	4,9	3,7	<b>2015</b>	-0,1	-0,1
<b>1996</b>	4,5	3,4	<b>2016</b>	-0,1	-0,1
<b>1997</b>	2,2	1,7	<b>2017</b>	1,0	0,8
<b>1998</b>	1,7	1,3	<b>2018</b>	1,5	1,1
<b>1999</b>	1,4	1,1	<b>2019</b>	0,2	0,2
<b>2000</b>	2,5	1,9	<b>2020</b>	-0,4	-0,3
<b>2001</b>	2,8	2,1	<b>2021</b>	1,9	1,4
<b>2002</b>	2,4	1,8			
<b>2003</b>	2,6	2,0			
<b>2004</b>	1,9	1,4			
<b>2005</b>	1,6	1,2			
<b>2006</b>	2,1	1,6			
<b>2007</b>	1,5	1,1			
<b>2008</b>	3,3	2,5			
<b>2009</b>	1,0	0,8			
<b>2010</b>	1,5	1,1			
<b>2011</b>	2,5	1,9			
<b>2012</b>	3,2	2,4			
<b>2013</b>	1,6	1,2			
<b>2014</b>	0,3	0,2			



• 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



• 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	
<b>TOT</b>			<b>44.107,84</b>	<b>TOT</b>			<b>130.574,84</b>

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



• 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
<b>TOT</b>			<b>50.718,32</b>	<b>TOT</b>		<b>32.745,94</b>

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



• Ing. Romualdo CAMARDA •  
 Via Omodeo n. 124 80128 Napoli  
 Tel/Fax. 081.5584141 Cell.328.2293744  
 E-mail: romualdo.camarada@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
<b>TOT</b>			<b>245.256,30</b>

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
<b>TOT</b>			<b>25.691,56</b>

\* 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.



▪ 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
<b>TOT</b>			<b>33.839,50</b>

\* 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 (€)
<i>Abitazione ultrapopolare</i>	<i>Immobile 1</i>	€ 44.107,84
<i>Abitazione popolare</i>	<i>Immobile 2</i>	€ 130.574,84
<i>Abitazione ultrapopolare</i>	<i>Immobile 3</i>	€ 50.718,32
<i>Laboratorio</i>	<i>Immobile 4</i>	€ 122.628,15 (*)
<i>Abitazione ultrapopolare</i>	<i>Immobile 5(**)</i>	€ 32.745,94
<i>Negozio/Bottega</i>	<i>Immobile 6</i>	€ 25.691,56
<i>Abitazione popolare</i>	<i>Immobile 7</i>	€ 33.839,50
		<b>€ 440.306,15</b>

(\*) L'immobile 4 è in comproprietà, per cui è valutato al 50%.



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



▪ 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 superficie commerciale della U.I.7, in realtà è errata non la superficie 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 superficie commerciale dell'immobile U.I.7 di 72,72 mq.

Alla luce di tale valore della superficie 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 –



▪ 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



▪ 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, evidenza 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 Manuela Baronessa nata a Wattwil (Svizzera) il 28/03/1967, residente in Napoli alla Via Bernardo Tanucci 7, C.F. BRN MNL 67C68 Z133 L, *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.



▪ 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 |

