



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/09

Promosso da:

S.p.a.

Contro

G.E. Dott. Michelangelo PETRUZZIELLO

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESTESA***

REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Geom. Luigi DI MICCO VIA DUCA D'AOSTA N. 64 80026 CASORIA -NA- tel. 081/7586975 cell. 335 8365628 e-mail dmprogetti@aliceposta.it

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. "II[^]"

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/09*

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

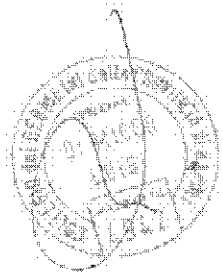
AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. MICHELANGELO PETRUZZIELLO.*

C.T.U.: *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II^".*

-Premessa-

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 26 gennaio 2010, il G.E. dott. Michelangelo PETRUZZIELLO, nominava me sottoscritto Geom. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Napoli con n. 4942, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 552/09 del R.G.E. promossa da “ ” in danno della Sig. nata a il



All'udienza del 9 febbraio 2010, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., che, contestualmente, gli conferiva il mandato come da separato verbale, secondo il disposto dell'art. 173bis disp. att., per la valutazione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente del seguente cespite immobiliare:

- A. Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra, distinto con il numero di interno 3 (tre), sito nel Comune di Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1, riportato in N.C.E.U. al fl. 55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani;

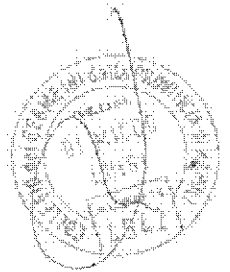
Successivamente, per acquisire tutte le informazioni e la relativa documentazione inerente l'incarico di consulenza, propedeutiche all'accesso

sui luoghi oggetto di pignoramento, furono effettuati gli opportuni accertamenti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata – Ufficio Condono), nonché le visure presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (ex Ufficio Tecnico Erariale).

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Mediante lettera raccomandata A.R. inviata il 03 maggio 2010, sia al creditore procedente nella persona del legale rappresentante l'avv.

sia alla debitrice esecutata la Sig.ra _____, il sottoscritto fissava inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 maggio '10 ore 15,00 presso l'immobile oggetto di espropriazione in Giugliano in Campania alla Via Staffetta n. 1 località -Lago Patria-. L'avviso, veniva regolarmente recapitato ai rispettivi destinatari con riscontro della ricevuta di ritorno (Cfr. All.to n. 1 – Copia racc.ta per sopralluogo presso l'immobile pignorato).



In data 11 maggio 2010, alle ore 15,00, recatomi in Giugliano in Campania -località Lago Patria-, alla Via Staffetta n. 1, presso il complesso immobiliare denominato "Parco Gabbiani" e precisamente presso l'immobile pignorato appartamento posto al piano terra della Palazzina "A" contraddistinto con int. 3, davo seguito alle operazioni peritali; a tale accesso nessuno intervenne sia per il creditore procedente sia per i debitori esecutati, era presente, invece, la Sig.ra _____ nata a _____, dal sottoscritto identificata a mezzo di tessera di Identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____, qualificatasi conduttrice dell'immobile oggetto di espropriazione.

Nel corso del sopralluogo, la Sig.ra _____ dichiarava al sottoscritto di abitare l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare dalla data del 01/08/2003; di versare regolarmente, alla proprietaria _____ un canone mensile oggi pari ad €. 250,00 e che tale

rapporto locativo è disciplinato da regolare contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 comma 1 Legge n. 431/98, il tutto come da contratto di locazione che mi veniva esibito e fornito in copia (Cfr. All.to n. 2 – Copia contratto di Locazione ad uso Abitativo)

Dopo aver acquisito a verbale tutte le dichiarazioni rese dalla
, spiegatele le ragioni della necessità di dover accedere nel locale de quo, nascenti dalla procedura espropriativa in atto, procedevo ad effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico dello stato attuale dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato, alle ore 16,10 chiudevo definitivamente le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dal sottoscritto e dalla

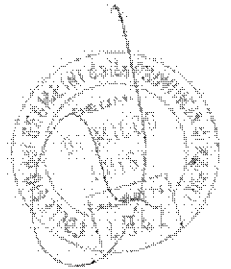
(Cfr. All.to n. 3 – Verbale di sopralluogo).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di



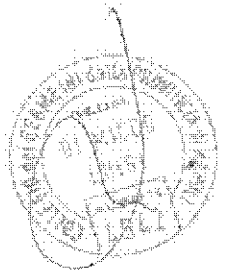
mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dall'esame del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente, redatto dal notaio dott. Antonietta Di Finizio, Notaio in Napoli, depositato agli atti della procedura, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., nonché dalle visure ipocatastrali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn. 30379/5927 del 19 luglio 2003** per la somma di Euro 135.000,00 di cui Euro 90.000,00 per quota capitale, a favore della Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, contro
la _____, nat a _____ il _____

_____, accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 25 anni, e nascente da atto per notaio dott. Stefano Boccieri del 18 luglio 2003 rep. 9659, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione, quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra, distinto con il numero di interno 3 (tre), sito nel Comune di Giugliano in Campania –località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1, riportato in N.C.E.U. fl.55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani (Cfr. All.to n. 4 – *Visura Ipoatastale telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2*);

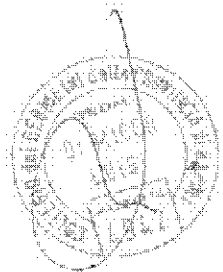
- **iscrizione d'ipoteca legale nn. 90820/35912 del 5 dicembre 2006**, per la somma di euro 14.255,98, a favore della "GEST LINE S.p.A.", accesa a garanzia di debito a Ruolo per un importo totale compreso



mora e accessori di **euro 7.127,99¹** contro Sig
, nat a. il gravante sull'immobile
oggetto della presente procedura di espropriazione per la quota pari a
1/1 della piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra,
distinto con il numero di interno 3 (tre), sito nel Comune di Giugliano
in Campania –località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1, riportato in
N.C.E.U. fl.55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani
(Cfr. All.to n. 5 – Visura Ipotecatale telematica dell'Agenzia del
Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del
Territorio Napoli 2”).

- **trascrizione nn. 56108/40364 del 6 dicembre 1968 del regolamento di condominio**, depositato negli atti del notaio dott. Luigi Cariello di Napoli in data 25 ottobre 1968, riguardante l'intero parco composto di tre fabbricati sito in Giugliano in Campania alla Via Staffetta n. 1, del quale fa parte l'immobile in oggetto;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 31097/21197 del 10 giugno 2009** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte di Appello di Napoli in data 28 aprile 2009, a favore dell'ITALFONDIARIO S.p.a., con sede in Roma, contro

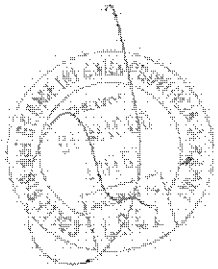
gravante sull'immobile
oggetto della presente procedura di espropriazione per la quota pari a
1/1 della piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra,
distinto con il numero di interno 3 (tre), sito nel Comune di Giugliano
in Campania –località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1, riportato in
N.C.E.U. fl.55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani



¹ Si osserva che nella relazione notarile presente in atti, relativamente a questa formalità, il notaio dott. Antonietta Di Finizio riporta un'informazione errata, infatti, la sorta capitale spettante alla Gest Line S.p.A. non è pari ad Euro 1.127,99 come dichiarato dal notaio ma Euro 7.127,99 come riportato nella Visura Ipotecatale telematica dell'Agenzia del Territorio eseguita dal sottoscritto.

(Cfr. All.to n. 6 – Visura Ipotastale telematica dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2”).

Per una corretta completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., ho ritenuto opportuno effettuare, un ulteriore accertamento ipotecario eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, una visura ipocatastale generale sul soggetto debitore esecutato, gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile del notaio dott. Antonietta Di Finizio prodotta in atti, e rispetto alle verifiche eseguite dal sottoscritto sulle formalità pregiudizievoli, **nel periodo esaminato dal 01/01/1973 a tutto il 05/05/2010, non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 7 Visura Ipotastale telematica dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 01/01/1979 al 05/05/2010 sul soggetto).



In merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella anteventennale del bene pignorato, da indagini effettuate presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 per il periodo ultraventennale e fino al 05/05/2010, il sottoscritto, ha rilevato che l’immobile di cui all’atto di pignoramento, sottoposto ad esecuzione immobiliare, pervenne alla debitrice esecutata, la Sig.

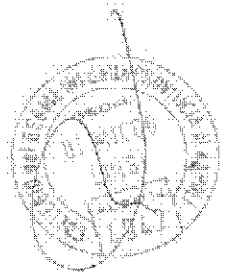
a il , coniugati in regime di separazione dei beni con i seguenti atti di compravendita:

- con atto di compravendita per Notaio dott. Stefano Boccieri del **18.07.2003** rep. 9658, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 19.07.2003 ai nn. 30378/21763, , coniugata in regime di

separazione dei beni, ha acquistato dal signor _____, nato a _____ la piena proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n.1, fabbricato "A" del Parco Gabbiani, al piano terra, distinto con il numero di interno 3 (tre), composto da due vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello, riportato in N.C.E.U. fl.55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani (Cfr. *All.to n. 8 –Atto di compravendita del 18.07.2003 rep. 9658 per Notaio Stefano Bocchieri e Nota di Trascrizione del 19.07.2003 nn. 30378/21763-*);

- l'immobile pervenne al signor _____, per atto di donazione per notaio Dott. Raffaele Caiazzo del **06.09.2002** rep. 36078 registrato il 20/09/2002 nn. 39591/30627 con il quale il signor _____ il _____ donava al di lui genitore la piena proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n.1, fabbricato "A" del Parco Gabbiani, al piano terra, distinto con il numero di interno 3 (tre), composto da due vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello, riportato in N.C.E.U. fl.55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani (Cfr. *All.to n. 9 –Atto di donazione del 06.09.2002 rep. 36078 per Notaio Raffaele Caiazzo e Nota di Trascrizione del 20.09.2002 nn. 39591/30627*).

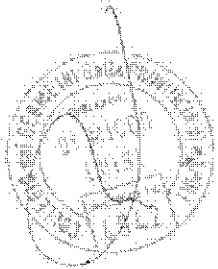
- L'immobile pervenne al signor _____ nato a _____ il _____ con atto di compravendita per Notaio dott. Francesco Dente del **20.03.1991** rep. 75035, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 21.03.1991 ai nn. 11818/9531, dalla signora _____ nata a _____ il _____, la quale vendeva e trasferiva la piena proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n.1, fabbricato "A" del Parco Gabbiani, al piano terra, distinto con il



numero di interno 3 (tre), composto da due vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello, riportato in N.C.E.U. fl.55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani (Cfr. All.to n. 10 –Atto di compravendita del 20.03.1991 rep. 75035, per Notaio Francesco Dente e Nota di Trascrizione del 21.03.1991 nn. 11818/9531);

- L'immobile pervenne alla _____ nata a _____ con atto di compravendita per Notaio dott. Francesco Dente del **16.03.1990** rep. 66175, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 06.04.1990 ai nn. 12530/9671, dal signor _____ il quale, vendeva e trasferiva la piena proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n.1, fabbricato "A" del Parco Gabbiani, al piano terra, distinto con il numero di interno 3 (tre), composto da due vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello, riportato in N.C.E.U. fl.55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani (Cfr. All.to n. 11 –Atto di compravendita del 16.03.1990 rep. 66175, per Notaio Francesco Dente e Nota di Trascrizione del 06.04.1990 nn. 12530/9671);

- L'immobile pervenne al signor _____ con atto di divisione per Notaio dott. Luigi Salomone del **18.06.1970** rep. 75884/2529, registrato a Napoli il 07.07.1970 al n. 735 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 17.07.1970 ai nn. 31645/23266², con il quale i Sigg. _____ hanno proceduto alla divisione dei beni loro comuni tra cui il bene oggetto di pignoramento appartamento in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n.1, fabbricato "A" del Parco Gabbiani, al piano terra, distinto



² Si osserva che nella relazione notarile presente in atti, relativamente a questa formalità, il notaio dott. Antonietta Di Finizio riporta un numero di registro generale errato, infatti, il numero di registro generale è il 31645 e non 31545 come indicato dal notaio.

con il numero di interno 3 (tre), composto da due vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello, riportato in N.C.E.U. fl.55, p.lla 438, sub 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5vani (Cfr. All.to n. 12 –Atto di divisione del 18.06.1970 rep. 75884, per Notaio Luigi Salomone);

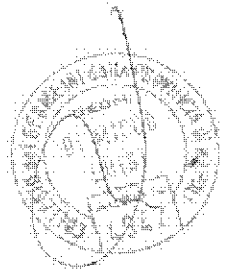
- che con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio dott. Luigi Cariello in data **25.10.1968** trascritta a Napoli il 06.12.1968 nn. 56108/40364 i signori

, depositavano il regolamento di condominio dei tre fabbricati in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1, realizzati sulla zona di terreno di are 34,64 riportata in catasto foglio 55, p.lla 323, in virtù della licenza edilizia n. 686 del 03.06.1967 (Cfr. All.to n. 13 – Scrittura privata autenticata per notaio dott. Luigi Cariello del 25.10.1968 trascritta a Napoli il 06.12.1968 nn. 56108/40364 relativo al Regolamento di condominio dei tre fabbricati in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1);

- che con atto per notaio dott. Ferdinando Maddalena del **21.12.1959**, rep. 122741 e trascritto a Napoli il 16.01.1960 ai nn. 1789/1369 i signori

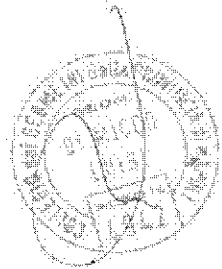
acquistavano dai germani

, zona di terreno in Giugliano in Campania, località Lago Patria, di are 34,64, riportata in catasto terreni al foglio 55, p.lle 22, 30, 83, 52/a in frazionamento p.lle 32/a e 30 su parte del quale, è stato realizzato il fabbricato “A” unitamente ad altri due fabbricati “B” e “C” di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento (Cfr. All.to n. 14 –Atto di compravendita del 21.12.1959 rep. 122741, per Notaio Ferdinando Maddalena).



Al fine di una completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ho ritenuto inoltre opportuno, effettuare ulteriori visure ipotecarie, nello specifico, è stato ispezionato anche la posizione ipotecaria del dante causa del della debitrice eseguita relativamente al bene compravenduto, nel periodo esaminato, **non** esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta (Cfr. All.to n. 15 Visura Ipocatastale telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 01/01/1973 al 05/05/2010 sul soggetto).

Per una corretta identificazione del bene pignorato, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile riportato al foglio 55 ex particella 323 del Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania, la relativa planimetria catastale di impianto ha evidenziato che tutti e tre i fabbricati facenti parte del complesso immobiliare denominato "Parco Gabbiani" non sono riportati in mappa (Cfr. All.to n. 16 Estratto di mappa Catastale)



Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

2. descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

L'immobile di cui all'atto di pignoramento, sottoposto ad esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento per civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare denominato "Parco Gabbiani", ubicato in Giugliano in Campania alla Via Staffetta da cui ha accesso dal civico n. 1, un

arteria viaria principale di una frazione della città denominata località “Lago Patria” (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4).

La frazione di Lago Patria dista **17,32** chilometri dal medesimo comune di Giugliano in Campania cui essa appartiene, sorge a 10 metri sul livello del mare e conta circa 3562 abitanti.

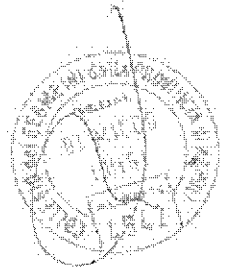
Raggiungere il Complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato è semplice poiché tutte le arterie viarie vi confluiscono. Da Roma, 1 Km dall'uscita della Tangenziale “Lago Patria”; da Napoli, 1,5 Km dall'uscita della Tangenziale “Varcaturo” (Foto n. 5). Il Complesso dei Pini è ubicato alla Via Staffetta, strada prospiciente il Lago di Patria caratterizzata da numerosissime strutture edilizie non solo a carattere residenziale ma anche commerciale, quali bar, ristoranti piccoli alberghi, supermercati e quant'altro servi per la vendita di vicinato (Foto n. 6).

Il complesso edilizio di cui è parte l'immobili, è dotato sia di accesso pedonale munito di citofono centralizzato esterno, sia di un accesso carrabile, protetto quest'ultimo da cancello in ferro automatizzato (Foto n. 7 e n. 8).

Il parco presenta ampi spazi scoperti destinati sia a zone di camminamento con viali asfaltati, sia a zone destinate alla sosta di auto, sia ad ampie zone a verde, quest'ultime attrezzate con piante di medio ed alto fusto; su detti spazi affacciano tutte le unità immobiliari presenti nel parco (Foto n. 9, n. 10 e n. 11).

L'intero complesso immobiliare è costituito nel suo insieme da tre corpi di fabbrica denominati rispettivamente “Fabbricato A” “Fabbricato B” e “Fabbricato C”, ognuno avente ingresso indipendente con una verticale di scale **non** servita da ascensore per complessivi 4 livelli fuori terra ed un garage per ogni palazzina.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto nel corpo di fabbrica denominato Fabbricato “A” avente accesso dall'area esterna del cortile condominiale posto sul versante est del complesso immobiliare. Il fabbricato è



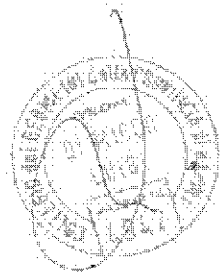
composto da un piano interrato comune, destinato a garage per le sole auto della palazzina (un solo posto auto per ogni appartamento), e quattro livelli fuori terra piano terra, 1°, 2° e 3° tutti destinati ad appartamenti per civili abitazioni per complessivi 12 unità immobiliari oltre un terrazzo di copertura comune (Foto n. 11, n. 12, n. 13 e n. 14).

L'ingresso principale del fabbricato è protetto da un cancello di ferro munito di citofono (Foto n. 15), l'androne è pavimentato con piastrelle di gres, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione (Foto n. 16). L'appartamento pignorato è posto al piano terra con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi entra nell'androne contraddistinto dall'interno n. 3 (Foto n. 17 e n. 18), lo stesso è composto da ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, un bagno, due camere e un terrazzo a livello per una superficie calpestabile pari a **mq. 67,84**.

Risulta pertinenza esclusiva dell'appartamento la quota di 1/12 dell'intera superficie del locale posto al piano interrato del fabbricato, detto locale ha una destinazione di autorimessa comune e quindi potrà in esso essere parcheggiata una sola auto per ogni appartamento facente parte del fabbricato.

Per rendere visibile la consistenza dell'appartamento, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 7 - Grafico dell'appartamento), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Ingresso: vi si accede dal pianerottolo della scala condominiale, prima porta a sinistra per chi entra nell'androne condominiale, ha una superficie utile netta pari a mq. 4,65 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle di ceramica smaltata effetto lucido, le pareti sono rivestite da pittura al quarzo mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 19 e n. 20).



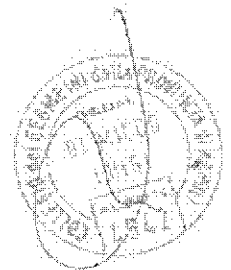
Cucina/Pranzo: vi si accede dal locale “Ingresso”, ha una superficie utile netta pari a mq. 9,62 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle di ceramica smaltata effetto lucido, le pareti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica e in parte da pittura al quarzo, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L'ambiente è dotato di porta-balcone che dà sul terrazzo annesso all'appartamento con affaccio nel cortile interno comune del fabbricato (Foto n. 21 e n. 22).

Disimpegno: vi si accede dal locale “Ingresso”, ha una superficie utile netta pari a mq. 5,93 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle di ceramica smaltata effetto lucido, le pareti sono rivestite da pittura al quarzo mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 23 e n. 24).

Vano n. 1: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 9,02 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. Il vano adibito a camera da letto è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle di ceramica smaltata effetto lucido, le pareti sono rivestite da pittura al quarzo mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sul terrazzo annesso all'appartamento medesimo (Foto n. 25 e n. 26).

Vano n. 2: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 11,10 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. Il vano adibito a piccolo soggiorno è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle di ceramica smaltata effetto lucido, le pareti sono rivestite da pittura al quarzo mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio diretto sull'area cortilizia del complesso immobiliare (Foto n. 27 e n. 28).

Bagno: vi si accede dal “Disimpegno” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 3,60 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente è dotato



di tazza igienica, lavabo, e piatto doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica smaltata, le pareti sono anch'esse rivestite per metà della loro altezza con piastrelle di ceramica. Il locale è dotato di due finestre con affaccio nel cortile comune del fabbricato (Foto n. 29 e n. 30).

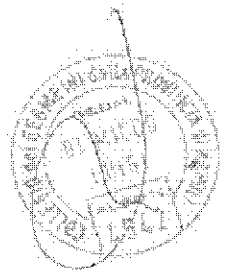
Terrazzo: vi si accede dalla Cucina/Pranzo, prospetta sul cortile comune del complesso edilizio lato NORD ed ha una superficie utile netta pari a mq. 23,92. Il terrazzo è protetto da una ringhiera in ferro, la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica per esterni (Foto n. 31 e n. 32).

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare, sono costituiti da porte e finestre in ferro con vetro temperato, protette all'esterno da tapparelle in plastica; gli infissi interni sono di legno tamburato, il tutto in discreto stato di conservazione. Per quanto concerne la dotazione di impianti, l'appartamento è dotato di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, fognario, televisivo, telefonico e citofonico; l'immobile era inoltre dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, allo stato non più funzionante.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato mediocre; infatti, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica smaltata in più punti rovinate dall'usura, la presenza di umidità lungo le pareti a confine con l'esterno in alcune stanze dell'appartamento, nonché la mediocre qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, le mediocre rifiniture di pareti e soffitti e lo scarso isolamento termico degli infissi esterni realizzati con elementi non a tenuta, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria medio bassa.

Per quanto attiene al fabbricato, del quale l'appartamento in esame costituisce unità immobiliare, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

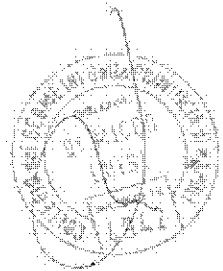
- struttura in calcestruzzo armato a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto laterocementizio;
- tetto a copertura piana calpestabile;
- verticali con balconi a sbalzo;



- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- rifinitura delle pareti esterne, mista con tratti alternati di rivestimento in mattoncini per esterno e tratti rifiniti con pittura al quarzo in buono stato di conservazione.

L'immobile pignorato, come riportato nella planimetria catastale agli atti, è individuato al N.C.E.U., in ditta alla debitrice esecutata la _____, alla Via Staffetta n. 1 Piano Terra int. 3 Scala "A" con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. *All.ti n. 18 – Visura e Planimetria Catastale*):

- Comune di Giugliano in Campania, Foglio 55, Particella 438, sub. 3; Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 325,37; lo stesso confina, a:
 - nord con aree scoperte della corte comune del parco;
 - sud con androne scala;
 - est in con cassa scale condominiale e appartamento interno 1;
 - ovest con aree scoperte della corte comune del parco.



Per quanto concerne, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'immobile pignorato, come meglio descritto nei paragrafi che precedono, è parte di un fabbricato urbano inserito in un complesso immobiliare di tre fabbricati denominato "Parco Gabbiani". Ogni singolo fabbricato è dotato di piano interrato; nello specifico al locale interrato del Fabbricato "A" di cui è parte l'immobile pignorato vi si accede sia direttamente dalla strada pubblica di Via Staffetta, attraverso un varco carrabile dotato di cancello in ferro scorrevole automatizzato (Foto n. 33 e n. 34), sia direttamente dalla scala condominiale attraverso un accesso pedonale (Foto n. 35 e n. 36). L'intera area del piano interrato di proprietà comune ed

indivisa ai soli 12 (dodici) appartamenti facenti parte del fabbricato è destinata ad autorimessa per consentire la sosta di una sola autovettura per ogni appartamento. Il locale presenta una superficie totale di mq. 223,00, per un'altezza interna pari a ml. 3,00. L'intera pavimentazione è costituita da battuto di cemento e asfalto minerale, le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco liscio rivestito da pittura lavabile, il locale è inoltre, dotato di impianto elettrico di illuminazione (Foto n. 37, n. 38, n. 39 e n. 40).

La quota reale spettante ad ogni appartamento sull'intero è pari ad 1/12 così come meglio trascritto nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio dott. Luigi Cariello in data 25.10.1968 trascritta a Napoli il 06.12.1968 nn. 56108/40364 con la quale i signori

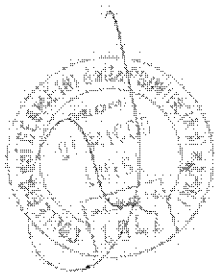
, depositavano il regolamento di condominio dei tre fabbricati in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1, realizzati sulla zona di terreno di are 34,64 riportata in catasto foglio 55, p.lla 323, in virtù della licenza edilizia n. 686 del 03.06.1967 (Cfr. All.to n. 13 –Regolamento di condominio dei tre fabbricati).

L'intero garage, come riportato nella planimetria catastale agli atti, è individuato al N.C.E.U., in ditta al "Condominio di Via Staffetta a Lago Patria n. 2", alla Via Staffetta n. 2 Piano S1 Scala "A" con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.ti n. 19 – Visura e Planimetria Catastale):

- Comune di Giugliano in Campania, Foglio 55, Particella 438, sub. 13 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 223m², Rendita €. 714,05;
lo stesso confina, a:
 - nord con aree scoperte della corte comune del parco;
 - sud con aree scoperte della corte comune del parco e con Via Staffetta;
 - est con aree scoperte della corte comune del parco;
 - ovest con aree scoperte della corte comune del parco.



Relativamente ad ulteriori accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*), da un attenta lettura del regolamento di condominio precedentemente richiamato con annesse tabelle millesimali, depositato negli atti del Notaio dott. Luigi Cariello in data 25.10.1968, che regolamenta le quote proporzionali sulle parti comuni, nonché ragioni ed oneri condominiali, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, posto al piano terra della Scala "A" int. 3, risultano di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorgono i Fabbricati con le loro pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, aree destinate a giardino, aree libere con relativi impianti, le fondazioni, le strutture portanti, i terrazzi di copertura, i locali di deposito e i locali occupati dagli impianti di riscaldamento, l'impianto di sollevamento e di distribuzione dell'acqua fino ai singoli contatori, ivi compreso l'apposito locale.



Relativamente ai millesimi di parti comuni, come evidenziato nell'allegata "Tabella Millesimale", all'immobile pignorato sono assegnati mill. 19,14 di parti comuni.

3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dal confronto tra i dati riportati nel pignoramento allegato agli atti e la documentazione catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio (Cfr. All.ti n. 18 – *Visura e Planimetria Catastale*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato ho potuto accertare che:

“gli identificativi catastali del bene indicati nel pignoramento sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica, consentendo la sua univoca identificazione.

4. proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Gli atti catastali reperiti, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

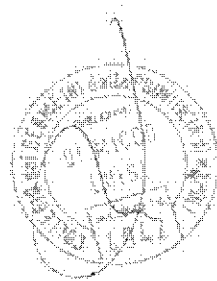
In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U., si è potuto riscontrare che:

- nel “Vano 1”, corrispondente al primo vano sulla planimetria catastale, l'originaria porta-balcone allo stato attuale è stata trasformata in una finestra;
- nel “Vano 2”, corrispondente al secondo vano sulla planimetria catastale, l'originaria porta-balcone prospiciente il terrazzo a livello allo stato attuale è stata eliminata.

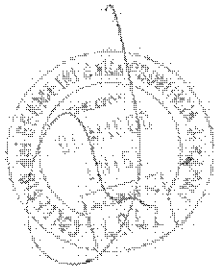
Le difformità riscontrate, in linea generale non incidono sui valori del censimento e del classamento attribuito, quindi, considerato che l'attuale planimetria catastale presente agli atti del catasto fabbricato, consente la univoca identificazione dell'immobile pignorato, non è necessario procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato è la Zona B1 (Zone di saturazione) di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 15415 del 27 settembre 1985. In dette zone, le destinazioni d'uso consentite sono di tipo residenziale, attrezzature



pubbliche ed attività terziarie. Gli strumenti esecutivi attuativi vengono regolamentati da piani particolareggiati, piani di recupero, concessione edilizia limitatamente alle ristrutturazioni interne, alle demolizioni e ricostruzioni senza incremento di volume, ai restauri conservativi ed ai risanamenti statici ed igienici. L'area minima d'intervento per gli strumenti esecutivi sono inquadrati negli ambiti urbanistici dal n. 1 al n. 13 così come indicato nell'elaborato grafico TP 3.1. L'indice di fabbricabilità fondiario è coincidente con la volumetria esistente. Per quanto concerne gli indirizzi progettuali dei piani esecutivi è prevista la ristrutturazione urbanistica, con possibilità di variazione dei rapporti di copertura e delle altezze degli edifici al fine di ottenere le aree necessarie per ampliamenti delle sedi varie e per parcheggi. Le norme a riguardo sono stabilite in sede di redazione dei piani esecutivi, con l'obbligo di conservazione della volumetria complessiva esistente in ogni ambito.



I piani esecutivi devono inoltre indicare:

- la destinazione d'uso dei vari livelli;
- la destinazione e sistemazione delle aree libere o liberabili.

In assenza di piani esecutivi sono consentite soltanto le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione interna, di demolizione e ricostruzione senza incremento di volume, di restauro conservativo e risanamento statico; è vietata qualsiasi costruzione nelle aree libere.

Ove la demolizione e ricostruzione interessi edifici residenziali a rotazione d'uso e di servizi per il turismo, le volumetrie preesistenti possono essere incrementate fino ad un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.80 mc/mq; in questi casi l'altezza massima deve essere non superiore a 10 metri ed il numero dei piani non superiore a tre.

Il rapporto $H_{max}/distanza$ fra i fabbricati dovrà essere uguale o maggiore di uno. La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00 (Cfr. All.ti n.

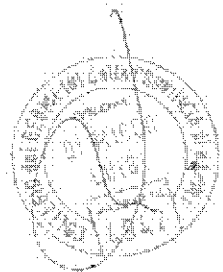
20 – Stralcio Tav. TP2.3 Zonizzazione di inquadramento Urbanistico Scala 1:5000 e Normativa di riferimento art. 16)

6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 686 del 03.06.1967 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania per la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da tre fabbricati per civile abitazione costituito ognuno di quattro livelli fuori terra ed un livello interrato (Cfr. All.ti n. 21 – Copia della Licenza Edilizia n. 686 del 03/06/1967 e relativi grafici di progetto).

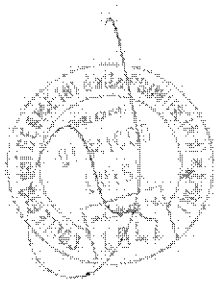
Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato, la planimetria catastale originaria, reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici di progetto approvati ed allegati alla licenza edilizia, è risultato che, il fabbricato di cui è parte l'alloggio pignorato, fu realizzato in conformità a quanto assentito dall'Amministrazione Comunale. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata, fatto salvo per quanto di seguito sarà riportato, è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni previste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali.

Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità abitativa pignorata, dal confronto effettuato tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia n. 686 del 03.06.1967, la planimetria catastale di impianto originaria del '1968, reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.ti n. 18 – Planimetria Catastale) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 17 -Planimetria dello stato



dei luoghi) è stato riscontrato che, l'immobile nella sua attuale consistenza, presenta alcune difformità rispetto a quanto riportato nei titoli di provenienza e precisamente è stato accertato che:

1. il bene nella sua attuale consistenza ha subito la trasformazione dell'originario passetto prospiciente il cortile interno, posto sul versante nord dell'appartamento, in un terrazzo a livello, con conseguente aumento di superficie non residenziale. Il passetto con annessi gradini, rispetto alle previsioni di progetto della Licenza Edilizia rilasciata in data 03/06/1967 n. 686 di dimensioni di ml. 1,40 di larghezza per ml. 5,20 di lunghezza per una superficie non residenziale complessiva di mq. 7,28, è stato trasformato in un terrazzo a livello di dimensioni di ml. 2,90 di larghezza per ml. 8,80 di lunghezza per una superficie non residenziale complessiva di mq. 23,92, la trasformazione quindi, ha comportato l'aumento di superficie non residenziale rispetto allo stato originario di **mq. 16,64**;
2. le modifiche rispetto alle previsioni di progetto hanno interessato inoltre, l'ampliamento di una parte dell'appartamento e precisamente del locale "Cucina". Dal confronto tra lo stato dei luoghi, **conforme** a quanto riportato nell'originaria planimetria catastale del 26/11/1968, e il grafico di progetto allegato alla Licenza Edilizia rilasciata in data 03/06/1967 n. 686, l'originario tratto di parete del locale cucina prospiciente il terrazzo è stato spostato verso l'esterno di ml. 0,60 per una lunghezza pari a ml. 2,40. L'abuso oltre a riguardare un aumento di superficie residenziale pari a **mq. 1,44** per un volume di mc. 4,32, ha interessato anche la modifica del prospetto esterno del fabbricato, con conseguente modifica di alcune finestre ed aperture. L'originaria finestra prevista sul grafico di progetto della licenza



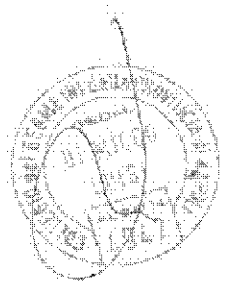
edilizia posta sulla parete destra del primo "Vano" entrando nell'appartamento oggi destinato a vano "Cucina" è stata chiusa, mentre, è stata realizzata una porta-balcone sulla parete frontale per permettere l'accesso sul terrazzo a livello; un'originaria porta-balcone prevista sul grafico di progetto della licenza edilizia è stata trasformata in finestra;

3. l'alloggio pignorato ha subito inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni, opere rientranti nella casistica prevista dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457, articolo 31, comma 1 lettera "d" e succ. modifiche ed integrazioni, per la cui realizzazione è prevista l'intro presso la Pubblica Amministrazione di regolare D.I.A. (denuncia di inizio attività).

Per una più rapida e puntuale visione, degli abusi precedentemente descritti, ho eseguito un grafico nel quale vengono indicati con colore giallo le zone in ampliamento abusivamente realizzate e le modifiche eseguite delle aperture esterne rispetto alla Licenza Edilizia rilasciata in data 03/06/1967 n. 686 (Cfr. All.to n. 22 - Planimetria dello stato dei luoghi con rappresentazione degli abusi).

In merito all'individuazione dell'epoca degli abusi, dal confronto tra lo stato dei luoghi, **conforme** a quanto riportato nell'originaria planimetria catastale del '68, è possibile certificare che alla data del 26/11/1968 gli abusi riscontrati rispetto alle previsioni del titolo abilitativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale già erano stati realizzati.

Le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, non costituiscono impedimento per la normale commerciabilità del bene, in quanto per gli abusi edilizi accertati, non essendo state rintracciate eventuali istanze di condono edilizio presentate a suo tempo e/o di richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto



della procedura di esecuzione, si fa presente che, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, le difformità riscontrate potranno essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede, **18.07.2003**, data di stipula del mutuo contratto con Banca Intesa S.p.A. oggi ITALFONDIARIO S.p.A., sono anteriori alla data del **1 ottobre 2003**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

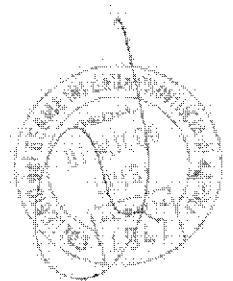
Il rilascio del relativo permesso a costruire in sanatoria dell'immobile pignorato, è subordinato, chiaramente, alla corresponsione degli oneri relativi all'oblazione e concessori nonché dei diritti di istruttoria e segreteria Comunali. Per quanto concerne tali oneri, si riporta qui di seguito una tabella riepilogativa dei costi sia relativi all'oblazione sia a quelli concessori calcolati in base alla misura dei valori stabiliti dalla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 e con le maggiorazioni previste dalla Legge Regionale n. 10 del 18 novembre 2004. Resta inteso che agli oneri così come calcolati andrà aggiunta una maggiorazione di circa il 10% ÷ 15% che tenga conto sia dei costi tecnici di progettazione per l'istruttoria delle pratiche sia dei relativi diritti di istruttoria e segreteria Comunali.

Da quanto sopra esposto avremo:

TIPOLOGIA D'ABUSO N. 1

Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, realizzata in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio.

Gli importi dovuti per tale tipologia di abuso sono i seguenti:



- OBLAZIONE: €. 100,00 (immobili residenziali)
- ONERI CONCESSORI : €. 55,00 (per i comuni da 10.001 a 100.000 abitanti)

Ai sensi della **Legge Regionale n. 10 del 18 novembre 2004, art. 6, comma 1 e 2**, tali importi sono stati variati, applicando un incremento del 10% per l'oblazione e un incremento del 100% per gli oneri concessori.

Quindi avremo:

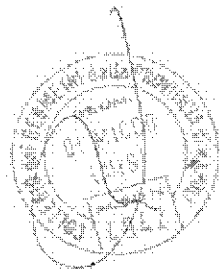
Superficie da condonare non residenziale mq. $16,64 \times 0,60 =$ mq. 9,98

Superficie da condonare residenziale mq. 1,44

- Mq. 11,42 x Euro (100,00 + 10%) = **Euro 1.256,20 (Oblazione)**
- Mq. 11,42 x Euro (55,00 + 100%) = **Euro 1.256,20 (Oneri Conc.)**

Totale Euro 2.512,40 + 15% = Euro 2.889,26

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato e per l'intero complesso immobiliare, non è stata mai rilasciata dichiarazione di agibilità da parte del Comune di Giugliano.



7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei relativi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'unità immobiliare pignorata, costituisce un unico bene autonomamente utilizzabile, ed è possibile venderla solo in un unico lotto.

8. dica qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

L'alloggio oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore, per la relativa vendita all'asta.

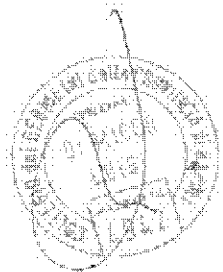
9. accerti se l'immobile è libero od occupato, e precisi, in quest'ultimo caso, chi occupa ed a che titolo; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., ha potuto accertare che l'immobile pignorato, allo stato attuale è occupato, dalla

_____, ed ivi attualmente residente, in forza di contratto di fitto stipulato ai sensi della Legge n. 431 del 09/12/1998 in data 01/08/2003 per la durata di anni 4+4 e con scadenza al **31/07/2011** (Cfr. All.to n. 2 – Copia contratto di Locazione ad uso Abitativo).

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici dell' Agenzia delle Entrate Napoli 2, Ufficio atti privati, è stato accertato che il contratto di locazione ad uso abitativo, tra la _____ (debitrice esecutata) e la _____ (attuale conduttrice del bene pignorato), secondo le risultanze dal sistema informatico dell'anagrafe tributaria **non** risulta registrato.

Inoltre da una verifica effettuata presso la locale autorità di pubblica sicurezza, non risultano comunicazioni di cessioni in fitto dell'immobile



oggetto di pignoramento da parte della debitrice eseguita ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 e successiva conversione in L. n. 191 del 18 maggio 1978.

La locazione quindi, **non** ha data certa ai sensi dell'art. 2704 del c.c., in quanto **non registrata**, pertanto **non è opponibile alla procedura** esecutiva, in ogni caso però la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, pertanto l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

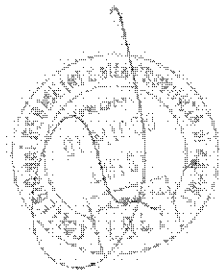
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'alloggio oggetto della presente procedura, non rientra nella casistica che interessa il quesito posto.

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Giugliano (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non** rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il complesso edilizio è dotato di amministrazione condominiale gestita dal _____, con domicilio in Giugliano in Campania (NA) alla Via Staffetta n. 1 Fabbricato "B", il quale ha dichiarato relativamente all'appartamento sito al piano terra int. 3 del Fabbricato "A" di Via Staffetta n. 1 Giugliano in Campania di proprietà della _____ **vi**



sono **morosità** per oneri condominiali Ordinari e Straordinari non pagati pari a Euro 2.723,79 come da prospetto di dettaglio allegato (Cfr. All.to n. 23 – *Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio*

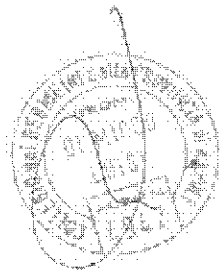
).

Per quanto riguarda invece eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, si rimanda ai disposti del regolamento di condominio e ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla parte debitrice (acquirente del bene pignorato) che, riportate nell'atto di compravendita e nel Regolamento di Condominio con relative Tabelle Millesimali, qui si intendono per interamente trascritte (Cfr. All.to n. 13 – *Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del Fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte*).

Sull'immobile pignorato, **non** risultano dalle ricerche effettuate, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

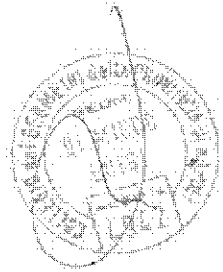
12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Procederemo alla valutazione dell'immobile, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'immobile sarà pari alla media aritmetica tra i



valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato. Nel caso specifico, al valore dell'appartamento oggetto di stima, sarà detratto l'importo, precedentemente calcolato nel capitolo 6 della presente relazione, necessario per la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati, quindi, per il rilascio degli eventuali permessi a costruire in sanatoria.

Infine, nella determinazione del prezzo minimo di vendita finale, non si terrà conto del fatto che l'immobile risulta locato, ciò per due motivi, il primo di carattere formale è che il contratto ha come data di scadenza naturale il 31/07/2011 tra 13 mesi circa, il secondo motivo di carattere sostanziale è che il contratto di locazione in essere non ha data certa in quanto non risulta registrato pertanto non opponibile alla procedura esecutiva. Va inoltre rilevato che il canone attualmente versato per detta locazione pari ad €. 250,00 mensili, sicuramente è inadeguato ai sensi del ex art. 2923 comma 3 c.c. e quindi, così come disposto nel quesito che segue, non'è da tenere conto ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

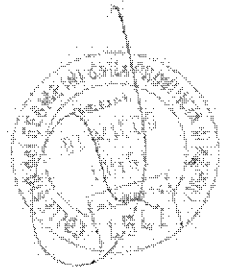


Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione dell'immobile stesso, ma anche e soprattutto della zona in cui esso è situato.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato, è posto, in una zona residenziale della Città di Giugliano in Campania a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, in un fabbricato che testimonia lo stile dell'edilizia residenziale di discreta qualità; data la loro

specifica destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere abbastanza buono.

Il complesso edilizio si colloca nella parte nor-orientale della città **in una frazione denominata Lago Patria** del comune di Giugliano in Campania. La zona è posta sul litorale domizio e assieme alle vicine Licola e Varcaturò costituisce la circoscrizione di decentramento del Comune di Giugliano in Campania denominata "Licola - Lago Patria". È affacciata sull'omonimo lago ed è la più piccola delle tre località sul litorale. Il potenziamento delle strutture alberghiere e balneari è l'obiettivo principale per lo sviluppo della zona, che risulta possedere attualmente una ricettività di circa duemilacinquecento posti letto. Oggi la zona sta subendo anche una forte e raccapricciante espansione edilizia, più che demografica: solo negli ultimi cinque anni la crescita dei manufatti, specie abusivi, è più che aumentata fra complici silenzi e impotenza legislativa.



Il complesso edilizio dista pochissimi minuti dall'Asse mediano, una tra le più importanti rete di comunicazione dei comuni della provincia di Napoli, nonché dai più importanti raccordi autostradali tra cui l'innesto con la Tangenziale di Napoli. In particolare l'appartamento oggetto di stima si colloca al piano terra di un fabbricato condominiale di 3 piani, facente parte di un complesso edilizio di tre fabbricati tutti privi di impianto di ascensore. Il parco risulta inoltre dotato di ampi spazi sia destinati a verde sia destinati alla sosta di auto, l'ingresso è munito sia di cancello pedonale che carrabile con apertura automatizzata, tutti i fabbricati sono dotati sia di citofono esterno all'ingresso delle singole palazzine sia all'esterno del parco.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad individuare la sue capacità di vendita ed infine a considerare quei

fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

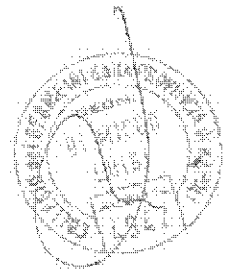
Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un appartamento per civile abitazione, ubicato nella parte nord-orientale del Comune di Giugliano in Campania, con un grado di appetibilità da parte del mercato abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 – Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'appartamento, ho prioritariamente adottato la "stima sintetica comparativa in base al valore di mercato" assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla "*superficie commerciale*" dell'immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto "la



superficie commerciale” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

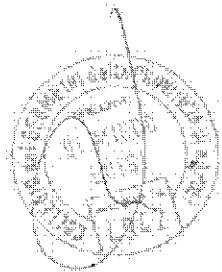
Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un'incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, un terrazzo ecc. si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a secondo dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume.

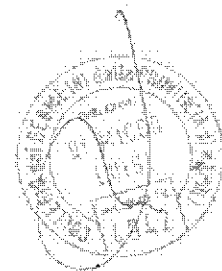
Nel caso in esame, la superficie utile netta del terrazzo a servizio diretto dei vani principali dell'abitazione fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,10.

Nel caso specifico inoltre, si è tenuto conto del fatto che l'immobile oggetto di pignoramento gode di una pertinenza esclusiva pari alla quota di 1/12



dell'intera superficie del locale posto al piano interrato del fabbricato, detto locale, ha una destinazione di autorimessa comune e secondo quanto stabilito dal regolamento Condominiale contrattuale spetta ad ogni appartamento un posto auto all'interno dell'area medesima. Considerato che mediamente un posto auto occupa una superficie di mq. 12,00 nel computo totale della superficie commerciale dell'appartamento si aggiungerà tale superficie raggugliata anche in questo caso con un *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che è pari a 0,50 per locali ad uso indiretto pertinenziali e con destinazione di autorimessa.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del singolo immobile oggetto di valutazione è stata così di seguito computata:



- Calcolo della superficie convenzionale coperta:

	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Appartamento	Mq. 43,92	1,00	Mq. 43,92
Posto auto coperto	Mq. 12,00	0,50	Mq. 6,00
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 49,92

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale dell'appartamento*” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 58,39** derivante da:

$$\text{Mq. } 49,92_{(\text{superficie convenzionale})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 58,39_{(\text{superficie commerciale})}$$

- Calcolo della superficie convenzionale scoperta o semicoperta:

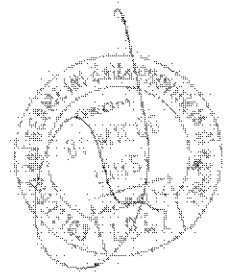
DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Terrazzo	Mq. 23,92	0,30	Mq. 7,18
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 7,18

- Calcolo della “*superficie commerciale totale*”:

Mq. 58,39(superficie commerciale coperta) + mq. 7,18(superficie convenzionale scoperta o semiscoperta) = **Mq. 65,57 Superficie commerciale totale dell'appartamento.**

Per quanto attiene alla "stima sintetica comparativa", le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue (Cfr. All.to n. 14- Media dei valori desunti dalle offerte delle più accreditate agenzie della zona), sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone semicentrali, come quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale. Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 2.340,00 c.t.**³



DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
HAUSE SERVICE AGENCY	Via Staffetta, 1 (stesso Parco)	€ 190.000,00	Mq. 100,00	€ 1.900,00
TRAVEL & HOUSE	Via Staffetta, 9	€ 325.000,00	Mq. 110,00	€ 2.955,00
ISTITUTO TORINESE IMM.	Via Lago Patria	€ 195.000,00	Mq. 80,00	€ 2.437,00
TECNOCASA	Via Staffetta, 1 (stesso Parco)	€ 155.000,00	Mq. 75,00	€ 2.070,00
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				2.340,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 25) che, per abitazioni simili a quella oggetto di stima, quindi di tipo abitazioni civili/normale poste in zona Semicentrale/Microzona 4, prevedono un valore di mercato variabile da un

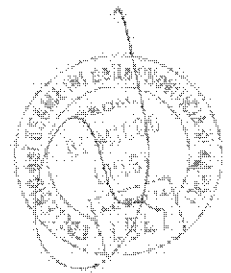
³ In cifra tonda.

minimo di 1.500,00 €/mq. ad un massimo di 2300,00 €/mq. con un valore medio pari a €/mq. **1.900,00**.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “*valore medio di mercato*” di immobili simili a quelli in esame e pari a:

Euro/mq (2.340,00 + 1.900,00) : 2 = **Euro/mq. 2.120,00 c.t.**

Risulta evidente che il valore precedentemente ricavato, altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento oggetto di stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti: all'ubicazione che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità; all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'intero immobile; alle caratteristiche di finitura dell'immobile; al piano considerato trattandosi di fabbricato privo di ascensore per cui i piani più bassi avranno un valore maggiore; all'esposizione.



Elenco caratteristiche e coefficienti correttivi adottati⁴

Ubicazione (distanza dal centro abitato)	mediocre	(0,85)	sufficiente	(1,00)	buona	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/50anni	(0,90)	Oltre 50anni	(0,80)
Caratteristiche di finitura	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Livello del Piano	terra	(1,00)	primo	(0,90)	secondo	(0,80)
Esposizione	mediocre	(0,90)	normale	(1,00)	buona	(1,10)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,729.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di*

⁴ **In grassetto** sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

differenziazione” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'appartamento oggetto di stima che è paria a:

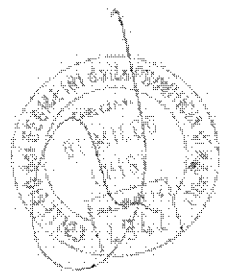
Mq. 65,57 (Superficie commerciale) x €/mq. 2.120,00 x 0,729 = €. **101.340,00c.t.** =

Valore di mercato dell'appartamento elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo dell'appartamento-

Per il calcolo del valore locativo dell'appartamento non si è tenuto conto dell'attuale canone di locazione versato dal conduttore, in quanto, lo stesso, potrebbe non essere allineato con gli attuali canoni medi di locazione in quanto frutto di un accordo eseguito nel lontano '2003 anno di stipula del contratto. Si è ritenuto utile, invece, adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc.



Considerato:

- che gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico;
- che la commissione di validazione, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio;
- che, relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare cui ho attinto i dati, sono riferiti al metro quadrato di superficie utile netta calpestabile coperta ed al 30% della superficie calpestabile scoperta dei balconi;

ho evinto che il più probabile valore locativo dell'appartamento oggetto di stima è pari ad Euro/mq x mese 4,80.

Suddetto importo è stato calcolato mediando il valore di locazione minimo, pari ad Euro/mq. x mese 3,80, ed il valore di locazione massimo, pari ad Euro/mq. x mese 5,80, per abitazioni civili simili a quella in esame, quindi in stato di normale manutenzione e fruizione, ubicate in zone semicentrale del Comune di Giugliano in Campania microzona 4. I valori sopra esposti si rilevano dalla scheda dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 25 pertanto, il valore locativo mensile è stato calcolato secondo i seguenti termini:

Euro/mq x mese 4,80 x mq. 57,10_(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 274,00c.t.**

Valore locativo mensile dell'appartamento.

Euro/mese 274,00 x 12 mesi = **Euro 3.288,00 = Valore locativo annuo dell'appartamento.**



Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'appartamento in esame è pari ad Euro 3.288,00.

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo di base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima. Tale saggio, ricavato dal rapporto tra i redditi netti annui, ritenuti continuativi, degli immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente è risultato essere pari al 3,5%, per cui, detraendo dal canone di locazione lordo una percentuale del 10% per tener conto dell'incidenza delle spese gravanti sulla proprietà, il valore di capitalizzazione dell'appartamento (V_a) è dato da:

$$V_a = (Cl - S)/r$$

dove:

V_a = Valore dell'appartamento in base alla capitalizzazione del reddito;

Cl = Canone di locazione lordo;

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà;

r = Saggio di capitalizzazione

per cui:

$Va = \text{Euro } (3.288,00 - 328,80^5) / 0,035 = \text{Euro } 84.550,00 = \text{Valore di mercato dell'appartamento elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

-VALORE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi precedentemente esposti, si ottiene il più probabile prezzo di vendita che, per l'appartamento pignorato sarà pari a:

$\text{Euro } (101.340,00 + 84.550,00) / 2 = \text{Euro } 92.945,00$

Nel caso specifico, al valore dell'appartamento oggetto di stima come sopra determinato, bisogna detrarre l'importo precedentemente calcolato nel capitolo 6 della presente relazione, necessario per la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati, pertanto, eseguendo le dovute detrazioni si otterrà il più probabile prezzo di vendita che, per il lotto come formulato risulta:

$\text{Euro } 92.945,00 - \text{Euro } 2.889,26 = \text{Euro } 90.055,74 \text{ c.t. valore di stima}$

valore che viene arrotondato a

LOTTO UNICO

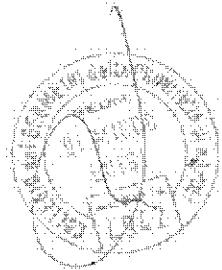
Euro 90.000,00

VALORE DI VENDITA MINIMO DELL'APPARTAMENTO

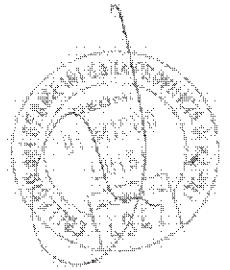
13. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

L'alloggio oggetto della presente procedura, come precedentemente meglio specificato, risulta occupato in forza di contratto di locazione

⁵ S = € 3.288,00 x 10% = € 328,80



residenziale per un canone mensile attuale pari a Euro 250,00. Il canone attualmente versato, da accurate indagini di mercato eseguite può definirsi adeguato, infatti, le ricerche condotte presso agenzie della zona hanno evidenziato che i canoni medi praticati per immobili siti nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia risultano compresi in una forbice tra i 250/300 Euro/mensili; il dato viene confermato anche dal confronto eseguito con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, che risultano allineati con quello versato dal conduttore per l'immobile oggetto di pignoramento. Nella determinazione del prezzo minimo di vendita finale, in ogni caso, non si è tenuto conto del fatto che l'immobile risulta locato, in quanto, il rapporto locativo, come meglio specificato nel capitolo 9. della presente relazione, ancorché regolato da un contratto di fitto stipulato ai sensi della Legge n. 431 del 09/12/1998 non risulta registrato, pertanto, non essendo di data certa anteriore al pignoramento non è opponibile alla procedura di esecuzione, quindi, non'è da tener conto nella determinazione del valore di stima.



-CONCLUSIONI-

Facendo riferimento esplicito a quanto richiesto nel mandato, sono in grado di riassumere ed articolare quanto già esposto in precedenza, nei seguenti termini:

- 1. L'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 552/09 consiste in un appartamento per civile abitazione composto da due vani, cucina, bagno e terrazzo a livello il tutto per una superficie calpestabile pari a mq. 67,84 oltre la pertinenza esclusiva pari alla quota di 1/12 dell'intera superficie del locale posto al piano interrato del fabbricato, destinato ad autorimessa**

comune per il diritto di parcheggio di una sola auto per appartamento.

2. **L'immobile è ubicato al Piano Terra, interno n. 3 della scala "A" di un Fabbricato sito nel Comune di Giugliano in Campania località "Lago Patria" alla Via Staffetta n. 1, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 55, Particella 438, sub. 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Rendita €. 325,37, in ditta all'esecutata**

per la quota di 1/1, lo stesso confina, a:

- nord** con aree scoperte della corte comune del parco;
- sud** con androne scala;
- est** in con cassa scale condominiale e appartamento interno 1;
- ovest** con aree scoperte della corte comune del parco.

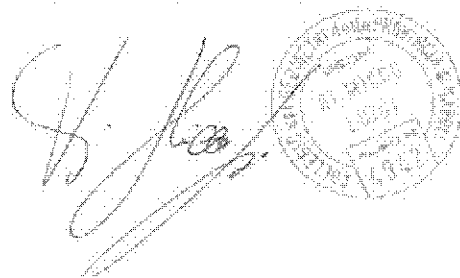
3. **L'immobile, pervenne alla debitrice esecutata la signora coniugata in regime di separazione dei beni con atto di compravendita per Notaio dott. Stefano Boccieri del 18.07.2003 rep. 9658, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 19.07.2003 ai nn. 30378/21763, dal signor nato a**

4. **Il prezzo minimo di vendita dell'immobile è di - Euro 90.000,00c.t. (novantamila/00)**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessami e resto a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

Napoli, li 21/05/2009

Il C.T.U.
(Geom. Luigi Di Micco)



Segue elenco allegati.

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Lettere raccomandate per accesso presso l'immobile pignorato;*
- Allegato n° 2. Copia contratto di Locazione ad uso Abitativo;*
- Allegato n° 3. Verbale di sopralluogo;*
- Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 - Iscrizione Ipotecaria a favore Banca Intesa S.p.A. nn. 30379/5927 del 19 luglio 2003;*
- Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 -Iscrizione Ipotecaria legale a favore Servizio Riscossione Tributi "GEST LINE S.p.A.-" nn. 90820/35912 del 5 dicembre 2006;*
- Allegato n° 6. Visura Ipotecaria telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore dell'ITALFONDIARIO S.p.a. nn. 31097/21197 del 10 giugno 2009;*
- Allegato n° 7. Visura Ipotecaria telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 01/01/1979 al 05/05/2010 sul soggetto*
- Allegato n° 8. Atto di compravendita del 18.07.2003 rep. 9658 per Notaio Stefano Boccieri e Nota di Trascrizione del*

19.07.2003 nn. 30378/21763;

Allegato n° 9. Atto di donazione del 06.09.2002 rep. 36078 per Notaio Raffaele Caiazzo e Nota di Trascrizione del 20.09.2002 nn. 39591/30627;

Allegato n° 10. Atto di compravendita del 20.03.1991 rep. 75035, per Notaio Francesco Dente e Nota di Trascrizione del 21.03.1991 nn. 11818/9531;

Allegato n° 11. Atto di compravendita del 16.03.1990 rep. 66175, per Notaio Francesco Dente e Nota di Trascrizione del 06.04.1990 nn. 12530/9671;

Allegato n° 12. Atto di divisione del 18.06.1970 rep. 75884, per Notaio Luigi Salomone;

Allegato n° 13. Scrittura privata autenticata per notaio dott. Luigi Cariello del 25.10.1968 trascritta a Napoli il 06.12.1968 nn. 56108/40364 relativo al Regolamento di condominio dei tre fabbricati in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1;

Allegato n° 14. Atto di compravendita del 21.12.1959 rep. 122741, per Notaio Ferdinando Maddalena;

Allegato n° 15. Visura Ipotecaria telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 01/01/1973 al 05/05/2010 sul soggetto

;

Allegato n° 16. Estratto di mappa Catastale;

Allegato n° 17. Rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento pignorato;

Allegato n° 18. Visura e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato;

- Allegato n° 19. Visura e Planimetria Catastale del locale garage;*
- Allegato n° 20. Stralcio Tav. TP2.3 Zonizzazione di inquadramento Urbanistico Scala 1:5000 e Normativa di riferimento art. 16;*
- Allegato n° 21. Copia della Licenza Edilizia n. 686 del 03/06/1967 e relativi grafici di progetto;*
- Allegato n° 22. Planimetria dello stato dei luoghi con rappresentazione degli abusi;*
- Allegato n° 23. Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio ;*
- Allegato n° 24. Offerte di immobili delle più accreditate agenzie della zona;*
- Allegato n° 25. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*
- Allegato n° 26. Rilievo Fotografico.*
- Allegato n° 27. Bollettino di spedizione raccomandata postale.*

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA
"ITALFONDIARIO S.p.A."
IN DANNO A

ALLEGATO N° 1

Lettere raccomandate per accesso presso l'immobile pignorato

Egr.

--ooO§§Ooo--

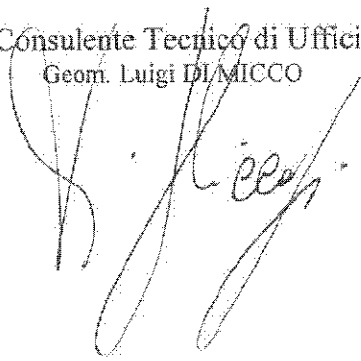
Oggetto: Esecuzione "ITALFONDIARIO S.p.A." contro
procedura 552/09.

Tribunale di Napoli 5° sez. Esecuzione Immobiliare G.E. Dott. M. PETRUZZIELLO.

Si comunica alla SV. che lo scrivente nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura di cui all'oggetto, martedì 11 maggio c.a., alle ore 15,00 sarà presso l'immobile oggetto di espropriazione (Giugliano in Campania - località Lago Patria Via Staffetta, 1 P.co Gabbiani Edificio "A" Piano terra int. 3), per il rilievo planimetrico e fotografico dello stesso.

Distinti saluti
Napoli li 03/05/2010

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Geom. Luigi DI MICCO



Egr.

--ooO§§Ooo--

Oggetto: Esecuzione "ITALFONDIARIO S.p.A." contro e
procedura 552/09.
Tribunale di Napoli 5° sez. Esecuzione Immobiliare G.E. Dott. M. PETRUZZIELLO.

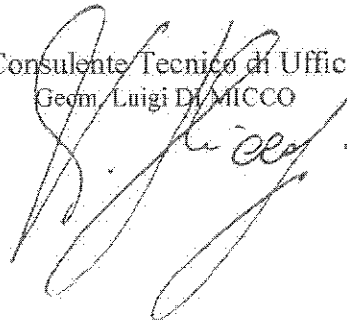
Si comunica alla SV. che lo scrivente nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura di cui all'oggetto, martedì 11 maggio c.a., alle ore 15,00 sarà presso l'immobile oggetto di espropriazione (Giugliano in Campania - località Lago Patria Via Staffetta, 1 P.co Gabbiani Edificio "A" Piano terra int. 3), per il rilievo planimetrico e fotografico dello stesso.

Si precisa inoltre, che qualora nel giorno e nell'ora indicati, l'ingresso all'immobile non fosse possibile per un eventuale assenza del debitore, ovvero del possessore dei beni, la stessa sarà considerata quale impedimento all'accesso sui luoghi di causa, pertanto, sarò costretto, mio malgrado, a chiedere all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione la nomina di un custode giudiziario e non ultimo, l'autorizzazione per l'accesso sui luoghi mediante l'ausilio dell'assistenza della competente sezione del comando dei Carabinieri o del locale commissariato di Pubblica Sicurezza.

I sono invitati a che nel giorno e nell'ora stabilita facciano trovare aperto l'immobile oggetto di sopralluogo sopra descritto, onde consentire i dovuti rilievi sia grafici che fotografici.

Distinti saluti
Napoli li 03/05/2010

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Geom. Luigi Di MICCO



TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA
"ITALFONDIARIO S.p.A."
IN DANNO A

ALLEGATO N° 2

Copia contratto di Locazione ad uso Abitativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(Ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. n. 431/98)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge.

TRA

, nata a _____ res: a _____

C.F. _____ *****

E

, nata a _____ res: a Giugliano (NA) località Lago Patria alla

Via Staffetta n°1 interno 3 , C.F. _____ *****

SI CONVIENE

1) _____ concede in locazione alla _____ che accetta

l'immobile sito in Giugliano (NA) loc. Lago Patria, Via Staffetta, Parco Gabbiani n°1 int.3
precisamente: appartamento, piano terra composto da 2 vani più accessori. L'immobile si
intende locato senza posto auto nel locale garage. *****

2) La locazione, giusta il disposto dell'art. 1 L. n. 431/98 avrà la durata di anni quattro (4) con
inizio dal 01/08/2003 si intenderà rinnovata di altri quattro anni, rinunciando il locatore alla
facoltà di disdetta alla scadenza dei primi quattro anni, fatti salvi casi di cui al successivo art. 3
comma 1. E' in facoltà invece al conduttore, anticipatamente dal contratto previo preavviso,
comunicare al locatore lettera raccolta almeno tre mesi prima della scadenza in cui il recesso
dovrà avere esecuzione. *****

3) Il prezzo della locazione è stato di accordo fissato in € 2.796,00
(duemilasettecentonovantaseieuro/00) annue da pagarsi al giorno 01 (primo) di ogni mese in
rate anticipate di € 233,00 (duecentotrentatréeuro/00) ciascuna solo ed esclusivamente in
moneta contante nel domicilio del locatore *****

4) Le parti convengono poi fin d'ora che il canone con l'inizio del secondo anno di locazione sarà
aggiornato annualmente, nella misura del 0,75% della variazione dell'indice dei prezzi al

consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente ed accertata dall'ISTAT. *****

- 5) Sono a carico del conduttore, in aggiunta al canone spese condominiali e spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas, la tassa comunale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e fornitura idrica. E si impegna fin d'ora a stipulare con le società fornitrici autonomo contratto per la fornitura di energia elettrica, idrica, telefonica e nettezza urbana, *****
- 6) Le parti pattuiscono, ai sensi degli artt. 5-55 L. 392/78, che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone di locazione e delle spese accessorie, oltre cinque giorni dalla scadenza stabilita, costituisce inadempimento contrattuale. *****
- 7) L'immobile sarà adibito dal conduttore ad uso esclusivo di sua diretta abitazione con divieto di sublocazione e cessione anche parziale. *****
- 8) Il conduttore dichiara di avere esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto ed in buono stato di manutenzione e si obbliga pertanto a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale deterioramento per l'uso. Eventuali aggiunte, migliorie o innovazioni che non possano essere rimosse senza danneggiare l'immobile, non potranno essere eseguite senza il preventivo consenso scritto dal locatore, che in ogni caso avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di indennizzo, ovvero di richiederne la rimozione dall'immobile nel ripristino stato, salvo il maggior danno. *****
- 9) Restano a carico del locatore di guisa che l'immobile si conservi sempre in buone condizioni locative tutte quante le riparazioni di straordinaria manutenzione. Non provvedendo il conduttore agli obblighi sopra assunti, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. *****
- 10) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare l'immobile concesso, in locazione, in particolare per il caso di vendita e negli ultimi sei mesi della locazione. *****
- 11) A garanzia dei danni e quale deposito cauzionale il conduttore versa la somma di € 466.00 (Quattrocentosessantaseieuro/00). Detta somma improduttiva di interessi per essersene tenuto.

conto nella determinazione del canone di locazione, sarà restituita solo dopo la regolare riconsegna dell'immobile e non potrà mai essere imputata in conto pigioni.*****

12) Per espresso accordo tra le parti è vietata la sublocazione, la cessione del contratto o comodato senza autorizzazione scritta dal proprietario.*****

13) Il conduttore si impegna ad utilizzare l'immobile di cui al presente atto al solo uso abitativo con il suo nucleo familiare, ritenendo risolto di diritto il contratto in caso di violazione del presente patto considerando clausola risolutiva espressa.*****

14) Le spese di registrazione anche per le future annualità sono a carico delle parti del 50%, mentre sono a carico totale del conduttore i bolli per il contratto e le quietanze.*****

15) Per quanto non previsto nel presente contratto, valgono le disposizioni di cui alla citata L. n. 431/98*****

Luogo, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt.1341-1342 c.c le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare rif.agli artt.1 a 15 del contratto, sottoscrivendolo ed accettando,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA
"ITALFONDIARIO S.p.A."
IN DANNO A

ALLEGATO N° 3

Verbale di sopralluogo

Verbale di cessazione

Oggi 11 maggio dell'anno 2010 alle ore 15,00
dopo invito dato alle parti mediante raccomandate
per telex in sottoscritto giorno dagli I.P. 200
nominato esperto nella procedura di cessazione
d'immobile n.g. 552/2003 proposto da I.P. 200
S.p.L. contro

Tribunale di Napoli ss. f. espropriazione;
immobiliare; un ramo recato presso l'immobile
sigurato in Giugliano di Napoli località
Lago Rosso Via Delfino, s.p. 200 Gabbiati
Edificio "L" Piano Terra int. 3. In seguito
sul posto ho rinvenuto la
note di

qualificarsi conduttrice dell'immobile -

preciso che l'immobile è
condotto in locazione da circa 18 anni, in
virtù di contratto di locazione stipulato
in data 1/8/2003 come da copie che si
consegna a questo ufficio. In questo
punto indica come
proprio recapito il numero di cellulare

Le stesse dichiarano di
versare mensilmente un canone di
€ 250,00 mensili. Verbale sotto le dichiarazioni

ho provveduto un'immagine
ad un collaboratore al lavoro più grafico che
fotografico dello Stato dei luoghi. - Nella ore
16.30 ho terminato le operazioni di cui ho
chiesto il presente verbale dallo stesso
dato d'ordine.

G. Pizzetti

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

ALLEGATO N° 4

Visura Ipotecaria telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 - Iscrizione Ipotecaria a favore Banca Intesa S.p.A. nn. 30379/5927 del 19 luglio 2003

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circostrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:17:39

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

Richiedente CMMBRN

n. T114919 del 05/05/2010
 Inizio ispezione: 05/05/2010 15:16:34
 Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30379
 Registro particolare n. 5927

Presentazione n. 29 del 19/07/2003

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	18/07/2003	Numero di repertorio 9659
Notaio	BOCCIERI STEFANO	Codice fiscale BCC SFN 55A22 A580 V
Sede	BARANO D'ISCHIA (NA)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA	
Derivante da	176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
Capitale € 90.000,00	Tasso interesse annuo 2.9%	Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese -	Totale € 135.000,00
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 25 anni	
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico SI	

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1		
Comune	E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	
Catasto	FABBRICATI	
Sezione urbana -	Foglio 55	Particella 438 Subalterno 3
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 4,5 vani
Indirizzo	VIA STAF. LAGO PATRIA	N. civico -
Scala	A Piano T	

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circoscrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:17:39

Pag. 2 - segue

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30379

Registro particolare n. 5927

Presentazione n. 29 del 19/07/2003

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale: BANCA INTESA S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 00799960158

Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA PAOLO
FERRARI 10

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nata il

Sesso Codice fiscale

(NA)

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nato il

Sesso Codice fiscale

(NA)

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA UN MUTUO DI EURO 90.000 IN RAPPORTO AL VALORE DEGLI IMMOBILI DA IPOTECARE MEGLIO IDENTIFICATI NELLA DESCRIZIONE IN CALCE. IL MUTUO E GARANTITO DA IPOTECA SU DETTI IMMOBILI ED E REGOLATO DALLE DISPOSIZIONI SUL CREDITO FONDIARIO PREVISTE DAL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA CHE NEL CORSO DI QUESTO ATTO SARA INDICATO CON L'ABBREVIAZIONE T. U., IN PARTICOLARE DAGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI. IL MUTUO E REGOLATO, INOLTRE, DALLE NORME DEL CODICE CIVILE, DAI PATTI IN APPRESSO STABILITI E DA QUELLI CONTENUTI NEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO IN OGGETTO. DICHIARANO LE PARTI DI CONOSCERE IL CONTENUTO DEL CAPITOLATO PER AVERNE GIA PRESO VISIONE E, PERTANTO, DI ACCETTARNE PATTI E CONDIZIONI, APPROVANDO SPECIFICAMENTE GLI ARTICOLI: 1 - CONDIZIONI PER L'EROGAZIONE DEL MUTUO; 3 - ONERI FISCALI E SPESE; 4 - ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO; 8 - CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE; 9 - ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE; 10 - DECADENZA E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; 11 - DEPOSITI; CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE. LA SOMMA DEPOSITATA E VINCOIATA IN PEGNO A FAVORE DELLA BANCA

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30379.

Registro particolare n. 5927

Presentazione n. 29 del 19/07/2003

A GARANZIA DELLA PROVA, DA FORNIRSI NEL TERMINE DI 90 GIORNI DALLA DATA DELL'ATTO IN OGGETTO:

A) CHE L'IPOTECA CHE SARA ISCRITTA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO RISULTI PRIMA IN GRADO E SENZA CONCORRENTI; B) CHE FINO ALLA DATA DELLA SUDETTA ISCRIZIONE CAUZIONALE, NON RISULTI TRASCritto OD ANNOTATO ALCUN ATTO O SENTENZA DI NATURA TALE DA RECARE PREGIUDIZIO ALLA GARANZIA; C) CHE IL MUTUATARIO E NEL PIENO GODIMENTO DEI PROPRI DIRITTI; D) CHE SI SONO VERIFICATE TUTTE LE CONDIZIONI A SUO TEMPO INDICATE DALLA BANCA NELLA LETTERA DI COMUNICAZIONE E DI CONCEDIBILITA DEL MUTUO O CON LETTERE SUCCESSIVE.

3) QUALORA IL MUTUATARIO NON ADEMPIA, SECONDO LE MODALITA E NEI TERMINI STABILITI, ANCHE UNO SOLO DEGLI OBBLIGHI; LA BANCA AVRA LA FACOLTA DI RISOLVERE IL CONTRATTO. IN TAL CASO LA BANCA POTRA COMPENSARE IL PROPRIO CREDITO, NONCHE QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, CON LA SOMMA DEPOSITATA. LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE. LA DURATA DEL MUTUO VIENE STABILITA IN ANNI 25 OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA ODIERNA E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO DELLA SOMMA MUTUATA.

IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 2,9 PER CENTO. TALE TASSO SARA PRESO A BASE PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SINO ALLA FINE DEL SEMESTRE SOLARE IN CORSO ALLA DATA DEL RILASCIO DELLA SOMMA, O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI. PER OGNI SUCCESSIVO MESE SI APPLICHERA, NELL'AMBITO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE, IL TASSO DI INTERESSE MENSILE RISULTANTE DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: UNA QUOTA FISSA PARI AD 1/12 DI PUNTI 1,700 ANNUI QUALE MARGINE A FAVORE DELLA BANCA; UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, RILEVATO A CURA DELLA FBE (EUROPEAN BANKING FEDERATION) E DELL'ACI (FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION) SUL CIRCUITO DOW JONES TELERATE ATTUALMENTE ALLA PAGINA 248 IL QUART'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE CIASCUN SEMESTRE DI APPLICAZIONE (DATA = VALUTA), E PUBBLICATO DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE". DETTO TASSO EURIBOR SARA MOLTIPLICATO PER I GIORNI EFFETTIVI DEL SEMESTRE DI APPLICAZIONE, DIVISO PER 360 (TRECENTO SESSANTA) ARROTONDATO ALLO 0,01 (ZERO VIRGOLA ZERO UNO) SUPERIORE E MOLTIPLICATO PER 2. SE IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE IL GIORNO PREVISTO, VERRA UTILIZZATA LA RILEVAZIONE DEL TERZ'ULTIMO O, IN SUBORDINE, DEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO. IN CASO DI INDISPONIBILITA DEL TASSO EURIBOR SI FARA RIFERIMENTO AL TASSO DI RENDIMENTO ANNUO, AL LORDO DELLE RITENUTE FISCALI, DEI BUONI DEL TESORO SEMESTRALI, COSI COME COMUNICATO DALLA BANCA D'ITALIA E RELATIVO ALL'ULTIMA ASTA TENUTASI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI MANCATA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO. GLI INTERESSI COME DETERMINATI NELL'ATTO IN OGGETTO DECORERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA E IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DA PARTE DEL MUTUATARIO O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI. CONSEGUENTEMENTE IL MUTUATARIO SI OBBLIGA PER SE, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE E INDIVISIBILE: A) AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI MATURATI DAL GIORNO DEL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO; B) AL PAGAMENTO, A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI SI E PROVVEDUTO AL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA O E VENUTO A CADERE IL NOVANTESIMO GIORNO DALLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO, DI 300 MENSILITA POSTICIPATE COMPRENSIVE SIA DI QUOTE INTERESSE, AL TASSO DETERMINATO COSI COME INDICATO AL PRECEDENTE PUNTO, CHE DI QUOTE DI CAPITALE NELLA QUANTITA INDICATA NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALL'EGGATO ALL'ATTO IN

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30379

Registro particolare n. 5927

Presentazione n. 29 del 19/07/2003

OGGETTO. LA MISURA DEI SUDETTI INTERESSI E QUELLA APPLICABILE PER CIASCUN MESE IN BASE A QUANTO SOPRA ENUNCIATO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DEL MUTUATARIO ED A FAVORE DELLA BANCA. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 6,750% NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1° GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1° APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1° LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1° OTTOBRE AL 31 DICEMBRE) AUMENTANDO DEL 50% E ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE, IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME MUTUI, IN CASO DI PUBBLICAZIONE - DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO ED AI SENSI DELLA MEDESIMA LEGGE - DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO, OVE PER QUALSIASI MOTIVO I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PUBBLICATI, O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE AI FINI DEL TITOLO VI "TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI" CAP. I° DEL T.U., ARTICOLI 115 E SEGUENTI, SONO A CARICO DEL MUTUATARIO LE SPESE PER L'ISCRIZIONE, RIDUZIONE, FRAZIONAMENTO, RINNOVAZIONE E CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA. SONO DOVUTI ALLA BANCA: - PER COMPENSO D'ISTRUTTORIA EURO 180,-; - PER OGNI SVINCOLO D'IPOTECA EURO 51,64; - PER L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE IPOTECARIA EURO 77,46; - PER OGNI COMUNICAZIONE AL MUTUATARIO LA SOMMA INDICATA NEGLI AVVISI SINTETICI, ATTUALMENTE EURO 1,54. LE SPESE DI ASSICURAZIONE DEGLI IMMOBILI CONTRO I DANNI PER L'INCENDIO SONO PAGATE IN VIA DIRETTA DAL MUTUATARIO. PER LA RICHIESTA DI SERVIZI EVENTUALI NEL CORSO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO, SARANNO APPLICATE LE TARIFFE VIGENTI TEMPO PER TEMPO E PUBBLICATE NEGLI AVVISI SINTETICI ESPOSTI NEI LOCALI DELLA BANCA, A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA. A NORMA DEL 5° COMMA DELL'ART. 117 DEL T.U., IL MUTUATARIO APPROVA SPECIFICAMENTE CHE NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO POSSONO VARIARE, IN SENSO AD ESSO MUTUATARIO SFAVOREVOLE, IL TASSO D'INTERESSE ED IL TASSO DI MORA, NEL RISPETTO DEI PARAMETRI CONTRATTUALMENTE PREVISTI, NONCHE' OGNI ALTRA SPESA INDICATA IN QUESTO ARTICOLO. LE EVENTUALI VARIAZIONI SARANNO RESE NOTE NEI MODI PREVISTI DAL CITATO T.U. IL MUTUATARIO, PER EFFETTO DELL'ART. 117, 1° COMMA DEL T.U. PRENDE ATTO CHE GLI SARA' FORNITA, ACURA DEL NOTAIO ROGANTE, COPIA AUTENTICA DI QUESTO CONTRATTO COMPLETO DEGLI ESTREMI DI REGISTRAZIONE E DELLA RELATIVA ISCRIZIONE IPOTECARIA. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE CONCESSO A MUTUO DI EURO 90.000 DEI RELATIVI INTERESSI, ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE DERIVANTE DA QUESTO CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, CONCEDE A FAVORE DELLA BANCA CHE ACCETTA IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI SUGLI IMMOBILI, FRUTTI CIVILI, ACCESSIONI E PERTINENZE, COME IN CALCE MEGLIO DESCRITTI: L'IPOTECA E CONCESSA PER LA SOMMA DI EURO 135.000 CHE COMPRENDE E GARANTISCE: IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO CHE, AI SOLI FINI IPOTECARI SI DETERMINANO NELLA MISURA DEL 2,9% NOMINALE ANNUO, FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE COME PRECISATO AL PUNTO 4 DELL'ATTO IN OGGETTO, L'AMMONTARE DI TUTTE LE MENSILITA' CHEDOVESSERO RIMANERE INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA SOPRA PREVISTA. COMPRENDE E GARANTISCE, INOLTRE, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 2855° C.C.); PREMI DI ASSICURAZIONE

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente: CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 30379

Registro particolare n. 5927

Presentazione n. 29 del 19/07/2003

PER DANNI D'INCENDIO, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE NONCHÉ QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANTO ALTRODOVUTO IN DIPENDENZA DI QUESTO CONTRATTO A NORMA DEL 3° COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U., LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE.

GARANTISCE LA PIENA PROPRIETA E COMPLETA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO D'IPOTECA, NONCHE LA LORO LIBERTA' DA SERVITU' NON APPARENTI, DA TRASCRIZIONI, DA VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI NONCHE DA ALTRE IPOTECHE. LA BANCA E QUINDI AUTORIZZATA A FARE ESEGUIRE L'ISCRIZIONE IPOTECARIA A MEZZO DI QUALSIASI INCARICATO. IL MUTUATARIO PER SE, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, SI OBBLIGA A COMUNICARE ALLA BANCA L'EVENTUALE TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA' DEI CESPITI CAUZIONALI, CON ACCOLLO IN TUTTO OD IN PARTE DEL MUTUO, ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA DATA DI STIPULAZIONE DEI RELATIVI CONTRATTI, CORREDANDO LA COMUNICAZIONE DI COPIA AUTENTICA DEGLI STESSI CONTRATTI. E ELEGGONO DOMICILIO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN QUESTO CONTRATTO E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 19.5.1975, N. 151 E

DICHIARANO DI ESSERE CONIUGI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. SPESE ED ONERI INERENTI AL PRESENTE FINANZIAMENTO, COMPRESI QUELLI RELATIVI AGLI ATTI E ALLE FORMALITA', ANCHE IPOTECARIE, NECESSARI PER LA SUA ESECUZIONE, MODIFICAZIONE ED ESTINZIONE, SONO A CARICO DEL MUTUATARIO IN MODO CHE ALLA BANCA SIANO IN OGNI CASO ASSICURATI L'INTEGRALE RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO ED IL CONSEGUIMENTO, AL NETTO DI QUALSIASI AGGRAVIO, DEGLI INTERESSI, ANCHE MORATORI, NELLA MISURA CONVENUTA, NONCHÉ DEGLI ALTRI ACCESSORI PATUITI. PER IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DEGLI ART. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. E' A CARICO DEL MUTUATARIO L'ONERE RELATIVO AL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL MUTUO, DI CUI AL CITATO D.P.R., ATTUALMENTE NELLA MISURA DELLO 0,25% SULL'AMMONTARE DEI CAPITALI EFFETTIVAMENTE EROGATO.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA IPOTECARE: APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO, SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) - LOCALITA' LAGO PATRIA - ALLA VIASTAFFETTA N.1, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO "A" POSTO NEL PARCO GABBIANI E DISTINTO COL NUMERO INTERNO 3, COMPOSTO DI DUE VANI, ACCESSORI E TERRAZZO A LIVELLO, CONFINANTE CON: ANDRONE, AREA DEL PARCO, VANO SCALA E APPARTAMENTO INT.1. NEL N.C.E.U. AL FOL.55, P.LLA 438 SUB.3, VIA STAF. LAGO PATRIA, P.T, INT. 3, SCALA A, CAT. A/2, CL.5, VANI 4,5, R.C. EURO 325,37.

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

ALLEGATO N° 5

Visura Ipocatastale telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 -Iscrizione Ipotecaria legale a favore Servizio Riscossione Tributi "GEST LINE S.p.A. -" nn. 90820/35912 del 5 dicembre 2006

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circostrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:17:40

Pag 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 90820

Registro particolare n. 35912

Presentazione n. 212 del 05/12/2006

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	Numero di repertorio	195140/71
Data	10/11/2006	Codice fiscale	07843060638
Pubblico ufficiale o Autorità emittente	GEST LINE S.P.A.		
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA LEGALE		
Derivante da	300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DA LGS. 193/01		
Capitale	€ 7.127,99	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Spese	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	-
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 14.255,98

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1		
Comune	E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA	(NA)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 55	Particella 438
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-
Indirizzo	VIA STAFFETTA		N. civico -
			Subalterno 3

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:17:40

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T. 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 90820

Registro particolare n. 35912

Presentazione n. 212 del 05/12/2006

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale GEST LINE S.P.A.

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 07843060638

Domicilio ipotecario eletto NAPOLI - VIA BRACCO,
20.

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

(NA)

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA

“ITALFONDIARIO S.p.A.”

IN DANNO A

ALLEGATO N° 6

Visura Ipotecaria telematica dell'Agencia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore dell'ITALFONDIARIO S.p.a. nn. 31097/21197 del 10 giugno 2009

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circostrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:17:42

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31097

Registro particolare n. 21197

Data di presentazione 10/06/2009

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 28/04/2009
 Pubblico/ufficiale TRIBUNALE
 Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 2185
 Codice fiscale 80016480636

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo VIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 55 Particella 438 Subalterno 3
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4,5 vani
 CIVILE
 Indirizzo LOC. LAGO PATRIA - VIA STAFFETTA N. civico 1
 Interno 3 Edificio A

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:17:42

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31097

Registro particolare n. 21197

Data di presentazione 10/06/2009

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale: ITALFONDIARIO SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00399750587

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il a

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

L'ITALFONDIARIO SPA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO LEGALE DELL
SITO IN NAPOLI ALLA VIA IL PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO PER LA SOMMA
DI EURO 89.037,87 OLTRE SPESE ED INTERESSI SUCCESSIVI.

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA
"ITALFONDIARIO S.p.A."
IN DANNO A

ALLEGATO N° 7

Visura Ipotecaria telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 01/01/1979 al 05/05/2010 sul soggetto

Ispezione telematicaper dati anagrafici
Richiedente CMMBRN

Ispezione n. T114919 del 05/05/2010

Dati della richiestaCognome:
Nome:
Data di Nascita:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni**Situazione aggiornamento**

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal -/-/1973 al 05/05/2010

Elenco omonimi

3:

Luogo di nascita	Data di nascita	Sesso	Codice fiscale
------------------	-----------------	-------	----------------

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2003 Registro Particolare 21763 Registro Generale 30378
Pubblico ufficiale Repertorio 9658 del 18/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2003 Registro Particolare 5927 Registro Generale 30379
Pubblico ufficiale Repertorio 9659 del 18/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2006 Registro Particolare 35912 Registro Generale 90820
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 195140/71 del 10/11/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.
46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente CMMBRN

Ispezione n. T114919 del 05/05/2010

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2009 Registro Particolare 21197 Registro Generale 31097
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Reportorio 2185 del 28/04/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)
Nota disponibile in formato elettronico

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

ALLEGATO N° 8

*Atto di compravendita del 18.07.2003 rep. 9658 per Notaio Stefano Boccieri e Nota
di Trascrizione del 19.07.2003 nn. 30378/21763*

Repertorio n. 9652

Macrolità n. 3225

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno Alcanto Luigi quindici
13 luglio 1968

In Napoli, alla via Marina n. 20.

Intanzi a me dott. STEFANO BOCCIERI, notaio in Barano d'I-
schia, iscritto nel ruolo dei distretti notariali, riuniti di
Napoli, Torre Annunziata e Nola

SI COSTITUISCONO

l'imprenditore, nato a _____ il _____
e residente in _____
via _____, il quale inter-
viene al presente atto non in proprio ma quale procuratore
speciale di:

_____, nato a _____ il _____
e residente in _____ alla via _____
n. _____, c.f. _____ giusta procura speciale
autenticata nella firma da me notaio in data odierna (Rep. n.
9650) che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

_____, imprenditrice, nata a _____
e residente in _____ alla
via _____ n. _____, Codice Fiscale _____

Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i
quali, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunziano
all'assistenza dei testimoni e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMMOBILE ** _____ come
rappresentato, vende a _____, che acquista,
la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile:

- appartamento al piano rialzato, sito in Giugliano in Campania (NA) - località Lago Patria - alla via Staffetta n.1, fa-
cente parte del fabbricato "A" posto nel parco Gabbiani e di-
stinto col numero interno 3, composto di due vani, accessori
e terrazzo a livello, confinante con: adriano, area del gar-
age, vano scala e appartamento int.1.

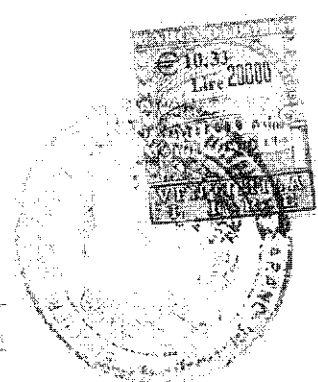
Nel N.C.E.U. in ditto _____, al fol.55, p.lla 436
sub.3, via Staf. Lago a Patria, p.T. int. 3, scala A, cat.
A/2, cl.5, vani 4,5, R.C. Euro 325,37.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI ** L'immobile viene trasferito nel-
lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a
corpo, con ogni accessorio, eccezioni e pertinenza, con le
servitù attive e passive e nell'attuale consistenza.

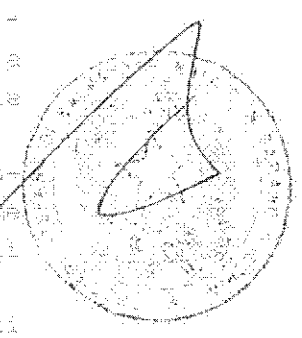
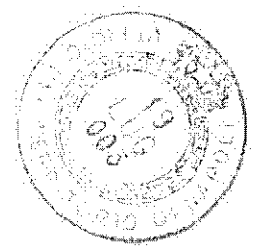
La vendita comprende la quota proporzionale sulle parti comu-
ni del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, come
per legge e come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli
di provenienza.

Per tutto quanto qui non espressamente specificato le parti
fanno riferimento ai titoli di provenienza ed al regolamento
di condominio approvato il 6 dicembre 1968 al n. 56168.

ARTICOLO 3 - FRENDO ** Le parti, anche come rappresentate,



30 328
2176



dichiaro che il prezzo è stato convenuto in complessive Euro 34.200 (trentaquattromiladuecento). Esso è stato interamente pagato prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice spa, come rappresentata, in contante e a saldo.

ARTICOLO 4 - POSSESSO ** La parte acquirente consegue da oggi il possesso legale con tutte le conseguenze giuridiche ed onerose.

ARTICOLO 5 - GARANZIE ** La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la assoluta titolarità dei diritti trasferiti e dichiara che su quanto venduto non gravano pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, e che non vi è diritto di prelazione alcuno a favore di terzi.

La parte venditrice, come rappresentata, garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi onere anche di natura condominiale, imposta e tassa comunque afferente le entità immobiliari in oggetto, e s'impegna a corrispondere quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato ed iscritto a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto.

ARTICOLO 6 - PROVENIENZA ** La parte venditrice, come rappresentata, dichiara che l'immobile alienato è pervenuto ad essa per averlo ricevuto in donazione da _____ nata a _____

il _____, in virtù di atto del 6 settembre 2002 a rogito del notaio Raffaella Galazzo registrato a Napoli il 17 settembre 2002 e trascritto il 20 settembre 2002 al n. 39591/39627. Per la più antica provenienza la parte venditrice dichiara che _____ aveva acquistato l'immobile da _____, nata a _____, in virtù di atto di compravendita per notaio Francesco Dente del 20 marzo 1991 registrato a Napoli il 9 aprile 1991 al n. 8960 e trascritto il 21 marzo 1991 al n. 11818/9531; la suddetta _____ aveva acquistato l'immobile da _____

nata a _____ il _____, con atto di compravendita per notaio Francesco Dente del 16 marzo 1990 registrato nei termini e trascritto il 6 aprile 1990 al n. 12504/9578.

_____ era proprietario dell'immobile per aver costruito su suolo acquistato unitamente ad altri con atto per notaio Ferdinando Maddalena del 21 dicembre 1959 registrato a Napoli il 5 gennaio 1960 al n. 15036 e trascritto il 16 gennaio 1960 al n. 1789/1369 e l'immobile stesso gli è stato assegnato in proprietà esclusiva con atto di divisione per notaio Luigi Salorone del 18 giugno 1970 registrato a Napoli il 7 luglio 1970 al n. 788 e trascritto il 13 luglio 1970 al n. 32645/23266.

ARTICOLO 7 - IPOTECA LEGALE ** La parte alienante, come rappresentata, rinuncia all'ipoteca di cui all'art. 2817 c.c.

ARTICOLO 8 - STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ** _____ come rappresentato, dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e _____ dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei be-

di.

ARTICOLO 9 - NORMATIVA URBANISTICA E LEGGE N. 163/1990 ** La parte alienante, come rappresentata, dichiara che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata realizzata in virtù di quella licenza edilizia n.686 rilasciata il 3 giugno 1967 dal Comune di Giugliano in Campania ed inoltre, edotta da un notaio sulle sanzioni penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2006, come rappresentata dichiara:

- che l'immobile in oggetto fino alla data odierna non ha subito interventi che ne escludano la commerciabilità;
- che il reddito fondiario dello stesso è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data del presente atto.

ARTICOLO 10 - PRESSIONI TRIBUTARIE ** Si richiede l'applicazione al presente atto del regime agevolato, di cui alla legge n. 549/1995, per le imposte di registro, di trascrizione e catastale, in presenza di tutti i requisiti per poterne beneficiare.

A tal fine la parte acquirente dichiara:

- a) di essere residente nel Comune in cui è ubicata l'abitazione oggetto del presente atto;
- b) di non essere titolare in via esclusiva o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicata l'abitazione in oggetto;
- c) di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni per l'acquisto della prima casa di cui alla normativa elencata nella lettera c) della nota II-bis) all'art.1 della Tariffa, parte prima allegata al Testo Unico dell'imposte di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n.118) così come sostituita ai sensi della Legge 28 dicembre 1995 n.549/;
- d) di essere a conoscenza di tutte le limitazioni imposte dalla vigente normativa all'alienabilità delle entità immobiliari in oggetto, la cui inosservanza può comportare la perdita dei benefici fiscali e relative sanzioni.

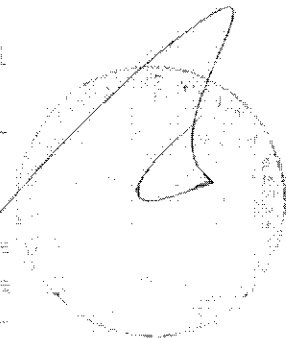
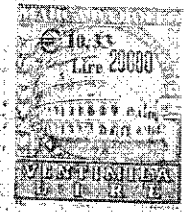
La parte dichiarante che tra di esse non esiste alcuno del rapporto di cui all' art. 26 del D.P.R. n. 131/1984.

ARTICOLO 11 - SPESE ** Le spese del presente atto e sue conseguenze sono a carico della parte acquirente.

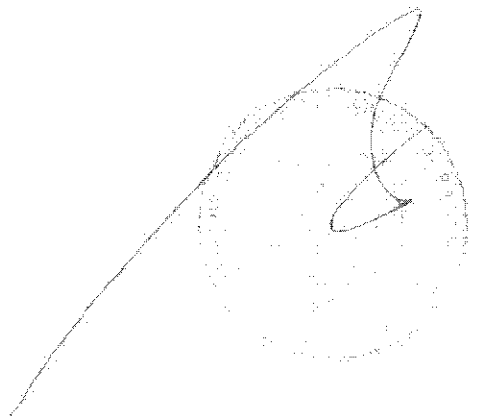
I sottoscritti mi dispensano dalla lettura di questo allegato.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli due per fasciolette vertice, ho dato lettura alle parti che lo approvano:

Firmato: _____



10/10/10

A handwritten signature in black ink is written over a circular, dotted stamp. The signature is a stylized, cursive name. The stamp is a faint, circular seal with a dotted border.



PROCURA SPECIALE IRREVOCABILE

Il sottoscritto _____ nato a _____
il _____ e residente in _____ alla via _____
_____, c.f. _____

NOMINA

e costituisce suo procuratore speciale:

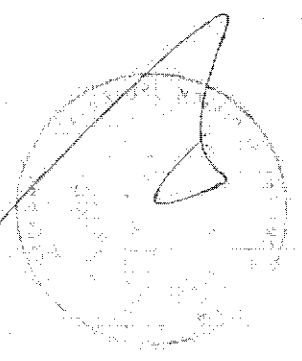
_____ nato a _____ il _____ e residente in _____
_____ via _____
_____ n. _____, c.f. _____, affinché questi in

suo nome e conto venda a chi crederà opportuno e per il
prezzo che riterrà più conveniente, con espressa facoltà
per il procuratore di concludere il negozio in oggetto an-
che con se stesso ai sensi dell'art. 1395 c.c., il seguente
bene immobile:

- appartamento al piano rialzato, sito in Giugliano in Cam-
pania (NA) - località Lago Patria - alla via Staffetta n.1,
facente parte del fabbricato "A" posto nel parco Gabbiani e
distinto col numero interno 3, composto di due vani, acces-
sori e terrazzo a livello, confinante con: androne, area
del parco, vano scala e appartamento int.1.

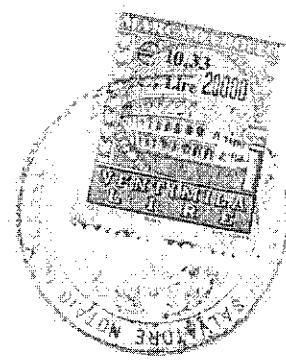
Nel N.C.E.U. al fol.55, p.lla 438 sub.3, via Staf. Lago Pa-
tria, p.T, int. 3, scala A, cat. A/2, cl.5, vani 4,5, R.C.
Euro 325,37.

Il nominato procuratore viene espressamente autorizzato a
costituirsì nell'atto pubblico o scrittura privata autenti-



cata, avente ad oggetto la vendita dell' immobile sopra
menzionato, a meglio descrivere e identificare lo stesso
anche con riguardo ai confini e ai dati catastali, ad indi-
viduarlo in presenza di eventuale frazionamento, a costi-
tuire diritti speciali di garanzia o di godimento, comprese
le servitù attive e passive, a sottoscrivere qualunque pat-
to di natura sia reale che obbligatoria e a convenire tutte
le pattuizioni del caso, a determinare il corrispettivo o
prezzo, a riscuoterlo e rilasciarne quietanza, ad accorda-
re, eventualmente, dilazioni nel pagamento del prezzo con
facoltà di decidere in merito alla prestazione delle garan-
zie da parte del debitore o di terzi, a prestare ogni ga-
ranzia relativa all' alienazione, a rendere le dichiarazio-
ni, nella forma prevista dalla legge, relative alla norma-
tiva urbanistica e di cui alle leggi nn. 151/1975 e
165/1990, a rinunciare all'ipoteca legale ed a fare tutto
quanto si renderà utile ed opportuno per l'espletamento del
presente incarico.

Il sottoscritto rinuncia alla facoltà di revocare la pre-
sente procura, che pertanto è irrevocabile, in quanto con-
ferita anche nell'interesse del nominato procuratore ai
sensi del secondo comma dell'art. 1723 c.c..



Reperitorio n. 9650

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dott. STEFANO BOCCIERI notaio in Barano d'Ischia con studio alla via Terranera n. 5, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

ATTESTO

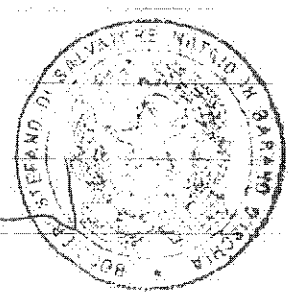
che, senza l'assistenza dei testimoni per avervi il richiedente col mio consenso rinunciato, ha apposto in mia presenza la suesesa firma:

_____ , nato a _____ il _____ e residente in _____ alla via _____ n. _____ c.f. _____

della cui identità personale io notaio sono certo.

Napoli, diciotto luglio duemilatre.

Stefano Boccieri

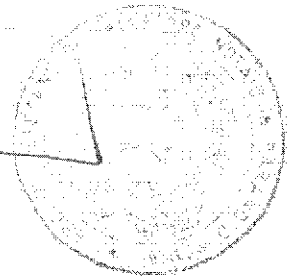


La presente copia è conforme al suo
originale esistente nei miei atti, e
munito delle prescritte firme.

Consta di cinque fogli
Si rilascia per uso consentito.

Barano d'Ischia li 13 luglio 2003

Stefano Jacente



Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circonscrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:17:38

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30378

Registro particolare n. 21763

Presentazione n. 28 del 19/07/2003

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/07/2003

Notaio BOCCIERI STEFANO

Sede BARANO D'ISCHIA (NA)

Numero di repertorio 9658

Codice fiscale BCU SEN 55A22 A580 V

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 55 Particella 438 Subalterno 3

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4,5 vani

CIVILE

Indirizzo VIA STAF. LAGO A PATRIA N. civico -

Scala A Piano T

Ispezione Telematica

n. T 114919 del 05/05/2010

Inizio ispezione: 05/05/2010 15:16:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30378

Registro particolare n. 21763

Presentazione n. 28 del 19/07/2003

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nome

Nata il

(NA)

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

OGGETTO DELL'ATTO E L'APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO, SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) LOCALITA LAGO PATRIA - ALLA VIA STAFFETTA N.1, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO "A" POSTO NEL PARCO GABBIANI E DISTINTO COL NUMERO INTERNO 3, COMPOSTO DI DUE VANI, ACCESSORI E TERRAZZO A LIVELLO, CONFINANTE CON: ANDRONE, AREA DEL PARCO, VANO SCALA E APPARTAMENTO INT.1.NEL N.C.E.U. FOL.55, P.LLA 438 SUB.3, VIA STAF. LAGO A PATRIA, P.T, INT. 3, SCALA A, CAT. A/2, CL.5, VANI 4,5,R.C. EURO 325,37. L'IMMOBILE VIENE TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, A CORPO, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E PERTINENZA, CON LE SERVITU ATTIVE E PASSIVE E NELL'ATTUALE CONSISTENZA.LA VENDITA COMPRENDE LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI L'IMMOBILE IN OGGETTO E PARTE, COME PER LEGGE E COME RISULTA DALLO STATO DEI LUOGHI E DAI TITOLI DI PROVENIENZA.

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

ALLEGATO N° 9

*Atto di donazione del 06.09.2002 rep. 36078 per Notaio Raffaele Caiazzo e Nota di
Trascrizione del 20.09.2002 nn. 39591/30627*

Notaio RAFFAELLA CAIAZZO
Via Francesco Cilea, 136 - 80127 Napoli
Cod. Fisc. CZZ RFL 44PS0 88391
Partita IVA 05747010634



REPERTORIO N. 36078

RACCOLTA N. 3651

D O N A Z I O N E

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue, il giorno sei del mese di set-
tembre

(6 settembre 2002)

Registrato a Napoli

il 17/9/2002 al n°

Esatti Euro

in Napoli alla Via F. Cilea n. 136, nel mio studio.

Innanzi a me dott.ssa RAFFAELLA CAIAZZO, Notaio in
Napoli, iscritto presso il Collegio Notarile dei
distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e
Nola, assistita dai testimoni a me noti ed idonei:

- , nata a il

ed ivi residente alla Via n.

Trascritto a NA 2°

20/9/2002 n° 39591/30687

Esatti Euro

- , nata a il e

residente ivi alla Via , n° ,

SONO PRESENTI

DA UNA PARTE:

- , nato a il

e residente in alla Via

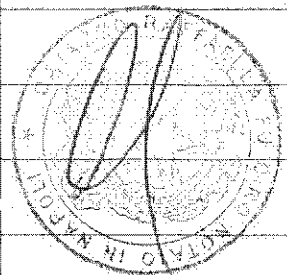
, n° , funzionario statale, codice fiscale

dichiarato , il quale dichiara

di essere celibe.

DALL'ALTRA, il di lui genitore:

- , nato a



il _____ e residente in _____ alla _____

_____ n. _____, pensionato, co-

dice fiscale dichiarato _____, il

quale dichiara di essere coniugato e di trovarsi

in regime di separazione dei beni.

I medesimi, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) Il sig. _____, liberamente e senza

riserva alcuna, dona al proprio genitore

_____, che, con animo grato, accetta, la piena

proprietà della seguente unità immobiliare, sita

in Giugliano in Campania (NA), nel fabbricato po-

sto alla Via Staffetta, n° 1 e precisamente:

- Appartamento sito al piano rialzato del fabbri-

cato "A", distinto dal numero interno 3 (tre),

composto da due vani, accessori e terrazzo a li-

vello;

confinante: con androne, con area del parco, con

vano scala e con appartamento interno 1 (uno).

Riportato in Catasto Fabbricati di Giugliano in

Campania al Foglio 55, p.lla 438 sub 3, Via Staf a

Lago Patria, piano T, int. 3, sc. A, Ctg. A/2, cl.

5°, vani 4,5, R.C. Euro 325,37, rivalutata del 5%

ai sensi di legge R.C. Euro 341,64.

ART. 2) Dichiara il donante che l'immobile oggetto

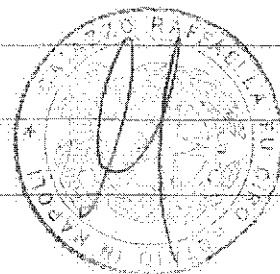
del presente atto è ad esso pervenuto giusta atto di compravendita per Notar Francesco Dente di Napoli del 20 marzo 1991, rep. n° 75035/6645, registrato ivi il 9 aprile 1991 al n° 8960/V e trascritto a Napoli 2° il 21 marzo 1991 al n° 11818/9531, per acquisto fattone da

, nata a il , la quale ne era divenuta a sua volta proprietaria in virtù di atto per medesimo Notaio Francesco Dente del 16 marzo 1990, registrato a Napoli il 6 aprile 1990 al n° 6288/V e trascritto a Napoli 2° il 6 aprile 1990 al n° 12530/9671.

ART. 3) La donazione segue a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto trasferito si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, eventuali servitù attive e passive esistenti e con le relative quote di comproprietà sulle parti, impianti e cose comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione e convenzione e come dal Regolamento di Condominio, ove esistente; il tutto così come al donante pervenuto e dallo stesso pacificamente posseduto.

ART. 4) Il possesso segue da oggi con le conseguenze di legge.

ART. 5) Il donante garantisce proprietà e titola-



rità di quanto donato, non gravato da iscrizioni, trascrizioni, pesi e formalità comunque pregiudizievoli.

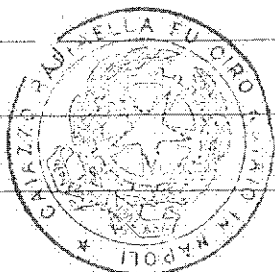
Relativamente alla iscrizione di ipoteca accesa⁽¹⁾ ai nn° 5280/514 in data 2 febbraio 1990 a favore del Credito Fondiario s.p.a., gravante sull'immobile de quo, in virtù di atto di mutuo per il detto Notaio Francesco Dente del 30 gennaio 1990, registrato il 2 febbraio 1990 al n° 1359, la parte donante dichiara e la parte donataria dichiara di esserne a conoscenza, che la stessa è totalmente vuota di contenuto in quanto il mutuo è stato integralmente estinto.

All'uopo le costituite parti confermano di aver esonerato me Notaio dall'effettuare visure ipotecarie, catastali ed amministrative, dato il rapporto di parentela tra di loro esistente.

ART. 6) Ai fini fiscali le parti dichiarano:

- che il donante è figlio del donatario;
- che la presente donazione, la prima intercorrente tra essi componenti, ha il valore di Euro 34.164,00 (Euro trentaquattromilacentosessantaquattro virgola zero zero centesimi).

ART. 7) La presente donazione viene fatta ed accettata con imputazione sulla disponibile del do-





nante.

ART. 8) In quanto occorra, il donante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

ART. 9) Il donante sig. _____ consapevole delle conseguenze penali di cui all'articolo 76 del T.U. n° 445/2000, in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara:

- ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/85, che i lavori di costruzione del fabbricato de quo, sono stati effettuati in virtù della licenza edilizia n° 686, rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 3 giugno 1967; che successivamente a tale data, non vi sono state eseguite a tutt'oggi altre opere, né in base a licenza, concessione o autorizzazione, né suscettibili di sanatoria, né insanabili;

- ai sensi e per gli effetti della Legge n. 165/90, che il reddito relativo all'immobile oggetto del presente atto, è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione del redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

ART. 10) Le spese del presente atto e sue conseguenze sono a carico del donatario.

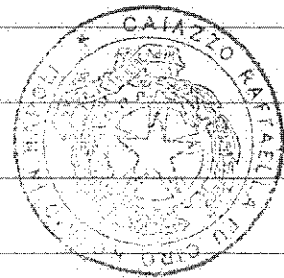
Postilla:(1)Adde:"presso la Conservatoria dei RR.II.

di Napoli 2°". Una postilla.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto questo atto del quale, presenti i testi, ho dato lettura alle parti che l'approvano.

Consta di due fogli in pagine scritte cinque per intero e quanto della presente, a macchina da persona di mia fiducia;



La presente è stata letta e spiegata a 6 facciate

è conforme al suo originale e si rilascia

Consentito

per USD

NAPOLI

8 OTT. 2002

Gaetano Raffaela



Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circoscrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:25:03

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 116720 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:23:48

Richiedente CMMERN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 39591

Registro particolare n. 30627

Presentazione n. 31 del 20/09/2002

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 06/09/2002
 Notaio CAIAZZO RAFFAELLA
 Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 36078
 Codice fiscale CZZ RFL 44P50 F839 I

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
 Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
 Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E054 - GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 55 Particella 438 Subalterno 3
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani
 Indirizzo CIVILE VIA STAFFETTA N. civico 1
 Scala A Piano T Edificio A

Agenzia del Territorio**Ispezione ipotecaria**

Ufficio Provinciale di NAPOLI

Data 05/05/2010 Ora 15:25:03

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Circoscrizione di NAPOLI 2

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T 116720 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:23:48

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 39591

Registro particolare n. 30627

Presentazione n. 31 del 20/09/2002

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA DONAZIONE SEGUE A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO TRASFERITO SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA E PERTINENZA, EVENTUALI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI E CON LE RELATIVE QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI, IMPIANTI E COSE COMUNI DEL FABBRICATO, TALI PER LEGGE, DESTINAZIONE E CONVENZIONE E COME DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, OVE ESISTENTE; IL TUTTO COSI' COME AL DONANTE PERVENUTO E DALLO STESSO PACIFICAMENTE POSSEDUTO.

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

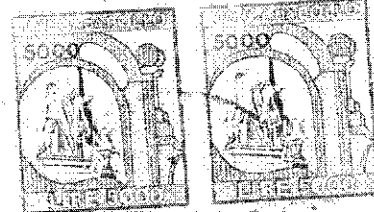
PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

ALLEGATO N° 10

*Atto di compravendita del 20.03.1991 rep. 75035, per Notaio Francesco Dente e
Nota di Trascrizione del 21.03.1991 nn. 11818/9531*



Repertorio n. 75035

Raccolta n. 6645

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

Il venti marzo millenovecentonovantuno

in Napoli e nel mio studio

Innanzi a me dott. FRANCESCO DENTE, Notaio in Napoli, con studio alla Via S. Giacomo n. 24 - iscritto presso il Collegio Notarile di Napoli.

sono presenti

il

con domicilio in Via

N. Codice Fiscale

che dichiara di essere coniugata in comunione legale

127 MAR. 1991
11818
9531

nato a il

con domicilio in Via N.

Codice Fiscale, che dichiara

ra di essere celibe

U costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano d'accordo tra loro e

col mio consenso all'assistenza dei testimoni.

ARTICOLO 1

CONSENSO ED IMMOBILE

La sig. vende e trasferisce al

sig. che accetta ed acquista la pie-

na proprietà del seguente immobile sito in Giugliano alla Via Staffetta n.1 e precisamente:

- appartamento posto al piano rialzato del fabbricato "A", distinto dal numero interno tre, composto da due vani, accessori e terrazzo a livello; confinante con androne, area del parco, vano scala e appartamento int.1. In catasto alla partita S025, fol.55, p.lla 438 sub.3, cat.A/2, cl.5, v.4.5, RCL 1838.

ARTICOLO 2

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti di comproprietà sulle parti comuni il tutto come pervenuto alla parte venditrice e di cui in seguito.

ARTICOLO 3

PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

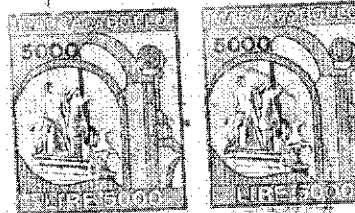
Il prezzo convenuto e fissato nella somma di lire settantaseimilioni (L. 76.000.000)

viene regolato come segue:

- lire 38.240.000

sono state pagate precedentemente alla stipula del presente atto;

- lire 37.760.000



mediante accollo della residua quota di mutuo fon-
diario di originarie L.40.000.000.= concesso dal
Credito Fondiario S.p.A. con atto per me Notaio in
date 30 gennaio 1990, registrato a Napoli il 2 feb-
braio 1990 al n.1359, garantito da iscrizione ipo-
tecaria in data 2 febbraio 1990 ai n.ri 5208/514.

La parte venditrice prende atto dell'accollo di mu-
tuo fondiario, accusa ricezione della somma in con-
tanti e rilascia quietanza dell'intero prezzo.

In dipendenza del citato accollo della quota di mu-
tuo la parte acquirente nell'accettare le clausole
contenute nei menzionati contratti condizionato e
definitivo, s'impegna a notificare all'istituto mu-
tuante l'atto di subingresso, a trasmettere copia
del presente contratto ed a pagare le rate del-
l'ammortamento alle date convenute dal 1° dicembre
1990.

Ai fini dell'accollo in oggetto la parte acquirente
elegge domicilio presso la Segreteria del Comune di
Giugliano.

ARTICOLO 4

POSSESSO

Possesso ed effetti decorrono da oggi a beneficio
ed a carico della parte acquirente precisandosi che

ogni imposta, tassa, tributo ; onere e spesa anche di natura condominiale relativi al periodo sino ad oggi, cedono a carico della parte venditrice anche se dovessero manifestarsi successivamente.

ARTICOLO 5

GARANZIE E PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile alienato e che lo stesso e' libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'iscrizione a garanzia del mutuo.

Circa la provenienza la parte venditrice dichiara che quanto alienato le e' pervenuto in virt'u di atto per me Notaio in data 16 marzo 1990, registrato a Napoli il 6 aprile 1990 al n.6288/V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 6 aprile 1990 ai n.ri 12530/9671.

ARTICOLO 6

IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 7

SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti dichiarano di non essere ne' parenti, ne' affini in linea retta. Le spese come per legge. La parte venditrice richiasta mi consegna sottoscritta

la dichiarazione INVIM richiedendo i benefici fiscali di cui alla legge 5 aprile 1985 n.119 e successive modificazioni, in quanto il presente trasferimento a titolo oneroso avviene in favore di soggetto avente i requisiti di cui alla detta legge. La parte acquirente a sua volta richiede i benefici fiscali di cui alla citata legge ed a tal fine dichiara sotto la propria responsabilità di non possedere alcuna porzione di fabbricato destinata ad abitazione nel comune di residenza (Giugliano), di destinare l'immobile acquistato a propria abitazione e di non aver già usufruito dei benefici fiscali di cui alla detta legge.

In relazione alla legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice dichiara che quanto alienato fa parte di fabbricato costruito conformemente alla licenza edilizia n.686 rilasciata dal Comune di Giugliano in data 3 giugno 1967 e non ha subito modificazioni.

Con riferimento alla legge n.165 del 26 giugno 1990 la sig. _____ previa ammonizione sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n.15, sotto la sua personale responsabilità dichiara ed attesta

che il reddito fondiario dell'immobile oggetto di
questo atto non è stato dichiarato nell'ultima di-
chiarazione dei redditi per la quale, alla data o-
dierna è scaduto il termine di presentazione, in-
quanto acquistato con atto per me Notaio in data 16
marzo 1990.

Del presente atto in parte scritto con sistema e-
lettronico da persona di mia fiducia ed in parte di
mio pugno sopra due fogli per cinque pagine intere
oltre la presente ho dato lettura ai costituiti che
lo approvano.

F.lli: _____ - Notaio Francesco
Dente (sigillo)

In sottoscritto Dott. Francesco Dente Notaio in Napoli
iscritto presso il Collegio Notarile di Napoli, certifi-
co che la presente copia che consta di due fogli
è conforme al suo originale. si rilascia per uso apote

110372

20 MAR 1992

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:27:14

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 117415 del 05/05/2010

Inizio ispezione 05/05/2010 15:26:33

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11818

Data di presentazione 21/03/1991

Registro particolare n. 9531

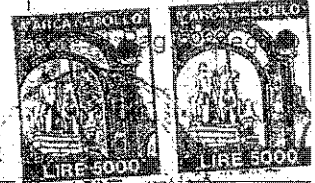
Variata in data 04/04/2002

La formalità è stata validata dall'ufficio.

C-
I 199

6645

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI 2



NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

1176
116

, nato a il

1991

con domicilio in Via

, Codice Fiscale

che dichiara

11818

ra di essere celibe

3972
3572
11

CONTRO

impiegata, nata a il

1991

con domicilio in Via

N. , Codice Fiscale

, che dichiara di essere coniugata in comunio-

ne legale

X

in virtu' dell'atto per notaio FRANCESCO DENTE in

Vendita

data 20.03.91, Repertorio N. 75035, in corso di re-

gistrazione, con il quale:

La sig. vende e trasferisce al

sig. che accetta ed acquista la pie-

na proprietà del seguente immobile sito in Giuglia-

520
2300
23500

no alla Via Staffetta n.1 e precisamente:

- appartamento posto al piano rialzato del fabbri-

cato "A", distinto dal numero interno tre, composto

da due vani, accessori e terrazzo a livello; confi-

nante con androne, area del parco, vano scala e

appartamento int.1. In catasto alla partita 5025,

075087

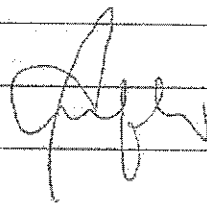
fol. 55, p. 11a 438 sub. 3, cat. A/2, cl. 5, v. 4, 5, RCL

1836.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti di comproprietà sulle parti comuni il tutto come pervenuto alla parte venditrice.

Il prezzo convenuto e fissato nella somma di lire settantaseimilioni (L. 76.000.000).

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.



TRIBUNALE DI NAPOLI
5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

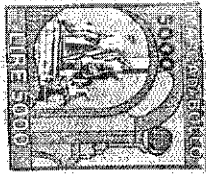
PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

ALLEGATO N° 11

*Atto di compravendita del 16.03.1990 rep. 66175, per Notaio Francesco Dente e
Nota di Trascrizione del 06.04.1990 nn. 12530/9671*



1

Repertorio n. 66175 Raccolta n. 550B

COMPRAVENDITA

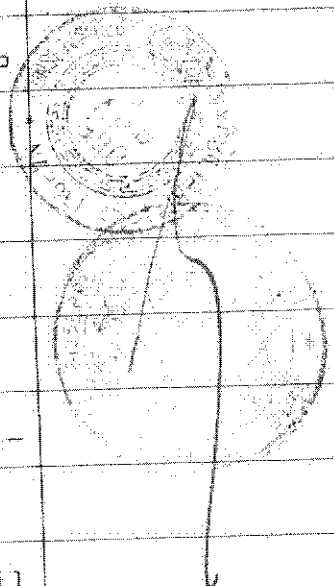
Repubblica Italiana

Il sedici marzo millenovecentonovanta
in Napoli e nel mio studio
Innanzi a me dott. FRANCESCO DENTE, Notaio in Napo-
li, con studio alla Via S. Giacomo n.24, iscritto
presso il Collegio Notarile di Napoli

Num. Gen. 12330
Num. Part. 964
Data 6 APR. 1990

sono presenti

... nato a ... il ...
con domicilio in ... Via ...
N. ... Codice Fiscale ... che di-
chiara di essere coniugato in comunione legale



... nata a ... il ...
con domicilio in ... Via ...
N. ... Codice Fiscale ...
che dichiara di essere coniugata in comunio-

ne legale ... nato a ... il ...
e residente in ...
n. ...

I costituiti, della cui identita' personale io No-
taio sono certo, rinunziano d'accordo tra loro e
col mio consenso all'assistenza dei testimoni.

ARTICOLO 1

CONSENSO ED IMMOBILE

Il sig. _____ vende e trasferisce alla
 sig. _____ che accetta ed acquista la
 piena proprietà del seguente immobile sito in Giu-
 gliengo alla Via Staffetta n.1, Parco Gabbiani e
 precisamente:

- appartamento posto al piano rialzato del fabbri-
 cato A, distinto dal numero interno tre, composto
 di due vani, accessori e terrazzo a livello; confi-
 nante con androne, area del parco, vano scala e ap-
 partamento int.1. In catasto alla partita 5025,
 fol.55, p.lla 438 sub.3, cat.A/2, cl.5, v.4,5, ROL
 1836.

ARTICOLO 2

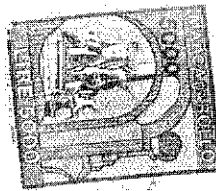
PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di dirit-
 to in cui l'immobile attualmente si trova con ogni
 accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza,
 diritti di comproprietà sulle parti comuni il tut-
 to come pervenuto alla parte venditrice e di cui in
 seguito.

ARTICOLO 3

PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo convenuto e fissato nella somma di lire
 quarantamilioni (L. 40.000.000) e' stato pagato
 precedentemente alla stipula del presente atto dal-



la parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza.

ARTICOLO 4

POSSESSO

Possesso ed effetti decorrono da oggi a beneficio ed a carico della parte acquirente precisandosi che l'immobile è condotto in locazione dalla sign.ra _____ e che ogni ogni imposta, tassa, onere e spesa anche di natura condominiale relativi al periodo sino ad oggi, cadono a carico della parte venditrice anche se dovessero manifestarsi successivamente.

ARTICOLO 5

GARANZIE E PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile alienato e che lo stesso è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'iscrizione n.ri 5209/514 del 2 febbraio 1990 a favore del Credito Fondiario S.p.A. accesa nell'esclusivo interesse della parte acquirente.

Circa la provenienza la parte venditrice dichiara che quanto alienato è stato costruito su suolo acquistato con atto per Notaio Ferdinando Maddalena di Napoli del 21 dicembre 1959, registrato a Napo-

li il 5 gennaio 1960 al n.15036 e trascritto il 16
 gennaio 1960 ai n.ri 1789/1369 e successivo atto di
 divisione per Notaio Luigi salomone di Giugliano
 del 18 giugno 1970 registrato a Napoli il 7 luglio
 1970 al n.735 e trascritto il 17 luglio 1970 ai
 n.ri 32645/23266.

ARTICOLO 6

IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 7

SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti dichiarano di non essere ne' parenti, ne'
 affini in linea retta. Le spese come per legge. La
 parte venditrice richiasta mi consegna sottoscritta
 la dichiarazione INVIM richiedendo i benefici fi-
 scali di cui alla legge 5 aprile 1965 n.118 e suc-
 cessive modificazioni, in quanto il presente tra-
 sferimento a titolo oneroso avviene in favore di
 soggetto avento i requisiti di cui alla detta leg-
 ge. La parte acquirente a sua volta richiede i be-
 nefici fiscali di cui alla citata legge ed a tal
 fine dichiara sotto la propria responsabilita' di
 non possedere alcuna porzione di fabbricato desti-
 nata ad abitazione nel comune di residenza (Giug-
 liano), di destinare l'immobile acquistato a pro-

pria abitazione e di non aver già usufruito dei benefici fiscali di cui alla detta legge.

In relazione alla legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice dichiara che quanto alienato fa parte di fabbricato costruito conformemente alla licenza edilizia n.686 rilasciata dal Comune di Giugliano in data 3 giugno 1967 e non ha subito modificazioni.

Il sig. _____ interviene nel presente atto e dichiara che quanto acquistato dal proprio coniuge deve ritenersi escluso dalla comunione legale dei beni in quanto acquistato con danaro personale della stessa ai sensi dell'art. 179 lettera f) c.c.

Del presente atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno sopra due fogli per quattro pagine intere oltre la presente ho dato lettura ai costituiti che lo approvano.

F.ti:

_____ - Notaio Francesco Dente (sigillo)

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Circoscrizione di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 15:31:32

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 118401 del 05/05/2010


Inizio ispezione 05/05/2010 15:30:09

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00.

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 12530*Data di presentazione* 06/04/1990*Registro particolare n.* 9671*Variata in data* 07/02/2003

La formalita' e' stata validata dall'ufficio

<p>5508 <i>10810</i> <i>I 199</i> <i>M 95</i></p>	<p>CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI 2</p>	<p>2 - segue </p>
	<p>NOTA DI TRASCRIZIONE: s. l. o. s. l. o.</p>	
	<p>A FAVORE</p>	
<p><i>1992</i> <i>[Signature]</i></p>	<p>... nata a con domicilio in ... Via Codice Fiscale ...</p>	<p>6 APR. 1990</p>
	<p>... che dichiara di essere coniugata in comunione legale</p>	<p>12530</p>
<p><i>1992</i> <i>[Signature]</i></p>	<p>CONTRO ... nato a con domicilio in ... Via Codice Fiscale ...</p>	<p>9672</p>
	<p>... che dichiara di essere coniugato in comunione legale</p>	
	<p>in virtù dell'atto per notaio FRANCESCO DENTE in data 16.03.90, Repertorio N. 66175, in corso di registrazione, con il quale:</p>	
	<p>Il sig. ... vende e trasferisce alla sig. ... che accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile sito in Giuliano alla Via Staffetta n.1, Parco Gabbiani e precisamente:</p>	<p><i>[Signature]</i></p>
	<p>- appartamento posto al piano rialzato del fabbricato A, distinto dal numero interno tre, composto di due vani, accessori terrazzo a livello; confinante con androne, area del parco, vano scala e ap-</p>	<p>500 200 250 065034</p>

TRIBUNALE DI NAPOLI
5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

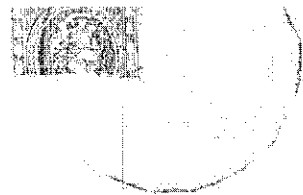
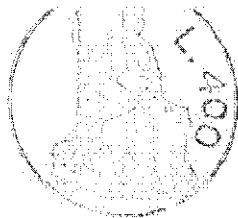
PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

ALLEGATO N° 12

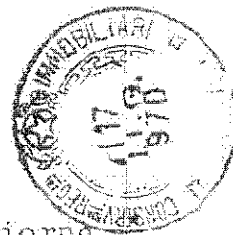
Atto di divisione del 18.06.1970 rep. 75884, per Notaio Luigi Salomone



Numero del Repertorio 75884
 Numero del Fascicolo 2529

DIVISIONE

REPUBBLICA ITALIANA



31845
 23261

L'anno millenovecentosettanta il giorno

diciotto del mese di giugno

18 giugno 1970

in Napoli e nella casa situata alla

n. d

Innanzi a me LUIGI SALOMONE, Notaio residente nel Comune di Giugliano in Campania, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Napoli e senza l'assistenza dei testimoni a cui le parti, in possesso dei requisiti di legge, di accordo fra di loro e con il mio consenso hanno rinunciato

SI SONO COSTITUITI

- 1) Il signor _____, nato ad _____ il _____, domiciliato in _____ Via _____, proprietario;
- 2) Ing. _____ nato a _____ il _____, ivi domiciliato alla Via _____;
- 3) Ing. _____ nato a _____ il _____, ivi domiciliato alla Via _____;
- 4) Ing. _____ nato a _____ il _____, ed ivi domiciliato Via _____.

ed ivi domiciliato Via _____.

Della identità personale delle costituite parti io
Notaio sono certo

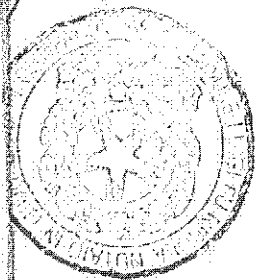
PREMESSA

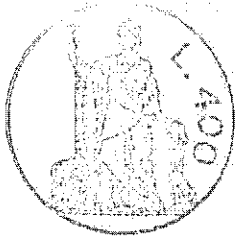
I costituiti signori

dichiarano di essere fra l'altro proprietari in par-
ti uguali dei seguenti appartamenti facenti parte
dei fabbricati denominati "A", "B" e "C" in Giuglia-
no in Campania alla Via Staffetta in angolo tra la
Via Domitiana e la strada di Circumvallazione Ester-
na di Napoli:

1) Appartamento di vani tre più accessori al piano
primo del fabbricato "A" numero interno quattro co-
si confinato: da un lato con gabbia scala ed appar-
tamento numero cinque, da un secondo e terzo lato,
con area pertinente all'appartamento numero uno e
dal quarto lato con area condominiale ed appartamen-
to numero cinque, riportato al N.C.E.U. alla parti-
ta 4519, foglio 55, partic. 438/4, cat. A/2, clas-
se 5, vani 5,5 R.C. L. 2.244;

2) Appartamento di vani tre più accessori al piano
terzo del fabbricato "A" numero interno dieci così
confinato: da un lato con gabbia scala ed apparta-
mento numero undici, da un secondo e terzo lato con
area pertinente all'appartamento numero uno e dal



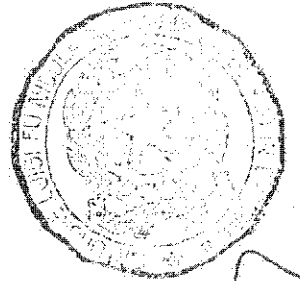


quarto lato con area condominiale ed appartamento numero undici riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 438/10, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

3) Appartamento di vani due più accessori al piano rialzato del fabbricato "B" numero interno quindici così confinato: da un lato con area pertinente all'appartamento numero tredici e gabbia scala, da un secondo lato con appartamento numero quattordici ed area condominiale, dal terzo lato con area pertinente all'appartamento numero venticinque ed area condominiale e dal quarto lato con aliena proprietà, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 439/3, cat. A/2, classe 5, vani 5, R.C. L. 2.040;

4) Appartamento di vani due più accessori al piano rialzato del fabbricato "C" numero interno ventisei così confinato: da un lato con appartamento numero ventisette, e ballatoio scala, da un secondo lato con atrio di ingresso e dagli altri lati con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 440/2, cat. A/2, classe 5, vani 4,5, R.C. L. 1.836;

5) Appartamento di vani tre più accessori al piano secondo del fabbricato "C" numero interno trentuno

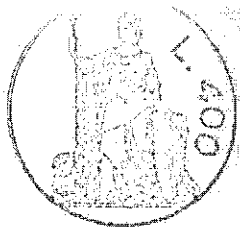


Handwritten signatures and initials:
A. M. J. J. J.
P. M.
P. M.
P. M.

così confinato: da un lato con gabbia scala ed appartamento numero trentadue, da un secondo lato con appartamento numero trentadue ed area condominiale, dal terzo lato con area condominiale ed area pertinente all'appartamento numero venticinque e dal quarto lato con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 440/7, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244.

6) Appartamento di vani tre più accessori con annessa area scoperta al piano rialzato del fabbricato "A" numero interno uno così confinato: da un lato con appartamento numero due, gabbia scala, ed appartamento numero tre, da un secondo lato con area condominiale e scala di accesso alla sala termica, da un terzo lato con strada privata di proprietà e dal quarto lato con Via Staffetta, area condominiale ed appartamento numero due, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 438/1, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.240;

7) Appartamento di vani uno più accessori al piano rialzato del fabbricato, "A" numero interno tre così confinato: da un lato con appartamento numero uno e gabbia scala, da un secondo lato con atrio d'ingresso e dagli altri lati con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55,



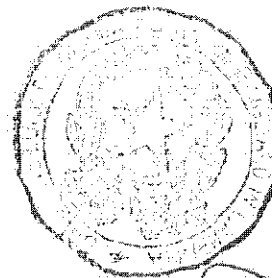
partic. 438/3, cat. A/2, classe 5, vani 4,5, R.G.

L. 1.836;

8) Appartamento di vani tre più accessori al piano primo del fabbricato "A" numero interno cinque così confinato: da un lato con appartamento numero sei, ballatoio scala ed appartamento numero quattro, da un secondo lato con appartamento numero quattro e dagli altri due lati con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 438/5, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.G. L. 2.244;

9) Appartamento di vani tre più accessori al piano rialzato del fabbricato "B" numero interno tredici così confinato: da un lato con appartamento numero quindici, gabbia scala ed atrio di ingresso, da un secondo lato con gabbia scala ed area condominiale, da un terzo lato con area condominiale e dal quarto lato con aliena proprietà, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 439/1, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

10) Appartamento di vani tre più accessori al piano terzo del fabbricato "C" numero interno trentaquattro così confinato: da un lato con gabbia scala ed appartamento numero trentacinque, da un secondo lato con appartamento numero trentacinque ed area condominiale, da un terzo lato con area condominiale



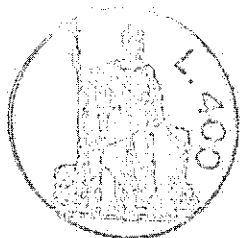
Handwritten signatures and initials:
- Top left: *Bozzetti*
- Top middle: *Ami*
- Middle left: *Amorjillo*
- Middle right: *Blu*
- Bottom right: *Cherubini*

ed area pertinente all'appartamento numero venticinque, dal quarto lato con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 440/10, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

11) Appartamento di vani tre più accessori al piano secondo del fabbricato "A" numero interno sette così confinato: da un lato con gabbia scala ed appartamento numero otto, da un secondo e terzo lato con area pertinente all'appartamento numero uno e dal quarto lato con area condominiale ed appartamento numero otto, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 438/7, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

12) Appartamento di vani due più accessori al piano rialzato del fabbricato "B" numero interno quattordici così confinato: da un lato con appartamento numero quindici e ballatoio scala, da un secondo lato con atrio d'ingresso e dagli altri lati con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 439/2, cat. A/2, classe 5, vani 4,5, R.C. L. 1.836;

13) Appartamento di vani due più accessori al piano rialzato del fabbricato "C" numero interno ventisette così confinato: da un lato con gabbia scala, da un secondo lato con appartamento numero ventisei,

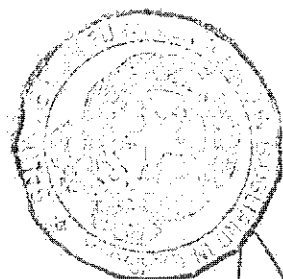


da un terzo lato con area condominiale e dal quarto lato con viale condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 440/3, cat. A/2, classe 5, vani 4,5, R.C. L. 1.836;

14) Appartamento di vani tre più accessori al piano primo del fabbricato "C" numero interno ventottocosi confinato: da un lato con gabbia scala ed appartamento numero ventinove, da un secondo lato con appartamento numero ventinove ed area condominiale, da un terzo lato con area condominiale ed area pertinente all'appartamento numero venticinque e dal quarto lato con area condominiale riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 440/4, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

15) Appartamento di vani tre più accessori al piano primo del fabbricato "C" numero ventinove così confinato: da un lato con appartamento numero trenta, ballatoio scala ed appartamento numero ventotto, dal secondo lato con appartamento numero ventotto e dagli altri due lati con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 440/5, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

16) Appartamento di vani tre più accessori al piano rialzato del fabbricato "A" numero interno due



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

così confinato: da un lato con atrio d'ingresso, gabbia scala ed appartamento numero uno, da un secondo lato con appartamento numero uno e dagli altri lati con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 438/2, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

17) Appartamento di vani tre più accessori al piano primo del fabbricato "B" numero interno sedici così confinato: da un lato con gabbia scala ed appartamento numero diciassette, dal secondo e terzo lato con area condominiale e dal quarto lato con area pertinente all'appartamento numero tredici, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 439/4, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

18) Appartamento di vani tre più accessori al piano terzo del fabbricato "B" numero interno ventidue così confinato: da un lato con gabbia scala ed appartamento numero ventitré, da un secondo e terzo lato con area condominiale e dal quarto lato con area pertinente all'appartamento numero tredici; riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 439/10, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

19) Appartamento di vani tre più accessori al piano rialzato del fabbricato "C" numero interno venticinque così confinato: da un lato con area condominiale



le, gabbia scala ed atrio d'ingresso, da un secondo lato con area condominiale, dal terzo lato con appartamento numero quindici e dal quarto lato con area condominiale, riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 440/1, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 2.244;

20) Appartamento di vani due più accessori al piano primo del fabbricato "C" numero interno trenta così confinato: da un lato con gabbia scala, da un secondo lato con appartamento numero ventinove, dal terzo lato con area pertinente all'appartamento numero ventisette e dal quarto lato con area condominiale riportato al N.C.E.U. alla partita 4519, foglio 55, partic. 440/6, cat. A/2, classe 5, vani 4,5, R.C. L. 1.836;

I suddescritti appartamenti ed i fabbricati di cui sono parte sono stati costruiti dai predetti signori ed a seguito di licenza edilizia loro rilasciata dal Sindaco del Comune di Giugliano in Campania in data 3 giugno 1967 su suolo acquistato dai germani e da con atto per Notar Ferdinando Maddalena in data 21 dicembre 1959 registrato a Napoli il 5 gennaio 1960 al n.15036 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 16 gennaio 1960 al

n. 1789, suolo individuato in mappa con la particella 323 del foglio 55.

Tanto premesso

desiderando i costituiti signori ed
ripartirsi i suddescritti appartamenti con
questo atto stabiliscono e convengono quanto segue:

PRIMO

La narrativa che precede forma parte integrale dell'atto presente

SECONDO

Riconoscono anzitutto i condividenti che il valore complessivo degli appartamenti oggetto di divisione è di lire 72.000.000^(c) per cui a ciascuno compete una quota di lire 18.000.000 (DICIOTTOMI-

LIONI). - TERZO -

determinato il valore degli immobili ed i diritti di ciascuno le parti di comune accordo procedono alla divisione nel modo che segue:

AL SIGNOR

si assegnano i seguenti appartamenti:

- 1°) Appartamento di tre vani ed accessori al piano primo del fabbricato "A" interno quattro
- 2°) Appartamento di vani tre ed accessori al piano terzo del fabbricato "A" interno dieci;
- 3°) Appartamento di vani due ed accessori al piano

rialzato del fabbricato "B" interno quindici;

4°) Appartamento di vani due ed accessori al piano

rialzato del fabbricato "C" interno ventisei;

5°) Appartamento di vani tre ed accessori al piano

secondo del fabbricato "C" interno trentuno.

Gli appartamenti come innanzi assegnati che sono meglio descritti nella premessa narrativa ai numeri 1), 2), 3), 4), e 5) si riconoscono del valore complessivo di lire DICISOTTO MILIONI, importo dei diritti spettanti al censo dividendo.

AL SIGNOR

si assegnano i seguenti appartamenti:

6) Appartamento di vani tre ed accessori con annessa area scoperta al piano rialzato del fabbricato

"A" interno uno;

7) Appartamento di vani uno ed accessori al piano rialzato del fabbricato "A" interno Tre;

8) Appartamento di vani tre ed accessori al piano primo del fabbricato "A" interno cinque;

9) Appartamento di vani tre ed accessori al piano rialzato del fabbricato "B" interno tredici;

10) Appartamento di vani tre ed accessori al piano
(a)
secondo del fabbricato "A" interno sette;

Gli appartamenti come innanzi assegnati che sono meglio descritti nella premessa narrativa

ai numeri 6), 7), 8), 9), 10), si riconoscono del valore complessivo di lire DICISOTTOMILIONI, importo dei diritti spettanti al cennato dividendo.

AL SIGNOR

si assegnano i seguenti appartamenti:

- 11) Appartamento di vani tre ed accessori al piano secondo del fabbricato "A" interno sette;
- 12) Appartamento di vani due ed accessori al piano rialzato del fabbricato "B" interno quattordici;
- 13) Appartamento di vani due ed accessori al piano rialzato del fabbricato "C" interno ventisette;
- 14) Appartamento di vani tre ed accessori al piano primo del fabbricato "C" interno ventotto;
- 15) Appartamento di vani tre ed accessori al piano primo del fabbricato "C" interno ventinove;

Gli appartamenti come innanzi assegnati che sono meglio descritti nella premessa narrativa ai numeri 11), 12), 13), 14), 15) si riconoscono del valore complessivo di lire DICISOTTOMILIONI, importo dei diritti spettanti al cennato dividendo.

AL SIGNOR

si assegnano i seguenti appartamenti:

- 16) Appartamento di vani tre ed accessori al piano rialzato del fabbricato "A" interno due;
- 17) Appartamento di vani tre ed accessori al piano



primo del fabbricato "B" interno sedici;

18) Appartamento di vani tre ed accessori al piano terzo del fabbricato "B" interno ventidue;

19) Appartamento di vani tre ed accessori al piano rialzato del fabbricato "C" interno venticinque;

20) Appartamento di vani due ed accessori al piano primo del fabbricato "C" interno trenta.

Gli appartamenti come innanzi assegniati che sono meglio descritti nella premessa narrativa ai numeri 16), 17), 18), 19), 20) si riconoscono del valore complessivo di lire DICHIOTTOMILLIONI, importo dei diritti spettanti al cennato dividendente.

QUARTO

Ciascun appartamento attribuito ai costituiti signori ed è gravato da un mutuo fondiario così come risulta nell'atto di mutuo condizionato stipulato dagli stessi signori ed con la Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena in data 29 marzo 1968 a rogito notaio Giovanni Ginanneschi di Siena e definitivo a rogito dello stesso notaio in data 13 maggio 1968 e pertanto ciascun dividendente si accolla i mutui relativi agli appartamenti a lui attribuiti obbligandosi al pagamento alla

Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi
di Siena delle residuali rate semestrali di mutuo
a partire da quella a scadere il dì 1 luglio 1970,
precisandosi che i mutui gravanti su ogni appartamen-
to sono i seguenti:

A) Appartamenti assegnati a

- 1) appartamento primo piano fabbricato "A" interno
quattro, mutuo L. 3.721.000, ipoteca L. 5.870.000
accesa il 5 aprile 1968 al n.2466, semestralità com-
preso provvigione per collocamento alla pari delle
cartelle L. 188.978;
- 2) appartamento terzo piano fabbricato "A" interno
dieci, mutuo L.3.717.000, ipoteca L. 5.869.000 ac-
cesa il 5 aprile 1968 al n.2472, semestralità lire
188.776;
- 3) appartamento piano rialzato fabbricato "B" inter-
no quindici, mutuo L. 3.039.000, ipoteca Lire
4.853.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2477, seme-
stralità L. 154.342;
- 4) appartamento piano rialzato fabbricato "C" inter-
no ventisei, mutuo L. 2.873.000, ipoteca lire
4.604.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2488, seme-
stralità L. 145.911;
- 5) appartamento piano secondo fabbricato "C" inter-
no trentuno, mutuo L. 3.706.000, ipoteca lire

5.853.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2493, semestralità L. 188.217

B) Appartamenti assegnati a :

1) appartamento piano rialzato fabbricato "A" interno uno, mutuo L. 3.466.000, ipoteca lire 5.493.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2463, semestralità L. 176.028;

2) appartamento piano rialzato fabbricato "A" interno tre, mutuo L.1.690.000, ipoteca lire 2.832.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2465 semestralità L.85.831;

3) appartamento piano primo fabbricato "A" interno cinque, mutuo L. 3.720.000, ipoteca L. 5.873.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2467 semestralità lire 188.927;

4) appartamento piano rialzato fabbricato "B" interno tredici, mutuo L. 2.875.000, ipoteca lire 4.607.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2475, semestralità lire 146.013;

5) appartamento piano terzo fabbricato "C" interno trentaquattro, mutuo L.3.704.000, ipoteca L. 5.849.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2496; sem.L.188.115

C) Appartamenti piano secondo ^(b) assegnati a :

1) Appartamento pianosecondo Fabbricato "A" interno sette, mutuo L.3.719.000, ipoteca L.5.871.000 accesa

10
il 5 aprile 1968 al n. 2469; sem. L. 188.876

2) appartamento piano rialzato fabbricato "B" interno quattordici, mutuo L. 2.700.000, ipoteca L. 4.345.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2476; sem. L. 137.125

3) appartamento piano rialzato fabbricato "C" interno ventisette, mutuo L. 2.872.000, ipoteca L. 4.603.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2489; sem. L. 145.860

4) appartamento piano primo fabbricato "C" interno ventotto, mutuo L. 3.708.000, ipoteca L. 5.855.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2490; sem. L. 188.318

5) appartamento piano primo fabbricato "C" interno ventinove, mutuo L. 3.707.000, ipoteca L. 5.854.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2491; sem. L. 188.267

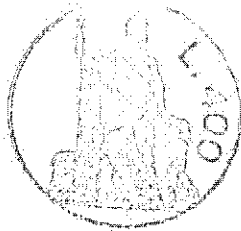
D) Appartamenti assegnati ad :

1) Appartamento piano rialzato fabbricato "A" interno due, mutuo L. 3.464.000, ipoteca L. 5.489.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2464; sem. L. 175.926

2) appartamento piano primo fabbricato "B" interno sedici, mutuo L. 3.715.000 ipoteca L. 5.865.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2478; sem. L. 188.674

3) appartamento piano terzo fabbricato "B" interno ventidue, mutuo L. 3.710.000, ipoteca L. 5.858.000 accesa il 5 aprile 1968 al n. 2484; sem. L. 188.420

4) appartamento piano rialzato fabbricato "C", interno venticinque, mutuo L. 2.874.000, ipoteca L. 4.606.000



accesa il 5 aprile 1968 al n.2487; sem.L.145.962

5) appartamento piano primo fabbricato "C" interno
trenta, mutuo L.3/034.000, ipoteca L.4.845.000 accesa
il 5 aprile 1968 al n.2492; sem. L.154.088

Gli atti di accollo alla Sezione mutuante
verranno notificati a cura di me Notaio entro e non
oltre trenta giorni da oggi

QUINTO

Tutti i cespiti attribuiti alle quattro
parti vengono meglio identificati nella quattro pla-
nimetrie alligate a questo atto in cui quelli attri-
buiti a _____ sono contornati in rosso,
quelli a _____ sono contornati in verde,
quelli a _____ sono contornati in giallo
e quelli a _____ sono contornati in ce-
leste

Le predette piante planimetriche sono alli-
gate al presente atto sotto le lettere "A", "B", "C"
e "D"

SESTO

A ciascuno dei dividendi signori
ed _____ vengono attribuite le proporzionali
quote di comproprietà, delle parti comuni degli edi-
fici e delle aree libere identificate e descritte
negli articoli 1, 2, 3 e 4 del regolamento di condo-

minio autenticato dal Notaio Cariello in data 25 ottobre 1968, trascritto nei RR.II. di Napoli il 6 dicembre 1968 al n.56108, articoli a cui qui si fa espresso riferimento, precisandosi che l'autovettura che ciascun condomino potrà sistemare nel locale comune destinato ad autorimessa non potrà superare l'ingombro massimo di metri quadrati dieci.

SETTIMO

Le parti dichiarano:

- che la decorrenza dei redditi e pesi derivanti dai beni sopra assegnati a ciascuna di esse comincerà da oggi;
- di avere fino ad oggi liquidato le contabilità relative ai beni divisi;
- di prestarsi reciprocamente la più ampia e formale garanzia;
- di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale con esonero al competente Conservatore dallo accenderla di Ufficio

Le spese del presente atto e sue dipendenti a carico delle parti per un quarto ciascuna

(a) Al ventitreesimo rigo della undicesima pagina si abbiano per cancellate le parole: "secondo del fabbricato "A" interno sette" e per sostituite le parole: "terzo del fabbricato "C" interno trentaquattro"

(b) Al ventiduesimo rigo della quindicesima pagina si abbiano per cancellate le parole: "piano secondo".

Postille due, la prima di sei parole cancellate e sei sostituite e la seconda di due parole cancellate

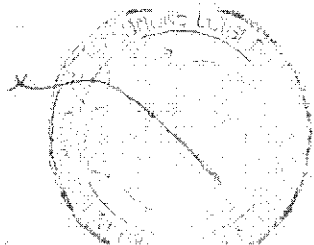
L'atto presente dattiloscritto con nastro indelebile da persona di mia fiducia si legge da me Notaio alle parti che lo approvano per essere conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono sia in calce che a margine degli altri fogli e delle alligate piante planimetriche

Consta di cinque fogli di cui si sono occupate pagine diciotto e linee tredici

(c) al undicesimo rigo della decima pagina si ebbe per aggiunte le parole "Settantaduecento lire".

Postilla di una parola aggiunta, scritta da persona di mia fiducia, letta, come sopra, da me notaio alle parti che l'approvano per essere conforme alla loro volontà.

Con la taxa postale l'atto vuole di pagine diciotto e linee ventuno.



TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

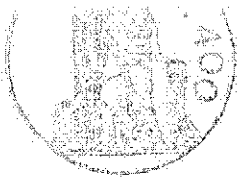
PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

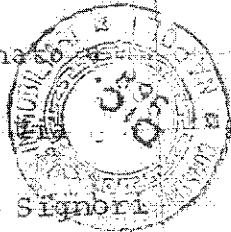
ALLEGATO N° 13

Scrittura privata autenticata per notaio dott. Luigi Cariello del 25.10.1968 trascritta a Napoli il 06.12.1968 nn. 56108/40364 relativo al Regolamento di condominio dei tre fabbricati in Giugliano in Campania, località Lago Patria, alla Via Staffetta n. 1



6 DIC 1968

Con il presente atto



56108

il ... ed-ivi domiciliato alla

... in nome proprio e per conto dei Signori

4038

nato ad ... il ...

nato a ... il ... e ...

nato a ... il ... in vir-

tù di procura autenticata dal Notaio Cariello; in

data 13/9/67 registrato a Teano il 15/9/67 al n.

794; tutti proprietari dei tre fabbricati per civi-

li abitazioni in Giugliano (Napoli) alla Via Staffet-

ta, angolo strada Domitiana e Circumvallazione di

Napoli costituiti ciascuno da piano rialzato e tre

piani superiori suddivisi in dodici appartamenti e

un piano seminterrato per ogni fabbricato costruiti

in base a licenza edilizia data dal Comune di Giu-

gliano in data 3/6/67 n. 686, su suolo individuato in

mappa con la particella 323 del foglio 55, acquistato

dai germani ... e da ... con atto Notar

Maddalena del 21/12/59 trascritto il 16/1/60 al n.

1789 così regola i rapporti condominiali dei su de-

scritti fabbricati:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

TITOLO I - PARTI COMUNI -

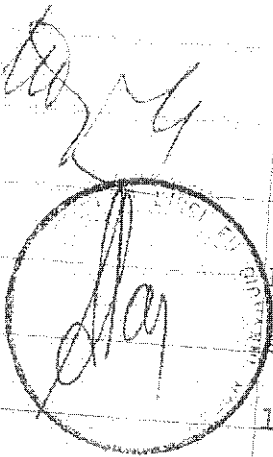
ART. 1) - Sono di proprietà comune e indivisibile in
proporzione della rispettiva quota di proprietà espres

sa in millesimi:

-L'area su cui sorgono i fabbricati con le loro pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, aree destinate a giardino, aree libere con relativi impianti, etc., le fondazioni, le strutture portanti, i terrazzi di copertura; i locali di deposito e i locali occupati dagli impianti di riscaldamento, l'impianto di sollevamento e di distribuzione dell'acqua fino ai singoli contatori, ivi compreso lo apposito locale.

E' considerato bene comune dei condomini anche la estetica delle facciate verso tutti i lati in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle etc? La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore di ciascuna unità immobiliare, espressa in millesimi nella tabella "A" che si allega al presente regolamento.

ART.2) -- Si appartengono ai soli proprietari dei fabbricati a cui rispettivamente servono; gli androni, i portoni di ingresso, le scale, gli impianti di illuminazione delle scale e dell'androne, gli impianti di acqua a partire dalla diramazione propria del fabbricato, illuminazione e riscaldamento fino agli innesti dei singoli appartamenti.





Le verticali di scarico delle acque di rifiuto e le 3.

fogne fino al punto di diramazione di tali impianti
e servizi ai locali di esclusiva proprietà dei sin-
goli.

ART.3) - Ciascuno dei tre locali adibiti ad autori-
messa siti al piano seminterrato di ogni fabbricato
si appartiene comune e indiviso ai dodici quartini

del fabbricato stesso in parti uguali e quindi per

un dodicesimo. Detti locali avranno la destinazione

di autorimessa comune e quindi potrà in essi essere

sistemata una auto per ogni quartino. Le strade di

accesso ai detti piani seminterrati saranno anch'es-

se di proprietà pari a un dodicesimo e quindi la

strada di accesso al seminterrato "a" viene attribui

ta per un dodicesimo a ciascun quartino dello stes-

so fabbricato mentre la strada di accesso ai semin-

terrati "b" e "c" viene attribuita per un ventiquat-

tresimo a ciascun quartino dei fabbricati "b" e "c".

ART.4) - I tre fabbricati sono provvisti di un im-

pianto di sollevamento e distribuzione d'acqua pota-

bile di proprietà comune fino alla diramazione di

ciascun fabbricato comune e pertanto le spese per

la manutenzione ordinaria e straordinaria saranno

ripartite in base alla tabella "A".

Per quanto riguarda le spese di esercizio esse sa-

4. ranno addebitate agli utenti in base ad un canone fisso pertinente alle spese permanenti oltre la quota risultante dal consumo segnato dai singoli misuratori.

La regolamentazione di quanto sopra sarà stabilito nella prima assemblea Condominiale.

TITOLO II - OBBLIGHI E DIVIETI-

ART.5) - E' vietato introdurre varianti agli immobili che possono alterare l'estetica e la simmetria, specie sui prospetti e comunque compromettere la statica. E' vietato inoltre al singolo condomino di eseguire, nei locali di sua proprietà, opere comunque pregiudizievoli alle parti comuni del fabbricato.

ART.6) - Gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione e di studio professionale o di ufficio commerciale. E' fatto tassativo divieto di adibire gli appartamenti a laboratorio, scuola di canto musica o ballo, clinica medica, ritrovo e in genere per usi contrari alla sicurezza, al buon costume, alla igiene, alla decenza e al decoro e alla tranquillità dell'edificio.

ART.7) - E' vietato:

-Tenere in qualsiasi locale di proprietà o di condominio animali di ogni genere, la cui presenza sia pregiudizievole all'igiene ovvero possa recare di-



saggio o incomodo ai vicini;

5.

-collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre o sui balconi o poggiarli su mensole infisse alle pareti;

-sciordinare biancheria all'esterno delle balconate e quindi installare mensole di ferro od altro materiale per formare stenditoi;

-gettare immondizie dalle finestre o balconi e dalle scale; è consentito scuotere soperte, tappeti od altro solamente dalle ore otto alle ore dieci esclusa la domenica; applicare tabelle, targhe, targhette, cassette da lettere nelle pareti comuni senza il consenso dell'amministrazione.

-Affidare la chiave del portone alle persone di servizio o a persone estranee al fabbricato; lasciare motoleggere, motociclette o biciclette nell'androne;

-L'accesso al fabbricato ai venditori ambulanti o raccoglitori di offerte per opere di beneficenza;

tenere materie infiammabili, esplosive o corrosive negli appartamenti, ai ragazzi di fermarsi nell'androne e nelle scale e in questi locali rincorrersi, schiamazzare, etc., recando molestia alla comunità;

lasciare aperto il portone d'ingresso; l'accesso alla terrazza di copertura a tutti indistintamente tranne agli operai che vi si dovessero recare per

6. lavori di riparazione o manutenzione.

La chiave della porta di accesso al terrazzo sarà custodita dall'Amministratore.

ART.8) - Qualora debbono eseguirsi lavori interessanti il condominio per i quali sia necessario; l'accesso alle singole proprietà, i condomini dovranno consentire che l'amministratore vi acceda o vi faccia accedere le persone per lo scopo suddetto. A tale scopo i condomini dovranno altresì permettere ai tecnici e agli operai con i mezzi e i materiali occorrenti l'accesso ai locali di loro proprietà per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori e senza luogo ad alcun indennizzo.

ART.9) - Il Condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in mancanza si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento presso il quastino di sua proprietà. In caso di trasferimento di proprietà egli è tenuto a far conoscere al nuovo proprietario il presente regolamento richiamandolo opportunamente nell'atto di trasferimento e a cedergli le sue quote di comproprietà del fondo di riserva per spese straordinarie o ammortamento degli impianti. Tanto il vecchio che il nuovo proprietario sono obbligati a comunicare all'amministratore le generalità ed il domicilio di questo



ultimo, nonché gli estremi del titolo di trasferimento. 7.

TITOLO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

ART.10) - I fabbricati sono muniti di impianti di riscaldamento centrali autonomi per ciascun edificio.

Il condomino che volesse sottrarsi al funzionamento

di detto impianto potrà farlo solo nel caso di preav-

viso da darsi per lettera raccomandata con R.R. en-

tro e non oltre il 15 ottobre di ciascun anno, in

tal caso verrà isolato il suo impianto e sarà esone-

rato dal pagamento delle spese di esercizio di quel-

la stagione ma non mai sottrarsi al pagamento delle

spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del-

l'impianto.

Il periodo normale di riscaldamento è dal primo di-

cembre al quindici marzo; l'amministratore tuttavia,

a, seconda dell'andamento stagionale, ha la facoltà

di anticipare o ritardare sia l'inizio che il termi-

ne del periodo di riscaldamento. tutte le spese sia

ordinarie che straordinarie relative all'impianto,

all'uso, all'esercizio, alla manutenzione e ripa-

razione di esso vanno ripartite in base alle ta-

belle allegate "B₁", "B₂", e "B₃".

ART.11) - Il fabbricato è munito di un impianto te-

levisivo centralizzato; ciascun condomino dovrà con-

correre alle spese di esercizio e manutenzione di

8.

detto impianto.

ART.12) - I fabbricati sono muniti di portiere elettrico perchè non sarà instaurato servizio di portineria; sarà tuttavia assunto dai costruttori una persona di fiducia per la pulizia e la manutenzione delle parti comuni sia degli edifici che delle aree libere. La spesa occorrente andrà ripartita secondo la tabella allegata "A".

TITOLO V. - AMMINISTRAZIONE

ART.13) - L'amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'Assemblea, può essere anche estraneo al condominio.

ART.14) - L'assemblea del condominio ha le attribuzioni di legge; essa è convocata in via ordinaria, entro il trentuno marzo di ogni anno per l'approvazione dei bilanci preventivi e consuntivi e in via straordinaria a mente delle disposizioni del codice civile.

ART.15) - L'amministratore ha le facoltà di legge. Egli pertanto rappresenta il Condominio ed esercita i suoi poteri secondo legge. Dura in carica un anno e può essere rieletto.

Le spese per l'amministrazione saranno ripartite secondo la tabella "A".

TITOLO VI. - RIPARTIZIONE DELLE SPESE-

ART.16) - Le spese condominiali saranno ripartite

9.

in base alle seguenti sette tabelle che fanno parte integrante del presente regolamento:

1) - Tabella "A" (millesimi di proprietà)

Si applica per tutte le spese condominiali ad eccezione di quelle riguardanti le altre tabelle che seguono e quanto previsto nell'art.3.

Appartamento 1 millesimi		27,27	
"	2	"	29,10
"	3	"	19,14
"	4	"	28,50
"	5	"	30,50
"	6	"	22,31
"	7	"	29,72
"	8	"	31,41
"	9	"	25,27
"	10	"	30,64
"	11	"	32,12
"	12	"	27,34
"	13	"	27,15
"	14	"	23,31
"	15	"	25,07
"	16	"	28,50
"	17	"	30,50
"	18	"	22,31

10.	Appartamento	19	millesimi	29,72
"	"	20	"	31,41
"	"	21	"	25,27
"	"	22	"	30,64
"	"	23	"	32,12
"	"	24	"	27,34
"	"	25	"	27,15
"	"	26	"	23,98
"	"	27	"	24,40
"	"	28	"	28,50
"	"	29	"	30,50
"	"	30	"	22,31
"	"	31	"	29,72
"	"	32	"	31,41
"	"	33	"	25,27
"	"	34	"	30,64
"	"	35	"	32,12
"	"	36	"	27,34
			"	<u>1.000,00</u>

Handwritten signature and scribbles.



2) - Tabella "B." (riscaldamento Fabbricato "a")

Appartamento n.1	millesimi	93,25
"	" 2	88,81
"	" 3	56,81
"	" 4	93,25
"	" 5	88,81

Appartamento n. 6 millesimi 71,65

11.

" " 7 " 93,25

" " 8 " 88,81

" " 9 " 71,65

" " 10 " 93,25

" " 11 " 88,81

" " 12 " 71,65

TOTALE " 1.000,=

3) - Tabella "B₂" (riscaldamento fabbricato "b")

Appartamento n.13 millesimi 85,91

" " 14 " 75,08

" " 15 " 74,19

" " 16 " 93,66

" " 17 " 89,22

" " 18 " 72,06

" " 19 " 93,66

" " 20 " 89,22

" " 21 " 72,06

" " 22 " 93,66

" " 23 " 89,22

" " 24 " 72,06

TOTALE " 1.000,=

4) - Tabella "B₃" (riscaldamento fabbricato "c")

Appartamento n.25 millesimi 85,91

" " 26 " 75,08

12. Appartamento n. 27 millesimi 74,19

" " 28 " 93,66

" " 29 " 89,22

" " 30 " 72,06

" " 31 " 93,66

" " 32 " 89,22

" " 33 " 72,06

" " 34 " 93,66

" " 35 " 89,22

" " 36 " 72,06

TOTALE " 1.000 =

5) - Tabella "C" (scale e androne)

Appartamento n.1 millesimi - 14,29

" " 2 " 9,52

" " 3 " 9,52

" " 4 " 24,99

" " 5 " 24,99

" " 6 " 16,68

" " 7 " 37,50

" " 8 " 37,50

" " 9 " 24,99

" " 10 " 50,01

" " 11 " 50,01

" " 12 " 33,93

" " 13 " 14,29

Handwritten signature



Appartamento	n.		millesimi	
	14			9,52
"	"	15	"	9,52
"	"	16	"	24,99
"	"	17	"	24,99
"	"	18	"	16,68
"	"	19	"	37,50
"	"	20	"	37,50
"	"	21	"	24,99
"	"	22	"	50,01
"	"	23	"	50,01
"	"	24	"	33,33
"	"	25	"	14,29
"	"	26	"	9,52
"	"	27	"	9,52
"	"	28	"	24,99
"	"	29	"	24,99
"	"	30	"	16,68
"	"	31	"	37,50
"	"	32	"	37,50
"	"	33	"	24,99
"	"	34	"	50,01
"	"	35	"	50,01
"	"	36	"	<u>33,34</u>

TOTALE " 1.000,00

Letto ed approvato

Napoli 25 Ottobre 1968

N° 8 Rep. Notarile

AUTENTICA DI FIRMA


Io sottoscritto notaio dr. LUIGI CARIELLO residen-
te in Saviano, iscritto al Collegio Notarile di Na-
poli

c e r t i f i c o

vera ed autentica la firma suapposta in mia presenza
dall' _____, nato a _____ il _____ -
_____ della cui
identità personale io notaio sono personalmente cer-
to, lo stesso, previa il mio consenso, ha rinun-
ziato all'assistenza dei testimoni.

Napoli, li venticinque ottobre millenovecentoses-
santotto (25/X/1968)

Luigi Cariello



UFFICIO REGISTRO - NOLA

Entrate L. 2410 -
Lire Duemila 400 -

Adde - 7 NOV. 1968

Il CASHIERE TIPOGRAFICO
(Armando)

Registrato al N. 19561

Mod. 71 (M/2)
Adde - 7 NOV. 1968

Il DIRETTORE TIPOGRAFICO
(Armando)



UFFICIO REGISTRO - NOLA
7 NOV. 1968



I sottoscritti:

Sig. _____, proprietario, nato ad _____

_____ ti _____ e domiciliato in _____ via _____

_____ n. _____

Sig. _____, nato il _____ e do-

miliato in _____ via _____ n. _____

Sig. _____, nato il _____ e do-

miliato in _____ via _____ n. _____

Col presente atto nominano e costituiscono loro pro-

curatore _____ nato a _____ il

_____ domiciliato in _____ via _____ n. _____

affinché oltre che in proprio anche quale procurato-

re di essi mandanti e in loro nome e conto con ogni

più ampia facoltà li rappresenti nella costruzione

di fabbricati per civili abitazioni sul suolo edifi-

catorio di circa metri quadrati tremilaquattrocento-

settantasette (m² 3.477) di proprietà dei mandanti

e del mandatario in uguali proporzioni, sito nel Co-

mune di Giugliano località Patria, foglio di mappa

55, ad essi pervenute con atto notar Ferdinando Mad-

dalena del 21/12/59 reg.to in Napoli il 5/1/60 al

n. 15036 Vol. 775. E così sempre in riferimento ai

detti beni, loro accessioni e pertinenze, Fra l'altro

con carattere continuativo li rappresenti presso gli

Istituti Assicurativi circa gli oneri per la mano

d'opera da impiegare, venda i predetti beni e cioè suolo e fabbricati in diverse e distinte porzioni che il mandatario determinerà, ne convenga il prezzo e lo esiga, ovvero accordi termine per il pagamento e rinunci all'ipoteca legale competente ai venditori, ceda crediti, azioni e diritti, ne acquisti e ne riceva in pagamento; stipuli e risolva locazioni per qualsiasi durata; paghi debiti accertati, esiga somme a qualsiasi titolo, e ne rilasci quietanza; accconsenta alla costituzione, surroga, cancellazione o restrizione di ipoteche; stabilisca servitù e rinunci a quelle esistenti; contragga mutui anche di creditù fondiario; assuma obbligazioni, sottoscriva cambiali ed altri effetti commerciali, ne faccia la girata, li accetti e li protesti; faccia operazioni bancarie presso qualunque banca di credito, rinnovi o rescinda contratti in corso; transiga; nomini arbitri anche come amichevoli compositori; nomini e revochi avvocati, procuratori e periti; elegga domicilio, si costituisca fideiussore solidario e sussidiario; faccia ricorsi; li rappresenti innanzi a qualsiasi autorità; li rappresenti in giudizio in ogni grado di giurisdizione; promuova ⁽¹⁾ e sequestri a mano di debitori e di terzi ne curi la revoca, curi altresì l'esecuzione dei giudicati. Faccia insomma,

anche se qui non specificato, tutto quanto far po-
trebbero gli stessi mandanti se fossero presenti
sempre in riferimento ai predetti fabbricati, con
la promessa di avere l'operato del nominato procu-
ratore fin da ora per approvato e valido sotto gli
obblighi legali, senza bisogno di ulteriore appro-
vazione o rettificazione.

Il presente mandato è conferito a titolo gratuito.

(1) pignoramenti.

N° 2688 Esp. Notabile

ATTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto dr. Luigi Carleone, Notaio in Pietravalle
iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere.

C E R T I F I C O

vere ed autentiche le firme susseguenti dei signori:

- 1) - *[Faint text]* nato ad *[Faint text]* il *[Faint text]*
[Faint text] e domiciliato in *[Faint text]* via *[Faint text]*
[Faint text] proprietario;
- 2) - *[Faint text]* ingegnere nato a *[Faint text]* il *[Faint text]*
[Faint text] ed ora domiciliato, via *[Faint text]*
- 3) - *[Faint text]* nato a *[Faint text]*

Registato a Texas n.

15/9/1967 ad u. 794

bl. 68 S. 4. 700.

Il Notaio: E. De Biasi

Visto e riferito

[Handwritten signature]

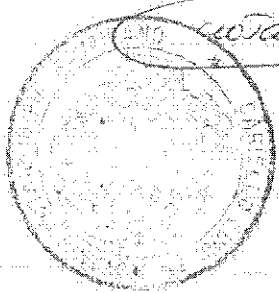
ed ivi domiciliato, via

, della cui identità personale io notaio sono per-

sonalmente certo e che hanno rinunciato all'assistenza dei te-

stimoni, previa il mio consenso.

Caserta li Tredecim settembre 1967



[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI NAPOLI
5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 552/2009

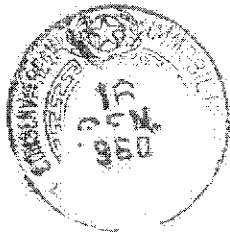
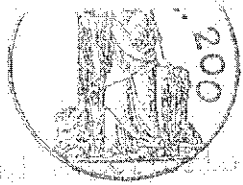
PROMOSSA DA

"ITALFONDIARIO S.p.A."

IN DANNO A

ALLEGATO N° 14

Atto di compravendita del 21.12.1959 rep. 122741, per Notaio Ferdinando Maddalena



152741

1960

Carlo...

...

...

L'anno millenare...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

1) ... note di ...

... via ...

2) ... note di ...

... via ...

... via ...

3) ... note di ...

... via ...

4) ... note di ...

... via ...

5) ... note di ...

... via ...

... note di ...

... via ...

... note di ...

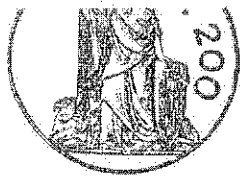
... via ...

... note di ...

... via ...

... note di ...

... via ...

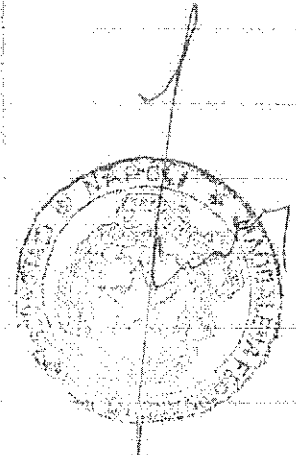


terreno, sito in agro di Ciugliano in Campania, loca-
 lità " Lago di Patria" dell'estensione di (ca. 0.31.14.
 di are trenta e quattro e contiare sessantiquattro) distac-
 cato da addegnato estensione della particella 32/a del
 foglio 55 e particella 30 dello stesso foglio che si
 appartiene per un terzo al costituito
 e per un terzo al costituito
 e per l'altro terzo in comune ed indi-
 vido ai costituiti germani
 , mentre l'usufrutto pro
 quote sull'intero appannamento spetta alla costituita
 signora

Per lo che la parti costituita in perfetta buona
 fede

PRESUNZIONE

L'appannamento oggetto del presente atto, che in se-
 quita sarà meglio descritto, confinato ed ubiunto, fa
 parte di un fondo rustico, con annesso fabbricato si-
 to in Ciugliano in Campania, località Lago Patria che
 confina nell'intero con Via Marina con estero e
 proprietà Impetia con Via Comunale Sanferito e che
 attualmente risulta tagliato in due parti dalle linee
 che si formano la Via Comunale alle località
 Lago di Patria - l'intero fondo è dipendente da
 tutte le parti di cui si compone Via, agli e



550 folio 55 particelle 22, 30 e 33 per complessivi
areari 11,59,68 con imponibili di lire 4,822,29 di
reddito censuale e lire 1,459,25 di reddito agrario
in ditte ...
...
proprietari e di ...
usufruttuaria in parte o partita 42/6 particella
33/a per are 96,87 con imponibili di lire 71,85 di
reddito censuale e lire 11,52 di reddito agrario
in ditte ...
...
proprietari e

... fu ... usufruttuaria in parte. -

L'intero descritto fondo si apparteneva, sia dal
1883, al non. Professor ...
... per successione al figlio :

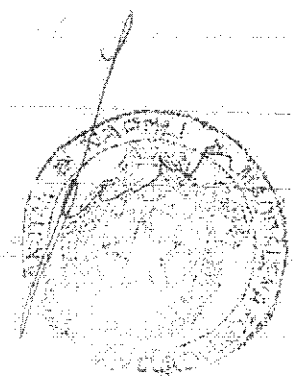
... il quale, con testamento olografo del 12 luglio
1892 pubblicato con verbale del notaro ...
... trascritto in 12 dicembre 1895 - al
n. 31831, ne dispose a favore del signor ...

... suo figlio ...
Successivamente, con atto per notaro ...
... trascritto presso la Conservatoria
...
... trascritto ...



Signor ... fu Mariano e, in seguito, per
 divisione dei beni caduti nell'eredità dello stesso,
 fu attribuito, con atto per Notar Greco del 10 novem-
 bre 1940 trascritto il 7 dicembre detto al n. 25088,
 al sig. ... il quale, a sua vol-
 ta, la vendette con atto per lo stesso Notar Greco
 del 19 gennaio 1942 trascritto il 23 gennaio detto
 al n. 1357, al signor ... fu ...
 dante cause dai costituiti

Alla morte del signor ...
 avvenuta in Giugliano in Campania il 24 giugno 1943
 il predetto comito passò, per successione intestata,
 ai figli ...



... nonchè per l'usufrutto uscirò alla
 signora ...

La successione fu regolarmente denunciata all'Uff.
 c/o del Registro di Giugliano in Campania (denuncia
 n. 20 Vol. 113) in data 17 dicembre 1943 e fu trascritta
 in presso la Conservatoria dei Registri Rassembleati
 di Napoli in data 31 gennaio 1944 al n. 700.

Una delle copie ...
 con atto per Notar Giacomo Laddaro del 12 dicembre 1947,
 redigibile con atto di atto edittato nel 1947 e
 così generalmente ...

sulla successione paterna, in sua proprietà ed a favore della madre Sig.ra ... in ... per

l'acquistato. Successivamente, con atto per Roger ... del 2 giugno 1853 ...

... fu ... era ...
... ventiduesime ...
... particolare ...

... predetto ...
... con altro atto per Roger ... di Napoli dell'11 aprile 1858

... trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari

... il 13 maggio 1858 al n. ...

... cedettero ai loro germani

... tutti i diritti vantati sul fabbricato e

... proprio, onde rimasero, proprietari di esse

... i signori ...

... dopo ...

... tutto per lo ...

... parte di ...

... la ...

... fratelli ...

... del ...

... e ...

... proprietari ...

... come di ...

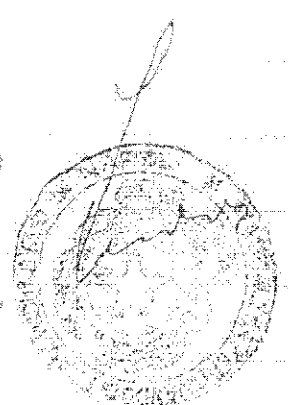
... al ...



7
X

il costituito
 per 1/3 il costituito e per l'altro
 terzo, in parti eguali ed indivise tra loro, gli al-
 tri tre costituiti
 di questa sono l'usufrutto della
 in parte. - La zona oggetto del presente atto è con-
 trentistinta con le lettere B - C - D - E - F nelle
 atto per dotar farinare del primo aprile 1959 con le
 varianti risultanti in seguito.

Questa misura are 34,04 (are trentaquattro e centiare
 sessantaquattro) e trovasi all'incrocio tra la Via
 Bonitiana e la Via Bonitiana bis (che collega la pri-
 ma alla località Borgo di Patria). - Confina a nord
 con la maggiore estensione del fondo attualmente di
 proprietà dei signori



per metri lineari 66,90 (metri lineari ottan-
 tasei e centimetri novanta); ad est, per una lunghezza
 di metri 48,00 (metri quarantotto e centimetri

fronte) con una stacchetta privata di proprietà degli
 di metri
 di metri
 di metri 4,50 (metri quattro e centimetri

con la copia del presente atto per voltura, nella quale risulterà distaccata dalla maggiore estensione con le nuove particelle 32/a, e 30/a per are 34,77 con imponibili di redditi dominicali di lire 215,81 ed agrario di lire 56,17 complessivamente . . .

Articolo 4°

La presente vendita si intende effettuata a termine e non a corpo ed in piena proprietà ed usufrutto . . .

Il prezzo viene trasferito con tutte le garanzie di fatto e di diritto in cui rittrovaci, una a tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni, diritti, ragioni ed azioni . . .

Articolo 5°

Il prezzo è stato di comune accordo tra le parti convenuto in lire 600.000 (seicentomila) . . . Di detta somma L. 400.000 (quattrocentomila) sono state pagate dagli acquirenti ai venditori precedentemente a questa atto, mentre le restanti L. 200.000 (duecentomila) vengono pagate dagli acquirenti secondo:

1°) Lire 100.000 (centomila) in contante al momento della stipula del presente atto . . .

2°) Lire 100.000 (centomila) in contante al momento della stipula del presente atto . . .

b) Iscrizione dotale a favore di ...
 e contro ... fu
 ... per L.102.000 n.13958/70 del 14
 settembre 1944.

c) Trascrizione n.13389/10318 dell'11 maggio 1955
 a favore del Consorzio di Bonifica del basso Volturno,
 concernente ampliamento del comprensorio di Bonifica.

d) Trascrizione n.17251/12257 del 14 maggio 1957 a
 favore della Società Elettrica della Campania (Sedaci)
 concernente il diritto di collocare, mantenere ed
 apprestare nonché sorvegliare linee elettriche ad al-
 ta tensione. Che mentre le trascrizioni di cui alle
 lettere c) e d) non sono pregiudizievoli, sia perchè
 inerenti alla attuale estensione della campagna cize
 accitata, sia perchè quella di elettrodotto non in-
 forma la zona venduta; ne altre particelle del fono-
 do di cui essa fa parte, trascrizioni di cui alle let-
 tere a) e b) devono essere eliminate.

Il perituro, il costituito sig. ...
 garantisce di avere già ottenuto dalla
 Prima Sezione Civile del Tribunale di Napoli, in data
 di dicembre 1954, autorizzazione alla cancellazione
 delle iscrizioni prodotta per trascrizione ed altre
 imputate di sua proprietà e che la vendita formale
 è in corso di esecuzione.

Tutti i costituenti assumono obbligo di far pervenire
 ed analoghe e così l'esperienza parte del loro governo.
 Per la formalità di cui alla lettera b) e c)
 ove non si trattasse di procedimenti amministrativi, di es-
 ecuzioni ed attivamente entro di tempo, sempre di
 mesi sei da oggi, trascorso il quale e non essendo
 esaurite dai venditori e quindi sopra i costituenti
 vengono autorizzati fin da ora a richiedere diretta-
 mente al Registro la cancellazione della Società.

Articolo 7°

Tutti i venditori solidalmente ed indivisibilmente
 tra loro si obbligano al pagamento di qualsiasi tassa
 ed imposta sia diretta che indiretta, sia prima-
 ria che complementare e suppletiva, relativa ad
 vendite e di ogni garanzia reale quale ipoteca,
 seche per quanto riguarda le successioni e gli atti
 di attribuzione e di trasferimenti e di modificazioni
 e rettifiche precedenti a questo atto nonché di conse-
 guentemente di qualsiasi tassa ed imposta che
 si applica solitamente sempre solidalmente ed indivisibilmente
 di qualsiasi natura e facoltà.

Articolo 8°

I costituenti, in conseguenza di tutti i procedimenti
 amministrativi e di ogni natura, siano essi di natura
 tributaria o di altra natura, e di qualsiasi natura
 e di qualsiasi natura, e di qualsiasi natura.

14

tutti i diritti dominicali conseguenti, ⁽¹⁾ mentre, ~~dal~~
 la data di sottoscrizione della presente, ai relativi
 pesi fiscali ed altri oneri conseguenti. - Essi resta-
 no pure immessi nel possesso di fatto o di diritto
 degli immobili stessi con la materiale consegna
 fin da questo giorno. -

Articolo 9°

I venditori, solidalmente, garantiscono gli acqui-
 renti, da ogni caso di evizione o molestia, sia totale
 che parziale. -

Articolo 10°

Le parti espressamente dispensano il Conservatore
 dei Registri Immobiliari di Napoli dal pubblicare
 di ufficio qualsiasi ipoteca legale cui espressamente
 rinunziano. -

Articolo 11°

Ai fini fiscali le parti dichiarano che tra vendi-
 tori ed acquirenti non esistono vincoli di parentela. -

Articolo 12°

Le parti alleggeriscono per loro stessi i pesi sopra
 dichiarati. -

Articolo 13°

Se nasce un gravame o di egual altra conseguenza
 la presente opera per intero a carico della originaria
 del gravame. -

Articolo 10°

che quanto qui non previsto in punti di legge
alle vigenti disposizioni di legge.

Il presente in tutto ha forza di legge e
le parti costituite sono tenute a
adempimento di tutto quanto qui
contiene e l'intero è scritto in
due esemplari di carta bollata
occupati in due parti per
interessi e viene sottoscritto e
firmato a margine

dei fogli intermedi dalle parti costituite e da me
Notario a norma di legge.

Fatto in Napoli il giorno 17 del mese di
Gennaio 1960.

Robert Perugini Notario

Il presente è stato letto e approvato
dalle parti costituite in presenza
del sottoscritto Notario e
della Signora ...

Copia conforme per le formalità ipotecarie -

Napoli, 17 Gennaio 1960

Robert Perugini

