

Arch. Mariana Carbone, STUDIO TECNICO  
Via dell'Abbondanza 52, 80145 Napoli

Febbraio 2007

Va sezione civile Tribunale di Napoli, G.E. dott. PetruzzIELLO

Procedimento esecutivo Immobiliare: [REDACTED]

Ill. mo Sig. G.E.  
dott. PETRUZZIELLO  
quinta SEZIONE CIVILE del  
TRIBUNALE di NAPOLI

Procedimento esecutivo immobiliare 713/98:  
MEDIOFACTORING SPA  
C/ [REDACTED]

## RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi 13-2-07



Ill. mo Sig. G.E. dott. PETRUZZIELLO  
quinta SEZIONE CIVILE del TRIBUNALE di NAPOLI  
Procedimento esecutivo immobiliare n° 713/ '98:  
**MEDIOFACTORING SPA**

C/



@@@@@@@@@@@@@@@@@@@@

**SOMMARIO**

1. **PREMESSA** ..... 3  
2. **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**..... 4  
3. **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI**..... 6  
4. **RISPOSTE ED ACCERTAMENTI RELATIVI AI QUESITI DEL MANDATO** ..... 12  
5. **ACCERTAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** ..... 15  
6. **CONCLUSIONI** ..... 19

**ALLEGATI**

allegato 01: Elaborati grafici allegati alla C.T.U.:

ELABORATO 01:

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO DELL'AREA IN OGGETTO - RAPP. 1: 2000

ELABORATO 02:

STRALCIO DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL FEBBRAIO 2001- RAPP. F.s.

ELABORATO 03:

PIANTA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO RILEVATO DAL C.T.U. - RAPP. 1: 100



allegato 02: Rilievo fotografico

allegato 03: Documentazione catastale

ELABORATO 01: PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

ELABORATO 02: VISURA STORICA DEL 18/12/2006, SUCCESSIVA ALL'ADEGUAMENTO DEL CLASSAMENTO IMM.

ELABORATO 03: VISURA DELL'IMMOBILE SUCCESSIVA ALLA RETTIFICA DI DENOMINAZIONE, OPERATA DAL CTU

IN DATA 09/02/2007

allegato 04: Verbali di sopralluogo

allegato 05: Certificato di morte del debitore [REDACTED]

allegato 06: Comunicazione di dati relativi alle quote millesimali e spese condominiali, pervenute al CTU via fax dall'Amministrazione del condominio in data 19/12/2006

allegato 07: Documenti consegnati al CTU dalla sig. [REDACTED] durante il l'accesso

allegato 08: Promemoria delle iscrizioni e trascrizioni effettuate sui ceipite pignorato, come da atti presenti nei fascicoli d'Ufficio

allegato 09: Fotocopia delle lettere raccomandate a.r. inviate al debitore, al creditore, agli intervenenti



**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 14 Novembre 2006 la S.V. nominava la sottoscritta **Arch. MARIANA CARBONE**, con studio in Napoli, alla Via dell'Abbondanza 52, C.T.U. nel procedimento suindicato, promosso da [REDACTED] a n°47/61, rappresentata e difesa dall' Avv. Paolo Apuzzo con studio in Napoli, alla via S.Lucia n°15 e con quest'ultimo elettivamente domiciliata

**-creditore ricorrente e procedente-**

contro

[REDACTED], nato a [REDACTED], deceduto [REDACTED], e [REDACTED],

[REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni

**-debitore esecutato-**

incaricandola, dopo aver prestato il giuramento di rito, di redigere Consulenza Tecnica di Ufficio sulla scorta del mandato conferitole nel corso dell'udienza del 14 Novembre 2006, che qui si intende integralmente trascritto.

Successivamente al giuramento sono stati eseguiti due sopralluoghi sui luoghi oggetto di causa (04 Dicembre 2006, 04 Gennaio 2007), finalizzati al rilievo dello stato dei luoghi acquisendo, nel contempo, dati planimetrici e fotografici, sviluppati a parte e riportati nella presente relazione.

I verbali degli accessi effettuati sono stati sempre redatti alla presenza della parte presente e sono stati allegati alla presente relazione in originale (vd. **Allegato 04**).

Tutto ciò premesso, espletato l'incarico, mi onoro di rassegnare alla S.V. la presente **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA** che, per comodità di esposizione, è stata suddivisa come da sommario riportato innanzi.



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

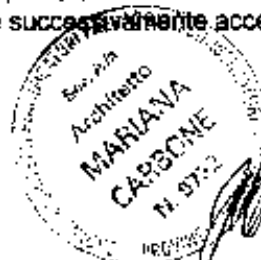
Dopo aver consultato tutti gli atti depositati nel fascicolo d'Ufficio, attendendo l'avvenuta notifica delle formalità procedurali ed aver espletato un preventivo sopralluogo, accertando che il cespite staggito era detenuto di fatto dai debitori e quindi palesemente insuscettibile di produrre rendite, in data 16/11/2006 e 20/11/2006, il CTU comunicava con n° 2 lettere raccomandate <sup>1</sup> a.r. al debitore esecutato, [REDACTED] che il giorno 04/12/2006, alle ore 10,30 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali in loco, presso l' **appartamento pignorato, ubicato in Napoli, al secondo piano del fabbricato alla Salita Arenella n° 9 ( Parco Garzilli), Fabbr. A, scala B, int. B**, e li invitava a partecipare e ad agevolare le operazioni di sopralluogo.

In data 16/11/2006 informava, ancora, con n° 2 lettere raccomandate a.r. il creditore procedente, Mediofactoring SpA e il suo difensore Avv. Paolo Apuzzo del giorno del primo accesso.

**Primo accesso (04/12/2006):** presente la [REDACTED], vedova del debitore [REDACTED], a lui coniugata in regime di comunione legale dei beni ed attualmente residente presso l'appartamento pignorato a tale titolo; il CTU prende visione dell'appartamento di proprietà del [REDACTED], verificando la corrispondenza dello stato dei luoghi con la piantina catastale; successivamente procede alla verifica dei confini dell'immobile e prende nota delle caratteristiche intrinseche dello stesso; indi, rileva fotograficamente l'ingresso al Parco Garzilli e l'intero appartamento.

La sig. [REDACTED] mostra successivamente al C.T.U. n° 3 documenti: 1) certificazione del notaio A-ponte e relazione di titolarità dell'immobile; 2) copia della domanda di intervento della soc. Trevi Finance

<sup>1</sup> La missiva indirizzata al Sig. [REDACTED] veniva, poi, restituita al mittente CTU perché non recapitata, in quanto il debitore è deceduto [REDACTED], come successivamente accertato dal CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli.



SpA; 3) certificazione ai sensi dell'art. 1 della L. 24/8/98 n°196, relativa però ad altro immobile.

Il CTU acquisisce agli atti copia di detti documenti e procede al rilevamento planimetrico dell'appartamento pignorato.

**Secondo accesso (04/01/2007):** presente la sig. [REDACTED], il CTU effettua un riscontro del rilievo precedentemente eseguito sulla base della restituzione grafica ottenuta e completa il rilievo fotografico delle parti comuni, ossia del cortile condominiale e degli spazi adibiti a portineria e/o guardiania del Parco. La sig. [REDACTED] chiede al CTU di mettere a verbale il recente danno provocato da una perdita dell'impianto idrico di carico, localizzata nel tramezzo divisorio tra la cucina e l'adiacente servizio igienico. Il CTU rileva fotograficamente quanto dichiarato dalla [REDACTED]

#### **Operazioni presso i Pubblici Uffici e ricerca di mercato:**

Allo scopo di espletare l'incarico affidatomi, si è accertata l'esatta ubicazione dell' immobile in esame nell'ambito del contesto urbano e territoriale, la sua consistenza planovolumetrica e le sue principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura, comparativamente alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di analoghi appartamenti ubicati nella zona. Sono state svolte, pertanto, indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, in comune commercio, attribuibile all'attualità al cospite in trattazione; ci si è, peraltro, recati personalmente alcune volte presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli; si sono, inoltre, effettuate indagini di mercato mediante la consultazione di giornali locali specializzati e brochure edite dalle agenzie immobiliari ("Bric 'a brac", "Free Casa", "Il Mattone", "Sistema Case"), per operare un confronto tra beni analoghi.



### 3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI



L'area su cui ricade la consistenza in esame si trova in Napoli, sez. Avvocata, alla Salita Arenella (v. stralcio planimetrico a lato), in una zona collinare altamente urbanizzata, a carattere residenziale e commerciale, dotata di numerosi servizi.

Il **Parco Garzilli**, sito alla Salita Arenella n°8/9, nel quale è inserito l'immobile pignorato, dista

400 m circa dalla Stazione della Metro Collinare di Piazza Medaglie d'Oro e circa m 250 dagli esercizi commerciali di generi di prima e seconda necessità. Nell'area che gravita intorno alla via in oggetto, per un raggio massimo di m 300 sono presenti tutti i servizi urbani (sede della Municipalità, scuole, chiese, strutture sportive, banche ecc.).

Il Parco Garzilli è costituito da un insieme di fabbricati, distribuiti su un lotto irregolare, delimitato dalla Salita Arenella, da via Giuseppe Orsi e dai fabbricati prospicienti Piazza Immacolata.

In particolare, il Fabbr. A al civico n°9 è un edificio di forma irregolare con corte interna, posto al centro del Parco Garzilli, come evidenziato nello stralcio aerofotogrammetrico, a corredo della presente relazione (**Allegato 1 - Elaborato 01**).



Foto aerea da satellite:  
vista del fabbricato in cui è in-  
serito l'appartamento pignorato



Salita Arenella

L'edificio, identificato come Fabbr. A, ha cinque livelli fuori terra più il piano basamentale, ha struttura portante a scheletro in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi e copertura piana a lastrico solare, a cui si accede mediante vano scala interno al fabbricato.

Il collegamento verticale dei piani è garantito da un vano scala interno e da un impianto meccanizzato di salita (ascensore). Le facciate sono rifinite ad intonaco civile di colore grigio e mattoncini in clincher di colore marrone, posti a rivestimento delle pareti esterne dei balconi. Tutte le aperture (finestre e uscite su balconi) sono dotate di infissi e serramenti ad avvolgibile in pvc con cassonetto. I balconi sono protetti da ringhiere in ferro tintecciato di colore blue. Complessivamente, l'edificio versa in buono stato di conservazione.

Alla scala B del Fabbr. A si giunge attraversando un ingresso principale, posto su una scalinata di fronte all'ingresso del parco, superato il quale si accede ad un androne / portineria, che immette direttamente in un cortile interno condominiale, intorno al quale si distribuiscono le scale chiuse, tra cui la scala B.

Stampa circolare dell'Architetto Mariana Carbone, n. 9732.

Handwritten signature.



E' presente un impianto citofonico per ogni scala chiusa.

Il piano di calpestio del cortile condominiale si trova al di sopra di un garage seminterrato e, in parte, al di sopra di una struttura sportiva adibita a piscina.

Il **compendio pignorato** comprende un unico lotto, così come di seguito descritto: APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN NAPOLI, ALLA SALITA ARENELLA N°9, FABBR. A, SCALA B, PIANO II, INT. 8 e spazi condominiali di pertinenza, comprendenti CORTILE CONDOMINIALE PROSPICIENTE LA SCALA B, ASCENSORE E PORTINERIA/GUARDIANIA.

Non ci sono altri spazi di pertinenza dell'alloggio se non quelli su citati; non esiste, infatti, una cantinola di pertinenza né un posto auto coperto o scoperto, assegnato all'intestatario.

L'appartamento in oggetto, posto al secondo piano, è contraddistinto dal numero 8 di interno e possiede due ingressi, che si aprono sul pianerottolo di arrivo, alla sinistra uscendo dall'ascensore. Confina sul lato Nord con l'appartamento identificato con l'interno 9 (altra ditta), sul lato Sud con l'appartamento interno 7 (altra ditta) e con il vano ascensore; lato Sud-Ovest e lato Nord-Ovest prospettano sul cortile di pertinenza del parco. La porta principale di caposcala è a due ante, quella secondaria ad una sola anta; entrambe sono del tipo blindato con serratura di sicurezza, tinteggiate internamente con smalto di colore bianco ed esternamente impiallacciate in legno.

L'appartamento ha due riscontri d'aria (ossia due lati dotati di aperture all'esterno) sui lati Sud e Ovest dell'edificio ed è complessivamente dotato di tre balconi (uno a Sud, uno a Nord e uno ad Ovest) più tre finestre. Tutti gli ambienti della casa, tranne i piccoli disimpegno, prendono luce e aria diretta da aperture, che prospettano sui viali interni del Parco Garzilli e, quindi, sugli spazi pertinenziali del parco stesso.

(vd. Allegato 1 - Elaborato 03) Entrando dall'ingresso principale si trova in un ambiente rettangolare



di modeste dimensioni, alla sinistra del quale si trova la zona giorno dell'abitazione (salone doppio, cucina, lavanderia e servizio igienico), mentre alla destra si sviluppa la zona notte (due camere da letto, servizio igienico, corridoio). Di fronte alla stessa porta di ingresso c'è un armadio/ripostiglio, il cui segno appare anche sulla piantina catastale. Tale armadio costituisce anche elemento di separazione con la camera da letto, all'interno della quale, in corrispondenza dello stesso, c'è un armadio guardaroba, realizzato su misura.

L'ambiente di ingresso è direttamente collegato (sulla sinistra) al salone doppio, adibito a salotto e soggiorno. Di pianta rettangolare (mq 40.40), il salone è posto nell'angolo Sud-Ovest dell'appartamento ed è illuminato su entrambi i lati (finestra a Sud, balcone a Ovest di mq 8.82). La pavimentazione del salone e dell'ingresso è costituita da lastre in marmo (elementi rettangolari di cm 20x40) del tipo 'Botticino classico' o simili (colore champagne), disposte a giunti sfalsati; le pareti degli stessi ambienti sono rivestite con parato lavabile setificato di colore rosato. Dal salone si giunge alla cucina attraversando un varco aperto (vano porta privo di infisso), dotato di cornice e cimasa in stucco tinteggiata di colore bianco, e ai lati del quale sono posti due piedritti modellati a guisa di finti semipilastri, scanalati in stucco.

La cucina è un ambiente rettangolare (mq 16.42), avente l'ingresso posto quasi di fronte alla porta di ingresso secondaria dell'appartamento e apertura, sul lato opposto (fronte Sud), su un balcone (mq 7.55). E' separata dall'ingresso secondario all'appartamento da un piccolo disimpegno, sul quale si apre anche la porta di un servizio igienico. La cucina è rivestita e pavimentata con piastrelle monocottura di colore grigio chiaro con venature (elementi a pavimento di cm 40x40).

Il servizio igienico adiacente ad essa (mq 4.00) è sovrelevato su uno scalino con alzata da cm 16, rispetto al piano di calpestio di tutti gli altri ambienti della casa. E' di forma rettangolare allungata, rivestito e pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, dotato di apparecchi igienico-sanitari



M

in porcellana bianca, come di seguito elencati: 1 vasca da bagno, 1 lavabo a semincasso con mobile, 1 bidet e 1 wc con cassetta superiore. Il servizio igienico descritto è aperto sul lato corto mediante finestrino prospiciente sulla lavanderia, posta all'esterno e ricavata nella balconata prospiciente la cucina. Sia la cucina sia il servizio igienico hanno il soffitto e la parte superiore delle pareti attintati con pittura lavabile di colore bianco. La lavanderia è un piccolo ambiente semiaperto pressochè quadrato, collegato alla cucina mediante porta, esterno ad essa e inglobato nella balconata Sud, diviso da essa unicamente con un muretto, di altezza pari ca ad 1 m.

La zona notte è posta, come già indicato innanzi, alla destra entrando dall'ingresso principale, e si sviluppa nella parte dell'appartamento confinante con l'interno 9. E' dotata di una camera da letto matrimoniale (mq 16.85), di un servizio igienico (mq 6.64), direttamente annesso alla camera matrimoniale, e di una camera da letto doppia (mq 19.78). Alla zona notte si accede mediante corridoio rettangolare, pavimentato con parquet del tipo "Padouk" o similari, posato a spina di pesce. Le pareti del corridoio sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. La camera da letto matrimoniale è dotata di armadio guardaroba realizzato su misura, simmetrico rispetto al ripostiglio descritto innanzi. Ha una apertura sul lato opposto alla porta di ingresso alla camera, del tipo balconcino 'alla romana', ossia con apertura fino al pavimento, protetta da parapetto in ringhiera di ferro. La pavimentazione è in parquet, come per il corridoio, mentre le tre pareti dotate di aperture (vani porta e finestra/balcone) sono tinteggiate di colore bianco; fa eccezione la parete cieca, su cui appoggia il letto matrimoniale, che è rivestita con parato lavabile setificato, di colore chiaro. Direttamente dalla camera padronale suddetta si accede al bagno, dotato dei seguenti apparecchi igienico-sanitari, in porcellana di colore bianco: 1 vasca da bagno, 1 bidet, 1 wc, 1 lavabo doppio con mobile. Il rivestimento e la pavimentazione sono in piastrelle di gres porcellanato (elementi quadrati da cm 20x20) di colore bianco. Il piano del lavabo doppio è rifinito con lastra sa-





gomata in marmo nero d'Africa. Il bagno è dotato di una finestra prospettante sul balcone, a cui si accede dalla camera da letto doppia. Quest'ultima è posta in fondo al corridoio di disimpegno della zona notte, all'estremità Nord dell'appartamento. E' di forma irregolare, con pareti tinteggiate di colore azzurmino chiaro, ed uscita su un balcone (mq 5.47).

Tutte le stanze della zona notte hanno porte interne in legno laccato di colore bianco, con vetri molati specchiati. Tutti gli infissi esterni sono in legno a doppia o singola anta, con serramento ad avvolgibile in pvc, con cassonetto. La pavimentazione del balcone adiacente la cucina è realizzata con piastrelle rettangolari (cm 10x20) in gres porcellanato color 'sale e pepe', posate a spina di pesce; la pavimentazione degli altri due balconi, posti ad Ovest e a Nord (lato salone e lato camera da letto doppia) è in mattoncini rettangolari (cm 15x5) di colore rosso, posati a giunti sfalsati, con alcuni inserti sparsi di piastrelline maioliche decorate, di uguale dimensione e forma.

L'altezza pavimento-soffitto di tutti gli ambienti è pari a m 2.97.

Tutto l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori, centralizzato, per il quale è previsto un pagamento annuale, aggiuntivo alle spese condominiali. E' presente, altresì, un impianto di condizionamento con ventilconvettori, posti nel salone e nelle due camere da letto. L'impianto idrico, almeno per la parte resasi visibile al CTU durante il secondo accesso, è del vecchio tipo, con canalizzazioni realizzate con tubi di piombo. Non sono note le caratteristiche e lo stato di conservazione delle parti dell'impianto non visibili.

Globalmente, lo stato manutentivo e di finitura dell'appartamento è buono e l'immobile è attualmente abitato dai proprietari (sig. [REDACTED] e figli di [REDACTED]).

I confini dell'immobile riscontrati in loco sono conformi alle descrizioni presenti negli atti; viceversa, in seguito a recenti adeguamenti di classamento operati dall'Agenzia del Territorio, i dati catastali



completi ed aggiornati, relativi all'immobile pignorato, sono i seguenti: **NCEU, sez. AVV, Foglio 8, particella 1201, sub 27, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 7.5 vani, rendita 1.200,76 euro.**

#### 4. RISPOSTE ED ACCERTAMENTI RELATIVI AI QUESITI DEL MANDATO

**Punto 1 del mandato – Verifica della documentazione in atti:** E' stata controllata tutta la documentazione relativa al ventennio anteriore alla data di notifica del pignoramento, avvenuto con atto dell'Aprile 1998; essa risulta già presente nei due fascicoli accorpatis, relativi al procedimento in esame, e conforme nei dati identificativi del cespite pignorato. L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stato riportato dal CTU, quale promemoria, nell' **Allegato 08**, così come dedotto dalla certificazione notarile presente negli atti.

**Punto 2 – Descrizione dell'immobile pignorato:** Il compendio pignorato comprende un APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN NAPOLI, ALLA SALITA ARENELLA N°9, FABBR. A, SCALA B, PIANO II, INT. 8 e spazi condominiali di pertinenza, comprendenti CORTILE CONDOMINIALE PROSPICIENTE LA SCALA B, ASCENSORE E PORTINERIA/GUARDIANIA.

La superficie utile abitabile è di mq 117.62 ca. Tale superficie si intende calcolata al netto dei muri.

Si riportano di seguito i dati relativi ai valori millesimali dell'immobile, così come appresi dal CTU, previa sua richiesta formale scritta, mediante comunicazione scritta dell'Amministratore del Condominio Parco Garzilli, Avv. Carmine Crescione in data 19/12/2006 (vd. **Allegato 06**), nonché spese mensili condominiali relative al cespite pignorato:



<b><u>VALORI MILLESIMALI</u></b>	<b>16.62 – Tabella di comproprietà sulle parti comuni del parco</b>
	<b>14.28 – Tabella custodia, vigilanza e pulizia</b>
	<b>53.35 – Tabella singola scala B</b>
	<b>58.75 – Tabella ascensore</b>

Le **SPESE CONDOMINIALI MENSILI** a carico dei proprietari dell'immobile pignorato sono di **125.61 euro**, più quota annuale relativa al riscaldamento.

Per quel che concerne la descrizione completa dell'immobile pignorato, comprensiva dei confini e dei dati catastali completi, si rinvia al paragrafo 3 della presente relazione, descritto innanzi.

**Punti 3 e 4 – Accertamento della conformità della descrizione dell'immobile pignorato ed eventua-**

**Il variazioni apportate dal CTU:** I dati identificativi dell'immobile risultano conformi alle indicazioni riportate nell'Atto di pignoramento dell'Aprile 1998; gli stessi non risultano più interamente conformi a quelli riportati nella relazione di titolarità dell'immobile del notar P. Aponte del 30/05/2000, perché nell'Ottobre 2006 il Comune di Napoli ha prescritto all'Agenzia del Territorio di operare un adeguamento del classamento degli immobili, siti nel Comune di Napoli. All'uopo **risulta variata la classe dell'immobile pignorato (passaggio da Classe 5 a Classe 6) e la relativa rendita catastale (da 1026.46 euro a 1200.76 euro)**. Tale dato è rilevabile dalla visura catastale storica, qui riportata nell'Allegato 03 – Elaborato 02.

Relativamente all'errore di denominazione dell'intestatario, riportato sulla documentazione catastale dell'immobile come in Ditta LANDICRO GIUSEPPE, così evidenziato anche nell'atto notarile del notar P. Aponte del 30/05/2000, il CTU ha provveduto alla sua rettifica presentando formale istanza all'Agenzia del Territorio in data 09/02/2007, ottenendone la correzione in tempo reale. A ricevuta dell'avvenuta rettifica Le è stata consegnata la visura aggiornata al 09/02/2007 (vd. Allegato 03 – Elaborato 03).



**Punto 5 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:** L'immobile ricade nella zona A della variante al PRG del Comune di Napoli, ossia negli insediamenti di interesse storico. L'area è perciò soggetta al vincolo di conservazione e risanamento conservativo; sugli immobili ricadenti in essa non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici nette esistenti; vanno inoltre conservati gli spazi esterni ed interni esistenti e rispettate le alberature (vd. Allegato 01 – Elaborato 02).

**Punto 6 – Conformità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie:** L'immobile fu realizzato con regolare licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Napoli, volturata a nome della società PARCO GARZILLI COSTRUZIONI IMMOBILIARI SRL.

**Punti 7 e 8 – Accertamento della possibile divisibilità del bene pignorato in uno o più lotti:** Il CTU conviene di considerare l'immobile pignorato un **unico lotto**, individuato da: APPARTAMENTO DI QUATTRO VANI ED ACCESSORI, IN NAPOLI, ALLA SALITA ARENELLA N°9, FABBR. A, SCALA B, INT. 8. Ciò vista la natura e l'ubicazione dell'immobile stesso, nonché le sue dimensioni in riferimento ad una eventuale divisione in due cellule abitative, la cui somma dei rispettivi valori di mercato, in caso di divisione, dovrebbe essere corrispondente almeno al valore di mercato dell'appartamento intero.

**Punti 9 e 10 – Accertamento dei dati dell'occupante dell'alloggio e del titolo di possesso:**

L'appartamento è attualmente occupato dalla vedova del debitore, [REDACTED]

[REDACTED] La sig. [REDACTED] era coniugata con [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni dal 1976 ed occupa l'immobile a tale titolo.

L'appartamento fu acquistato dai coniugi Romeo Miraglia Del Giudice e Anna Sansone con atto del notar Restaino del 24/02/1976 dalla società Parco Garzilli - Costruzioni Immobiliari srl; fu poi trasferito con atto di compravendita del notar Bellecca del 18/01/1983 a [REDACTED] nato a [REDACTED]



Quanto descritto, è riportato nella relazione di titolarità dell'immobile del notar Paolo Aponte, in data 30/05/2000, già presente negli atti d'Ufficio (vd. Anche Allegato 07).

**Punto 11 - Eventuali vincoli e oneri a carico di futuri acquirenti:** Il CTU evidenzia quanto dichiarato dall'Amministratore del Condominio Parco Garzilli, [REDACTED] così come si legge nella sua comunicazione scritta, pervenuta al CTU in data 19/12/2006 (vd. Allegato 06), ossia che esistono oneri condominiali ordinari esigibili, relativi al periodo Giugno 2006 - Dicembre 2006 che, a tutt'oggi, obbligano [REDACTED] al pagamento di 879.27 euro.

**Punto 12 - Stima del valore dell'immobile:** Si rinvia la descrizione della valutazione dell'immobile in oggetto al paragrafo immediatamente successivo.

## 5. ACCERTAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto della valutazione è composto da quattro vani e doppi accessori, le cui consistenze sono:

- INGRESSO E DISIMPEGNI mq 13.44
- CUCINA ABITABILE mq 16.42
- SALONE DOPPIO mq 40.40
- CAMERA DA LETTO 1 mq 16.85
- CAMERA DA LETTO 2 mq 19.78
- WC 1 mq 4.09
- WC 2 mq 6.64
- TOTALE SUPERFICIE BALCONI mq 21.84





L'appartamento è posto al secondo piano con ascensore, in parco custodito, alla Salita Arenella. E' dotato di lavanderia, di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto di condizionamento autonomo.

**La superficie totale dell'appartamento è pertanto pari a mq 128 ca, avendo considerato la superficie dei balconi nella misura del 50%. La superficie utile abitabile è, di fatto, pari a ca 118 mq.**

L'appartamento non ha subito modifiche dei caratteri distributivi, né alterazioni dei prospetti, né cambi di destinazione d'uso. Il cespite non è dotato di cantinola, né di posto auto assegnato.

Il valore del cespite viene calcolato alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica, fatta salva la rivalutazione del valore per l'eventuale diminuzione o aumento del potere d'acquisto della moneta, fino al giorno della vendita.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che la stima si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso di cui ci si occupa occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato*; assunto tale criterio, la formulazione del giudizio di stima può fondarsi sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato riferiti all'attualità, di immobili aventi caratteristiche simili a quelle del cespite in oggetto. Il procedimento di stima per confronto diretto, che è oggi largamente utilizzato in tale campo, assume come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie o il numero dei vani.

Le indagini di mercato condotte mediante la consultazione di giornali locali specializzati hanno consentito di risalire a beni simili, attualmente in vendita nella stessa zona.



ESEMPIO 1: "Salita Arenella (incrocio via Orsi) vendesi appartamento locato con esecuzione di sfratto marzo 2007 ingresso, salotto, 2 camere, cameretta, cucina, doppi servizi, terrazzino a livello coperto. 355.000,00 euro" - da 'Bric 'a Brac

ESEMPIO 2: "Arenella vendesi appartamento piano terra 90 mq, composto da salone, 3 camere, doppio ingresso, cucina abitabile, doppi servizi. 480.000,00 euro" - da 'Il Mattone'

ESEMPIO 3: "Arenella adiacenze piazza vendesi appartamento libero di 4 vani, doppi accessori, doppio ingresso, ampia cucina, balconata, 130 mq, possibilità posto auto in garage. 600.000,00 euro" - da Free-casa.

L'esempio n°1 è stato scelto per la vicinanza all'ubicazione del cespite in oggetto, ma si discosta maggiormente per le restanti caratteristiche dagli esempi successivi (tenuto anche conto della superficie inferiore dell'appartamento nell'esempio 2).

Nell'operare un confronto che tenga conto anche di eventuali altre variabili sono state valutate le caratteristiche di localizzazione quali:

- l'ubicazione rispetto al centro della città e alle più vicine piazze;
- la non panoramicità dell'appartamento in esame;
- la buona disponibilità a distanza pedonale di tutti i tipi di esercizi commerciali;
- il buon livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- la buona possibilità di parcheggio internamente al parco, o presso il garage interno allo stesso (a pagamento);
- la presenza di attrezzature collettive, quali scuole, Uffici pubblici, ecc. facilmente raggiungibili.

Ed ancora sono state valutate le caratteristiche tipologiche e cioè:



- le caratteristiche architettoniche; la tipologia e le condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle finiture; le caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, quali androne, scale, ecc.; le condizioni della rete di adduzione idrica e dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

L'appartamento in esame è da considerarsi libero.

**Alla luce di quanto su esposto, assumendo un valore unitario medio di 4.600,00 euro/mq, si perviene alla stima globale ed arrotondata del più probabile valore di mercato del lotto, pari a 550.000,00 euro.**

Si consideri infatti:  $mq\ 120 \times euro/mq\ 4.600,00 = 550.000,00$  euro circa.

Tale valore di mercato, così stimato, si ritiene che possa coincidere con il valore a base d'asta, in sede di subastazione espropriativa all'incanto.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mariana Carbone", written over the bottom right portion of the professional stamp.

**6. CONCLUSIONI**

**Appartamento di proprietà** [REDACTED]

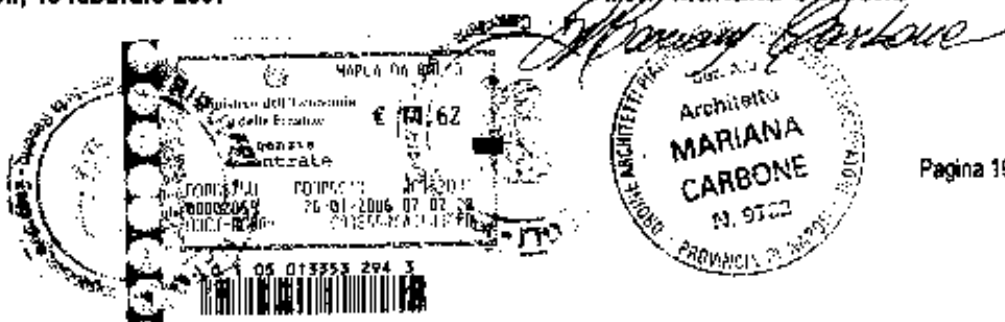
- A) **Titolo di ultima provenienza:** certificazione ex art. 567 c.p.c. e relazione di titolarità - atto per Notar Paolo Aponle del 30/05/2000;
- B) **Atto di pignoramento** dell'Aprile 1998 promosso da Mediofactoring SpA;
- C) **Ubicazione:** Napoli, alla Salita Arenella n°9, Parco Garzilli, Fabbr. A, scala B, int. 8, il piano;
- D) **Consistenza:** ingresso, 4 vani (salone doppio, due camere da letto), cucina abitabile, doppio servizio igienico e lavanderia, 3 balconi ;
- D) **Superficie totale utile coperta:** mq 118;
- E) **Confini:** Confina sul lato Nord con l'appartamento identificato con l'interno 9 (altra ditta), sul lato Sud con l'appartamento interno 7 (altra ditta) e con il vano ascensore; lato Sud-Ovest e lato Nord-Ovest prospettano sul cortile di pertinenza del parco.
- F) **Dati catastali aggiornati :** NCEU, sez. AVV, Foglio 8, particella 1201, sub 27, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 7.5 vani, rendita 1.200,76 euro, rettificato dal CTU in "Ditta [REDACTED]".
- G) **Valore appurato: € 550.000,00;**
- H) **Suddivisione in vani e/o lotti:** nessuna.

Si resta a disposizione del G.E. o del Notaio delegato per ogni eventuale chiarimento o integrazione che sarà richiesta.

Il C.T.U.

Napoli, 13 febbraio 2007

Arch. Mariana Carbone



**Allegato 01: Elaborati grafici allegati alla C.T.U.**

ELABORATO 01:

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO DELL'AREA IN OGGETTO - RAPP. 1: 2000

ELABORATO 02:

STRALCIO DELLA VARIANTE AL PRG DEL FEBBRAIO 2001- RAPP. F.s.

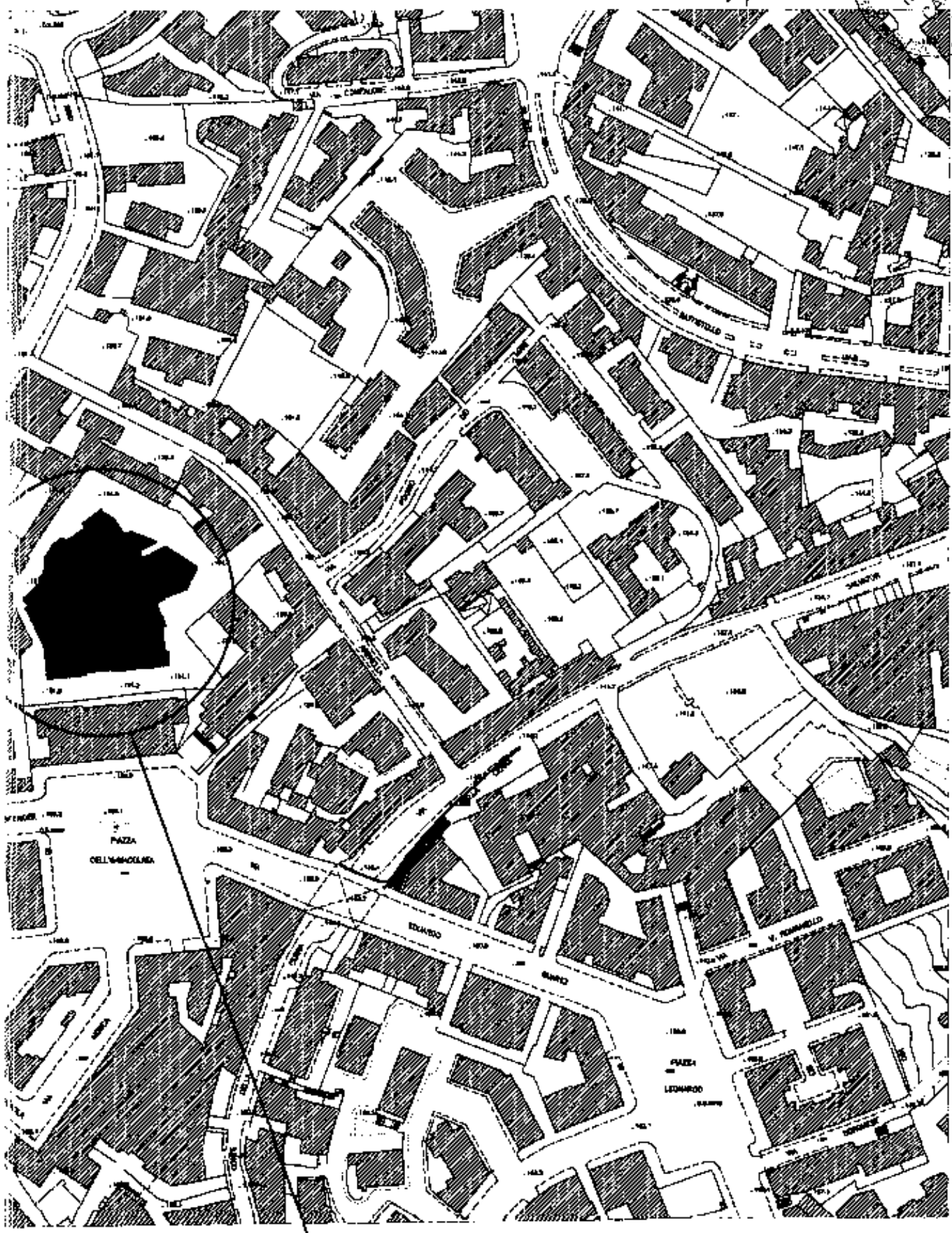
ELABORATO 03:

PIANTA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO RILEVATO DAL C.T.U. - RAPP. 1: 100





*Alfano*  
 ARCHITETTO  
 MARIANA  
 CARBONE  
 N. 5722



Condominio Parco Garzilli, Salita Arenella n°8-9

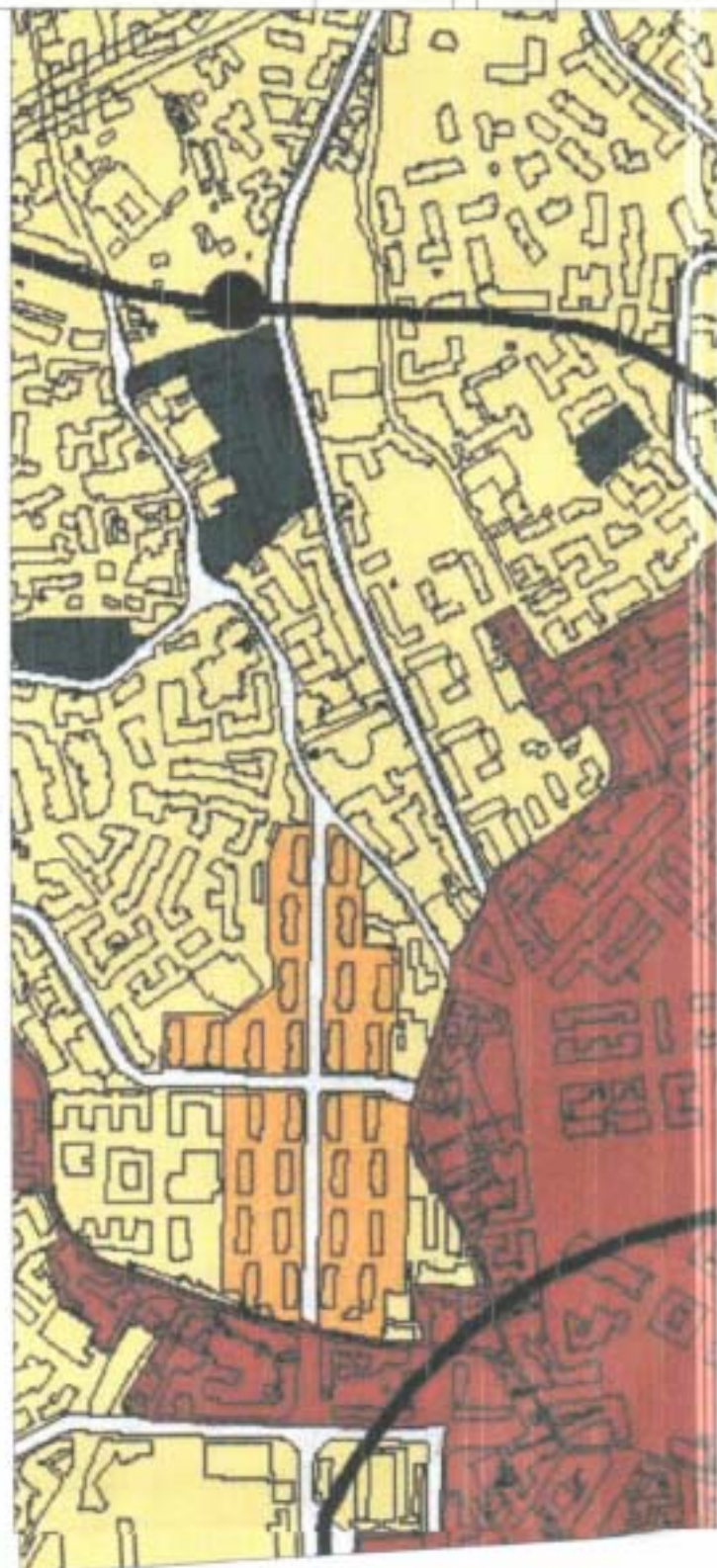
## ALLEGATO 01 - Elaborato 02



*Mariana Carbone*

COM

- Insediamenti di interesse storico**
- A - Insediamenti di interesse storico
  - Aa - Strutture o manufatti isolati
  - Ab - Siti archeologici
  - Ac - Porto storico
  - Ad - Agricolo in centro storico
- Agglomerati urbani di recente formazione**
- Ia - Edilizia d'impulso
  - Ib - Espansione recente
  - Ic - Porto di recente formazione
- Insediamenti per la produzione di beni o servizi**
- Da - Insediamenti per la produzione di beni o servizi di interesse tipologico industriale
  - Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi
  - Dc - Area produttiva florovivaiaria
- Componenti strutturali la conformazione naturale del territorio**
- Ea - Area agricole
  - Eb - Area incolte
  - Ec - Area boscate
  - Ed - Area a verde ornamentale
  - Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere
- Fa - Componenti strutturali la conformazione naturale del territorio, destinati a parco territoriale**
- Fa1 - Area agricole
  - Fa2 - Area incolte
  - Fa3 - Area boscate
  - Fa4 - Area a verde ornamentale
  - Fa5 - Sito reale di Capodimonte
  - Fa6 - rupi, costoni e cave
- Fb - Abitati nel parco
  - Fc - Parchi di nuovo impianto
  - Fd - Parco circintoriale di Poggioreale
  - Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo
  - Ff - Ferrovie e nodi di interscambio
  - Fg - Aeroporto esistente
  - Fh - Impianti tecnologici
  - Gi - Insediamenti urbani integrati
- ▲ - Partì paesaggici**
- Sistema dei trasporti su ferro**
- Linea su ferro
  - Stazioni esistenti al 1998
  - Stazioni nuove
  - Stazioni ferroviarie

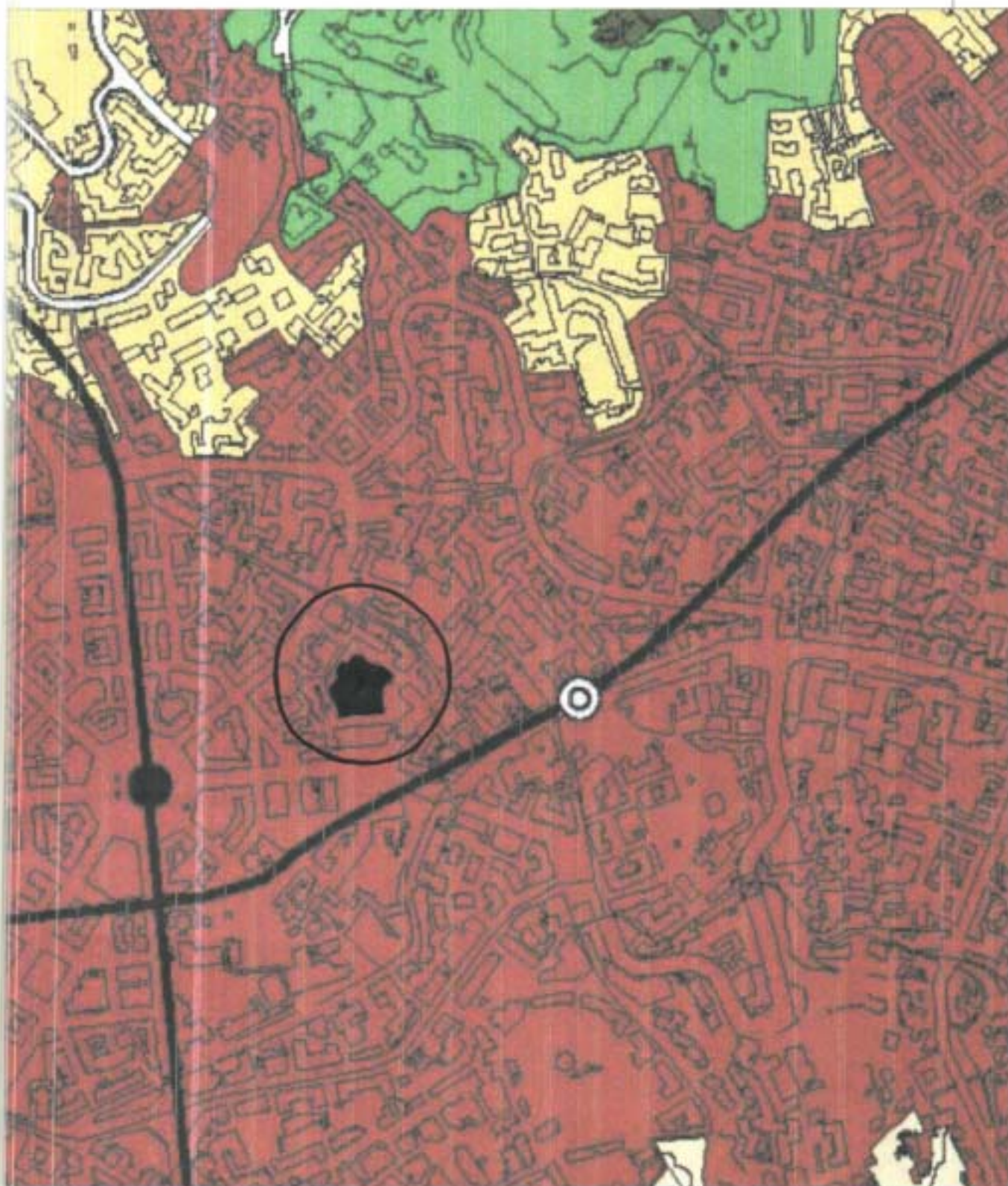




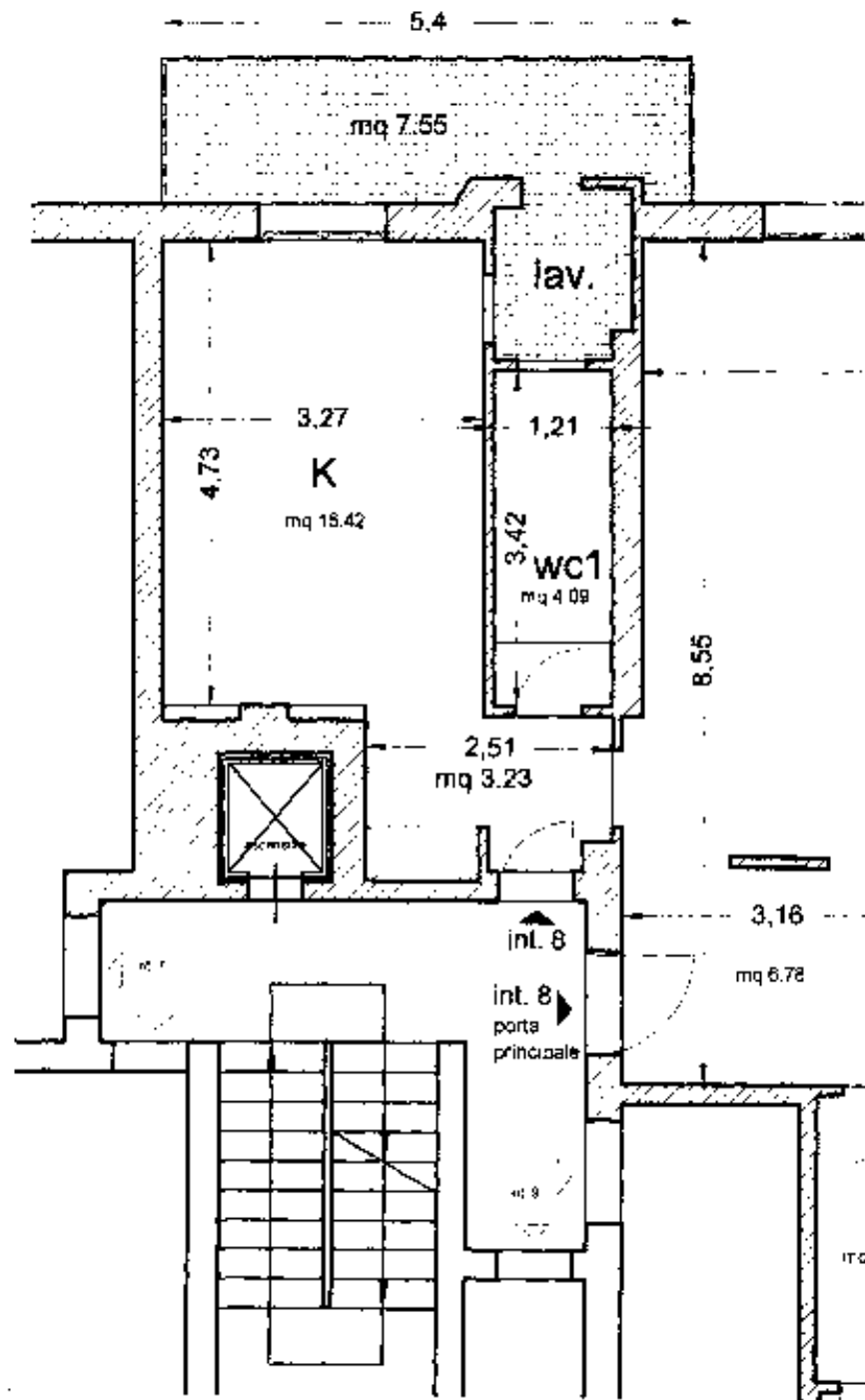
# Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona occidentale

emendata in sede di adozione di cui alla delibera n.35 del 19 febbraio 2001

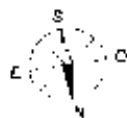


# ALLEGATO 01 - Elaborato 03



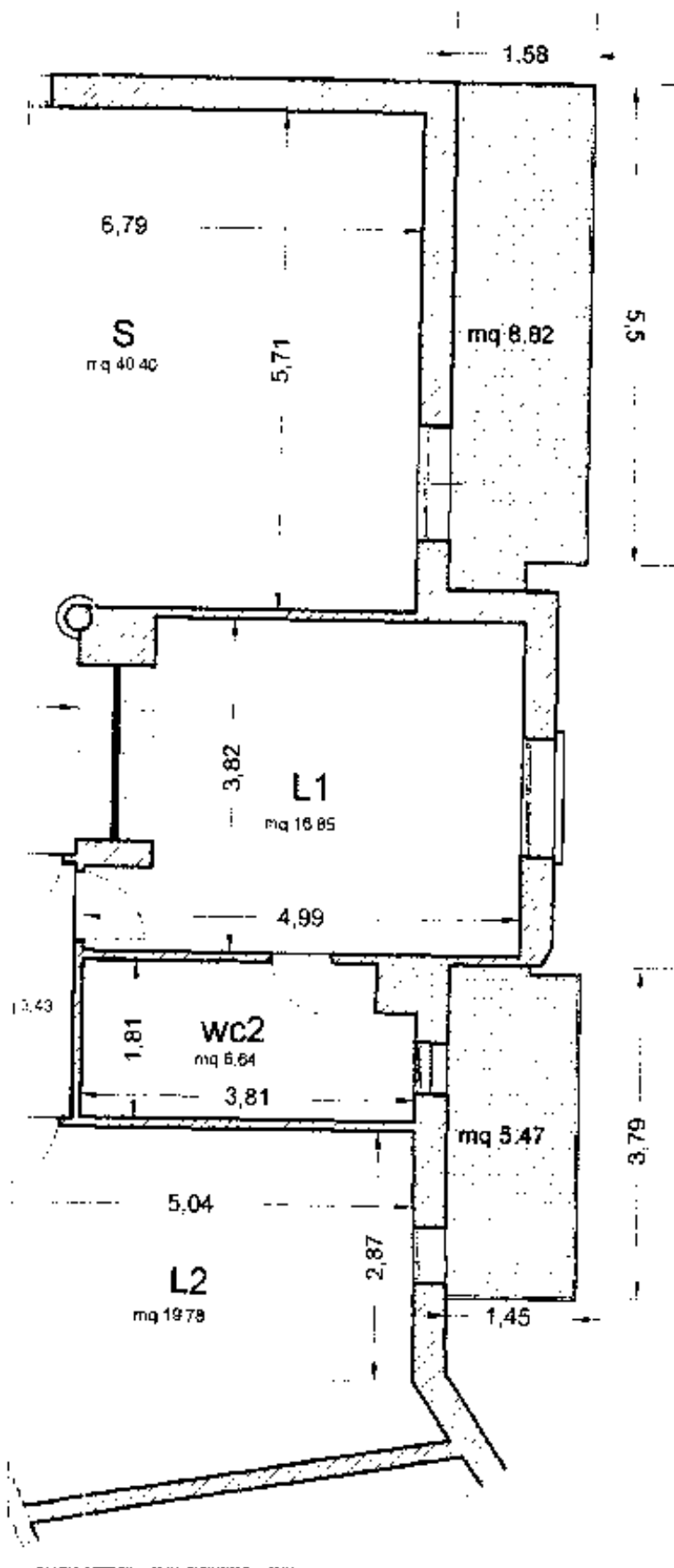
  
 Architetto  
**MARIANA CARONE**  
 [Signature]

Totale S.U.A. = mq 118 ca  
 h Interna = m 2.97



Pianta dell'appartamento pignorato rilevata dal CTU  
 Rapp. 1: 100

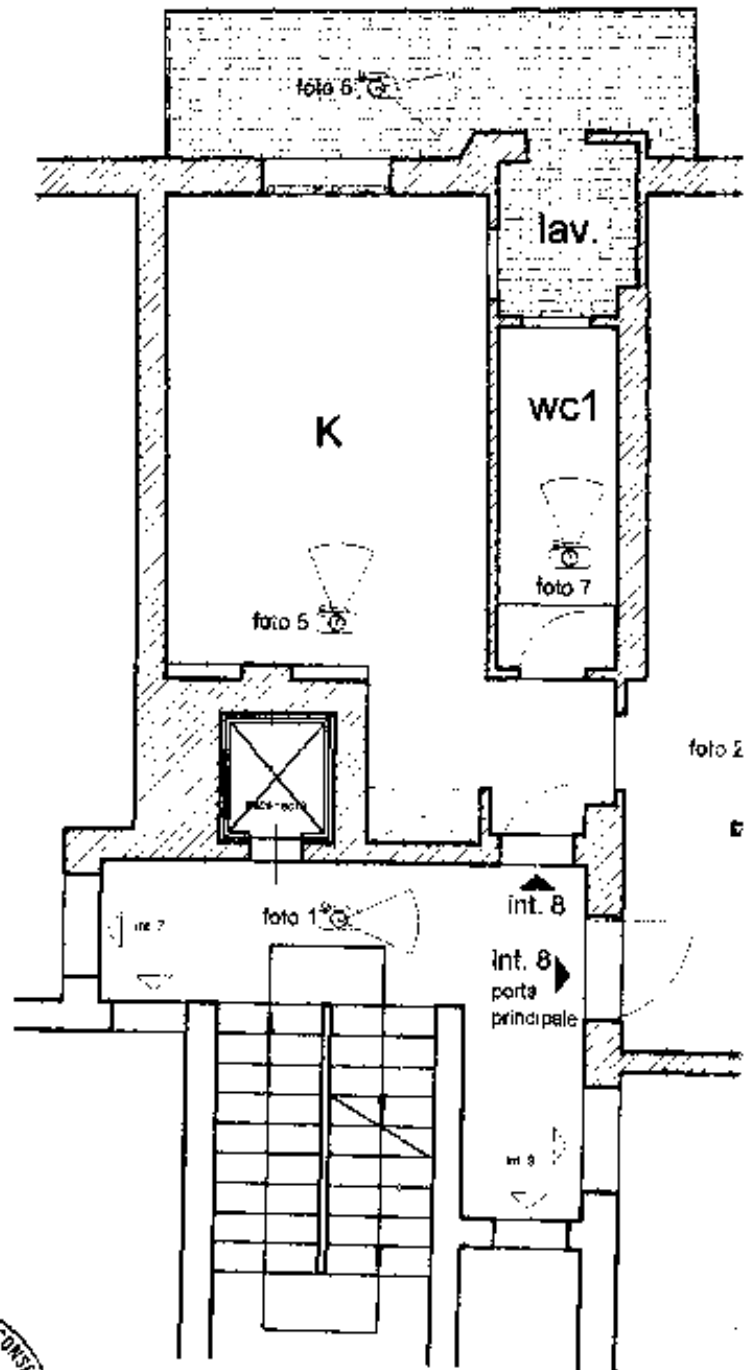
Ubicazione: Salita Arenella n°9, Parco Garzilli,  
Fabbr. A, scala B, II piano, Int. 8. Comune di Napoli



Allegato 02: Rilievo fotografico



27  
**ALLEGATO 02 - coni ottici della docum**



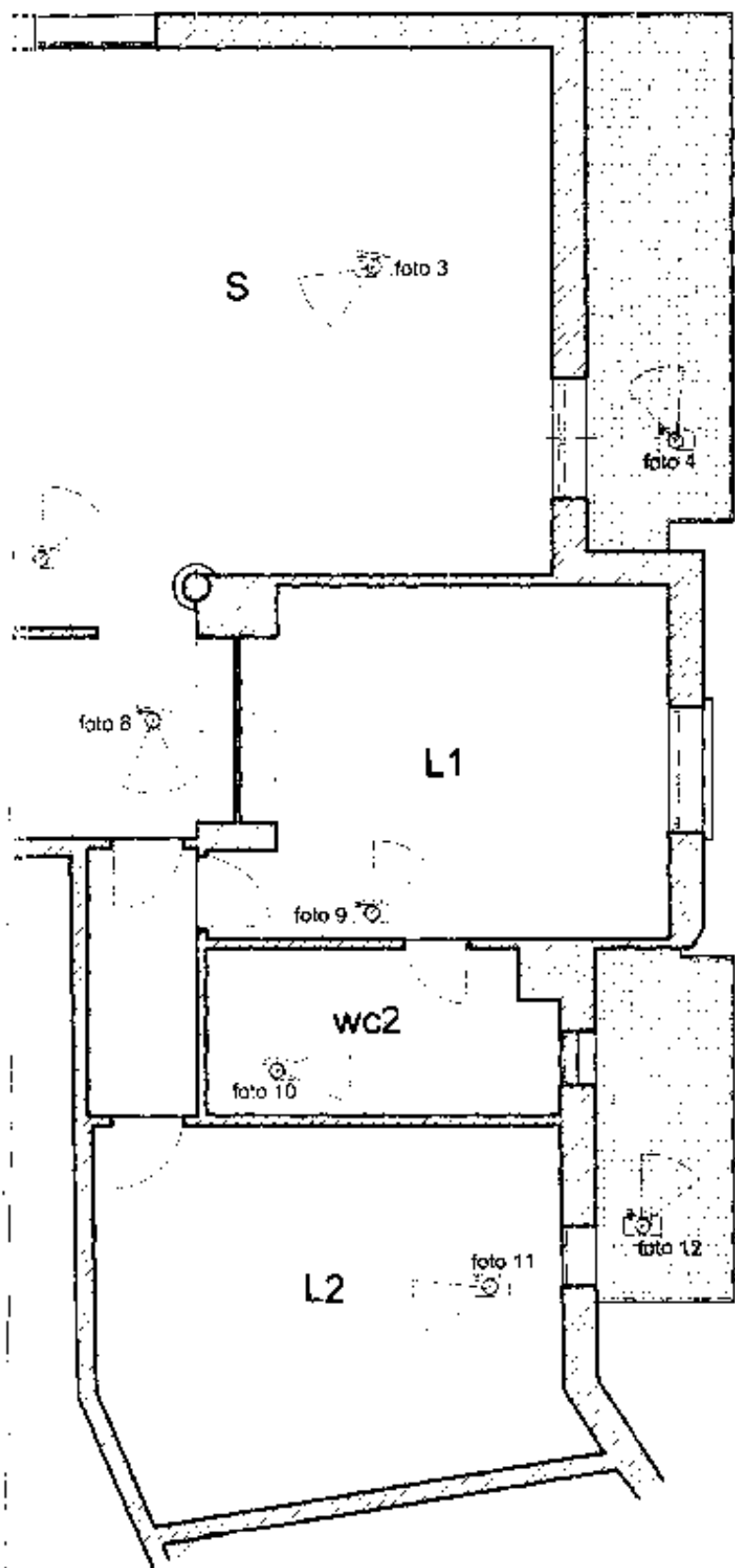
*Mariana Carbone*



**Pianta dell'appartamento pignorato con evidenziazione  
dei coni ottici delle foto  
Rapp. 1: 100**

# Documentazione fotografica

Ubicazione: Salita Arenella n°9, Parco Garzilli,  
Fabbr. A, scala B, II piano, Int. 8. Comune di Napoli





N°1 - Ingressi all'appartamento



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:  
APPARTAMENTO SALITA ARENELLA 9 (PARCO GARZILLI)

STATO DEI LUOGHI

N°2



Arch. Mariana Carbone  
Via dell'Abbondanza 52 - Napoli - tel. 0817407979;  
e-mail: maria.nacarbone@virgilio.it



N°3



*Mariana Carbone*

N°4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:  
APPARTAMENTO SALITA ARENELLA 9 (PARCO GARZILLI)

STATO DEI LUOGHI

Arch. Mariana Carbone  
Via dell'Abbondanza 52 - Napoli - tel. 0817407576/  
e-mail: marianacarbone@virgilio.it





N°5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:  
APPARTAMENTO SALITA ARENELLA 9 (PARCO GARZILLI)

STATO DEI LUOGHI

N°6



Arch. Mariana Carbone  
Via dell'Abbondanza 32 - Napoli - tel. 0817407879,  
e-mail: mariantacarbone@virgilio.it



N°7



N°8



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:  
APPARTAMENTO SALITA ARENELLA 9 (PARCO GARZILLI)

STATO DEI LUOGHI

Arch. Mariana Carbone  
Via dell'Abbondanza 33 - Napoli - tel. 0817407579;  
e-mail: marianacarbone@virgilio.it



N°9



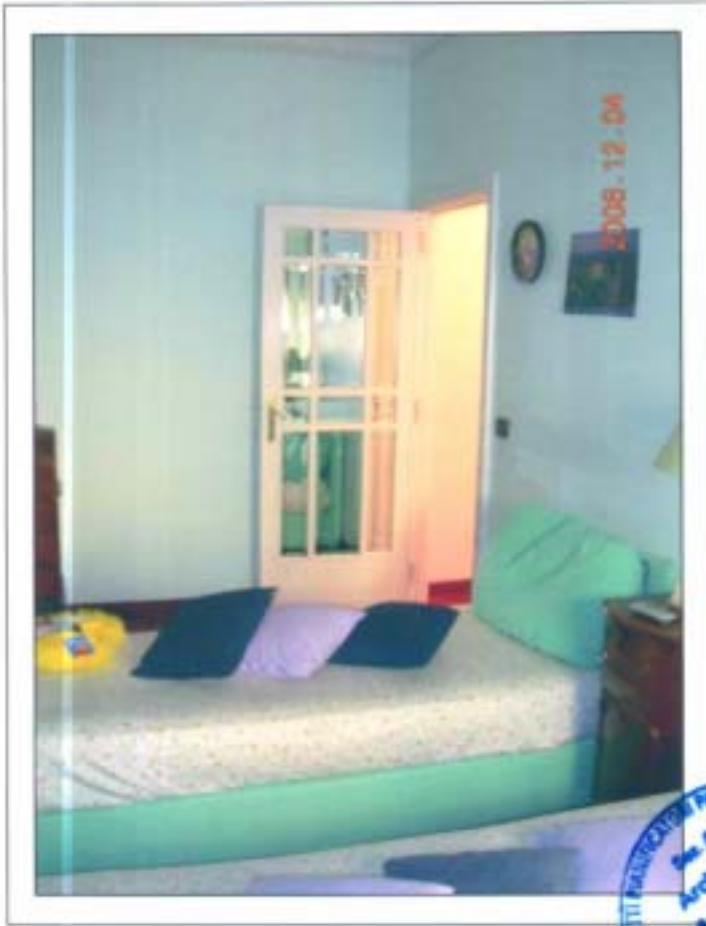
N°10



Arch. Mariana Carbone  
Via dell'Abbondanza 52 - Napoli - tel. 0817407579;  
e-mail: marianacarbone@virgilio.it

STATO DEI LUOGHI

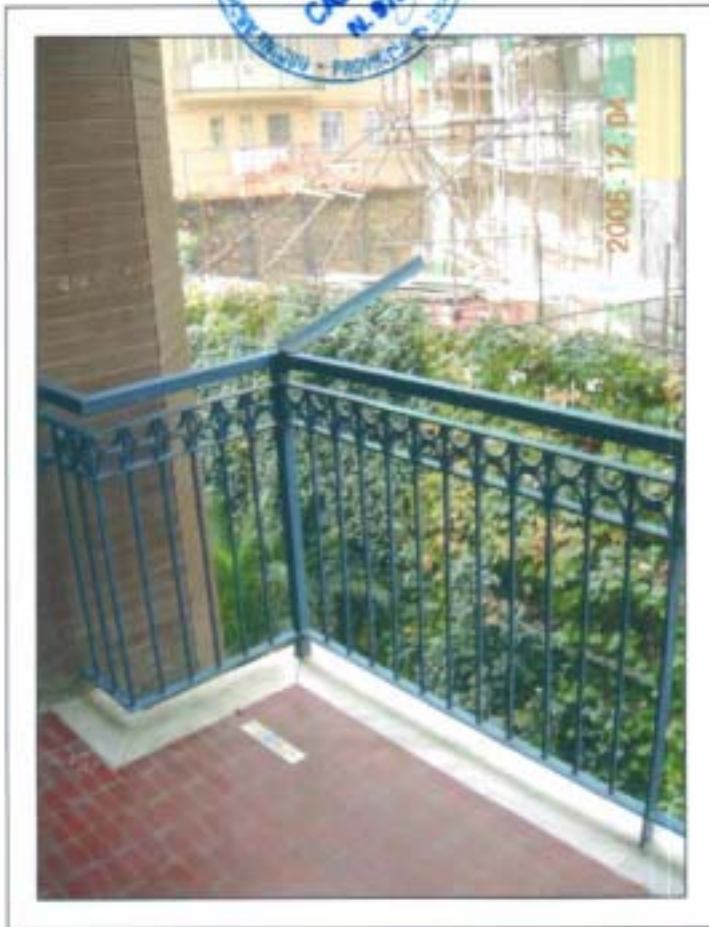
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:  
APPARTAMENTO SALITA ARENELLA 9 (PARCO GARZILLI)



N°11



N°12



Arch. Mariana Carbone  
 Via dell'Abbondanza 53 - Nepoli - tel. 081.7407579;  
 e-mail: marianacarbone@virgilio.it

STATO DEI LUOGHI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:  
 APPARTAMENTO SALITA ARENELLA 9 (PARCO GARZILLI)



**N°13 - Ingresso scala B**



**N°14 - Cortile condominiale**



**N°15 - Portineria / guardiania**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:  
APPARTAMENTO SALITA ARENELLA 9 (PARCO GARZILLI)

STATO DEI LUOGHI

Arch. Mariana Carbone  
Via dell'Abbondanza 53 - Napoli - tel. 0817407378;  
e-mail: marianacarbone@virgilio.it

**Allegato 03: Documentazione catastale**

ELABORATO 01: PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

ELABORATO 02: VISURA STORICA DEL 18/12/2006, SUCCESSIVA

ALL'ADEGUAMENTO DEL CLASSAMENTO IMMOBILIARE

ELABORATO 03: VISURA DELL'IMMOBILE SUCCESSIVA ALLA RETTIFICA DI DENOMINAZIONE, OPERATA DAL CTU IN DATA 09/02/2007



MODULARIO  
F. CA. S. T. 311

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Linea  
15

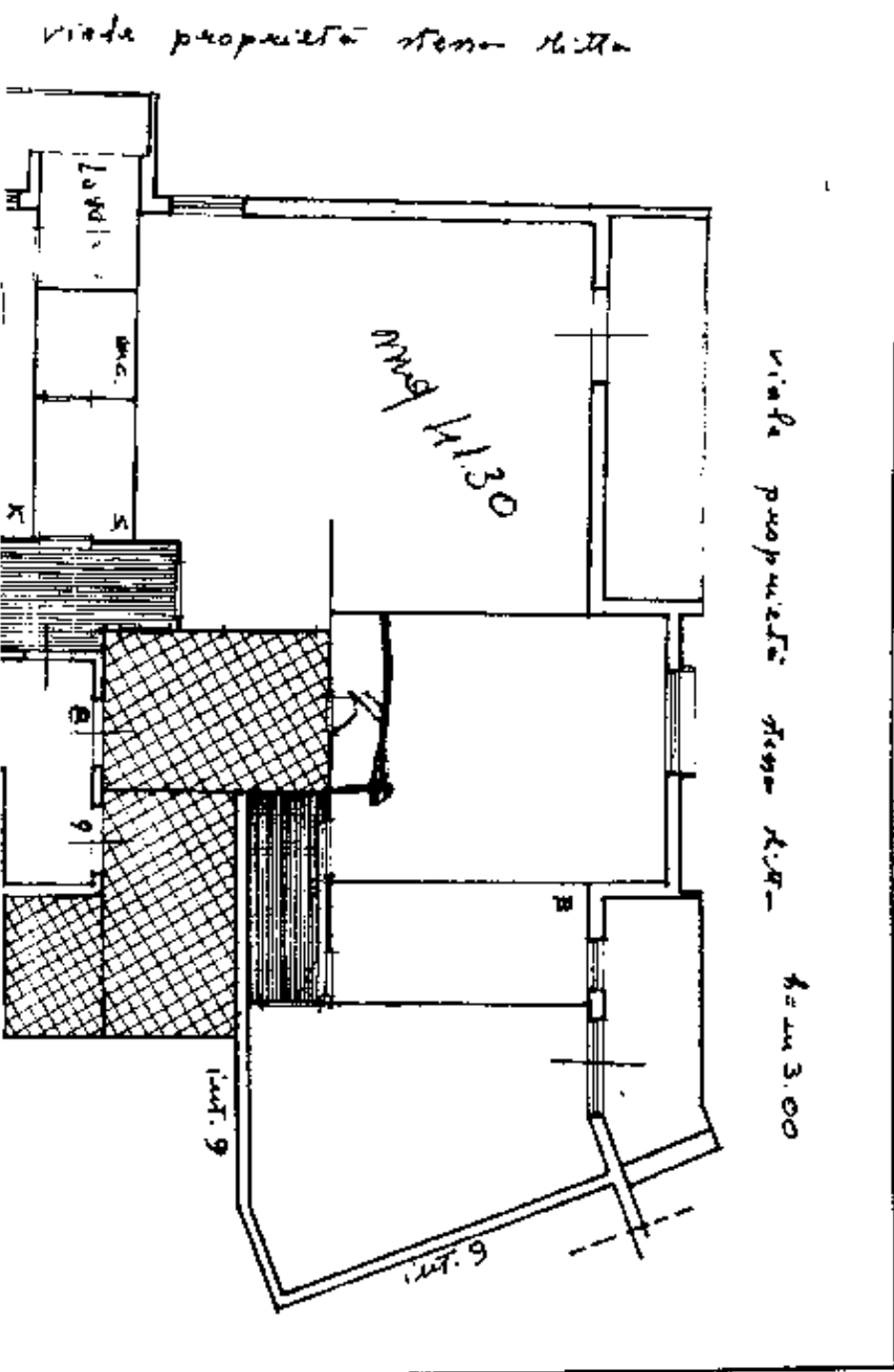
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI 48002 DI APRILE 1968 S. 481)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via Salute Baruffa 429

Ditta Paolo Baruffa, Contrattazione Immobiliare S. r. l.

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI







Data: 18/12/2006 - Ora: 10:04:30

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2006

Visura n.: NA0807256 Pag: 1 Segue

**Dati della richiesta** Comune di NAPOLI (Codice: F839)  
 Provincia di NAPOLI

**Carata fabbricati** Sez. Urb.: AVV Foglio: 8 Particella: 1201 Sub.: 27

**INTERSTATO**

(1) Progetti per 1000/1000

**L'unità immobiliare dal 26/10/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Libania	8	1201	27	6	Zoni	AZ	6	7,5 vani	calcestruzzo	Euro 1.200,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2006 n. 83731/1/2006 in atti dal 26/10/2006 (omologato n. NA0600007) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
<p><b>Indirizzo</b> SALITA ARENELLA n. 9 piano: 2 interno: 8 scala: B.</p> <p><b>Notifica</b> In corso con prot. NA076949/2006 del 04/12/2006 <b>Partita</b> Mod. S8</p> <p><b>Ammissioni</b> Revisione del classamento operata ai sensi dell'art. 562/96 art. 3 comma 58</p>													

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Libania	8	1201	27	6	Zoni	AZ	5	7,5 vani	calcestruzzo	Euro 1.026,46 1.1987,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DFL QUADRO TARIFFARIO	
<p><b>Indirizzo</b> SALITA ARENELLA n. 9 piano: 2 interno: 8 scala: B.</p> <p><b>Notifica</b> Partita Mod. S8</p>													

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Libania	8	1201	27	6	Zoni	AZ	5	7,5 vani	calcestruzzo	1.658,5	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
<p><b>Indirizzo</b> SALITA ARENELLA n. 9 piano: 2 interno: 8 scala: B.</p>													

AS

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2006

42

Notizia Partita 115284 Mod.59

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/01/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATA DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/01/1983 Volume n. 5189, 1° qu. in atti dat 07/12/1993 Registro n. 5865 Rogante: BEI LUCIA E. NETI. Sede: NAPOLI. Registrazione: Sede: NAPOLI Volume: A. n. 2498 del 08/02/1983 COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	IMMOBILIARE GARZANTI S.R.L.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 100/1000 Euro al 18/01/1983
DATA DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 249421 Tributi erariali:

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di NAPOLI Richiedente: CARBONE

42

# Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2007

### Dati della richiesta

Comune di **NAPOLI** (Codice: F839)  
Provincia di **NAPOLI**  
Sez. Urb.: **AVV Foglio: 8 Particella: 1201**

### Catasto fabbricati

Dati relativi all'immobile selezionato

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Vetro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie
1	Catona	AVV	8	1201	27	6	AV2	6	7,5 vani	calpestabile	Fino 1.200,76

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2006 e  
83733 1/2006 in art. 56, 26/10/2006 (necessario n.  
NA06060071 VARIAZIONE E DI CLASSAMENTO

**Indirizzo** SALITA ARENULLA n. 4 piano: 2° interno: A scale: R  
**Nota** in corso con part. NA0776940/2006 del 04/12/2006 **Partita**  
**Annotazioni** revisione del catasto operata ai sensi della L. 06/2/96 art. 3 comma 59

Mod. SS

### INTESTATO

N

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

### DATI DERIVANTI DA

REPUBBLICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 8/10/1983 n. 4628 1/2007 in art. dal 09/02/2007 o precedente n. NA01036420 ISTANZA 1075642/2007

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 36290

Tributi erariali:

Riborsata da: **Ufficio Provinciale di NAPOLI** Richiedente: **ARCH.CARBONE**

Allegato 04: Verbali di sopralluogo



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZ. CIVILE-ESISTENTE  
 PROCEDURA N° 913/98 PROMOSSA DA

Nell'anno 2006, il giorno 09 del mese di Dicembre, questa controversia fatta alle parti, la sottoscritta orch. Marianna Corbo c.t.u. nel giudizio in oggetto, si è recata presso l'immobile pignorato, sito in Napoli, alla Salita Ximerella (Parco Garzilli) n° 9, FAPER A, scala B, int. 3, Piano II, ivi intervenendo:

- la Sig. [redacted], moglie del debitore Sig. [redacted] da [redacted] coniugata a [redacted] c.t.u. che il marito [redacted] è deceduto in data [redacted] da stessa esibisce al c.t.u. una certificazione del notaio dott. Paolo Aruffe ex art. 567 c.p.c. e Relazione sulla titolarità dell'immobile, e certificazione ai sensi dell'art. 1 della l. 24/8/98, n° 196; rilascio, altresì, copia della domanda di intervento della [redacted]

Il c.t.u. acquisisce ogni atto sopra dei  
documenti esposti e procede al rilievo  
fotografico e planimetrico dell'opere in oggetto,  
prendendo nota su foglio a parte.

Ad operazioni ultimate rinvia, ai fini  
di effettuare opportuna verifica dei rilievi  
espletati, al giorno 18/12/2006 alle  
ore 10.30 il prossimo accesso sui luoghi  
per cui è causa.

Letto, confermato e sottoscritto

ORE 12.10 del 04/11/2006

Arch. Massimo Garbone

PROCEDURA n° 13/93 - II ACCESSO

Nell'anno 2007, il giorno 04 del mese  
di Gennaio, preli accordi Terza Funce  
intercorra con la [redacted] la sottoscritta  
Arch. Massimo Garbone, c.t.u. nel procedimento  
in oggetto, si è recata sui luoghi per cui è  
causa rinvenendo la [redacted]  
vedda del debitore esecutato [redacted]

Il c.t.u. effettua una verifica del rilievo planimetrico dell'appartamento sito in Salita Arenella (Parco Garibaldi) n° 9, Fabb. A, scala B, int. 8 Piano II 1° q. eseguito in data 01.12.2006.

Il c.t.u. procede, inoltre, al completamento dei rilievi fotografici e planimetrici, relativamente agli spazi condominiali di pertinenza dell'immobile.

La [redacted] chiede al c.t.u. di evidenziare nella valutazione dell'immobile in oggetto l'assenza dell'impianto idrico (in particolare quella dei tubi di carico, la cui canalizzazione passa in corrispondenza del tronco divisorio tra la cucina e l'adiacente artigiano (leggerio), in quanto ritiene tale particolare utile per la variazione del valore dello stesso appartamento.

Il c.t.u., su richiesta della [redacted] riscontra quanto esposto fotografando l'area interessata dal danno e si riserva di verificare l'eventuale effettiva influenza di tale evento, verificatosi il 23/12/2006.

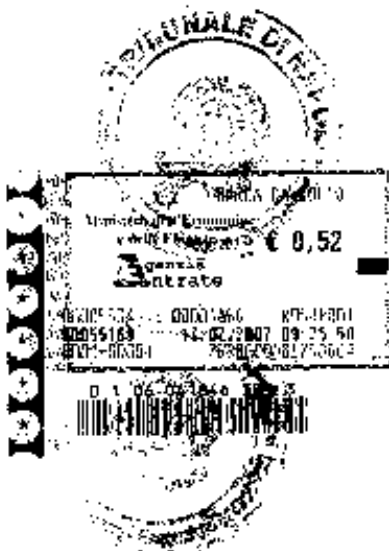
come dichiarato dalla Sig. [redacted], sui contenuti della sua futura relazione estimativa, in quanto tipo di danno dovuto a mancata manutenzione ordinaria e straordinaria da operare sull'impianto (Verchio di almeno trenta anni ed ancora dotato di tubazioni in piombo), in generale a spese dei singoli proprietari degli appartamenti; in questo caso, tale danno sta interessando l'appartamento sito al piano inferiore, come dichiarato dalle

Nel operazioni ultimate, il c.t.u. chiede alla [redacted] di rendersi disponibile per eventuali future sopralluoghi, qualora il c.t.u. lo ritenesse necessario.  
 Letto, confermato e sottoscritto  
 ORE 12.30 del 09/01/2007

[redacted]  
 arch. Massimo Carboni



Allegato 05: Certificato di morte del debitore [REDACTED]



So



# COMUNE DI NAPOLI

## SERVIZI DEMOGRAFICI

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

### CERTIFICATO DI MORTE con generalita

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE  
sulle rsultanze dei registri di Stato Civile di NAPOLI  
dell'anno 2002, atto N. 1206, p. II, s. B, sez. AR  
certifica che.



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] (NA)  
Atto N.243 P. I A Anno 1944

Coniugato con [REDACTED]

E' morto

[REDACTED]  
[REDACTED]

ANNOTAZIONI.  
Nessuna



NAPOLI, 04/12/2006 [ARENE033]

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE  
ISTR. DIR. AMM. VO  
Dott. ssa *[Signature]*



**Allegato 06: Comunicazione di dati relativi alle quote millesimali e spese-condominiali, pervenute al CTU via fax dall' Amministrazione del condominio in data 19/12/2006**



Amministrazione Condominio  
Salita Arenella n.9 - P.co Garzilli  
80129 NAPOLI

messaggio fax al n.ro 081.740.75.79  
pagg 1/1

Alla cortese attenzione della Preg.ma  
Arch. Marianna Carbone  
Via dell'Abbondanza 52 - NAPOLI

~~~~~  
**OGGETTO:** [REDACTED] (Tribunale di Napoli,  
NRG 713/98)

Con il presente, n.q. di amme.p.t. del fabbricato in epigrafe (studio in Napoli alla Via Gesù e Maria 13, tel. e Fax 081.549.74.03), facendo seguito alla vs. nota protoc. A/R del 18.12.2006, ricevuta in data odierna, Vi comunico quanto segue:

- Il Sig. [REDACTED] a tutt'oggi, risulta debitore della somma complessiva di €. 879,27 (ottocentasettantanove/27) per oneri condominiali ordinari esigibili dal mese di Giugno 2006 al mese di Dicembre 2006;
- L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione ha i seguenti valori millesimali: 16,62 (tabella di comproprietà sulle parti comuni del parco); 14,28 (tabella custodia, vigilanza e pulizia); 53,35 (tabella singola scala B); 58,75 (tabella ascensore).

Essendo venuto a conoscenza soltanto con la Vs. comunicazione della procedura di espropriazione immobiliare in corso, Vi prego di farmi conoscere il nominativo e l'indirizzo del legale del creditore agente, al fine di comunicargli anche i futuri oneri condominiali che diverranno esigibili con la prossima approvazione del rendiconto.

Nell'attesa di un Vs. celere riscontro, porgo distinti saluti.

Napoli, 19 Dicembre 2006

Amministrazione Condominio  
"PARCO GARZILLI"  
Salita Arenella n. 9 - NAPOLI

L'Amministratore delegato  
[REDACTED]

Allegato 07: Documenti consegnati al CTU dalla sig. [redacted] durante il I accesso



*Mariana Carbone*

DOTT. PAOLO APONTE  
NOTAIO  
VIA PONTE DI TAPPIA 47 - 80138 NAPOLI  
BOZZA - NAPOLI



CERTIFICAZIONE EX ARTICOLO 567 C.P.C.

E RELAZIONE SULLA TITOLARITA' DEL SEGUENTE IMMOBILE:

Appartamento in Napoli alla Salita Arenella no. 8 e 4  
facente parte del fabbricato per civili abitazioni non di  
lusso denominato "A" al secondo piano della scala "B" con  
traddistinto con il numero interno 6 (otto), composto di  
quattro vani ed accessori.  
confinante con appartamento interno 7 della scala "B" con  
appartamento interno 9 della stessa scala, con pianerottolo  
della scala e con cortile condominiale.  
oggetto del pignoramento trascritto presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Napoli Prima il 20 maggio 1998 al  
nn. 8727/6059.

\*\*\*

Il sottoscritto dottor PAOLO APONTE, notaio in Napoli con  
studio alla via Ponte di Tappia n. 47,  
in esecuzione dell'incarico ricevuto dalla società "Mediofa-  
ctoring S.p.a." attraverso l'avvocato Paolo Apuzzo,  
viste le risultanze delle visure effettuate presso gli uffici  
delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Napoli Prima e  
dell'U.T.E. di Napoli,  
esperite le ulteriori necessarie ricerche in ordine al di-  
ritto di famiglia.

CERTIFICA

00- 10/100000 al presente ammonta le.

- A/I -

relativamente a [REDACTED], nato a [REDACTED]

dal 18 gennaio 1983 al 20 maggio 1998 (data di trascrizione

del pignoramento).

risultano trascritte e iscritte le seguenti formalità:

A FAVORE

1) trascrizione nn. 1913/1543 del 26 gennaio 1983:

atto del 28 gennaio 1983 del notaio Elia Bellio A. di Napoli,

con il quale [REDACTED] acquistò l'immobile in oggetto

dai coniugi [REDACTED]

CONTRO

1) iscrizione nn. 14806/7118 del 27 giugno 1983:

concorda volontaria, approvata dal comune in sede di iscrizione

per la somma di lire 70.000.000 (settantamila) e capitale

di un conto di ordinario lire 40.000.000 (quarantamila).

in favore della "Banca di Credito Popolare" con sede in Torino

del Sped. contro [REDACTED] e [REDACTED] della

[REDACTED] al [REDACTED] coniugi in ragione di comunione in

parte del ben.

2) iscrizione nn. 14618/2679 del 27 luglio 1994:

giudizio giudiziale, relativo all'immobile in oggetto, del 1983

del Tribunale di Napoli, n. 1000/1994 in "Cassa di Napoli"



Napoli, iscritta per la somma di lire 2.170.000.000 (due-

miladiceasettantamiliioni) in favore della Banca di Roma

S.p.A., contro [REDACTED] per la piena proprietà.

3) iscrizione nn. 14635/2682 del 28 luglio 1994

rettifica dell'ipoteca giudiziale nn. 14615/2679 del 27 luglio

1994 ove per mere errore materiale la data di nascita di

[REDACTED] veniva indicata come [REDACTED] anzichè [REDACTED]

4) iscrizione nn. 15483/2866 del 5 agosto 1994:

ipoteca giudiziale, relativa all'immobile in oggetto, nascente

da decreto ingiuntivo del 25 luglio 1994 del Tribunale di

Napoli, iscritta per la somma di lire 250.000.000 (duecento-

cinquantamiliioni) in favore dell'Istituto Bancario San Paolo

di Torino S.p.A., contro [REDACTED] per la piena

proprietà

5) iscrizione nn. 4430/799 del 13 marzo 1995:

ipoteca giudiziale, relativa all'immobile in oggetto, nascente

da decreto ingiuntivo del 3 novembre 1994 del Tribunale di

Napoli, iscritta per la somma di lire 1.230.000.000 (unmil-

liadotrecentotrentamiliioni) in favore della Banca Popolare

di Napoli, contro [REDACTED] per la piena proprietà.

6) iscrizione nn. 9528/3679 del 16 maggio 1995:

ipoteca giudiziale, relativa all'immobile in oggetto, nascente

da decreto ingiuntivo del 23 aprile 1995 del Presidente del

Tribunale di Napoli, iscritta per la somma di lire 1.000.000.000



cinqueventomilioni, in favore della "Garzanti S.p.A.", contro

[redacted] per la piena proprietà

7) iscrizione nn. 11748/209) del 29 giugno 1995:

certifica dell'ipoteca giudiziale nn. 9536/1679 del 26 maggio

1995, ove per mero errore materiale la data di nascita di

[redacted] veniva indicata come [redacted] anziché [redacted]

8) trascrizione nn. 6777/6059 del 26 maggio 1998:

atto di pignoramento, relativo all'immobile in oggetto, in

favore della società "Mediofattorine S.p.A.", con sede in

Milano, contro [redacted], per la piena proprietà.

- A/2 -

relativamente a [redacted], nato a [redacted]

dal 24 febbraio 1976 al 26 gennaio 1983.

risultano trascritte o iscritte le seguenti formalità:

A FAVORE

1) trascrizione nn. 3336/2545 dell'11 marzo 1976:

atto del 26 febbraio 1976 del notaio Carlo Pizzano di Napoli:

con il quale [redacted]

[redacted] acquistavano l'immobile in oggetto

della società "Marco Garzanti-Costruzioni Immobiliari S.r.l."

CONTRO

2) trascrizione nn. 1913/1543 del 26 gennaio 1983:

atto del 27 gennaio 1983 del notaio Pio Bellera di Napoli:

*Manfredi*

con il quale [redacted] nato a [redacted]

[redacted] acquistò l'immobile in oggetto dai coniugi

[redacted]

- A/3 -

relativamente a [redacted] nata a [redacted]

dal 24 febbraio 1976 al 26 gennaio 1983.

risultano trascritte e iscritte le seguenti formalità:

A FAVORE

1) trascrizione nn. 3336/2545 dell'11 marzo 1976:

atto del 24 febbraio 1976 del notaio Carlo Restaino di Napoli.

con il quale [redacted] nato a [redacted]

[redacted] e [redacted] acquistarono l'immobile in oggetto

dalla società "Parco Garzilli-Costruzioni Immobiliari s.r.l."

CONTRO

1) trascrizione nn. 1913/1543 del 26 gennaio 1983:

atto del 18 gennaio 1983 del notaio Elio Bellecca di Napoli.

con il quale [redacted] nato [redacted]

[redacted] acquistò l'immobile in oggetto dai coniugi

Paolo Mariaglia Del Giudice e Anna Sansone.

- B -

Il pignoramento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di

Napoli alla partita 1212854. Errore in ditta [redacted]

[redacted] con i seguenti dati:

[redacted] numero 100, sub 27, Sanità Arenella, Napoli

[redacted] numero 100, sub 27, Sanità Arenella, Napoli

classe quinta, vani 7,5, rendita lire 1.987.000.

Il sottoscritto dottor PAOLO APONTE, notaio in Napoli con studio alla via Ponte di Tappia n. 47  
atteso quanto precede.

DICHIARA:

che l'immobile in epigrafe (la cui descrizione catastale si intende qui ripetuta e trascritta) apparteneva, fino alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, a

[redacted] nato a [redacted] e [redacted]  
[redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni;

che tale immobile è pervenuto in virtù dei titoli indicati nel seguente:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DEL VENTENNO

1) atto del 24 febbraio 1975 del notaio Carlo Restaino di Napoli, trascritto l'11 marzo 1976 al nn. 3336/2545, con il

quale [redacted] e [redacted] data a [redacted] il [redacted] acquistarono l'immobile in oggetto dalla società "Piero Garrilli-Costruzioni Immobiliari s.r.l.":

2) atto del 16 gennaio 1983 del notaio Elio Bellecca di Napoli, trascritto il 26 gennaio 1983 al nn. 1917/1543, con il

quale [redacted] nato a [redacted] [redacted] [redacted] acquistò il immobile in oggetto dal coniuge [redacted]

## OSSERVAZIONI

Il Ballotto di compravendita del 18 gennaio 1987 del notaio Elco Bellecca, si evince che parte del prezzo viene corrisposto da [redacted] mediante accollo della relativa quota di lire 7.644.101 (settemilioni seicentoquarantatremila e centotrentuno), nascoste dal notaio fondiario concesso dalla "Cariplo" alla società "Patos Garzilli Costruzioni Immobiliari E.R.L.", con atti condizionato iscritto il 18 ottobre 1971 al nn. 45795/4377, definitivo annotato il 16 gennaio 1973 al nn. 265-266, e successiva rinnovazione del 19 settembre 1991 al nn. 21683/3461, ma dall'annotamento del 17 gennaio 1975 n. 369 risulta svincolato dall'ipoteca predetta l'intero fabbricato distinto con la lettera "A".

[redacted] all'epoca dell'acquisto, era sposato e la comunione legale dei beni con [redacted] come risulta dall'estratto per riassunto dall'atto di matrimonio appresso allegato.

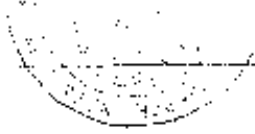
Dalla nota di trascrizione del piano di famiglia esposto presso il solo [redacted] si evince che esso ha adoperato la piena proprietà dell'immobile, benché come si è detto la proprietà del residuo sia da considerarsi in comunione legale tra [redacted] e la moglie [redacted].

ALLEGATI

1) visura catastale dell'immobile ed estratto di mappa delle  
particelle 1201 del foglio 9 della sezione ANV;

2) estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimo-  
nio del Comune di Casalmuro di Napoli, rilasciato il 13  
dicembre 1999, relativo all'atto di matrimonio n. 34, parte  
seconda, serie B, dell'anno 1976, contratto in Napoli il 10  
luglio 1976, tra [redacted] e [redacted]

Napoli, 30 agosto 2000.

*[Handwritten signature]*  


18/09/01

Ill.mo Signor GIUDICE dell'esecuzione

presso il Tribunale di

N A P O L I

OGGETTO: domanda di intervento (n. 713/98 - GE. - Dr. Scozza)



La società TREVI FINANCE s.p.a. con sede in Capoglio (Ve-  
neto) alla via Alfieri n. 1 ed in persona del suo legale  
rappresentante pro-tempore, quale cessionaria ai sensi della  
legge 30 aprile 1999 n. 139 di un portafoglio di crediti vanta

ti della Banca di Roma S.p.A. come di pubblicazione sulla Gazzetta  
Ufficiale del 19 agosto 1999 - n. 194, agenda tramite la

BANCA DI ROMA s.p.a. - Capogruppo del Gruppo Bancario BancaRo-  
ma - dalla quale essa Trevi Finance S.p.a. ha conferito l'incarico di svolgere in suo nome e conta l'amministrazione, ge-

stione, incasso e recupero dei crediti oggetto del portafoglio  
come supra ceduto nonché la gestione delle procedure di recu-  
pero con i poteri di cui alla procura generale rilasciata da

essa Trevi Finance S.p.a. a favore della Banca di Roma per la  
gestione del mandato di cui al contratto di servicing 30 giu-  
gno 1999 conferito con il atto per Not. Massimo Mezzanotte il

10 ottobre 1999 il con sede in Roma alla via Marco Minghetti n. 17  
ed in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Dott. Cesare Geruzzi, secondo essa Banca di Roma s.p.a. a mezzo  
degli Avv. Gi. Mario Napolitano e Roberta Napolitano, entrambi  
domiciliati in Napoli alla via G. Marrocci n. 47 che disgiunta

18.06.01  
G. Scozza

Napolitano 1680  
TRIBUNALE DI NAPOLI  
Div. espropriazioni immobiliari  
Corrispetti di cui mediante  
spedizione  
per numero 6120  
uso conforme  
di N. 4  
completato  
Data della 8/5/01  
Data del 12/5/01

Il Cancelliere



mente la rappresentano e difendono in virtù del mandato ad li-  
tes per Not. A.M. Zappone 19 ottobre 1998 - Rep. 62746;

p r e m e s s o

- che la società Mediofactoring S.p.a. con atto notificato in  
data 21 aprile 1998 ha proceduto a pignoramento immobiliare in  
danno del signor [REDACTED] incardinato sotto il  
ARGE.713 del 1998, cui è stata rinviata l'esecuzione incardinata  
sotto il n. 296/2000;

- che nei confronti di esso debitore, esecutato ed in virtù del  
decreto di ingiunzione a pagamento n. 5910 espresso dal Presiden-  
te del Tribunale di Napoli in data 20 luglio 1994 e notificato  
ad esso [REDACTED] in data 25 agosto 1994 la Banca di Roma è  
creditrice ipotecaria della somma di L. 2.159.986.419 ed acces-  
sori (i) le spese della procedura monitoria, gli interessi ma-  
turati e maturandi ai tassi e decurtanze di cui al suddetto  
decreto, le spese e competenze relative alle iscrizioni ipote-  
carie, ecc.);

- che nei confronti del medesimo debitore, quale cofideinso-  
re della società [REDACTED] la Banca di Roma è al-  
tresi creditrice delle seguenti ulteriori somme:

-a) L. 185.715.000 in virtù di altri 19 (diciannove) effec-  
ti cambiari (L. 183.675.000) e correlativi atti di protesto  
(L. 2.040.000) a suo tempo girati per lo sconto dalla [REDACTED]  
[REDACTED] alla Banca di Roma, ritornati insoluti e protestati, in  
calce descritti, oltre gli interessi dalle scadenze;

-b) £.797.095.882, oltre gli ulteriori interessi dal 4 dicembre 1997, dovuta per scoperto del c/c n.650324, ora conto sofferenta n.441039 - Sottoconto n.40001;

- che detti crediti sono stati dalla Banca di Roma ceduti alla società Trevi Finance S.p.a. ai sensi della legge 30 aprile 1992 n.130 come da pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 12 agosto 1992 n.194;

- che il processo la TREVIFINANCE S.p.a. col presente atto è stato iscritto in Tribunale di Roma e si è provveduto a notificare l'istanza di pignoramento ai sensi dell'art. 494 c.p.c.

- che la procedura di esecuzione immobiliare come sopra iniziata ha dato luogo al pignoramento immobiliare di [redacted] ed incoordinata sotto il n. 1000/98 e 1001/98, e

ch i e d e

di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata da quanto pignorato:

- in via privilegiata per l'ammontare delle spese e competenze della presente istanza e successive;

- in via ipotecaria per la somma di £.2.159.966.418 ed accessori come sopra specificati;

- ed in via chirogrataria per la somma di £.982.810.882 ed accessori come sopra indicati.

Con riserva di esibire i titoli giustificativi.

Elenco delle 19 (diciannove) cambiali per complessive £.183.675.000, oltre protesti:

| <u>Importo</u> | <u>Scadenza</u> | <u>Debitore</u> |
|----------------|-----------------|-----------------|
|----------------|-----------------|-----------------|




|     |               |          |                  |
|-----|---------------|----------|------------------|
| 01) | €. 10.000.000 | 28.05.94 | Bianco Antonio   |
| 02) | €. 10.000.000 | 30.05.94 | Senna Antonio    |
| 03) | €. 10.000.000 | " " " "  | " " " " " "      |
| 04) | €. 7.500.000  | 31.05.94 | Mosca Ferdinando |
| 05) | €. 9.790.000  | 25.07.94 | " " " " " "      |
| 06) | €. 9.550.000  | 30.07.94 | Bianco Antonio   |
| 07) | €. 9.685.000  | 31.07.94 | Lacenza Teresa   |
| 08) | €. 9.700.000  | " " " "  | Pinto Arturo     |
| 09) | €. 9.790.000  | 05.08.94 | Mosca Ferdinando |
| 10) | €. 10.000.000 | 06.08.94 | Torio Rosa       |
| 11) | €. 9.550.000  | " " " "  | Bianco Antonio   |
| 12) | €. 9.685.000  | 13.08.94 | Lacenza Teresa   |
| 13) | €. 9.700.000  | " " " "  | Pinto Arturo     |
| 14) | €. 9.790.000  | 15.08.94 | Mosca Ferdinando |
| 15) | €. 9.550.000  | 20.08.94 | Bianco Antonio   |
| 16) | €. 10.000.000 | " " " "  | Torio Rosa       |
| 17) | €. 10.000.000 | " " " "  | " " " " "        |
| 18) | €. 9.685.000  | " " " "  | Lacenza Teresa   |
| 19) | €. 9.700.000  | " " " "  | Pinto Arturo     |

Salvo ogni altro diritto e credito.

Ringrazia. Con osservanza.

Napoli, 15 giugno 2001

  
 (Avv. Mario Napolitano)

  
 (Avv. Roberta Napolitano)

Certificazione ai sensi dell'art.1 della L. 24/8/1998 n. 196 circa gli immobili  
 come in seguito identificati nella procedura di pignoramento immobiliare  
 cui ai verbali dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli del 27/12/1999 n.10337 di  
 repertorio e trascritto il 27/12/1999 ai n. 27321 registro generale e 16664

registro particolare contro [redacted] nato a [redacted] per la  
 quota di  $\frac{1}{2}$ , a favore di Finemiro S.P.A. sede Bologna

Il sottoscritto Dott. Ennio del Giudice, Notaio in Grano Nevano, iscritto  
 presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e

Nota incaricato in detta procedura immobiliare n. 1438/99

contro [redacted]

#### CERTIFICA

che le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate  
 relativamente agli immobili oggetto della procedura a partire dall'ultimo  
 titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede il pignoramento a  
 tutto il 27/12/1999 (data della trascrizione del medesimo) sono le seguenti:

#### OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Immobile in Napoli a Vico Rosario di Palazzo n.25 denuncia n. P119  
 dell'anno 1980.

Dati catastali attuali dell'immobile che risulta di proprietà di [redacted]  
 [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  in quanto in regime di comunione legale dei beni  
 col coniuge [redacted] nato a [redacted] come da  
 certificato esibito.

L'immobile è alla partita 1033061 in ditta [redacted] nata a [redacted]

[redacted]

[redacted]

Vittorio nato a Napoli il 16/11/1932 (per evidente mancata voltura dell'atto notaio Giustiniano del 23/3/1987) coi seguenti dati: foglio 1 part. 167 sub 109, vico di Rosario di Palazzo n.25 PT int. 8 zona Censuaria 12 cat. A-4 classe 4 vani 2,5 R.C. L. 350.000 che deriva dalla fusione delle particelle del foglio 1 167 sub 20 e 167 sub 41 della partita 58987 in forza di fusione n. 1119 del 1/3/1980.

#### TITOLI TRASLATIVI NEL VENTENNIO

Cantalupo Gennaro e Esposito Vittoria acquistano da Mistretta Vincenzo nato a Napoli il 12/8/1924, Mistretta Lucia nata a Napoli il 21/1/1927, Spadetta Vittorio nato a Napoli il 16/11/1932, Spadetta Pietro nato a Napoli il 8/6/1929, Spadetta Mario nato a Napoli il 8/5/1936 con atto notaio Giustiniano del 23/3/1987 trascritto a Napoli il 1/4/1987 al n. 7080/5120.A Mistretta Vincenzo e Lucia, Spadetta Vittorio Pietro e Mario per successione a Spadetta Letizia nata a Napoli il 30/7/1902 deceduta il 23/8/1985 den di successione n. 995 vol. 2944 trascritta a Napoli il 28/11/1989 al n. 2165/1570.L immobile in oggetto viene assegnata in piena proprietà Spadetta Letizia nell'atto di divisione Notaro Mazzocca del 18/6/1980 trascritto a Napoli il 24/6/1980 al n. 12280/9444 con cui Spadetta Letizia (quota di 1/3), Mistretta Vincenzo e Lucia (quota di 1/3 insieme) e Pandolfo Maria nata a Napoli il 24/6/1920 (quota di 1/3) dividono quanto ricevuto in ragione di 1/3 ciascuno con l'atto di divisione Notaro Mazzocca del 21/4/1980 trascritto a Napoli 7/5/1980 al n. 8497/6736. Entrambi dette divisioni riguardano le eredità di Decalitano Lucia fu Nicola nata a Napoli il 14/7/1859 e morta il 15/10/1953 den di successione n. 1627 vol. 1337 trascritta a Napoli il 26/3/1954 al n. 14009/10735. La stessa lascia eredi i figli Spadetta Giulio fu

Pietro nato a Napoli il 10/10/1896, Spadetta Gustavo fu Pietro nato a Napoli il 1/6/1898, Spadetta Giulia fu Pietro nata a Napoli il 18/4/1901 e Spadetta Letizia fu Pietro nata a Napoli il 30/7/1902. Spadetta Giulio muore il 20/5/1965 den. N. 5894 vol. 1819 trascritta a Napoli il 3/3/1966 ai n. 10813/7621 lasciando eredi i fratelli Spadetta Gustavo, Giulia e Letizia che accettano l'eredità con verbale trascritta Napoli il 17/7/1965 ai n. 55663/24650. Spadetta Giulia muore il 20/1/1977 den. N. 3331 vol. 2370 trascritta Napoli il 4/12/1978 ai n. 18303/14922 lasciando eredi i figli Mistretta Vincenzo e Lucia. Spadetta Giulio con atto notaio Raguocci del 11/11/1977 trascritto a Napoli il 29/11/1977 ai n. 16457/12255 vende la sua quota a Pandolfo Maria. Ecco perché degli originale eredi di Legaldano Lucia e cioè i quattro figli Spadetta Giulio, Gustavo, Giulia e Letizia poi ridotti a tre per la morte di Giulio la cui eredità si evoluta a favore dei fratelli Spadetta Gustavo, Letizia e Giulia alla divisione partecipa come suddetto Spadetta Letizia per 1/3, Mistretta Vincenzo e Lucia per 1/3 Landolfo Maria per 1/3.

Sugli immobili in oggetto oltre il pignoramento de quo gravano le suddette ipoteche:

- Ipoteca iscritta a Napoli il 24/7/1998 ai n. 14286/3136 in forza di atto natio Iaccarino del 22/7/1998 a favore del Credito Italiano S.P.A contro Cantalupo Gennaro e Esposito Vittoria per L. 70.000.000 capitale L.35.000.000;

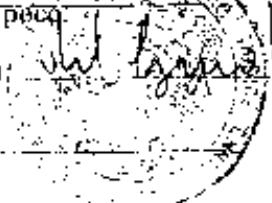
- Ipoteca giudiziale iscritta Napoli il 1/10/1999 ai n. 20783/5527 derivante da decreto ingiuntivo emesso dalla Pretura di Napoli il 26/5/1999 a favore di Finemiro S.P.A. contro la sola Esposito Vittoria e quindi gravante sull'immobile in oggetto per la quota di 5 ipoteca di L. 20.000.000.

somma ingiunta L. 6.777.479;

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli il 1/10/1999 al n. 20784/5528 nascente da decreto ingiuntivo emesso dalla Pretura di Napoli il 26/3/1999 a favore Finemiro S.P.A. sede Bologna e contro il solo Cantalupo Gennaro e quindi iscritta sull'immobile in oggetto per la quota di 1/2 ipoteca di L. 18.000.000 somma ingiunta di L. 5.517.137.

OSSERVAZIONI

Nel pignoramento come dato catastale dell'unico immobile pignorato viene indicata la scheda P119 del 1980 anziché come giusto la scheda 1119 del 1980. L'errore in oggetto risale però all'atto di divisione notaio Marzocca del 18/6/1980. I coniugi hanno acquistato intervenendo entrambi nell'atto onde il regime patrimoniale riteva assai poco.

*Emilio...*  


R  
Q  
D  
DE  
PUB  
O  
ACT:  
D/  
ATTO  
IN CHI  
LA TR.  
ALI  
SER'  
CAMP  
O ANT.  
A 1120

70

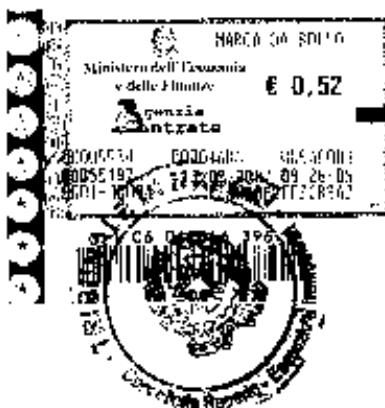
Arch. Mariana Carbone, STUDIO TECNICO

Febbraio 2007

Va sezione civile Tribunale di Napoli, G.E. dott. Petruzzello

Procedimento esecutivo immobiliare: MEDIOFACTORING SPA C/ [REDACTED]

**Allegato 08: Promemoria delle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul ce-  
spite pignorato, come da atti presenti nei fascicoli d'Ufficio**



Relativamente a [redacted], nat [redacted]  
[redacted]

Dal 18 gennaio al 20 maggio 1998 (data di trascrizione del pignoramento)

Risultano iscritte le seguenti formalità:

**A FAVORE**

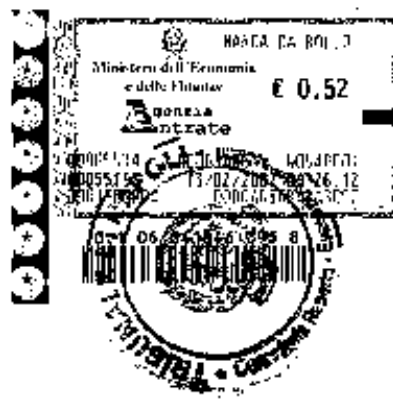
- 1) trascrizione n. 1913/1543 del 26 / 01/ 1983 – Atto del notar Bellecca di Napoli per acquisto dell'immobile dai coniugi [redacted] ([redacted]) e [redacted] ([redacted])

**CONTRO**

- 1) iscrizione n. 14806/2118 del 27/06/1983 – ipoteca volontaria in favore di 'Banca di Credito Popolare', sede di Torre del Greco
- 2) iscrizione n. 14615/2679 del 27/07/1994 – ipoteca giudiziale in favore di 'Banca di Roma SpA'
- 3) iscrizione n. 14633/2682 del 28/07/1994 –rettifica ipoteca giudiziale di cui al punto 2.
- 4) iscrizione n. 15483/2866 del 05/08/1994 – ipoteca giudiziale in favore di 'Istituto Bancario san Paolo diTorino SpA'
- 5) iscrizione n. 4430/799 del 13/03/1995 – ipoteca giudiziale in favore di 'Banca Popolare di napoli'
- 6) iscrizione n. 9528/1679 del 26/05/1995 – ipoteca giudiziale in favore di 'Cariplo SpA'
- 7) iscrizione n. 11748/2091 del 29/06/1995 – rettifica ipoteca giudiziale di cui al punto 6.
- 8) trascrizione n. 8727/8059 del 20/05/1998 – atto di pignoramento promosso da Mediofactoring SpA

Circolo degli Architetti Pianificatori, Prestabiliti, Liberi e Associati  
 Sez. A/18  
 Architetto  
**MARIANA CARBONE**  
 N. 9732

**Allegato 09: Fotocopia delle lettere raccomandate a.r. inviate al debitore, al creditore, agli interventori**





# Posteitaliane

Mod. 22 - P. Cod. 991001 - Ed. 1001

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|              |                        |               |  |
|--------------|------------------------|---------------|--|
| DESTINATARIO | [REDACTED]             |               |  |
|              | [REDACTED]             |               |  |
| MITTENTE     | ARCH. MARIANA CARBONE  |               |  |
|              | VIA DELL'ABBONDANZA 52 |               |  |
| C.A.P. 80145 |                        | COMUNE NAPOLI |  |

|                             |                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI | <input type="checkbox"/> Via aerea<br><input checked="" type="checkbox"/> A.R.<br><input type="checkbox"/> Assegno € |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Pr. 40463 Sez. 13 Operaz. 0095  
 Causale: R 16/11/2006 09:50  
 Reso gr.: 11 Tariffa € 3,40 Affr. € 3,40  
 Serv. Agg.: AR

Spese accettazione

TASSE

# Posteitaliane

Mod. 22 - P. Cod. 991001 - Ed. 1001

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|              |                        |               |  |
|--------------|------------------------|---------------|--|
| DESTINATARIO | [REDACTED]             |               |  |
|              | [REDACTED]             |               |  |
| MITTENTE     | ARCH. MARIANA CARBONE  |               |  |
|              | VIA DELL'ABBONDANZA 52 |               |  |
| C.A.P. 80145 |                        | COMUNE NAPOLI |  |

|                             |                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI | <input type="checkbox"/> Via aerea<br><input checked="" type="checkbox"/> A.R.<br><input type="checkbox"/> Assegno € |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Pr. 40467 Sez. 12 Operaz. 0092  
 Causale: R 20/11/2006 12:42  
 Reso gr.: 11 Tariffa € 3,40 Affr. € 3,40  
 Serv. Agg.: AR

Spese accettazione

TASSE

N. Raccomandata

13004376754-3



# Posteitaliane

Mod. 22 - P. Cod. 991001 - Ed. 1001

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

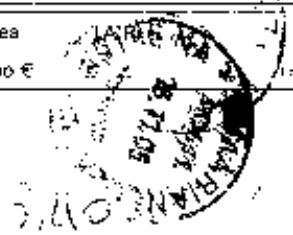
Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|              |                             |               |  |
|--------------|-----------------------------|---------------|--|
| DESTINATARIO | SPECIE NELLE FORTIFICAZIONI |               |  |
|              | VIA CARLO F.lli 47/49       |               |  |
| MITTENTE     | ARCH. MARIANA CARBONE       |               |  |
|              | VIA DELL'ABBONDANZA 52      |               |  |
| C.A.P. 80145 |                             | COMUNE NAPOLI |  |

|                             |                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI | <input type="checkbox"/> Via aerea<br><input type="checkbox"/> Assegno € |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

Spese accettazione

TASSE



# Posteitaliane

ed. 22 - 4 Col. 981505 - Ed. 1001

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|              |                              |        |       |
|--------------|------------------------------|--------|-------|
| DESTINATARIO | [REDACTED]                   |        |       |
|              | CA.P.                        | COMUNE | PROV. |
| MITTENTE     | ARCH. MARIANA CARBONE        |        |       |
|              | VIA DELL'ABBONDANZA IS.10 52 |        |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |

|                                 |                                    |                                          |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI     | <input type="checkbox"/> Via aerea | <input checked="" type="checkbox"/> A.R. |
| Contrassegna la copia intestata | Assegno €                          | In cifre                                 |
| Fraz. 40447                     | Sez. 12                            | Operaz. 0095                             |
| Causale: R                      | 20/11/2006 12:45                   |                                          |
| Peso gr.: 11                    | Tariffa € 3,40                     | Affr. € 3,40                             |
| Serv. Agg.: AR                  |                                    |                                          |

TASSE

74

# Posteitaliane

ed. 22 - 4 Col. 981505 - Ed. 1001

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|              |                              |        |       |
|--------------|------------------------------|--------|-------|
| DESTINATARIO | [REDACTED]                   |        |       |
|              | CA.P.                        | COMUNE | PROV. |
| MITTENTE     | ARCH. MARIANA CARBONE        |        |       |
|              | VIA DELL'ABBONDANZA IS.10 52 |        |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |

|                                 |                                    |                                          |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI     | <input type="checkbox"/> Via aerea | <input checked="" type="checkbox"/> A.R. |
| Contrassegna la copia intestata | Assegno €                          | In cifre                                 |
| Fraz. 40447                     | Sez. 12                            | Operaz. 0095                             |
| Causale: R                      | 20/11/2006 12:45                   |                                          |
| Peso gr.: 11                    | Tariffa € 3,40                     | Affr. € 3,40                             |
| Serv. Agg.: AR                  |                                    |                                          |

TASSE

# Posteitaliane

ed. 22 - 4 Col. 981505 - Ed. 1001

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|              |                              |        |       |
|--------------|------------------------------|--------|-------|
| DESTINATARIO | [REDACTED]                   |        |       |
|              | CA.P.                        | COMUNE | PROV. |
| MITTENTE     | ARCH. MARIANA CARBONE        |        |       |
|              | VIA DELL'ABBONDANZA IS.10 52 |        |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |

|                                 |                                    |                                          |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI     | <input type="checkbox"/> Via aerea | <input checked="" type="checkbox"/> A.R. |
| Contrassegna la copia intestata | Assegno €                          | In cifre                                 |
| Fraz. 40447                     | Sez. 12                            | Operaz. 0095                             |
| Causale: R                      | 20/11/2006 12:43                   |                                          |
| Peso gr.: 11                    | Tariffa € 3,40                     | Affr. € 3,40                             |
| Serv. Agg.: AR                  |                                    |                                          |

TASSE

# Posteitaliane

ed. 22 - 4 Col. 981505 - Ed. 1001

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|              |                              |        |       |
|--------------|------------------------------|--------|-------|
| DESTINATARIO | [REDACTED]                   |        |       |
|              | CA.P.                        | COMUNE | PROV. |
| MITTENTE     | ARCH. MARIANA CARBONE        |        |       |
|              | VIA DELL'ABBONDANZA IS.10 52 |        |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |
| CA.P.        | COMUNE                       | PROV.  |       |

|                                 |                                    |                                          |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI     | <input type="checkbox"/> Via aerea | <input checked="" type="checkbox"/> A.R. |
| Contrassegna la copia intestata | Assegno €                          | In cifre                                 |
| Fraz. 40447                     | Sez. 12                            | Operaz. 0095                             |
| Causale: R                      | 20/11/2006 12:44                   |                                          |
| Peso gr.: 11                    | Tariffa € 3,40                     | Affr. € 3,40                             |
| Serv. Agg.: AR                  |                                    |                                          |

TASSE

# Posteitaliane

Mod. 27 - R. C. 04/01/98 - C. 10/01

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
È vietato incollare denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

|              |                            |    |
|--------------|----------------------------|----|
| DESTINATARIO | PRESENZA AVE. PAOLO APURZO |    |
|              | VIA PIAZZA                 | 15 |
| MITTENTE     | ARCA MARIANA CARBONE       |    |
|              | VIA PIAZZA                 | 52 |

CAP 80132      CUM. INCL. NAPOLI      PROV. NA  
 CAP 80145      CUM. INCL. NAPOLI      PROV. NA

SERVIZI ACCESSORI RICHIEDI:  Via aerea  A.R.

Contrassegnare la casella interessata:  Assegno €  Locality

Fraz. 40453      Sez. 13      Operaz. 0094  
 Causale: R      16/11/2006 09:49  
 Peso gr.: 11      Tariffa € 3,40      Affr. € 3,40  
 Serv. Agg.: AR

Billo  
 ACCORDO CON MARCHIO  
 TASSE

**Pos**  
 AVVISI C  
 Mod. 27/01/01