Udienza 29/09/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.ZZA G. BRUNO

ALLEGATI alla Relazione di perizia tecnica d'ufficio Causa n. 186/2025 R.G.E. Giudice Dott.ssa E. Bernadel

Causa promossa da:

ISEO SPV SRL

contro

GRAGNANIELLO ANTONIO

CUSTODE AVV. ANGELA AMBROSIO

ESPERTO: ARCH. ANTONIO TAMMARO

Cercola 03/07/2026

In fede

Arch. Antonio Tammaro

CERTIFICAZIONE NOTARILE

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 02/10/2025 al n. 29875 di formalità.

Elenco immobili:

Comune di Carbonara Di Nola, Via Del Rinnovamento n.SNC Piano S1-T-1-2:

Catasto Fabbricati:

= **Foglio 2 particella 2019 sub 17;** cat.A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Carpentieri Antonio, Notaio in Napoli, del 20/12/2008 rep.28619/12067, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 12/01/2009 al n. 760 di formalità; **favore:** Gragnaniello Antonio nato a Scafati (SA) il 09/09/1986 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** Arte Casa S.r.l. con sede in San Gennaro Vesuviano (NA) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Carpentieri Antonio, Notaio in Napoli, del 28/10/2005 rep.24852/9529, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14/11/2005 al n. 32796 di formalità; **favore:** Arte Casa S.r.l. con sede in San Gennaro Vesuviano (NA) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** Vecchione Maria nata a Nola (NA) il 23/06/1916 per i diritti di 1/2 di piena

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

proprietà, Gragnaniello Nunzio nato a Marsico Nuovo (PZ) il 11/06/1959 per i diritti di 1/2 di piena proprietà bene personale.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Nola il 26/08/1980 al n.70/515, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 29/08/1980 al n. 16266 di formalità; **favore:** Vecchione Maria nata a Nola (NA) il 23/06/1916 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Gragnaniello Nunzio nato a Marsico Nuovo (PZ) il 11/06/1959 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; **contro:** Gragnaniello Antonio nato a Carbonara Di Nola (NA) il 22/02/1917, deceduto il 12/01/1980 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

N.B. *Si segnala altresì:*

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Carpentieri Antonio, Notaio in Napoli, del 28/10/2005 rep.24852, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 07/05/2015 al n. 9984 di formalità; **favore:** Vecchione Maria nata a Nola (NA) il 23/06/1916 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Gragnaniello Nunzio nato a Marsico Nuovo (PZ) il 11/06/1959 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; **contro:** Gragnaniello Antonio nato a Carbonara Di Nola (NA) il 22/02/1917, deceduto il 12/01/1980 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Caserta**

DICHIARA

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di **Gragnaniello Antonio nato a Scafati (SA) il 09/09/1986 per 1/1 di piena proprietà**, e che a tutto il **02/10/2025** sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 12011 del 22/05/2006 favore:** BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Ancona, (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e **contro:** Arte Casa S.r.l. con sede in San Gennaro Vesuviano (NA); per Euro 1.500.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 17 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Carpentieri Antonio, Notaio in Napoli, in data 16/05/2006 rep.25834/10041.

N.B. *Risulta a margine della presente:*

- **Annotazione ad iscrizione n. 1040 del 13/02/2008 favore:** BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN) e **contro:** Arte Casa S.r.l. con sede in San Gennaro Vesuviano (NA) derivante da frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito Carpentieri Antonio, Notaio in Napoli, in data 10/01/2008 rep.27655/11339, Unità negoziale n.4 Immobile Foglio 2 Particella 2019 Subalterno 17, Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 300.000,00.

- **Pignoramento Immobiliare n. 29875 del 02/10/2025 favore:** ISEO SPV SRL *Sede* CONEGLIANO (TV), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL, *Codice fiscale* 036 746 70793, *Indirizzo* VIA LUIGI MARSICO 12 88100 CATANZARO) e **contro:** Gragnaniello Antonio nato a

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Scafati (SA) il 09/09/1986, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Nola, in data 29/07/2025 rep.4627.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia,07/10/2025

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726



N=9900

E=14500

1 Particella: 2019

Comune: (NA) CARBONARA DI NOLA Scala originale: 1:2000 7-Ott-2025 8:1:50
Foglio: 2 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T10901/2025

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

CERTIFICATI

COMUNE DI CARBONARA DI NOLA

Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI CARBONARA DI NOLA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome GRAGNANIELLO
Nome ANTONIO
Risulta nato il 09/09/1986 in SCAFATI (SA)
Atto N. 680 parte I serie A - anno 1986 - Comune di SCAFATI (SA)
(C.F. GRGNTN86P09I483M)

Risulta di stato libero.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica cosi composta:

Cognome GRAGNANIELLO
Nome NUNZIO
nato il 11/06/1959 in MARSICO NUOVO (PZ)
Atto N. 36 parte I serie A - anno 1959 - Comune di MARSICO NUOVO (PZ)
(C.F. GRGNNZ59H11E976K)

Cognome PRISCO
Nome GILDA
nata il 25/11/1962 in PALMA CAMPANIA (NA)
Atto N. 304 parte I serie A - anno 1962 - Comune di PALMA CAMPANIA (NA)
(C.F. PRSGLD62S65G283P)

Cognome GRAGNANIELLO
Nome ANTONIO
nato il 09/09/1986 in SCAFATI (SA)
Atto N. 680 parte I serie A - anno 1986 - Comune di SCAFATI (SA)
(C.F. GRGNTN86P09I483M)

Risulta iscritto all'indirizzo:
VIA BATTAGLIA N. 31
Comune CARBONARA DI NOLA (NA).

Data 04/11/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI CARBONARA DI NOLA
Villani Paola

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,

Comune di Carbonara Di Nola n. 0008503 in partenza del 04-11-2025

n.445)

Esente da imposta di bollo

Riscossi Euro 0,30 per diritti di segreteria

Comune di Carbonara Di Nola n. 0008503 in partenza del 04-11-2025

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



N=9900

E=14500

Comune: (NA) CARBONARA DI NOLA Scala originale: 1:2000 7-Ott-2025 8:1:50
Foglio: 2 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T10901/2025

1 Particella: 2019

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0593441 del 27/07/2007

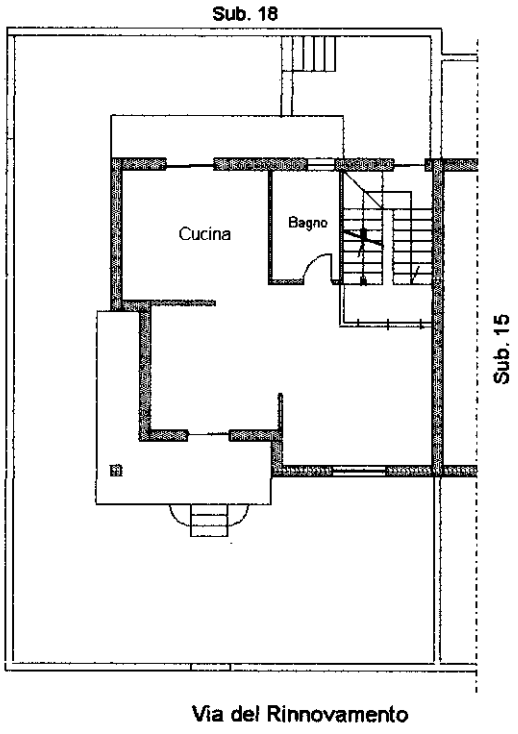
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carbonara Di Nola

Via Del Rinnovamento civ. SNC

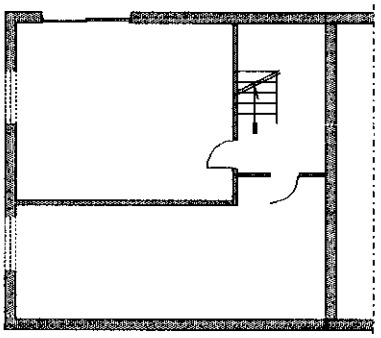
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Boccia Gianfranco
Foglio: 2	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 2019	
Subalterno: 17	Prov. Napoli N. 3896

Scheda n. 1 Scala 1:200

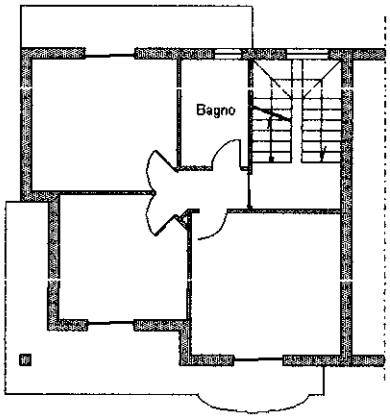
PIANO TERRA
H = 2.80



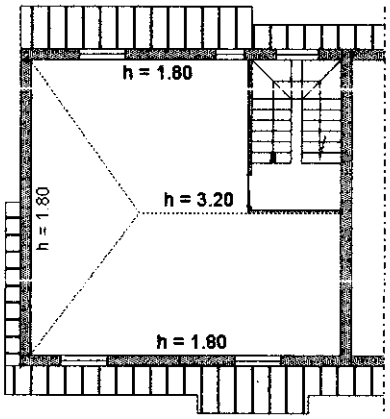
PIANO S1
H = 2.50



PIANO PRIMO
H = 2.80



PIANO SECONDO



N.

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2025 - Comune di CARBONARA DI NOLA(B740) - < Foglio 2 - Particella 2019 - Subalterno 17 >
VIA DEL RINNOVAMENTO n. SNC Piano S1-T - 1-2

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/10/2025

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/10/2025

Dati identificativi: Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**
Foglio **2** Particella **2019** Subalterno **17**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**
Foglio **2** Particella **2019**

Classamento:
Rendita: **Euro 453,19**
Categoria **A/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**
Foglio **2** Particella **2019** Subalterno **17**
Indirizzo: VIA DEL RINNOVAMENTO n. SNC Piano S1-T - 1-2
Dati di superficie: Totale: **201 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **201 m²**

Intestati catastali

1. GRAGNANIELLO Antonio (CF GRGNTN86P09I483M)

nato a SCAFATI (SA) il 09/09/1986

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 27/07/2007
Immobile attuale
Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**
Foglio **2** Particella **2019** Subalterno **17**

COSTITUZIONE del 27/07/2007 Pratica n. NA0593441
in atti dal 27/07/2007 COSTITUZIONE (n. 6040.1/2007)

Indirizzo

dal 27/07/2007
Immobile attuale
Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**
Foglio **2** Particella **2019** Subalterno **17**
VIA DEL RINNOVAMENTO n. SNC Piano S1-T -

COSTITUZIONE del 27/07/2007 Pratica n. NA0593441
in atti dal 27/07/2007 COSTITUZIONE (n. 6040.1/2007)

Dati di classamento

dal 27/07/2007 al 28/07/2008
Immobile attuale
Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**
Foglio **2** Particella **2019** Subalterno **17**
Rendita: **Euro 453,19**
Categoria **A/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**

COSTITUZIONE del 27/07/2007 Pratica n. NA0593441 in atti dal 27/07/2007 COSTITUZIONE (n. 6040.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 28/07/2008
Immobile attuale
Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**
Foglio **2** Particella **2019** Subalterno **17**
Rendita: **Euro 453,19**
Categoria **A/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2008 Pratica n. NA0670263 in atti dal 28/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49211.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**
Foglio **2** Particella **2019** Subalterno **17**
Totale: **201 m²**
Totale escluse aree scoperte : **201 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/07/2007, prot. n. NA0593441

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CARBONARA DI NOLA (B740)(NA) Foglio 2 Particella 2019 Sub. 17

➢ **1. ARTE CASA S.R.L. (CF 05167381218)**
sede in SAN GENNARO VESUVIANO (NA)
dal 27/07/2007 al 20/12/2008
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 27/07/2007 Pratica n. NA0593441 in atti dal 27/07/2007 COSTITUZIONE (n. 6040.1/2007)

➢ **1. GRAGNANIELLO Antonio (CF GRGNTN86P09I483M)**
nato a SCAFATI (SA) il 09/09/1986
dal 20/12/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 20/12/2008 Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 28619 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 760.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 12/01/2009

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Boccia Gianfranco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli N. 3896

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Comune di Carbonara Di Nola

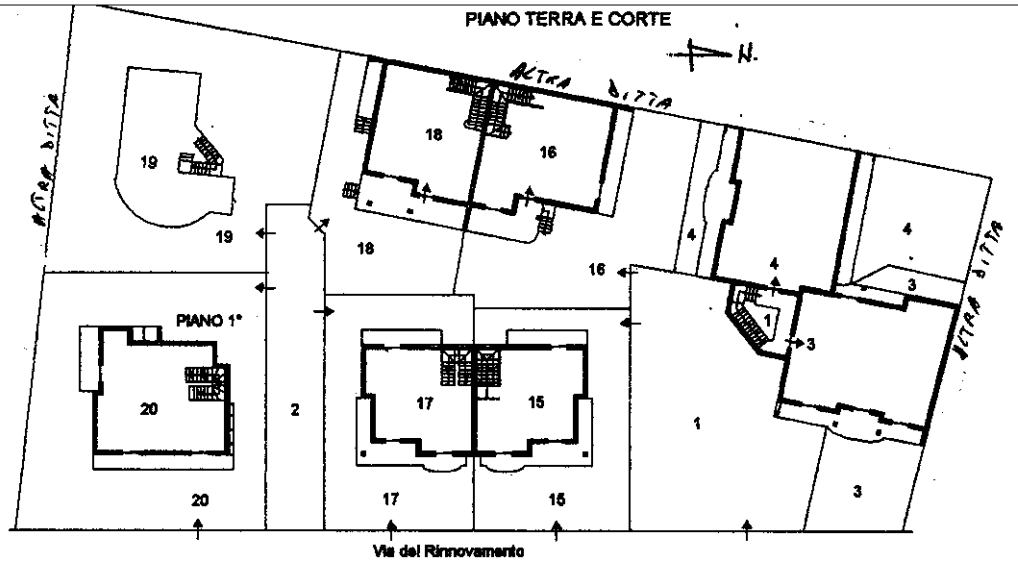
Sezione: Foglio: 2 Particella: 2019

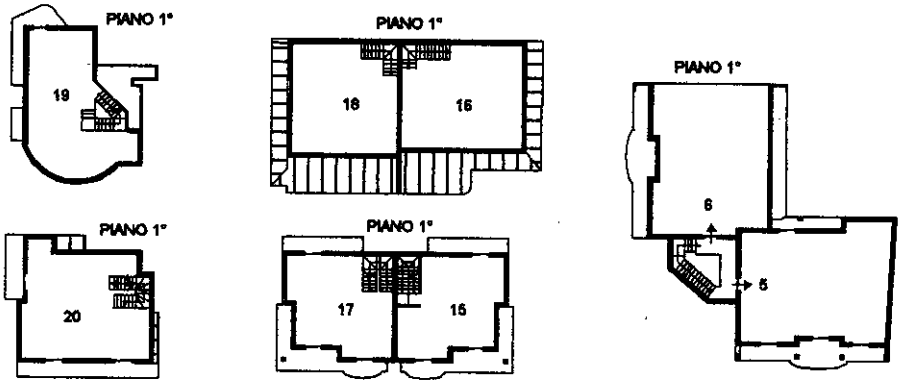
Protocollo n. NA0593441 del 27/07/2007

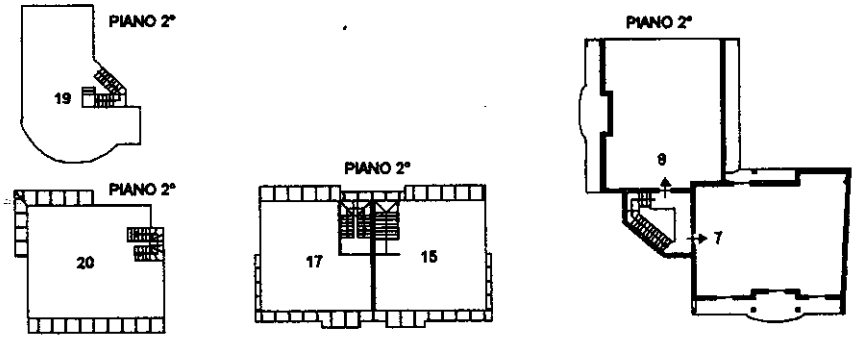
Tipo Mappale n. 415569 del 30/05/2007

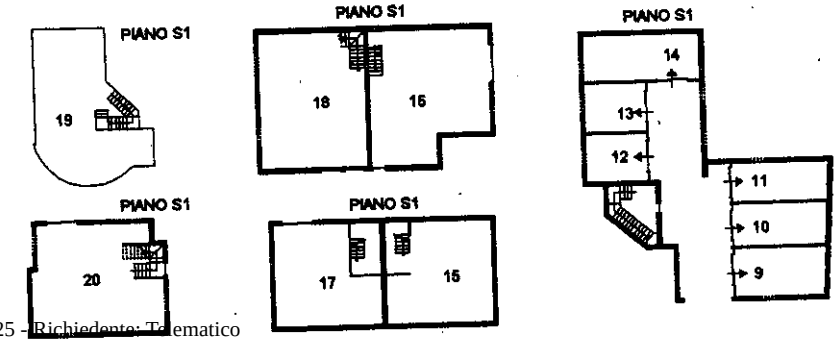
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500









Planimetria non attuale

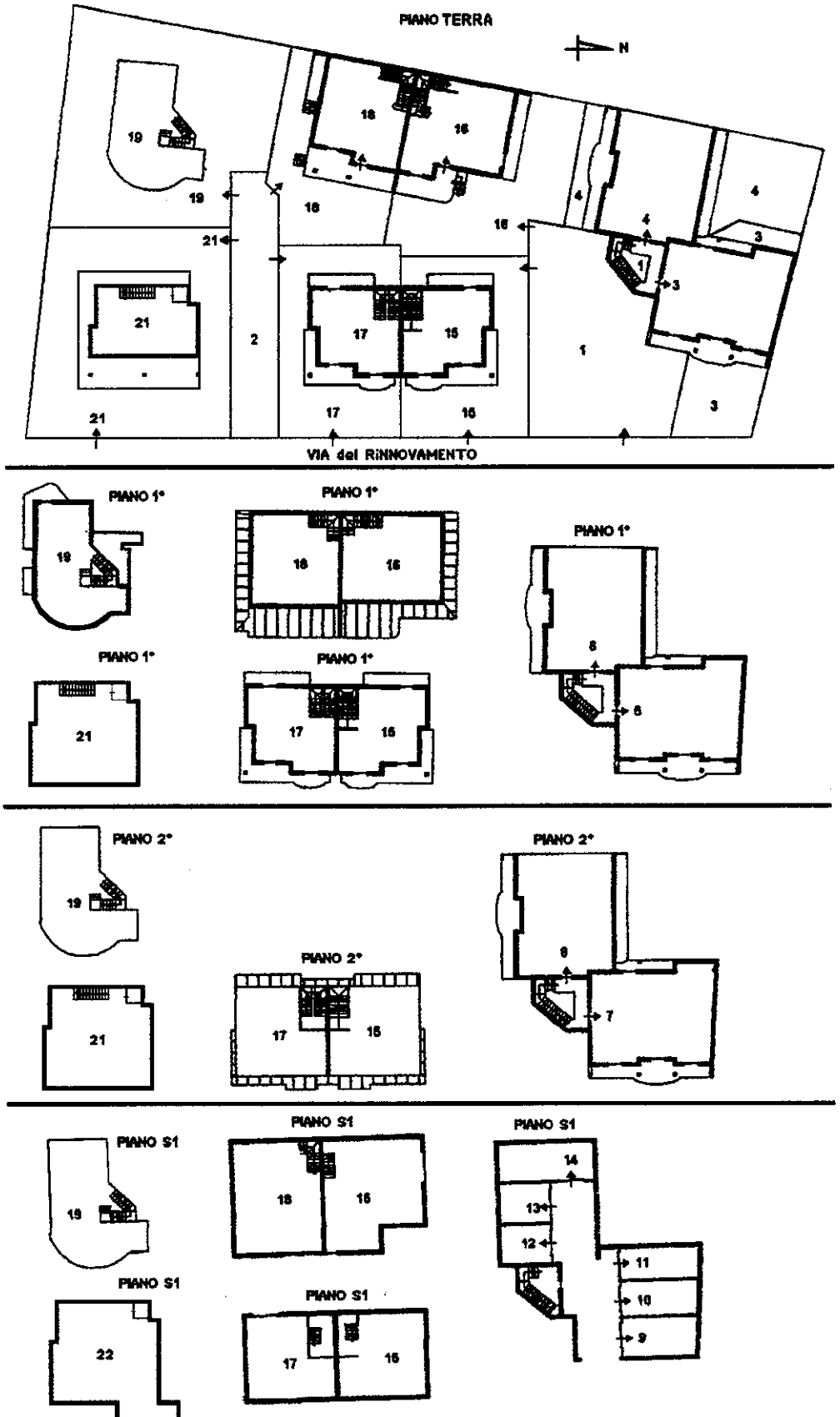
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2025 - Comune di CARBONARA DI NOLA(B740) - < Foglio 2 Particella 2019 >

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Nappi Paolino
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Napoli N. 6560

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Comune di Carbonara Di Nola	Protocollo n. NA0025196 del 30/01/2024
Sezione: Foglio: 2 Particella: 2019	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2025 - Comune di CARBONARA DI NOLA(B740) - < Foglio 2 Particella 2019 >

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/11/2025

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/11/2025

Dati identificativi: Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**

Foglio **2** Particella **175**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 07/06/2007, pratica n. NA0415569, in atti dal 07/06/2007 - TABELLA DI VARIAZIONE(n.415569.1/2007)

La dichiarazione di Tabella di variazione ha:

Comune: **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**

- costituito i seguenti immobili: Foglio **2** *Particella* **2019**

- soppresso i seguenti immobili: Foglio **2** *Particella* **175**

Dati identificativi

dall'impianto al 07/06/2007

Immobile attuale

Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**

Foglio **2** Particella **175**

Impianto meccanografico del 02/01/1975

Dati di classamento

dall'impianto al 07/06/2007

Immobile attuale

Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**

Foglio **2** Particella **175**

Redditi: dominicale **Euro 34,96 Lire 67.689**
agrario **Euro 19,76 Lire 38.259**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **02**
Superficie: **2.943 m²**

Partita: **1133**

Impianto meccanografico del 02/01/1975

dal 07/06/2007 al 07/06/2007

Immobile attuale

Comune di **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**

Foglio **2** Particella **175**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/06/2007 Pratica n. NA0415569 in atti dal 07/06/2007 (n. 415569.1/2007)

Particella con qualità: **SOPPRESSO**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **CARBONARA DI NOLA (B740) (NA)**
Foglio 2 Particella 2019

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CARBONARA DI NOLA (B740) (NA) Foglio 2 Particella 175

- **1. GRAGNANIELLO Antonio (CF GRGNTN17B22B740U)**
  nato a CARBONARA DI NOLA (NA) il 22/02/1917
  dall'impianto al 12/01/1980
  Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 02/01/1975

- **1. POLLICE GRAGNANIELLO Nunzio (CF GRGNNZ59H11E976K)**[a)]
  nato a CARBONARA DI NOLA (NA) il 11/06/1959
  dal 12/01/1980 al 28/10/2005
  Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

- **2. VECCHIONE Maria (CF VCCMRA16H63F924G)**
  nata a NOLA (NA) il 23/06/1916
  dal 12/01/1980 al 28/10/2005
  Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/1980 - UR Sede NOLA (NA) Registrazione Volume 515 n. 70 registrato in data 11/07/1980 - Voltura n. 306881 in atti dal 10/02/1986

- **1. ARTE CASA S.R.L. (CF 05167381218)**
  sede in SAN GENNARO VESUVIANO (NA)
  dal 28/10/2005 al 07/06/2007
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 28/10/2005 Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 24852 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32796.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 15/11/2005

Visura telematica

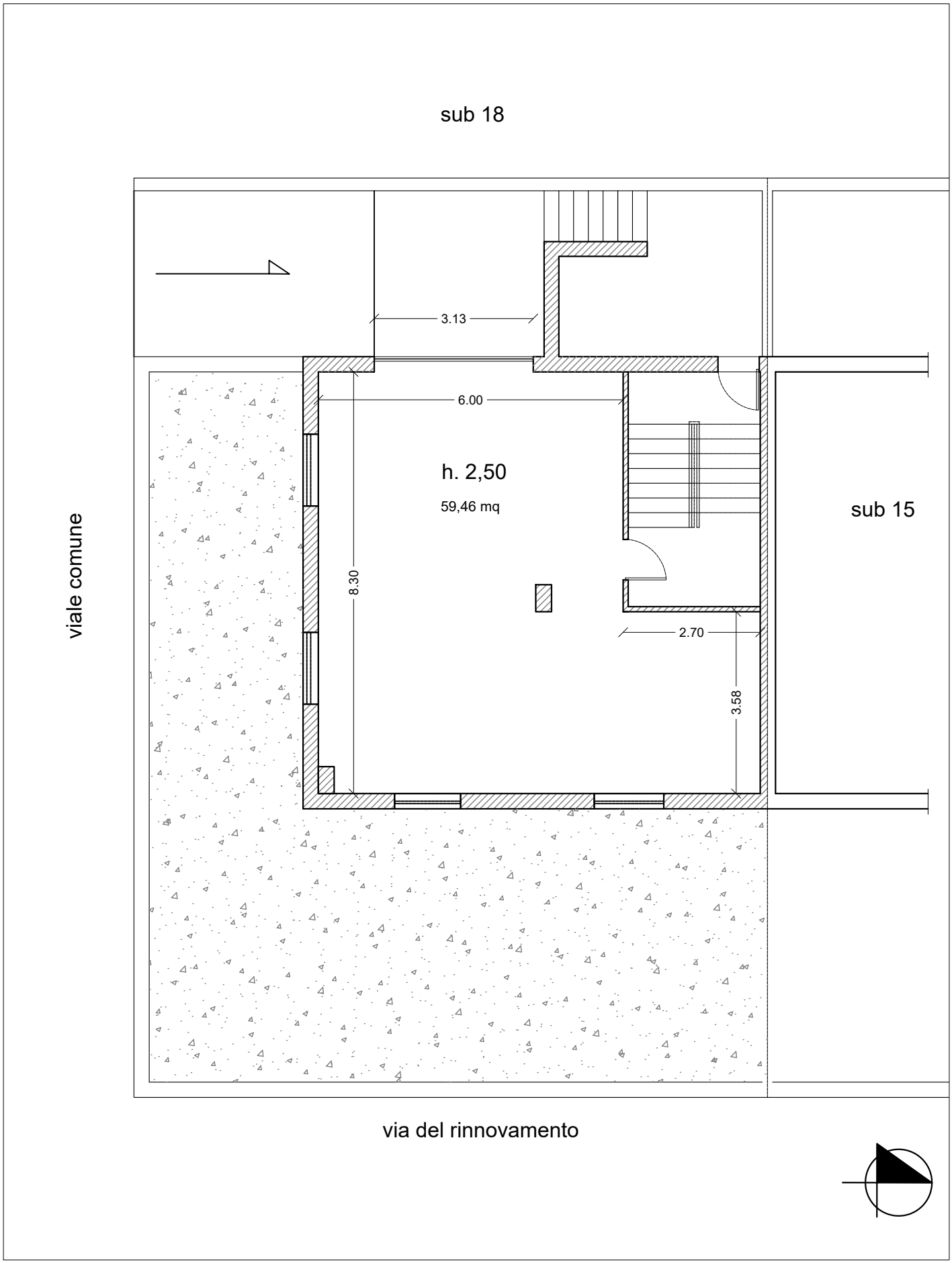
Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

RILIEVO

Pianta dello Stato di fatto
Lotto unico_ F.glio 2 - P.lla 2019 - Sub 17

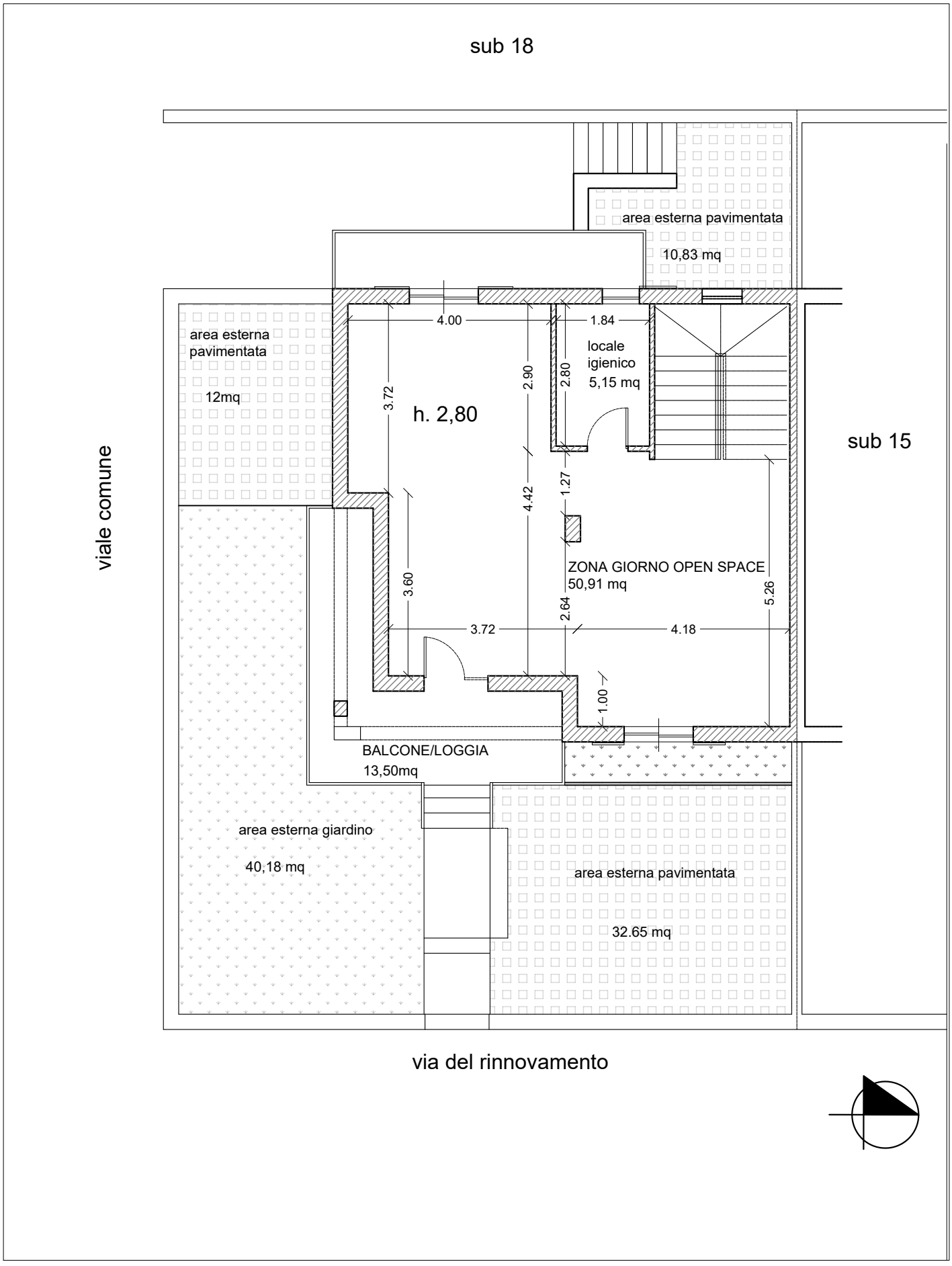
1:100



Piano S1

Pianta dello Stato di fatto
Lotto unico_ F.glio 2 - P.lla 2019 - Sub 17

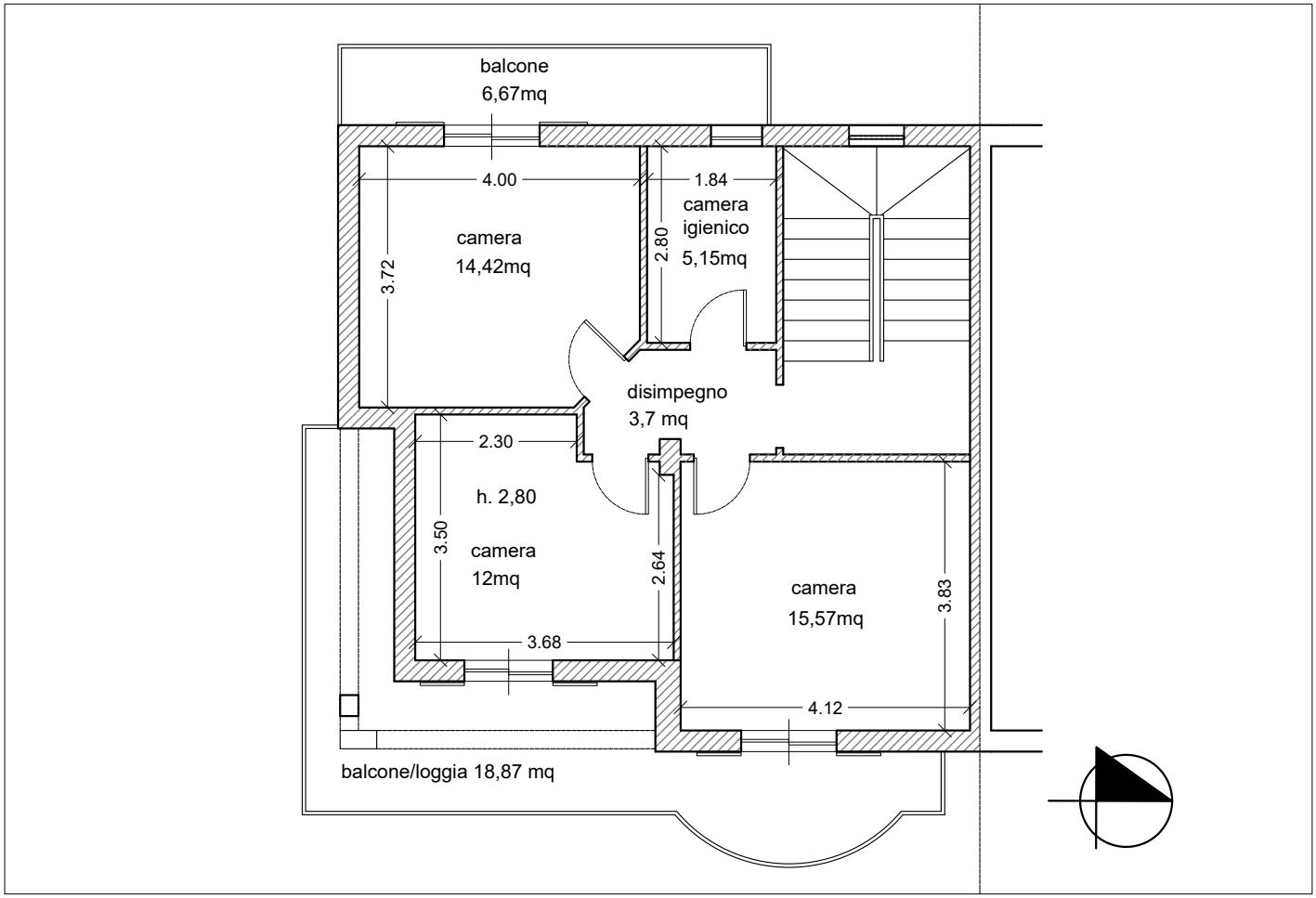
1:100



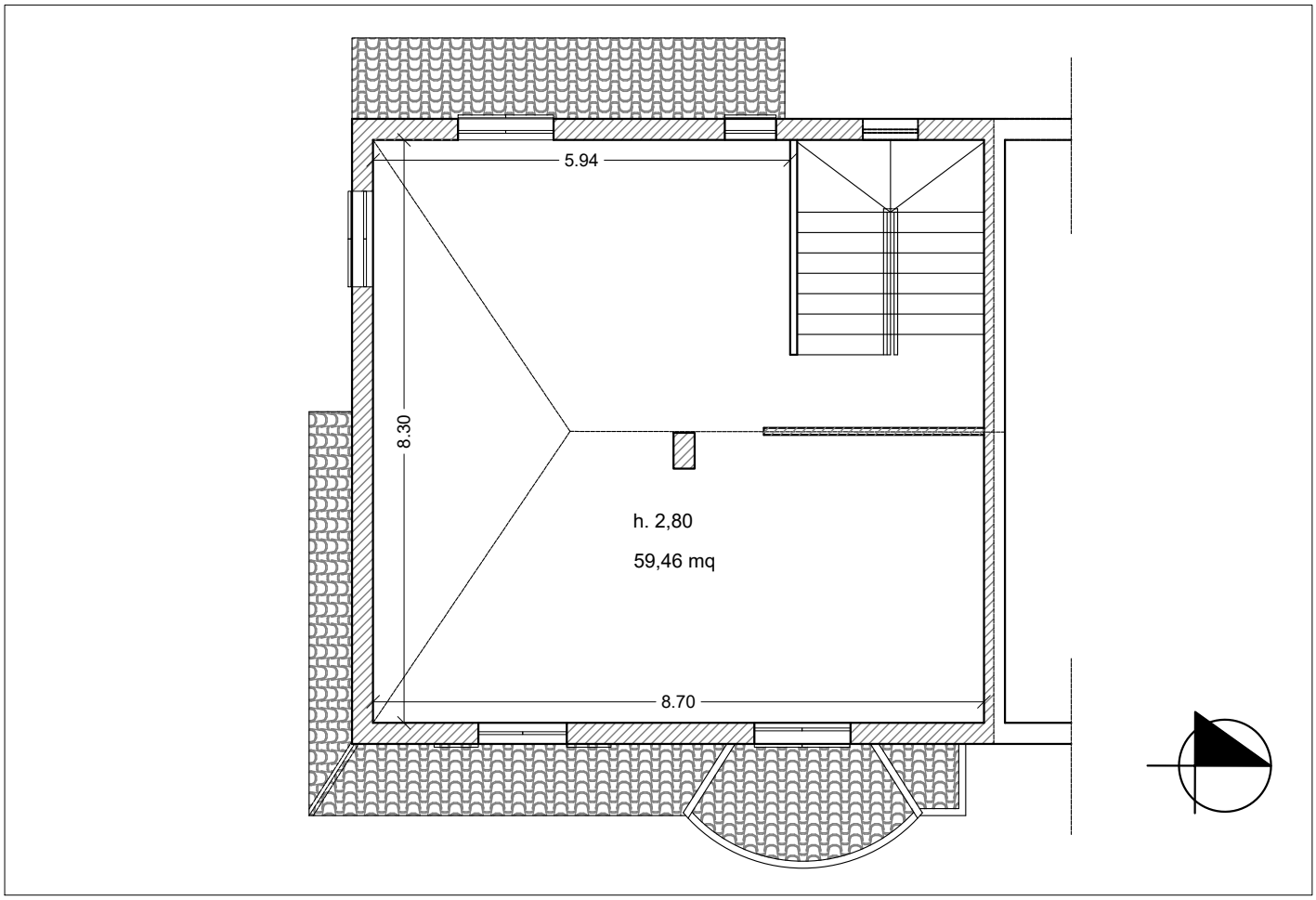
Piano terra/rialzato

Pianta dello Stato di fatto
Lotto unico_ F.glio 2 - P.lla 2019 - Sub 17

1:100



Piano primo

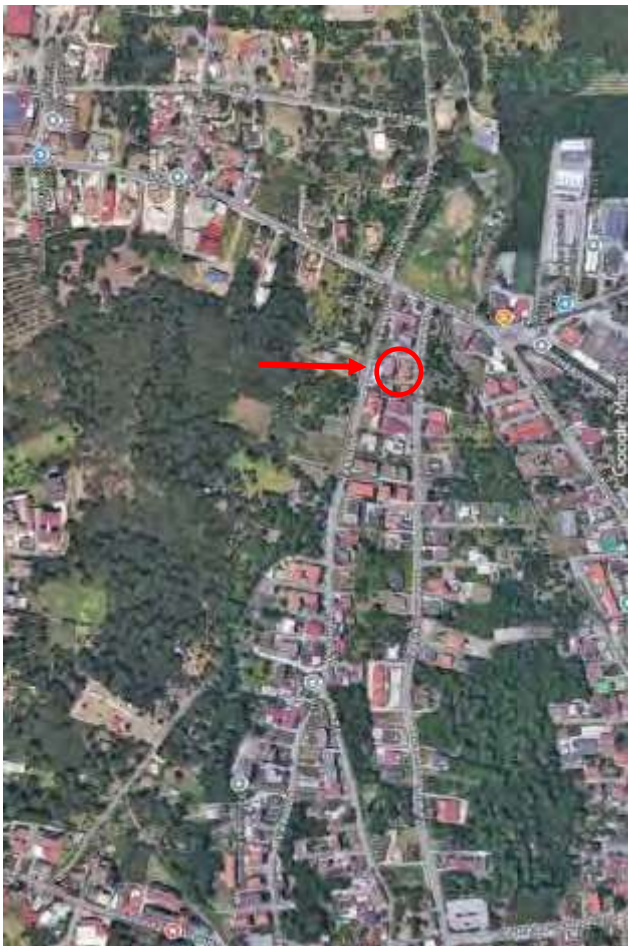


Piano sottotetto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



















Vista 1



Vista 2



Vista 3



Lotto unico_ F.glio 2 - P.lla 2019 - Sub 17
Pianta dei punti di ripresa

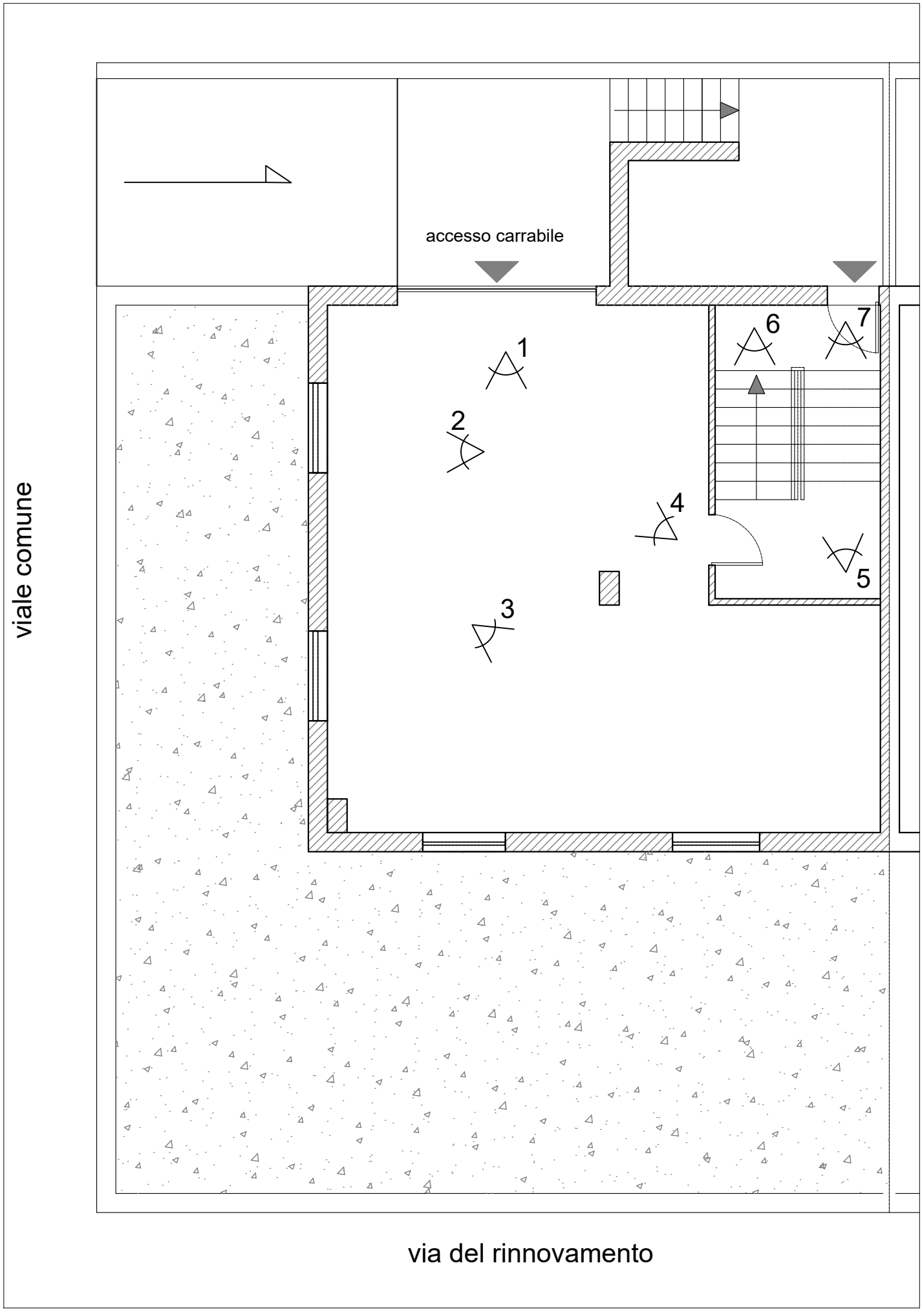




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

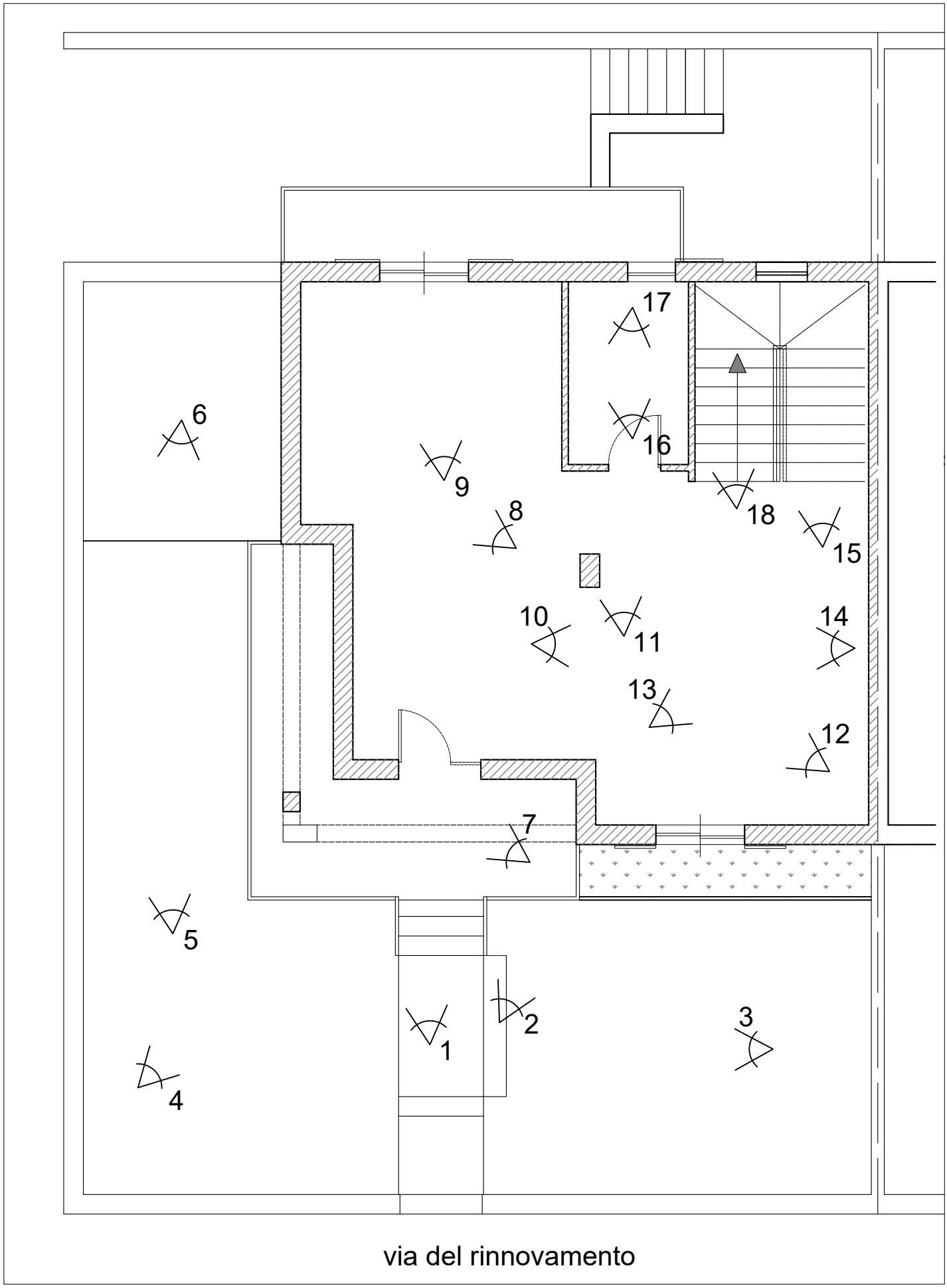


Foto 6



Foto 7

Lotto unico_ F.glio 2 - P.lla 2019 - Sub 17
Pianta dei punti di ripresa



Piano terra/rialzato



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

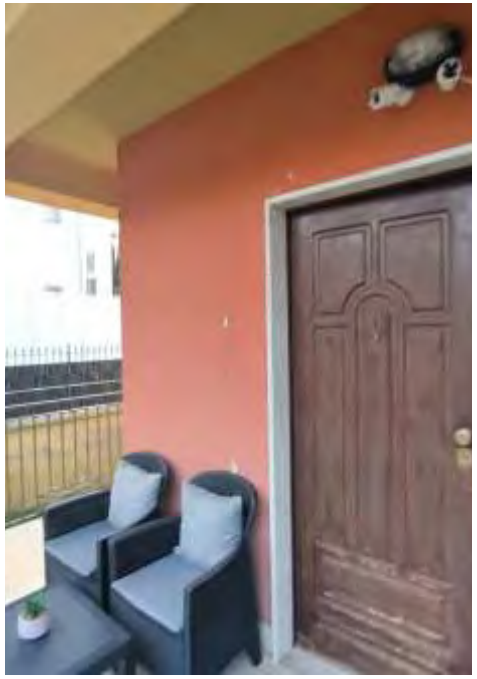


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

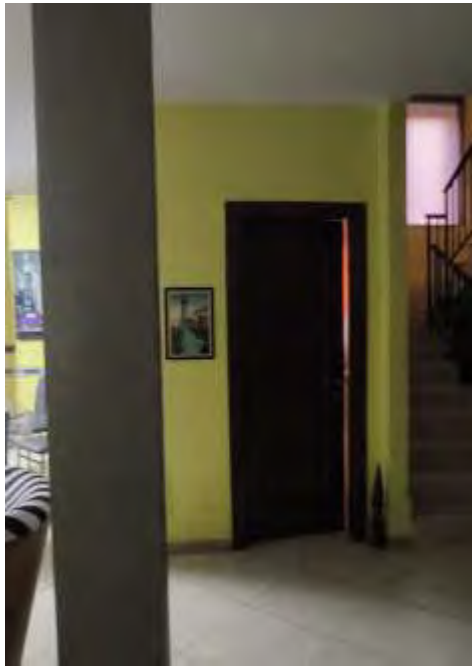


Foto 11

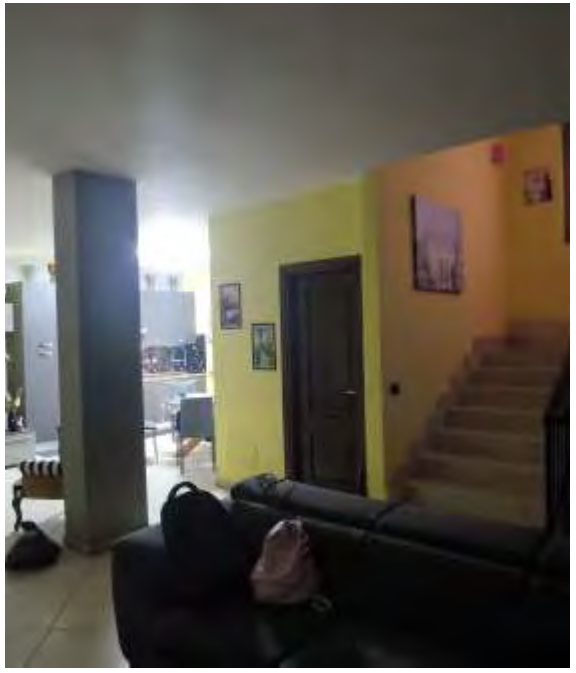


Foto 12



Foto 13

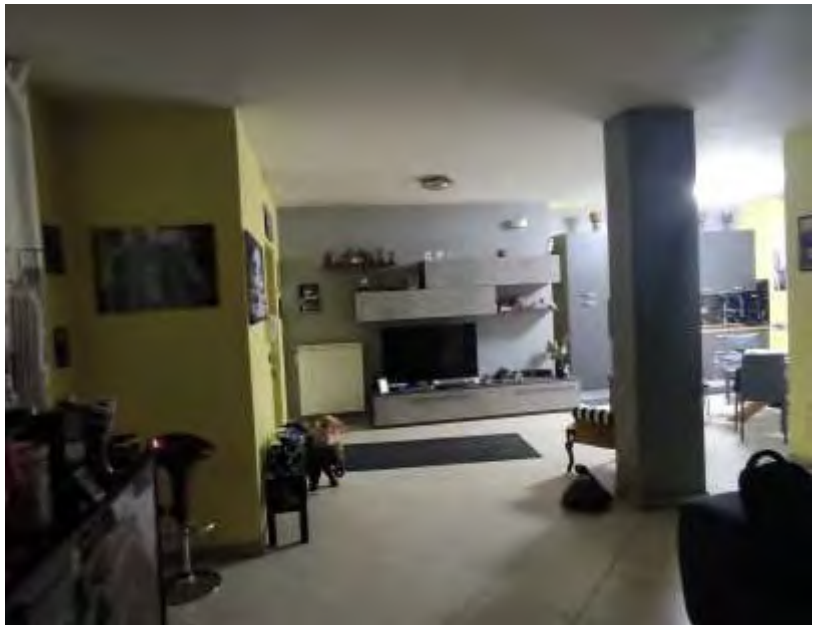


Foto 14

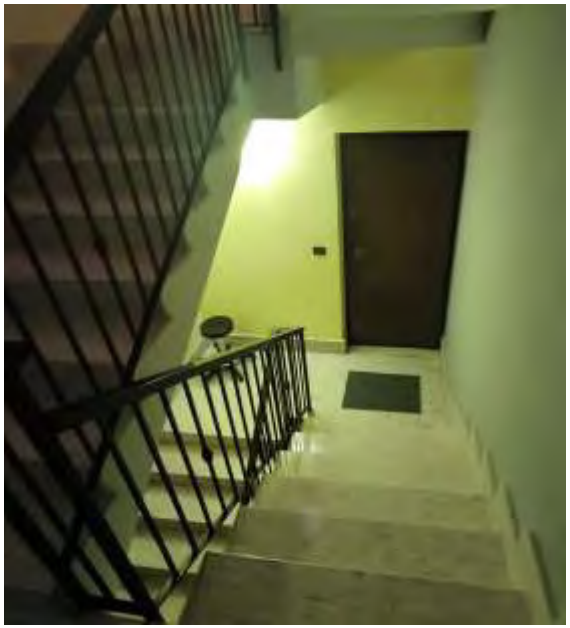


Foto 15

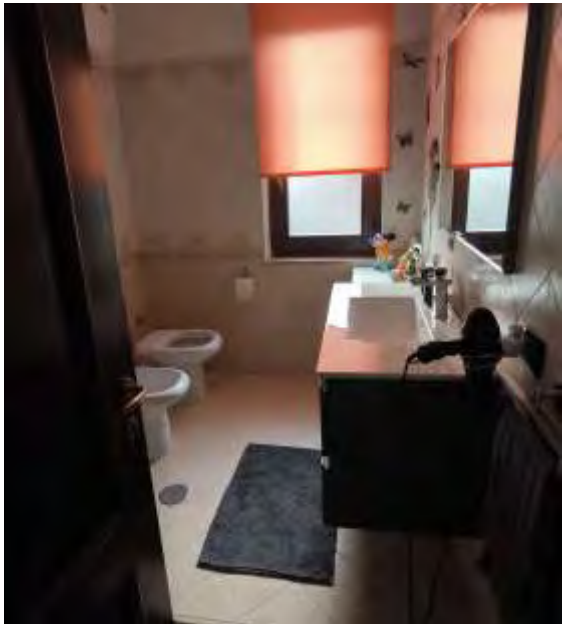


Foto 16

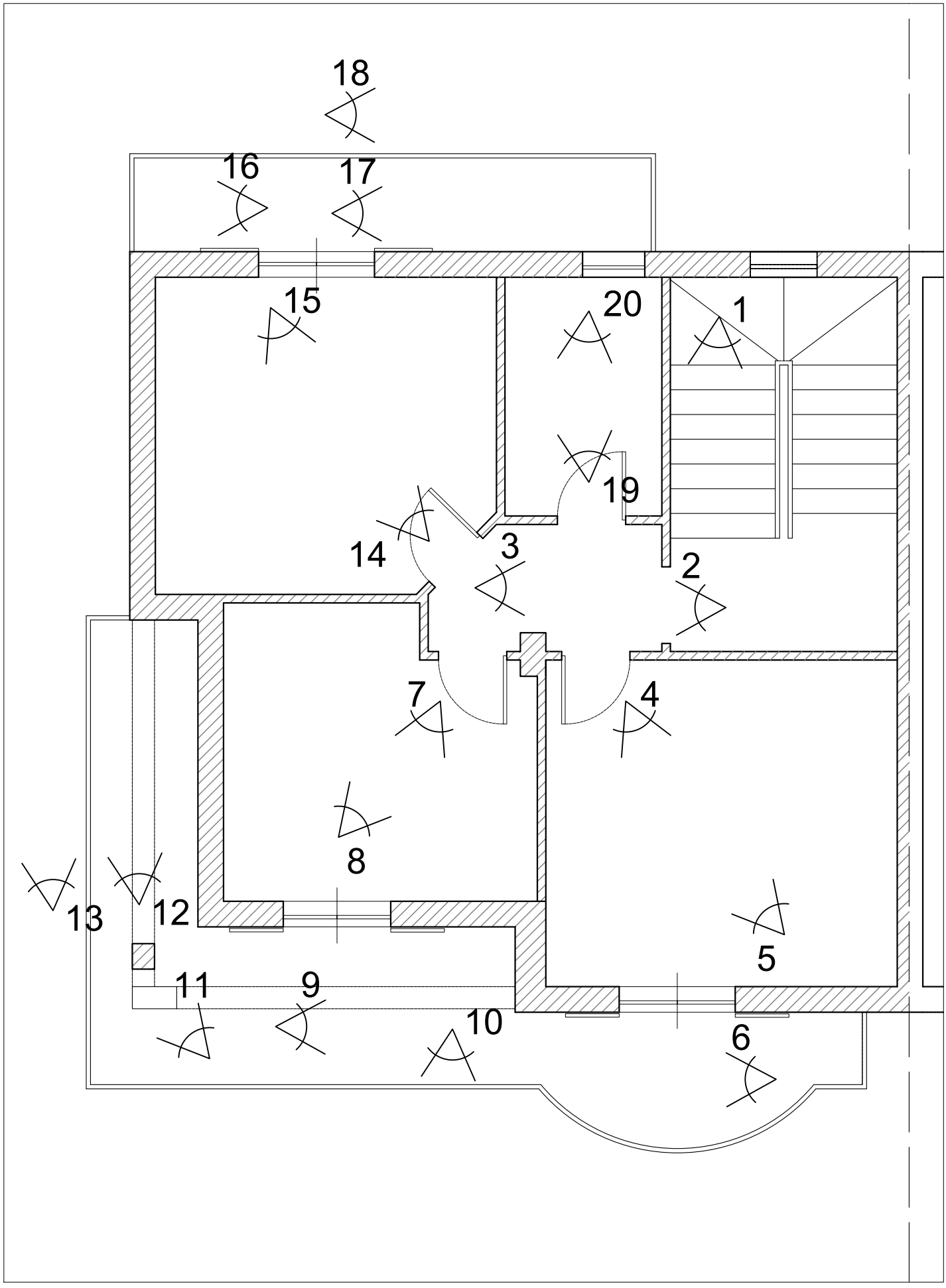


Foto 17



Foto 18

Lotto unico_ F.glio 2 - P.lla 2019 - Sub 17
Pianta dei punti di ripresa



Piano primo



Foto 1

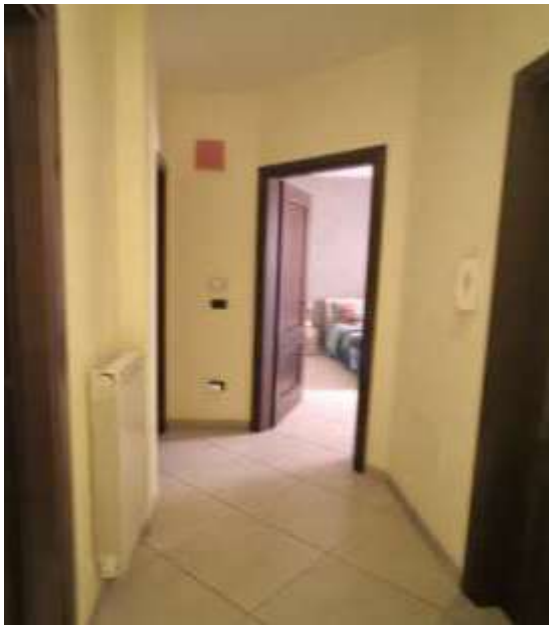


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

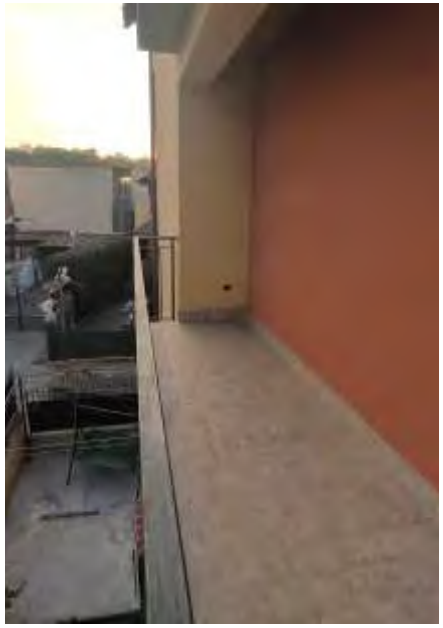


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

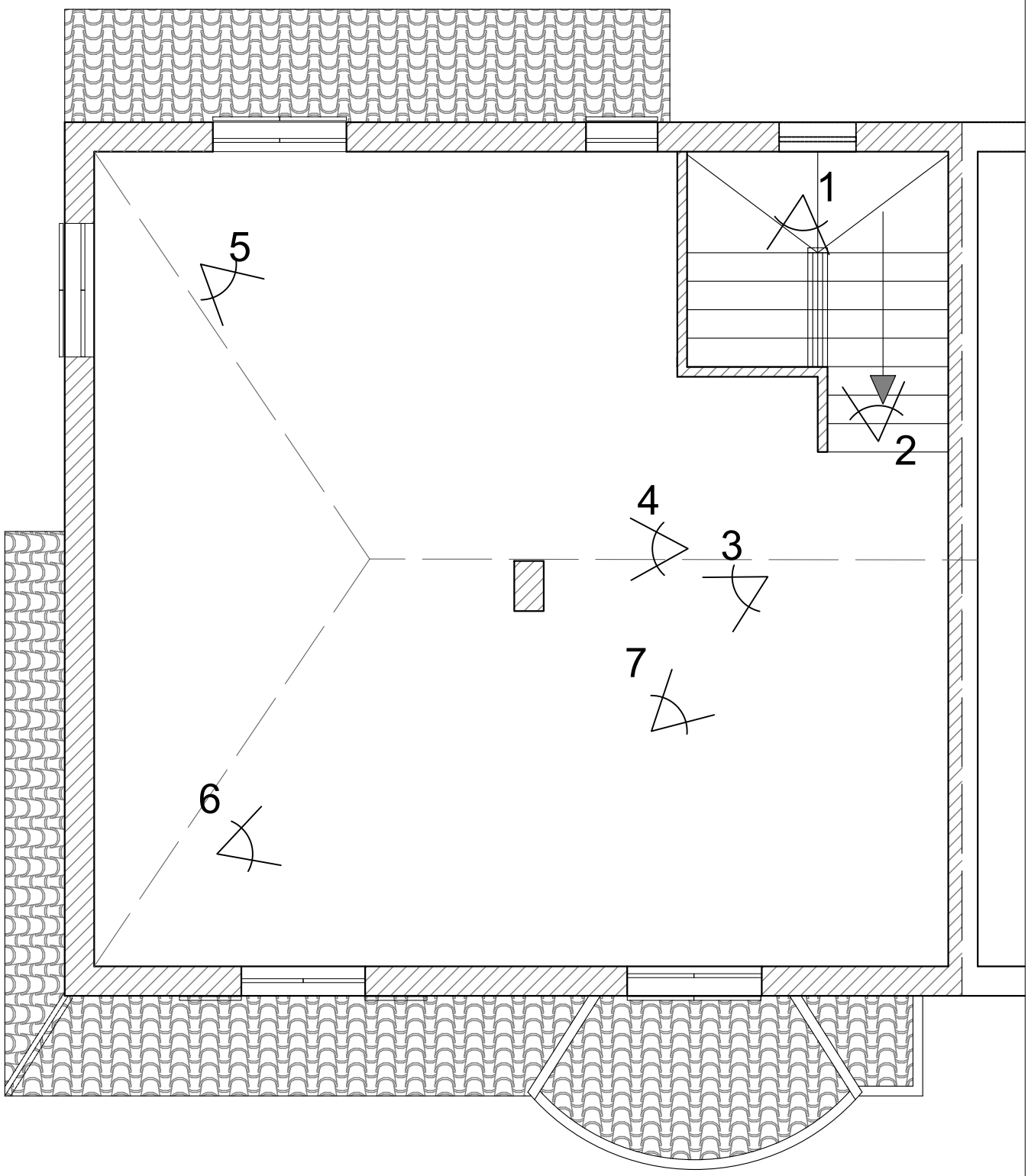


Foto 19



Foto 20

Lotto unico_ F.glio 2 - P.lla 2019 - Sub 17
Pianta dei punti di ripresa



Piano sottotetto

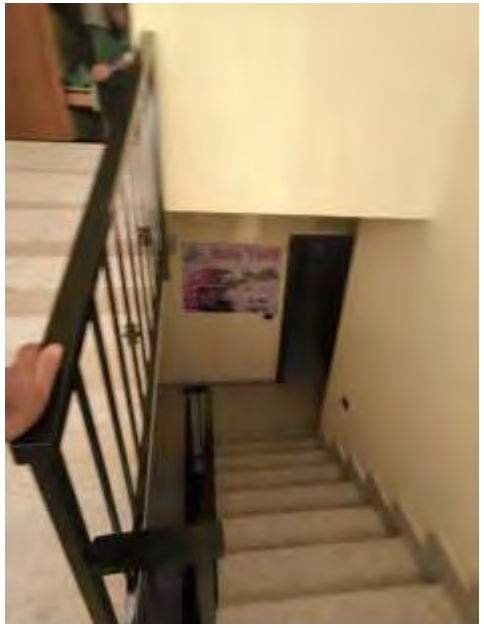


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

ISPEZIONI IPOTECARIE

Direzione Provinciale di CASERTA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

Ispezione n. T21570 del 26/06/2026

per immobile
Richiedente TMMNTN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARBONARA DI NOLA (NA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 2 - Particella 2019 - Subalterno 17
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1990 al 25/06/2026

Elenco immobili

Comune di CARBONARA DI NOLA (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 02019 Subalterno 0017

Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 13/02/2008 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 7383
   Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Repertorio 27655/11339 del 10/01/2008
   ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12011 del 2006

2. TRASCRIZIONE del 12/01/2009 - Registro Particolare 760 Registro Generale 945
   Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Repertorio 28619/12067 del 20/12/2008
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 02/10/2025 - Registro Particolare 29875 Registro Generale 38318
   Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 4627 del 29/07/2025
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 01/04/2026 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 12819
   Pubblico ufficiale CARPENTIERI ANTONIO Repertorio 25834 del 16/05/2006
   IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
   Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12011 del 2006
   Immobili attuali

Direzione Provinciale di CASERTA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente TMMNTN

Ispezione n. T21570 del 26/06/2026

Ispezione telematica

n. T1 27647 del 26/06/2026

Inizio ispezione 26/06/2026 10:24:03

Richiedente TMMNTN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12819
Registro particolare n. 1880 *Presentazione n.* 8 *del* 01/04/2026

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 16/05/2006 *Numero di repertorio* 25834
Notaio CARPENTIERI ANTONIO *Codice fiscale* CRP NTN 52C06 F839 S
Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE
Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 200.000,00 *Tasso interesse annuo* 4,05% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 300.000,00
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 17 anni

Altri dati

Formalità di riferimento *Servizio di PI di* CASERTA-SMCV
Iscrizione *Numero di registro particolare* 12011 *del* 22/05/2006
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF
Codice fiscale 166 087 71008
Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B740 - CARBONARA DI NOLA (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 2 *Particella* 2019 *Subalterno* 17
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 6,5 vani
Indirizzo VIA DEL RINNOVAMENTO *N. civico* -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Ispezione telematica

n. T1 27647 del 26/06/2026

Inizio ispezione 26/06/2026 10:24:03

Richiedente TMMNTN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12819

Registro particolare n. 1880 *Presentazione n.* 8 *del* 01/04/2026

Comune B740 - CARBONARA DI NOLA (NA)
Catasto TERRENI
Foglio 2 *Particella* 175 *Subalterno* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale ISEO SPV SRL
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 05045600268 *Domicilio ipotecario eletto* -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome GRAGNANIELLO *Nome* ANTONIO
Nato il 09/09/1986 *a* SCAFATI (SA)
Sesso M *Codice fiscale* GRG NTN 86P09 I483 M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 *In qualità di* CONTRO
Denominazione o ragione sociale ARTE CASA SRL
Sede SAN GENNARO VESUVIANO (NA)
Codice fiscale 05167381218
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di -

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)

SI INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA NN.30532/12011 DEL 22/05/2006 CHE ERA A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA. IL NUOVO CREDITORE E' ISEO SPV SRL C.F. 05045600268 IN VIRTU' DEI SEGUENTI PASSAGGI DI CREDITO: IN VIRT DI ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI DI BRESCIA DEL 2.2.2017, REP. 103242 E RACC. 35833, LA BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A,-PARTITA IVA E CODICE FISCALE 00078240421 STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIET PER AZIONI, IN FORMA ABBREVIATA ANCHE SOLO "UBI BANCA", CON EFFETTO GIURIDICO DAL 20.2.2017; PER L'EFFETTO DI TALE FUSIONE, LA BANCA INCORPORANTE (UBI BANCA) SUBENTRATA NEI RAPPORTI GIURIDICI, ATTIVI E PASSIVI, GI DI TITOLARIT DELLA BANCA INCORPORATA (BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.). - A SEGUITO DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI "IN BLOCCO", STIPULATO IN DATA 4 DICEMBRE 2019 AI SENSI DEGLI

Ispezione telematica

n. T1 27647 del 26/06/2026

Inizio ispezione 26/06/2026 10:24:03

Richiedente TMMNTN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12819

Registro particolare n. 1880 *Presentazione n.* 8 *del* 01/04/2026

ARTICOLI 4 E 7.1 DELLE LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 IN MATERIA DI CARTOLARIZZAZIONI DI CREDITI (LA "LEGGE 130"), CORREDATO DALL'INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTT 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE N. 679/2016, ISEO SPV SRL HA ACQUISTATO DA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA LA TITOLARIT "PRO-SOLUTO" DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI AVENTI LE CARATTERISTICHE INDICATE NELL'ATTO DI CESSIONE. SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE LIMITATAMENTE ALLE QUOTE DI CAPITALE E TOTALE INDICATE NEL QUADRO A, GIUSTO FRAZIONAMENTO DEL 13/02/2008 NN.7383/1040 ED AL BENE INDICATO NEL QUADRO B FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EDIFICATO SUL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DELL'IPOTECA VOLONTARIA RIPORTATO ALL'EPOCA AL FG.2 P.LLA 175. IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA NN.945/760 DEL 12/01/2009 GRAGNANIELLO ANTONIO ACQUISTA IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73.

- CONCESSIONI EDILIZIE
- STRALCIO P.R.G.

COMUNE DI CARBONARA DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI

Tel. (081 8253402 - fax 825 3114)

Ufficio Tecnico



Permesso di costruire in sanatoria N°14
del 17 ottobre 2007

PRATICA EDILIZIA
PROT. N° 1449
ANNO 2007

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

(Art.36 DPR. N° 380 del 06/06/2001 così come modificato dal D.Lgs. n° 301 del 27/12/2002)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la domanda presentata in data ***22 marzo 2007*** dalla società ***ARTE CASA srl. Rappresentata dal signor Caliendo Salvatore, quale amministratore della società*** nato a ***San Gennaro Vesuviano*** il ***10 aprile 1976*** e residente ***San Gennaro Vesuviano*** alla ***via Ottaviano*** per l'ottenimento del ***PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DPR. 380/01 PER LA REALIZZAZIONE DI SCALE ESTERNE*** a servizio dei fabbricati aventi destinazione di ***abitazione*** in ***via Del Rinnovamento,***
realizzati sull'area identificata al catasto terreni al foglio 2 mappale n.175

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto permesso in sanatoria in qualità di ***AMMINISTRATORE*** come risulta dalla documentazione esibita.

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765, 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la proposta in data ***26 aprile 2007*** del responsabile comunale del procedimento, resa ai sensi dell'art. 20 del DPR. N° 380 del 06/06/2001;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del ***26 aprile 2007;***

Visto l'art. 36 del DPR. N° 380 del 2001 come modificato dal decreto legislativo n° 301 del 27/12/2002;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia d'urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza dei lavori, circolazione, nonché dei beni paesistici ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236, la legge 30 marzo 1971, n. 118, il DPR 27 luglio 1996, n. 503 e la legge - quadro 5 febbraio 1992, n. 104 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e il relativo regolamento di attuazione approvato con DPR 6 dicembre 1991, n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;

Visto il D.P.C.M. 10 marzo 1991 e la legge - quadro 26 ottobre 1995, n. 447, in materia di inquinamento acustico;

Visto il Nuovo Codice della Strada approvata con D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 integrato e corretto con D. Lgs. 1 0 settembre 1 993, n. 360;

Visto il Regolamento di esecuzione del Codice della Strada approvato con D.P.R.16 dicembre 1992,

n. 495 integrato e corretto con D.P.R.26 aprile 1993, n. 147 e con D.P.R.16 settembre 1996, n. 610;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche e edilizie, la destinazione d'uso compatibile

per l'opera realizzata è la seguente: ***abitazione***

Dato atto che l'opera di cui al presente permesso in sanatoria è a titolo ***oneroso***, e che la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 36 del DPR. N° 380/01 e successivo D. L.vo n° 301/2001 mediante:

b) la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione con:

[ ] **a. 1** - versamento della somma di , a titolo di oblazione, pari al doppio dell'importo determinato ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/01 e S.M., eseguito in data 16 ottobre 2006 con bollettino postale n°

c) la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione con:

[X] **b. 1** - versamento della somma di ***58,00*** a titolo di oblazione, pari al doppio dell'importo determinato ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/01 e S.M., eseguito in data con bollettino postale n° ***bpllettino postale n. 160***

Visto l'art. 13, del DPR. N° 380 del 06/06/2001

CONCEDE

Alla società ***ARTE CASA srl. Rappresentata dal signor Caliendo Salvatore, quale amministratore della società*** nato a ***San Gennaro Vesuviano*** il ***10 aprile 1976*** e residente ***San Gennaro Vesuviano*** alla ***via Ottaviano, 69***

il ***PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DPR. 380/01 PER LA REALIZZAZIONE DI SCALE ESTERNE*** a servizio dei fabbricati aventi destinazione ***di abitazione*** in ***via Del Rinnovamento*** sull'area identificata al catasto terreni al foglio *2* mappale n.*175*

Il presente permesso in sanatoria si intende rilasciato in ogni caso sotto riserva dei diritti e degli interessi di terzi ed in piena salvezza dei poteri attribuiti ad altri organi.

I SOTTOTETTI NON POSSONO ESSERE ADIBITI AD ABITAZIONE

il presente permesso in sanatoria viene redatto in duplice originale di cui uno viene rilasciato all'interessato

Data rilascio 17 ottobre 2007

Il Responsabile dell'UTC.
(Arch. Umberto Sibilla)

Il sottoscritto ***Caliendo Salvatore, quale amministratore della società ARTE CASA srl., come sopra generalizzato,*** **dichiara** di aver ritirato oggi .....
17 OTT. 2007 .....l'originale del presente permesso in sanatoria con n. **6** allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso e stato subordinato.

IL DICHIARANTE

COMUNE DI CARBONARA DI NOLA
PROVINCIA DI NAPOLI
POSTA IN ARRIVO
22 MAR. 2007
Prot. 1469

COMUNE DI CARBONARA DI NOLA

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

PROGETTO

VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE n° 11 del 29/06/06 PER LA COSTRUZIONE DI FABBBRICATI PER CIVILI ABITAZIONI

UBICAZIONE: VIA DEL RINNOVAMENTO

RICHIEDENTE: "ARTE CASA s.r.l."

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL RICHIEDENTE
ARTE CASA S.r.l.
Via [illegible], int. 69
80040 San Gennaro Vesuviano (Na)
P. IVA 05167381218

IL TECNICO

COLLEGIO dei GEOMETRI della PROVINCIA di NAPOLI
BOCCIA
3896

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Relativa alla richiesta in sanatoria di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 11 del 29/06/2006, per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni nel Comune di Carbonara di Nola alla Via del Rinnovamento, riportati in mappa foglio 2 particella 175.

Premesso che:

- La società ARTE CASA s.r.l. è titolare del Permesso di Costruire n. 11 del 28/06/2006, rilasciato dal Comune di Carbonara di Nola per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni alla Via del Rinnovamento sul terreno riportato in Catasto al foglio n. 2 con la particella n. 175.
- A seguito di sopralluogo da parte dell' ufficio tecnico comunale si sono riscontrate delle difformità nell'esecuzione delle opere, rispetto al progetto approvato.

Tanto premesso, il sottoscritto Boccia Gianfranco A., geometra con studio in San Gennaro Ves.no alla Via Cozzolino, 81, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 3896, a seguito incarico ricevuto dal sig. Caliendo Salvatore amministratore della società ARTE CASA s.r.l. con sede in San Gennaro Ves. alla Via Ottaviano, 69, ha redatto il progetto in sanatoria di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 11 del 29/06/2006, per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni nel Comune di Carbonara di Nola alla Via del Rinnovamento esponendo quanto segue:

Descrizione opere assentite

Il progetto assentito prevede la realizzazione di n. 5 fabbricati ubicati nel lotto interessato con accesso dalla strada comunale via del Rinnovamento e così formati:

Fabbricato A, con tipologia ad appartamenti, composto da uno stabile di n. 3 piani fuori terra e piano interrato, con vano scala centrale per l'accesso ai vari piani. Il piano interrato sarà adibito ad uso garage, mentre nei piani superiori saranno ricavati n.6 appartamenti per abitazioni in numero 2 per piano.

Fabbricato B formato da n. 2 villette unifamiliari composto da due piani fuori terra ad uso abitazione, oltre al sovrastante sottotetto non abitabile, e piano interrato ad uso garage-cantina.

Fabbricato C formato da n. 2 villette unifamiliari composto da un piano fuori terra ad uso abitazione, oltre al sovrastante sottotetto non abitabile, e piano interrato ad uso garage-cantina.

Fabbricati D-.F formati da villette unifamiliari autonome composte da due piani fuori terra ad uso abitazione, oltre al sovrastante sottotetto non abitabile, e piano interrato ad uso garage-cantina.

Descrizione opere in variante

Le opere di variante in corso d'opera, che non incidono sui parametri urbanistici, non comportano aumenti di volumetria e superfici assentite, non modificano la destinazione d'uso, sono le seguenti:

1. In riferimento al fabbricato A, sono state eseguite opere che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni con lo spostamento di alcune tramezzature, piccola variazione di alcuni vani finestre e balconi, che non hanno variato la sagoma del fabbricato. Inoltre sono state realizzate delle piccole rampe scala al piano terra di accesso alle aree di pertinenza.
2. in riferimento al fabbricato B, sono state eseguite opere che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni con lo spostamento di alcune tramezzature, la predisposizione per l'installazione di un ascensore interno. L'abolizione di una rampa per l'accesso carrabile al piano interrato, e lo spostamento

dell'altra nella parte retrostante, inoltre è prevista la realizzazione di piccole rampe scala di accesso al piano rialzato dall'area di pertinenza.

3. in riferimento al fabbricato C, si è realizzata una piccola variazione della sagome con la trasposizione di volumi, nell'ambito di quelli assentiti, con lo spostamento in avanti della parete della sala e l'arretramento di quella della camera. Opere che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni con lo spostamento di alcune tramezzature. Inoltre sono state realizzate delle piccole rampe scala di accesso alle aree di pertinenza.
4. in riferimento al fabbricato D, è prevista una variazione della sagome con la trasposizione di volumi nell'ambito di quelli assentiti dal piano rialzato al primo, senza variare la struttura portante. Opere che determinano una diversa distribuzione degli spazi interni con lo spostamento di alcune tramezzature. Inoltre sarà spostata la rampa di accesso al piano interrato nella parte retrostante al fabbricato stesso.
5. In riferimento al fabbricato E, sono state eseguite opere che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni con lo spostamento di alcune tramezzature, piccola variazione di alcuni vani finestre e balconi. L'abolizione della rampa per l'accesso carrabile al piano interrato, e la realizzazione di piccole rampe scala di accesso all' area di pertinenza.
6. Inoltre è prevista una modesta modifica della sistemazione degli spazi esterni con la variazione delle aree a parcheggio, che comunque sono state dimensionate in modo tale che con i vari garage, soddisfano il rapporto di 1/10 del volume di progetto a norma della legge 122/89.

Ai fini urbanistici, si fa presente che il terreno su cui sorge l'opera oggetto di Variante, secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Carbonara ricade in Zona B2, e l'intervento previsto non contrasta con le norme urbanistiche dettate dallo stesso, e non va ad incidere sulle strutture dell'edificio, e non comporta alcun aumento delle superfici utili, altezze, volume e destinazione d'uso, previste dal Permesso di Costruire n. 11 del 29/06/2006.

Si precisa, inoltre, che sono state eliminate tutte quelle opere difformi e non suscettibili di sanatoria riscontrate nel citato sopralluogo effettuato dall'U.T.C.

Tanto dovuto in evasione all'incarico ricevuto.

Carbonara di Nola

Il Tecnico

(geom. Boccia Gianfranco)



COMUNE DI CARBONARA DI NOLA

COMUNE DI CARBONARA
PROVINCIA DI NAPOLI
POSTO IN OPERA
22. MAR. 2007
Prot. 1169
CLASSE

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

PROGETTO

VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE n° 11 del 29/06/06 PER LA COSTRUZIONE DI FABBBRICATI PER CIVILI ABITAZIONI

UBICAZIONE: VIA DEL RINNOVAMENTO

RICHIEDENTE: "ARTE CASA s.r.l."

Tabella Planovolumetrica	RAPP. DISEGNI
Planimetria Catastale	1 : 200
Stralcio P.R.G.	
Planimetria Particolare	1 : 2000
TAVOLA N. 1	

COMUNE DI CARBONARA DI NOLA
(Provincia di Napoli)
UFFICIO TECNICO
Il presente elaborato è allegato al permesso di costruire n. 14 del 17/10/2007.
Carbonara di Nola, li 17/10/2007.
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Emilio Umberto

IL RICHIEDENTE
ARTE CASA s.r.l.
Via Ottaviano, Int. 69
80040 S.ni Cesareo Vesuviano (Na)
P. IVA: 03107781218

IL TECNICO
Dott. Ing. GIANFRANCO BOCCIA
ALBO N. 3896

TABELLA PLANOVOLUMETRICA

Terreno a disposizione: P.lla 175 mq. 2.943,00

Volume Realizzabile: mq. 2943,00 x 1,50 = mc. 4.414,50

Volume di Progetto:

Fabb. A = mq. (122.70+118.45) x 9.00 = mc. 2170.35

Fabb. B = mq. 121.34 x 6.00 = mc. 728.04

Fabb. C = mq. 188.76 x 3.00 = mc. 566.28

Fabb. D = mq. (60.60+84.50) x 3.00 = mc. 435.30

Fabb. E = mq. 76.19 x 3.00 = mc. 458.16

Volume Totale = mc. 4358.13

Superficie Parcheggi:

Fabb. A : 1/10 x 2170.35 = mq. 217.04
Parcheggio+garage+ area manovra = mq. 352.54 > 217.04

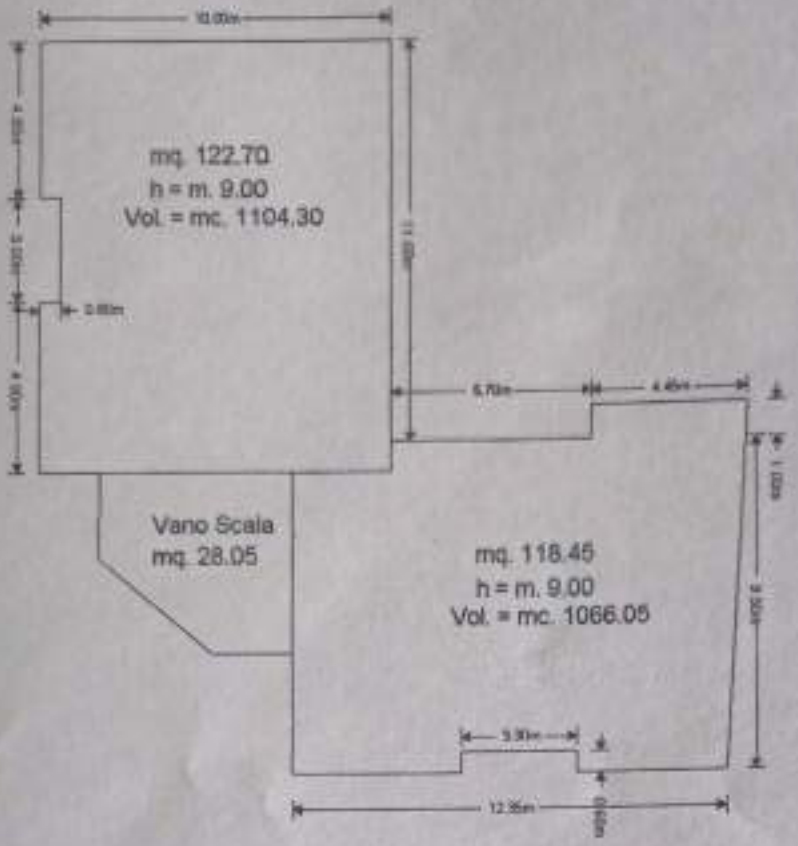
Fabb. B: 1/10 x 728.04 = mq. 72.80
Parcheggio + garage = mq. 86.79 > 72.80

Fabb. C: 1/10 x 566.28 = mq. 56.63
Parcheggio + garage = mq. 91.99 > 56.63

Fabb. D: 1/10 x 435.30 = mq. 43.53
Parcheggio + garage = mq. 71.56 > 43.53

Fabb. E: 1/10 x 458.16 = mq. 45.82
Parcheggio = mq. 78.00 > 45.82

Fabbricato A
Piano T.-1.-2.



Fabbricato B
Piano R.-1.



COMUNE DI CARBONARA DI NOLA

PROVINCIA DI NAPOLI
POSTO IN ARCHIVIO
22 MAR 20[illegible]
PROT. 1449

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

PROGETTO

VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE n° 11 del 29/06/06 PER LA COSTRUZIONE DI FABBBRICATI PER CIVILI ABITAZIONI

UBICAZIONE: VIA DEL RINNOVAMENTO

RICHIEDENTE: "ARTE CASA s.r.l."

PROGETTO ARCHITETTONICO	RAPP. DISEGNI
TAVOLA N. **3** - FABB. **B**	1 : 100

IL RICHIEDENTE

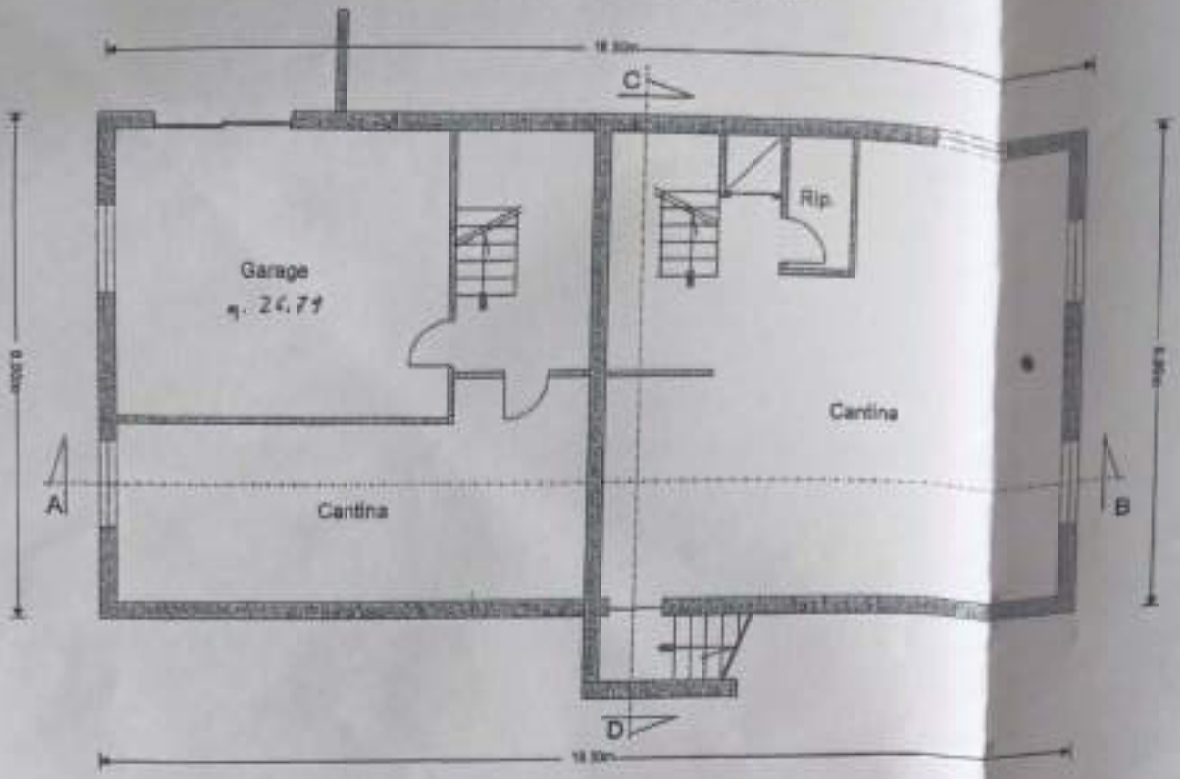
ARTE CASA s.r.l.

[illegible]
80040 San Gennaro Vesuviano (Na)
P. IVA 05189581218

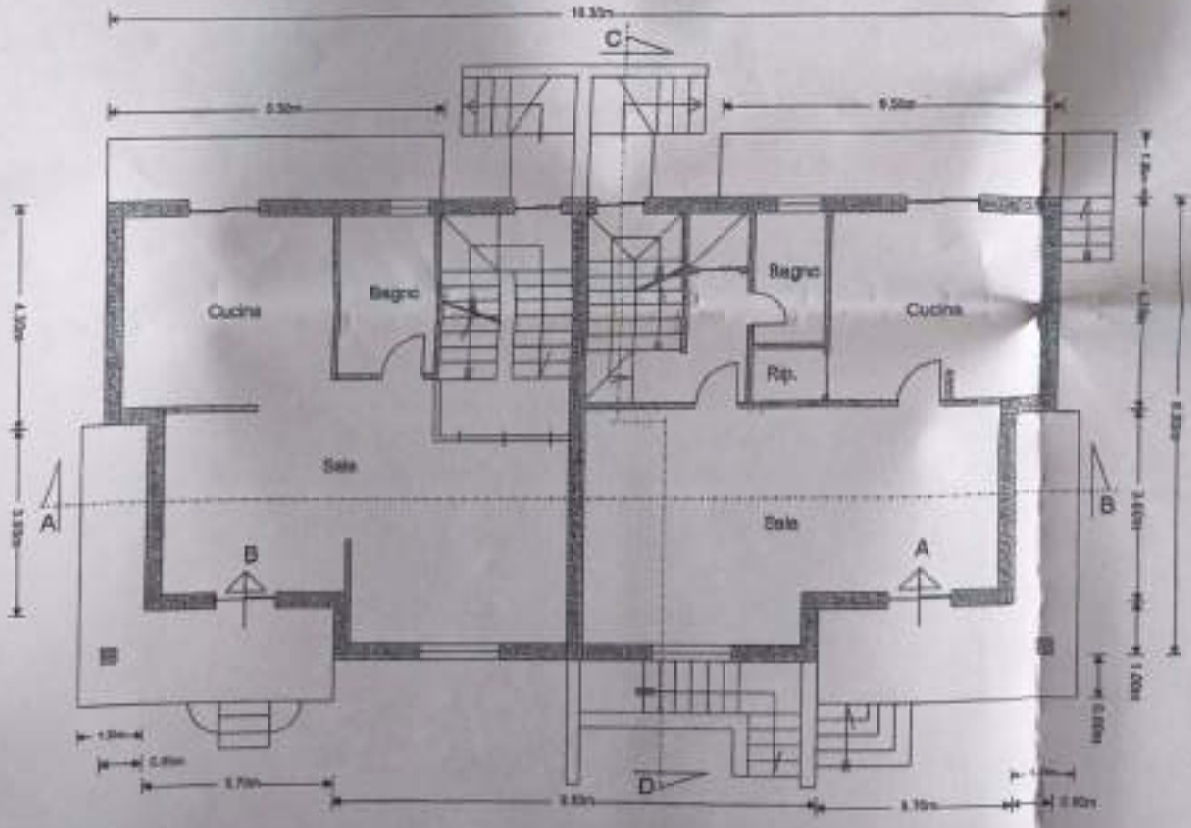
IL TECNICO

COLLEGIO dei GEOMETRI della PROVINCIA DI NAPOLI
BOCCIA
3896

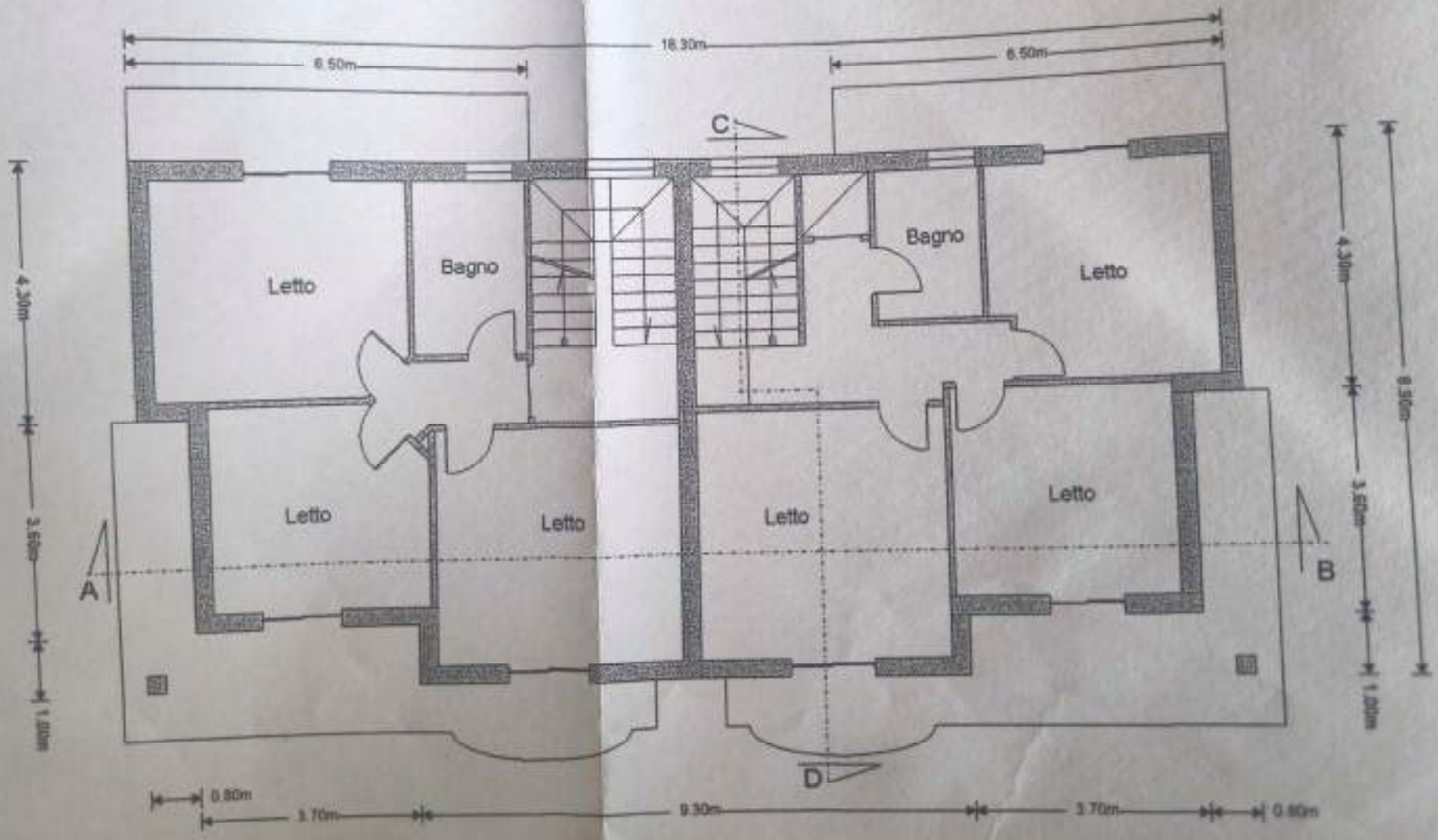
PIANO SOTTOSTRADA



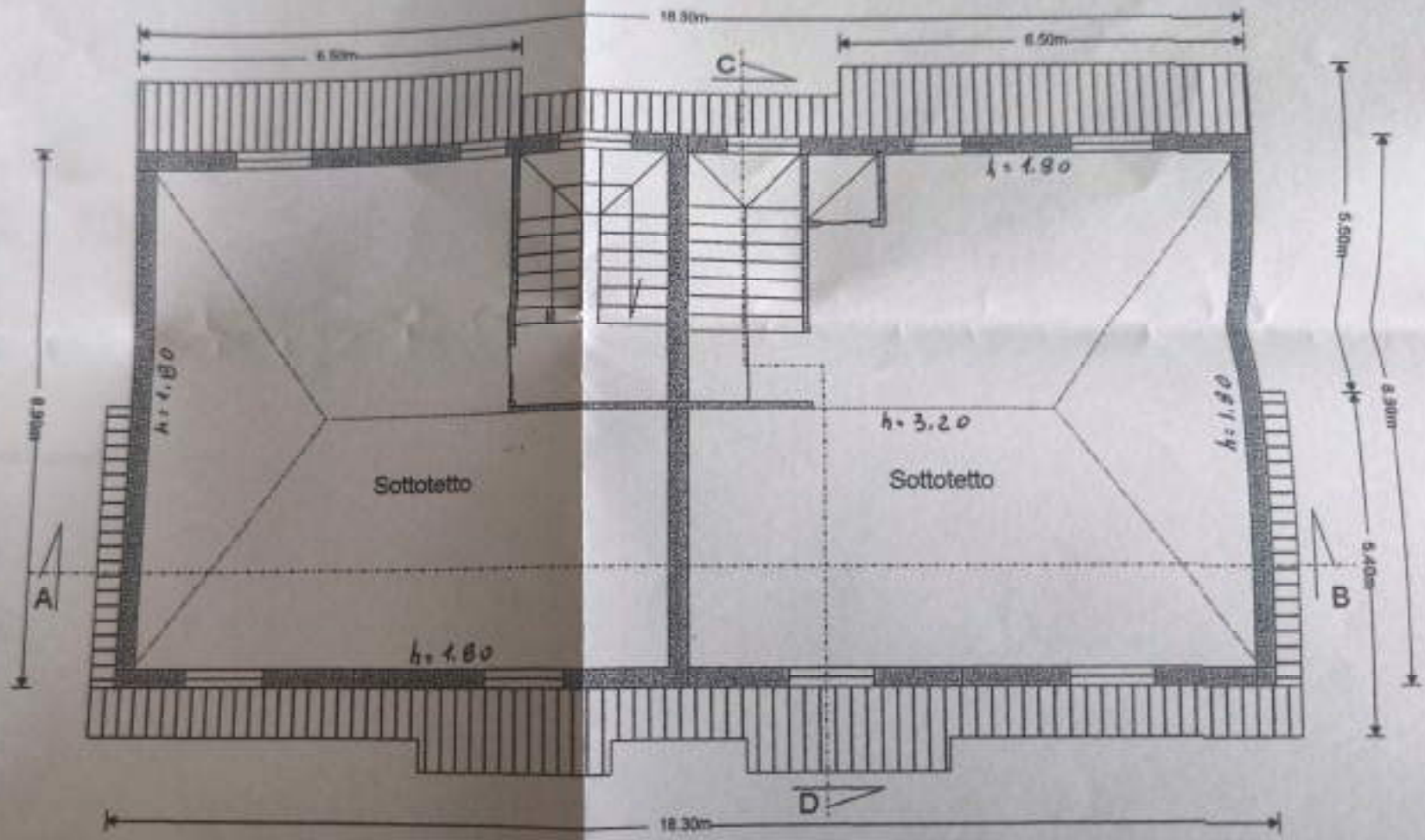
PIANO RIALZATO

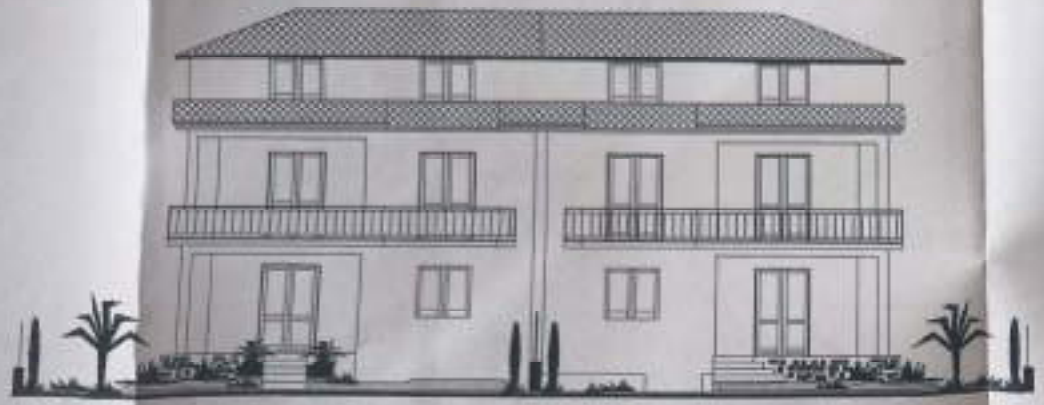


PIANO PRIMO

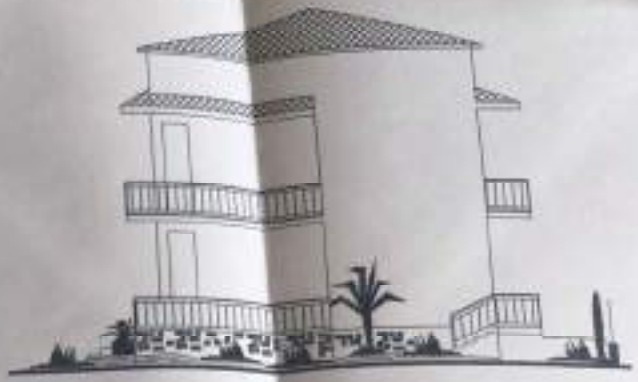

18.30m
6.50m
6.50m
C
Letto
Bagno
Bagno
Letto
Letto
Letto
Letto
Letto
A
B
D
4.30m
3.50m
1.00m
8.50m
4.30m
3.50m
1.00m
0.80m
3.70m
9.30m
3.70m
0.80m

PIANO SECONDO

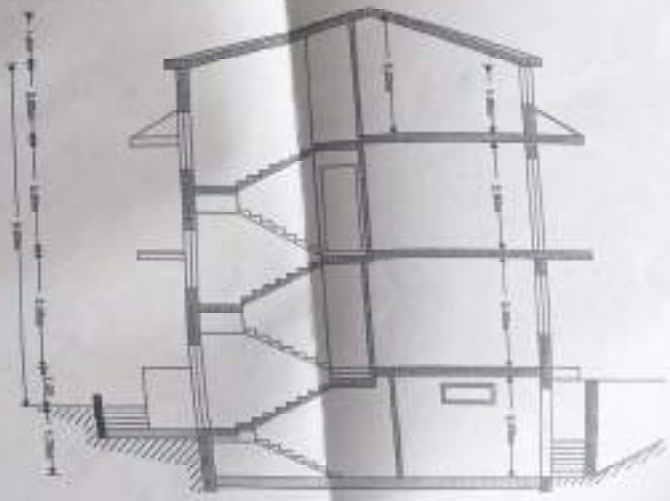




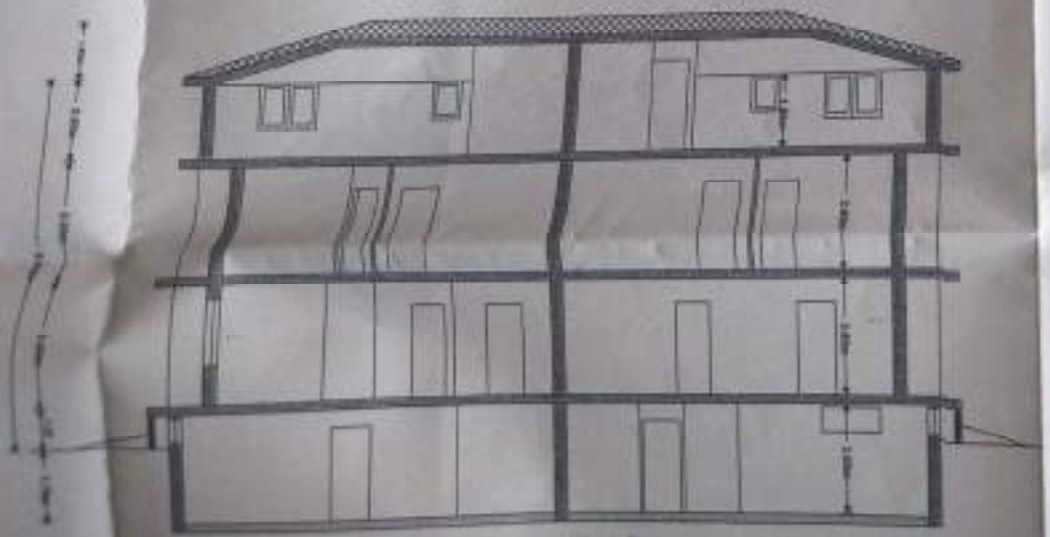
PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE



SEZIONE C-D



SEZIONE A-B

ATTI DI PROPRIETA'

1

000265

Repertorio n. 28619 — Raccolta n. 12067

COMPRAVENDITA

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

Il Venti dicembre duemilaotto,

in San Gennaro Vesuviano (NA) alla

Via Coppella n° 110.

Innanzi a me Dottor Antonio Carpentieri, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con studio alla Via Ponte di Tappia n. 47

SI COSTITUISCONO

La Società "ARTE CASA S.R.L.", con sede in San Gennaro Vesuviano (NA), Via Ottaviano int. 69, capitale di Euro 10.000,00, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli e C.F. 05167381218, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor CALIENDO Salvatore, nato a San Gennaro Vesuviano (NA), il 10 aprile 1976 domiciliato per la carica presso la sede sociale.

GRAGNANIELLO Antonio, nato a Scafati (SA) il 9 settembre 1986, domiciliato a Palma Campania (NA) in Via San Felice n.17, C.F. GRG NTN 86P09 I483 M;

Io Notaio sono certo delle identità personali dei costituiti.

ARTICOLO 1

La società "ARTE CASA S.R.L." a mezzo del costituito legale

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Napoli 1
Registrazione eseguita il - 9 GEN. 2009 al n. 217/1T
Modello di pagamento per Euro 224,00

rappresentante, vende al signor GRAGNANIELLO Antonio che, accetta ed acquista la piena proprietà della seguente entità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Carbonara di Nola (NA) alla Via Del Rinnovamento snc e precisamente:

- appartamento avente accesso dalla strada privata che si diparte dalla Via del Rinnovamento, sviluppantesi su due livelli piano terra, con annessa corte esclusiva circostante della superficie di circa mq. 150 (metri quadrati centocinquanta), composto di un vano ed accessori e piano primo composto di tre vani ed accessorio, con annesso locale sottotetto sito al secondo piano e locale deposito sito al piano seminterrato, il tutto confinante con viale privato di accesso, con detta via e con proprietà D'AVINO Cristina.

Il tutto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particella 2019, subalterno 17, Via Del Rinnovamento snc, piano S1/T/1/2, categoria A2, classe 4, vani 6,5, R.C. Euro 453,19.

ARTICOLO 2

L'oggetto della presente compravendita viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive, nell'attuale consistenza, quali risultano dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi; nonchè con la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso immobiliare ai sensi dell'art.1117 C.C..

Le parti precisano che la strada che permette l'accesso dalla Via del Rinnovamento è comune, in parti uguali, unicamente alle unità immobiliari da essa servite ed identificate in Catasto con i subalterni 17, 18, 19 e 20 della particella 2019.

La parte acquirente conferisce sin da ora ampio mandato alla parte venditrice per la predisposizione ed il deposito del regolamento di condominio del complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto, autorizzando, la parte venditrice, e per essa il suo rappresentante a costituirsi nel relativo atto di deposito del regolamento di condominio; regolamento che potrà anche essere allegato ad un altro atto di compravendita di altra unità immobiliare facente parte del complesso edilizio in oggetto.

ARTICOLO 3

Le parti dichiarano che il prezzo fra esse convenuto è la somma di Euro 195.353,12 (centonovantacinquemilatrecentocinquantatre virgola dodici)oltre I.V.A..

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, con consapevolezza delle sanzioni comminate in caso di dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano:

- - che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto

mediante accollo della quota di mutuo fondiario di pari importo concesso in virtù dei seguenti titoli:

- atto per me Notaio in data 16 maggio 2006, registrato a Napoli in data 19 maggio 2006 al n. 5489/1T, e successivo atto di quietanza, riduzione di somma, svincolo ipotecario e frazionamento sempre per me Notaio, in data 10 gennaio 2008, registrato a Napoli in data 23 gennaio 2008 al n. 1290/1T, a seguito del quale sull'immobile in oggetto grava una quota di mutuo di originari Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero).

La parte venditrice prende atto dell'accollo di mutuo e rilascia definitiva quietanza dell'intero prezzo con la firma del presente atto.

La parte acquirente, poiché subentra nel possesso e godimento dell'immobile ipotecato:

- succede in tutte le situazioni attive e passive originate dal rapporto di mutuo;
- elegge a tal fine domicilio nello stesso domicilio eletto dall'originario mutuatario nel contratto di mutuo;
- è tenuta al pagamento delle semestralità di ammortamento a partire dal 16 maggio 2009 essendo state integralmente corrisposte le precedenti rate, come la parte venditrice dichiara e garantisce;
- si impegna a comunicare all'Istituto mutuante copia del presente atto, con ciò adempiendo agli obblighi previsti

dall'art. 20 del T.U. Credito Fondiario n. 646/1905;

- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss c.c..

ARTICOLO 4

La parte alienante garantisce:

- l'assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità di quanto alienato con questo atto e che non sussiste diritto di prelazione legale a favore di alcuno sull'oggetto di questo atto;

- la piena proprietà di quanto alienato come libero da pesi, oneri, ipoteche, privilegi fiscali o altre iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca pubblicata presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 22 maggio 2006 ai nn. 30532/12011 per Euro 1.500.000,00 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. e contro la società "ARTE CASA S.R.L." a garanzia di un mutuo di originari Euro 1.000.000,00 giusta atto per me Notaio in data 16 maggio 2006; successivi atti di erogazione e quietanza per me Notaio in data 29 novembre 2006 annotato in data 5 giugno 2007 ai nn. 35420/5270 ed in data 30 marzo 2007, annotato in data 18 aprile 2007 ai nn. 25175/3447 ed infine atto di quietanza, riduzione di somma, svincolo ipotecario e frazionamento sempre per me Notaio, in data 10

gennaio 2008, annotato in data 13 febbraio 2008 ai nn. 7383/1040, a seguito del quale sull'immobile in oggetto grava una quota di mutuo di originari Euro 200.000,00 garantito da ipoteca per Euro 300.000,00.

Per quanto concerne le disposizioni normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia, la parte alienante dichiara che le entità immobiliari in oggetto sono state realizzate in virtù dei Permessi di Costruire n. 23, in data 23 settembre 2005, n. 11 in data 29 giugno 2006, n. 14 in data 17 ottobre 2007 e n. 15 in data 17 ottobre 2007, tutti rilasciati dal Comune di Carbonara di Nola (NA) e certificato di agibilità rilasciato dallo stesso Comune in data 4 gennaio 2008 prot. n. 40 e di non aver realizzato nelle stesse altri interventi per i quali sono necessari provvedimenti di licenza o concessione edilizia.

La parte venditrice garantisce, che gli impianti relativi agli immobili in oggetto, sono stati realizzati secondo la regola dell'arte ed in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Si allega al presente atto sotto la lettera "A" l'attestato di qualificazione energetica, relativo all'entità immobiliare in oggetto, predisposto dal geometra BOCCIA Gianfranco Annibale, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 3896 ed asseverato dallo stesso nella qualità di Direttore dei Lavori in data 8 gennaio 2008.

ARTICOLO 5

La parte acquirente viene immediatamente immessa nel possesso dell'entità immobiliare in oggetto e ne potrà fin d'ora godere i frutti, sopportandone i relativi pesi ed oneri.

ARTICOLO 6

Le parti rinunziano all'ipoteca legale.

ARTICOLO 7

Le parti rispettivamente confermano che i loro codici fiscali sono quelli innanzi indicati in costituzione.

Ai fini fiscali la parte venditrice dichiara che il presente atto è soggetto ad I.V.A. agevolata nella misura del 4%, ad Imposta di registro in misura fissa, ad Imposta ipotecaria in misura fissa e ad Imposta catastale in misura fissa, essendo la parte cedente un soggetto I.V.A. che ha costruito o ristrutturato entro il quadriennio, essendo il bene ceduto un immobile ad uso abitativo non di lusso e ricorrendo i requisiti richiesti per le agevolazioni tributarie previste per l'acquisto di "prima casa".

La parte acquirente richiede l'applicazione al presente atto:

- delle imposte fisse ipotecaria e catastale;

- dell'aliquota ridotta per I.V.A.;

a tal fine dichiara che sussistono tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi per beneficiare delle suddette aliquote ridotte; ai fini dell'articolo 1, nota II-bis, Tar. p. 1, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la stessa, assu-

mendo l'obbligo di trasferire la propria residenza presso il Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, entro i termini di legge, dichiara di non essere titolare:

- esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- 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 disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della predetta nota II-bis.

La parte acquirente dichiara, altresì, di essere a conoscenza di tutte le limitazioni imposte dalla vigente normativa all'alienabilità delle entità immobiliari in oggetto, la cui inosservanza comporta la perdita dei benefici fiscali e relative sanzioni.

ARTICOLO 8

Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 9

In merito allo stato civile e regime patrimoniale il signor GRAGNANIELLO Antonio dichiara di essere di stato civile libero.

9

In merito alla provenienza la parte alienante dichiara:

- che con atto di compravendita per me Notaio in data 28 ottobre 2005, registrato a Napoli in data 9 novembre 2005 al n. 11664/1T e trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 14 novembre 2005 ai nn. 61133/32796, acquistava dai signori GRAGNANIELLO Nunzio, nato a Marsico Nuovo (PZ) l'11 giugno 1959 e VECCHIONE Maria, nata a Nola (NA) il 23 giugno 1916, la piena proprietà della zona di terreno su cui insiste, tra l'altro, l'immobile in oggetto;

- che in data 12 gennaio 1980 decedeva in Napoli, ab intestato, il signor GRAGNANIELLO Antonio, nato a Carbonara di Nola (NA) il 22 febbraio 1917, lasciando a sè superstiti quali unici eredi il coniuge VECCHIONE Maria ed il figlio GRAGNANIELLO Nunzio; la relativa denunzia di successione veniva presentata presso il Competente ufficio di Nola (NA) in data 11 luglio 1980 e classificata al n. 70 del vol. 515;

- che con atto di compravendita per Notaio RUOCCO Domenico di Nola (NA) in data 15 dicembre 1958, registrato a Nola il 3 gennaio 1959 al n. 1204 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 10 gennaio 1959 al n. 1211, il signor GRAGNANIELLO Antonio acquistava dal signor MANZI Luigi nato a Palma Campania (NA) l'11 ottobre 1895, la piena proprietà della zona di terreno su cui insiste, tra l'altro, quanto in oggetto.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Del

presente atto, si parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su Tre fogli per facciate dieci, ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Si sottoscrive alle ore diciannove e minuti.

Roberto Colicchi

Gragnaniello Antonio

Luigi [illegible]

Allegato alla pratica n. 17067

000277

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Dati generali	
Ubicazione dell'edificio:	Carbonara di Nola - Via del Rinnovamento Rif. Catas. Foglio n. 2 P.lla n. 2019 sub. 17
Anno di costruzione:	__/12/_2007
Proprietà dell'edificio:	ARTE CASA s.r.l.
Destinazione d'uso:	Civile Abitazione
Tipologia edilizia:	Villetta a schiera
Involucro edilizio	
Tipologia costruttiva:	Edificio in cemento armato
Volume lordo riscaldato:	V = ...380.. m^3
Superficie disperdente:	S = ...145.. m^2
Rapporto S/V:	S / V = ...0,38.. m^{-1}
Superficie utile	SU = ...120.. m^2
Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione:	
Anno d'installazione del generatore di calore:	__/12/_2007
Impianto di riscaldamento	
Tipo di impianto:	Autonomo (Modul)
Tipo di terminali di erogazione del calore:	Radiatori
Tipo di distribuzione:	Naturale - Tipo Modul
Tipo di regolazione:	Manuale
Tipo di generatore:	Generatore a gas tipo istantaneo
Combustibile utilizzato:	...Metano... (PCI = ...)
Potenza nominale al focolare del generatore di calore:	....26,30.. kW
Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione:	
Dati climatici	
Zona climatica:	C
Gradi giorno:	10-21
Tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili, ove presenti	
Tipologia di sistemi per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili:	

Il Progettista Ing. Giovanni Antonio

Il Direttore dei Lavori Ing. Giovanni Antonio

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE ENERGETICA

Dati generali

Riferimento alle norme tecniche utilizzate:	NORME UNI 5364; 7979
Metodo di valutazione della prestazione energetica utilizzato:	PREN 15217
Parametri climatici utilizzati:	Gradi Giorno:1021- Temperatura Esterna di Progetto: 0 °C

Dati di ingresso

Descrizione dell'edificio e della sua localizzazione e della destinazione d'uso:	Trattasi di edificio con strutture portanti in c.a. con muratura di cortina in blocchi alveolari in laterizio, è ubicato in zona periferica ed ha destinazione residenziale

RISULTATI

Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale:	1213.5 kWh/anno
Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale proprio dell'edificio:	[EPi] = 54.56 kWh/(m¯·anno)
Pertinente valore limite dell'indice di prestazione energetica limite per la climatizzazione invernale:	[EPi limite] = 70 kWh/(m¯·anno)

Lista delle raccomandazioni

Indicazione dei potenziali interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche con una loro valutazione sintetica in termini di costi benefici:

Dati relativi al compilatore

Geom. Boccia Gianfranco, nato a Napoli il 16/06/1961, con studio in San Gennaro Ves.no alla Via Cozzolino- Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 3896

_____, __/__/____

Timbro e Firma del Tecnico

COLLEGIO DEI GEOMETRI PROVINCIA DI NAPOLI
GEOM. BOCCIA GIANFRANCO ANGELO ALBO PR. 3896

Salvatore Colucci
Giuseppe Cognomiello Antonio

000281

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Ai sensi del D.L. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni

Il sottoscritto Boccia Gianfranco, geometra con studio in San Gennaro Ves. alla Via Cozzolino, 81 regolarmente iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Napoli al n. 3896, in qualità di progettista degli impianti e direttore dei lavori dell'edificio residenziale sito nel Comune di Carbonara di Nola alla Via del Rinnovamento

ASSEVERA ai densi di Legge, che:

- L'attestato di qualificazione energetica che precede è stato rilasciato nel rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'art. 4 comma 1 del D.L. 192/2005 o comunque attualmente vigenti;
- L'attestato di qualificazione energetica che precede è veritiero e possiede i requisiti indicati al punto 2 dell'allegato A al D.L. 192/2005
- Le opere realizzate sono conformi a quanto indicato nell'attestato, nel progetto e nella relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 della Legge 9 gen. 1991 n. 10.

Li. 08/01/2008

Il Tecnico

Salvatore Calvanese

Giovanniello Antonio

COLLEGIO DEI GEOMETRI della PROVINCIA di NAPOLI
dott. BOCCIA GIANFRANCO
ALBO N. 3896

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
NAPOLI

La presente fotocopia, che consta di n° 13 facciate, è conforme all'atto originale esistente presso questo Archivio.

Si rilascia ai sensi del art. 475 c.p.c. in carta esente da bollo ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 115/02 su richiesta della parte processuale.

Napoli, 16.12.25

BOLLETTA N° 7983
del 12.12.25
Euro 45,00

Mittente:
GRAGNANIELLO ANTONIO
VIA SAN FELICE, 17
80036 PALMA CAMPANIA

SAN GIUSEPPE VESUVIANO 27/09/2010
Luogo e data

Spettabile
Banca Popolare di Ancona
0352 SAN GIUSEPPE VESUVIANO
Codice e denominazione Filiale

Io/Noi sottoscritto/i
- GRAGNANIELLO ANTONIO nato a SCAFATI il 09/09/1986 residente a PALMA CAMPANIA
- _____ nato a _____ il _____ residente a _____
- _____ nato a _____ il _____ residente a _____

La sottoscritta Società/Ditta _____ con sede in _____ Via _____ qui rappresentata da _____

VI COMUNICO

di assumere irrevocabilmente a mio **carico il debito derivante dal mutuo originariamente concesso dal Vostro Istituto** alla Società ARTE CASA SRL **con atto in data** 16/05/2006 **a rogito Notaio Dr.** ANTONIO CARPENTIERI **per la quota** frazionata **di originari EURO** 195.353,12 in linea capitale, oltre interessi ed accessori contrattuali, garantito da ipoteca iscritta a Vostro favore in data 22/05/2006 presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SANTA MARIA CAPUA VETERE ai numeri 30532/12011

a seguito di

[X] atto stipulato in data 20/12/2008 a rogito Notaio Dr. ANTONIO CARPENTIERI qui allegato in copia autentica, in forza del quale sono divenuto proprietario della porzione immobiliare descritta nello stesso atto sulla quale grava ipoteca a Vostro favore.

[ ] decreto del Tribunale in data _____ qui allegato in copia autentica, in forza del quale _____ della porzione immobiliare descritta nello stesso atto sulla quale grava ipoteca a Vostro favore.

[ ] dichiarazione di successione in data _____ qui allegata in copia autentica, in forza della quale _____ della porzione immobiliare descritta nello stesso atto sulla quale grava ipoteca a Vostro favore _____

[ ] _____ richiesta.

Conseguentemente Vorrete considerarmi per l'avvenire vostro debitore fino alla concorrenza della

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

predetta quota che mi sono accollato a norma dell'art. 1273 3° comma, del cod. civ. per ogni obbligazione dipendente dal contratto di mutuo sopra citato che dichiaro di ben conoscere, accettare e confermare in ogni sua parte, patto, termine, condizione e garanzia, escluso beninteso ogni effetto remissorio.

Resta inteso che Vi corrisponderò la specifica commissione di accollo nella misura attualmente in vigore, così come pubblicizzata.

Distinti saluti.

Giacomiello Antonio

(Firma/e)

DA INSERIRE SOLO NEL CASO DI ACCOLLO SENZA TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Noi sottoscritti ....., nella nostra qualità di debitori originari, sottoscriviamo la presente per presa atto ed accordo.

(Firma/e)

SPAZIO AD USO INTERNO

1 - AUTENTICA FIRME	2 - POTERI DI FIRMA
APPORRE FIRME LEGGIBILI	

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

– _____ nato/a a _____
il _____

– _____ nato/a a _____
il _____

la Società _____ con sede in _____
Via _____

_____ espressamente al mantenimento della fideiussione originariamente rilasciata _____.

Resta altresì inteso che Le rilascerete la Vostra espressa dichiarazione di liberazione.

Distinti saluti.

firma del/i debitore/i originario/i _____

firma del/i eventuale/a fideiussore/i _____

firma del/degli eventuali terzi datori di ipoteca _____

SPAZIO AD USO INTERNO

1 - AUTENTICA FIRME 2 - POTERI

APPORRE FIRME LEGGIBILI

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

COPIA

UBI Banca Popolare di Ancona
Banca Popolare di Ancona Società per Azioni – Sede Legale e Direzione Generale: Via Don A. Battistoni 4, 60035 Jesi (AN). Sito internet: www.bpa.it, E-mail servizio.clienti@ubibanca.it. Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capitale Sociale euro 122.343.580,00. Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Ancona n. 00078240421, ABI 05308 2. Iscritta al n. 301 dell'Albo delle Banche e soggetta all'attività di vigilanza della Banca d'Italia. Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.c.p.a., con sede in Bergamo, appartenente al Gruppo Bancario Unione di Banche Italiane iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari n. 3111.2.

Mediotermine /me

Bergamo, 11/10/2010

ARTE CASA SRL
Via Ottaviano, 69
SAN GENNARO VESUVIANO

e p.c. GRAGNANIELLO ANTONIO
Via San Felice, 17
PALMA CAMPANIA

e p.c. BANCA POPOLARE di ANCONA
Filiale di San Giuseppe Vesuviano

OGGETTO: Quota di mutuo distinta con il n. 4 nell'atto di frazionamento stipulato in data 10/01/2008 rep. 27655/11339 Notaio Antonio Carpentieri, ora accollata a GRAGNANIELLO ANTONIO
FICS N. 004/30012

Preso atto della Vostra richiesta in data 27/09/2010 ed in particolare dell'espresso mantenimento delle garanzie che assistono il mutuo di cui sopra, confermiamo di considerare il debitore originario ARTE CASA SRL liberato dal debito e da ogni altra obbligazione connessa e derivante dal contratto di mutuo in oggetto, limitatamente alla quota indicata in oggetto.

Distinti saluti

Per BANCA POPOLARE di ANCONA
UBI Sistemi e Servizi
Settore Mediotermine

UBI/01069 (E

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

006289

Repertorio n. 25834 Raccolta n. 12041

ORIGINALE

In carta libera ai sensi del D.P.R. 29.9.73 n. 601

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

ai sensi dell'art. 38 e seguenti del Decreto

Legislativo 1 settembre 1993 N. 385

REPUBBLICA ITALIANA

Il sedici maggio duemilasei,

in San Giuseppe Vesuviano (NA) e presso gli Uffici della "Banca Popolare di Ancona S.p.A." alla via Antolonga n. 1.

Innanzi a me Dottor Antonio Carpentieri, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con studio alla Via Ponte di Tappia n. 47

SI SONO COSTITUITI

- la BANCA POPOLARE DI ANCONA Società per Azioni, Sede legale in Ancona (AN), Corso Stamira n. 14 - Direzione Generale Via Don Battistoni n. 4 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed la Fondo Nazionale di Garanzia - Capitale Sociale Euro 63.083.113,02 interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Ancona n. 00078240421 - ABI 05308.2 - Albo delle Banche n. 301 - Albo dei Gruppi Bancari 5026.0 - Soggetto all'Attività di Direzione e Coordinamento di Banche Popolari Unite S.c.p.a., che in appresso per brevità verrà denominata "BAN-

Agenzia delle Entrate
Ufficio del Registro di Napoli
Atti Pubblici
19 MAG. 2006
Registrazione eseguita il n.
Esatti Euro

T
1548

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

000290

CA", rappresentata da

CALABRO' Roberto, Quadro Direttivo di II Livello, nato a Napoli, il 3 aprile 1965, domiciliato per la carica presso la indicata agenzia, in forza di atto di conferimento di poteri di rappresentanza in data 17 dicembre 2002, rep. n. 54334 a rogito del notaio Marcello PANE di Jesi registrato a Jesi in data 18 dicembre 2002 al n. 1505, regolarmente depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Ancona, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La Società "ARTE CASA S.R.L.", con sede in San Gennaro Vesuviano (NA), Via Ottaviano int. 69, capitale di Euro 10.000,00, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli e C.F. 05167381210, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor CALIENDO Salvatore, nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 10 aprile 1976, a tanto autorizzato giusta verbale di assemblea (1) ordinaria in data 11 maggio 2006 che, in estratto autentico per me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B", domiciliato per la carica presso la sede sociale,

che nel contesto del presente atto verrà denominata "MUTUATARIO";

nonchè i signori:

ANNIBALE BOCCIA Gianfranco, nato a Napoli il 16 giugno 1961, domiciliato a San Gennaro Vesuviano (NA) in Via Poggiomarino n.114, C.F. NNB GFR 61H16 F839 K;

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

CALIENDO Salvatore, nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 10 aprile 1976, domiciliato a San Gennaro Vesuviano (NA) in Via Napoli n.446, C.F. CLN SVT 76D10 H860 S;

DI MAIO Angelo, nato a Brusciano (NA) l'11 agosto 1965, domiciliato a Castello di Cisterna (NA) in Via Variante 7/bis n.24, C.F. DMI NGL 65M11 B227 L;

che intervengono al presente contratto per concedere le garanzie di cui in appresso e che per brevità verranno denominati "Garanti",

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono personalmente certo, avendo i requisiti di legge.

Premesso

- che il "Mutuatario" ha inoltrato alla "Banca" una richiesta di mutuo fondiario garantito da ipoteca sugli immobili descritti in calce al presente atto;

- che la "Banca", sulla base della situazione economica e patrimoniale dichiarata dal "Mutuatario" e sulla scorta della valutazione attribuita agli immobili oggetto della garanzia ipotecaria, ha deliberato di accordare il mutuo fondiario richiesto per l'importo di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero) sussistendo i requisiti e le condizioni previste dall'art. 38 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, emanato con decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385, di seguito per brevità denominato "T.U.";

000292

che il "Mutuatario" dichiara di non aver mai esercitato nè intende esercitare il diritto all'informativa precontrattuale;

che in ottemperanza della Delibera C.I.C.R. 4 marzo 2003, è unito al presente atto il relativo Documento di Sintesi, che si allega sotto la lettera "C";

stipulano e convengono

ARTICOLO 1

(Importo e disciplina del mutuo - Modalità di erogazione)

la "Banca" concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 del "T.U.", al "Mutuatario", che accetta, la somma di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero), determinata con riferimento sia al costo di costruzione che allo stimato valore finale di mercato del bene ipotecato e nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente in materia di credito fondiario-edilizio, da erogarsi alle condizioni, nel termine e con la modalità di seguito precisate:

A) Come prima erogazione, in relazione al valore attuale dell'immobile, il "Mutuatario" riceve, alla sottoscrizione del presente contratto, la somma di Euro 341.000,00 (trecentoquarantunomila virgola zero) mediante accredito sul conto corrente n. 10771 intrattenuto presso la filiale di San Giuseppe Vesuviano (NA) della Banca medesima, al netto dell'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e delle commissioni di istruttoria così come indicate nel successivo art. 5, avendo già ricevuto da parte del mutuatario

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

autorizzazione al loro addebito.

Il "Mutuatario" dichiara di ricevere dalla "Banca" la somma di Euro 341.000,00 (trecentoquarantunomila virgola zero) rilasciandone ampia quietanza con il presente atto.

Il "Mutuatario" riconsegna alla "Banca" la suddetta somma di prima erogazione, al netto dell'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e delle commissioni di istruttoria, costituendola in un conto intestato al "Mutuatario" stesso, aperto allo scopo presso la Banca medesima quale deposito cauzionale infruttifero, nel quale rimarrà vincolata sino a quando siano state prodotte alla Banca prove documentali in ordine all'avveramento delle seguenti condizioni:

a) regolare iscrizione dell'ipoteca di cui al successivo art. 6 ed assenza di precedenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni;

b) pieno e libero godimento dei propri diritti in capo al mutuatario ed agli eventuali garanti, accertato sino a data posteriore di dieci giorni rispetto a quella di pubblicazione delle formalità ipotecaria di cui al precedente punto a);

c) avvenuta prestazione di tutte le garanzie secondo le modalità richieste dalla Banca ed esecuzione di tutti gli adempimenti a suo tempo indicati dalla Banca nella lettera di approvazione del mutuo o in eventuali lettere successive.

Allorquando si saranno verificati gli adempimenti e le condizioni temporali di cui sopra, la "Banca" viene fin da ora

006294

autorizzata dal "Mutuatario" ad accreditare sul conto corrente
numero 1077 intrattenuto presso la filiale di San Giuseppe
Vesuviano (NA) della "Banca" medesima la somma come sopra
specificata e le somme rivenienti da ogni altro singolo cre-
dito.

Su tale somma matureranno gli interessi nella misura di cui al successivo articolo 3, con decorrenza dalla data della valuta di quest'ultimo accredito.

Resta altresì fin d'ora inteso che nel caso in cui, invece, non dovessero verificarsi entro il termine di scadenza dell'ultima rata di preammortamento di cui al successivo articolo 7, salvo eventuale proroga, concessa dalla "Banca", le condizioni e gli adempimenti di cui sopra, il contratto di mutuo diverrà privo di efficacia e si risolverà automaticamente, ferma restando per la "Banca" la facoltà di utilizzare il deposito suddetto per l'estinzione del mutuo.

C) La somma di Euro 409.000,00 (quattrocentonovemila virgola zero) sarà erogata successivamente in una o più soluzioni, in relazione ed in proporzione al valore dei singoli stati di avanzamento dei lavori, comunque entro il predetto termine di scadenza dell'ultima rata di preammortamento, salvo eventuale proroga concessa dalla "Banca" e sempre che si siano verificati gli adempimenti di cui al precedente punto A) e che non siano avvenuti fatti, quali ad esempio costituzione di vincoli o servitù a carico dell'immobile oggetto di ipoteca, ovvero

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

variazione di destinazione d'uso, che abbiano limitato la commerciabilità dell'immobile stesso ovvero diminuito il suo costo/valore rispetto a quanto stimato in precedenza dalla "Banca".

Per "preammortamento" deve intendersi il periodo concesso al "Mutuatario" per l'esecuzione delle opere edili in programma e per il conseguente accesso alle erogazioni della somma mutuata, restando inteso che, qualora entro il suddetto periodo di preammortamento il mutuo non venisse erogato totalmente, l'importo originario dello stesso si considererà definitivamente ridotto all'ammontare erogato, anche agli effetti dell'ammortamento.

Le parti stabiliscono che il costo di costruzione/ristrutturazione dell'immobile stesso verrà rilevato dalla "Banca" a suo insindacabile giudizio mediante apposite perizie eseguite da un tecnico di fiducia della "Banca" stessa.

C) La restante somma di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero), pari alla differenza tra la somma concessa a titolo di mutuo in relazione ed in proporzione allo stimato valore finale di mercato del bene ipotecato e quanto corrisposto con le singole erogazione di cui al punto A) e B), sarà erogata solo dopo che il "Mutuatario" abbia presentato, secondo quanto previsto all'art.4 delle "NORME GENERALI", la richiesta di suddivisione del mutuo ed il correlativo frazionamento dell'ipoteca e che la "Banca" abbia accertato il

Firmato da: NICOLA MAIONE Emesso da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3

000296

regolare completamento, secondo il progetto già fornito, delle opere di costruzione/ristrutturazione dell'immobile oggetto dell'ipoteca, eventualmente - a discrezione della Banca - mediante apposita perizia eseguita da un tecnico di fiducia della stessa che confermi il valore finale di mercato.

L'erogazione potrà essere effettuata esclusivamente nel rispetto delle condizioni, del termine del periodo di preammortamento e con le modalità previste alle lettere precedenti cui si fa rinvio, restando inteso che qualora il mutuo non venisse erogato totalmente l'importo originario dello stesso si considererà definitivamente ridotto dell'ammontare erogato, anche agli effetti dell'ammortamento.

Le parti acconsentono e pattuiscono fin da ora che contestualmente ad ogni erogazione come sopra prevista venga sottoscritto uno specifico atto di quietanza nella forma di atto pubblico da annotarsi a margine dell'iscrizione ipotecaria conseguente al presente contratto.

Le parti si danno atto che il presente mutuo fondiario è regolato, oltre che dalle pattuizioni contenute nel presente atto, dalle "NORME GENERALI" che, firmate dalle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "D" per formarne parte integrante, nonché dalle disposizioni legislative, vigenti e future, queste ultime in quanto applicabili, in materia di credito fondiario.

Le parti dichiarano di approvare specificamente, anche ai

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

sensi dell'art. 1341, comma 2, del cod. civ. tutte le pattuizioni e le condizioni contenute nei seguenti articoli delle "Norme Generali" allegate all'atto stesso:

5) Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine;

7) Modifica delle condizioni economiche;

8) Interessi di mora;

9) Punti:

f) deroga all'art. 1957 cod.civ.;

g) pagamento a prima richiesta;

10) Deroga agli artt. 1955 e 2869 cod. civ.;

12) foro competente.

ARTICOLO 2

(Termini e modalità di rimborso)

La somma capitale mutuata dovrà essere restituita da parte del "Mutuatario", che al riguardo espressamente si impegna, entro 204 (duecentoquattro) mesi da oggi, maggiorata degli interessi maturandi, mediante:

n. 4 (quattro) rate semestrali posticipate di preammortamento con le quali saranno corrisposti alla "Banca" i soli interessi sulle somme erogate dal giorno dell'erogazione alla scadenza del periodo di preammortamento;

n. 30 (trenta) rate semestrali posticipate di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi.

Ciascuna rata di ammortamento di cui sopra sarà determinata

Firmato da: NICOLA MADONE Emesso da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3

secondo il metodo di ammortamento "alla francese".

Al tasso di interesse iniziale, pattuito nel successivo articolo ed in applicazione del suddetto metodo di ammortamento "alla francese", calcolato sulla somma totale del mutuo, ciascuna rata di ammortamento ammonta attualmente ad Euro 44'813,63 (quarantaquattromilaottocentotredici virgola sessantatre)

tutte le rate di cui sopra scadranno ogni semestre nello stesso giorno di calendario in cui è stipulato il presente contratto. Qualora il contratto sia stipulato nell'ultimo giorno del mese, le rate di cui sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza della rata stessa anche se non coincidente con il giorno della stipula.

ARTICOLO 3

(Tasso di interesse)

Sull'intera somma capitale matureranno interessi il cui tasso viene qui pattuito nella misura del 4,050% (quattro virgola zerocinquanta per cento) annuo nominale, soggetta a variazione secondo le modalità di seguito riportate.

In particolare la misura del tasso verrà rideterminata ad ogni data di revisione, nella misura di 1,500 (uno virgola cinquecento) punti percentuali in più della media aritmetica semplice, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori, dei valori giornalieri del tasso EURIBOR a tre mesi (360), relativa al mese di dicembre, marzo, giugno e settembre di

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

ogni anno, l'attuale valore del predetto parametro è pari al 2,80% (due virgola ottanta per cento).

Il tasso di interesse indicato nel contratto sarà oggetto di revisione due volte all'anno con le seguenti cadenze: il l'gennaio ed il 1° luglio di ogni anno per i mutui stipulati nel primo o nel terzo trimestre solare, il 1° aprile ed il 1° ottobre di ogni anno per i mutui stipulati nel secondo o nel quarto trimestre solare, a partire dalla revisione immediatamente successiva alla data di stipula del presente contratto.

Tutte le suddette revisioni avranno effetto sulla rata successiva a quella in corso alla data di ciascuna revisione del tasso.

Le modificazioni della misura del tasso di interesse in base a quanto sopra disposto incideranno esclusivamente sulla misura degli interessi, fermo restando, invece, il piano di ammortamento in linea capitale stabilito inizialmente e l'importo relativo alla quota di rimborso dell'eventuale assicurazione infortuni.

ARTICOLO 4

(Recesso del Mutuatario - Rimborsi anticipati del capitale)

E' concesso al "Mutuatario" il diritto di recedere dal contratto. In tal caso la liquidazione del rapporto, derivante dallo scioglimento anticipato del contratto, avverrà alle

003300

condizioni economiche in vigore alla data del suo verificarsi

a comporterà la corresponsione a favore della "Banca" di una

somma, a titolo di compenso, come previsto dall'art. 40 comma

1 del "T.U.", pari a 1,000% (uno virgola zero per cento) del

capitale restituito anticipatamente, con un importo minimo di

euro 51,65 (cinquantunovirgolasessantacinque).

Si precisa che detto compenso è omnicomprensivo e che nessun

altro onere verrà richiesto dalla "Banca" al "Mutuatario",

fermo restando le eventuali spese notarili per la cancella-

zione dell'ipoteca.

E' altresì concessa al "Mutuatario" la facoltà di effettuare

rimborsi parziali e anticipati del capitale, anche in momenti

diversi rispetto alla scadenza della singola rata ma comunque

non prima del pagamento dell'ultima rata dell'eventuale pe-

riodo di preammortamento o a condizione che il finanziamento

sia stato totalmente erogato o che il "Mutuatario" rinunci ad

ulteriori erogazioni, corrispondendo anche in tali casi a

favore della "Banca" una somma, a titolo di compenso omni-

comprensivo, nella misura e alle condizioni sopra specificate

per il caso di recesso.

Tali rimborsi parziali anticipati comporteranno la variazione

dell'importo delle rate successive, fermo restando il numero e

le scadenze delle stesse, salvo quanto previsto dall'art. 3

delle "NORME GENERALI".

A titolo di esempio:

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

considerando un capitale anticipatamente rimborsato pari a Euro 1.000,00. L'applicazione della formula sarà la seguente: Euro 1.000,00 x 1,000% = Euro 10,00. Trattandosi di importo inferiore al minimo contrattualmente previsto, in questo caso sarà comunque applicata una commissione pari all'importo minimo citato e cioè a dire Euro 51,65 (cinquantuno virgola sessantacinque).

ARTICOLO 5

(Spese, imposte ed altri oneri)

Le parti si danno atto che, in dipendenza del qui stipulato contratto di mutuo e, in particolare, in base a quanto previsto dagli articoli 6 e 7 delle "Norme Generali", ed in relazione alle vicende del rapporto contrattuale, sino alla sua conclusione, nonchè delle garanzie che lo assistono, il "Mutuatario" deve provvedere all'immediato pagamento di tutte le spese e le commissioni connesse e specificamente:

- della commissione di istruttoria pari ad Euro 1.084,56 (milleottantaquattro virgola cinquantasei);
- delle spese per ogni invio di comunicazione pari ad Euro 1,70 (uno virgola settanta);
- della commisssione di incasso rata pari ad Euro 1,50 (uno virgola cinquanta).

Il costo totale della presente operazione a carico del "Mutuatario", determinato dagli interessi di cui al precedente Art. 3 e dalle spese di assicurazione contro gli infortuni,

FIRMATO DIGITALMENTE ED EMESSO DA INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 SERIAL#

003302

delle commissioni di istruttoria e delle eventuali commissioni di incasso rata, è rappresentato dall'I.S.C. (Indicatore Sintetico di Costo) pari al 5,105 % (quattro virgola centocinque per cento)

Sono altresì a carico del "Mutuatario":

- le imposte connesse e conseguenti alla presente operazione e specificamente l'imposta sostitutiva, da corrispondere all'Erario ai sensi degli artt. 15 e seguenti del D.P.R. n. 601 del 29 settembre 1973 e successive modifiche ed integrazioni (0,25% calcolata sull'ammontare delle somme erogate);

- le eventuali spese di annotamento per il rinnovo dell'ipoteca, per lo svincolo, la cancellazione o la riduzione della stessa, le commissioni per variazioni del piano di ammortamento, per il frazionamento, accollo, subentro e/o variazioni dell'intestazione del mutuo, le commissioni per ogni certificazione, attestazione e dichiarazione, nella misura in vigore al momento della richiesta.

Resta inoltre fin da ora inteso che ogni nuovo mutuatario accollante, nel caso in cui sia una persona fisica o una società di persone, sarà beneficiario di una copertura assicurativa contro gli infortuni, le cui condizioni sono riportate nel Manuale Informazioni alla Clientela - Fogli Informativi a disposizione della Clientela presso gli sportelli della "Banca"; il relativo premio assicurativo sarà commisurato

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

all'importo di ciascuna quota di mutuo e verrà corrisposto rateal mente dallo stesso nuovo mutuatario accollante in aggiunta alle rate di rimborso.

ARTICOLO 6

(Concessione di ipoteca e disciplina della stessa)

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni a carico del "Mutuatario" derivanti dal presente Mutuo ed in particolare a garanzia del pagamento:

- dell'importo capitale del mutuo fino alla concorrenza di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero);

- di un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita nell'art. 8 delle "NORME GENERALI", delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia extragiudiziali che la "Banca" dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini del presente contratto, il tutto determinato presuntivamente in Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero) e così complessivamente, ai fini della iscrizione ipotecaria, per la somma di Euro 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila virgola zero), da parte del "Mutuatario" società "ARTE CASA S.R.L."

viene concessa

alla "Banca" che accetta, a mezzo del suddetto suo rappresentante e che elegge domicilio agli effetti dell'art. 39,

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3

comma 1, del citato "T.U." presso la propria sede sociale.

IPOTECA

sugli immobili, descritti in calce al presente atto, nonché su tutte le pertinenze, accessioni eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, garantendo che detti immobili appartengono ad esso "Mutuatario" in piena proprietà e disponibilità e sono liberi da iscrizioni di ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, da riserve o privilegi, da vincoli e gravami in genere.

La somma iscritta si intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39 comma 3, del citato "T.U." sino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione degli interessi previste nel presente contratto.

L'ipoteca sarà regolata, oltre che dal presente articolo, dalle specifiche disposizioni contenute nell'art. 4 delle "NORME GENERALI", nonché dalle applicabili disposizioni legislative in materia.

La parte concedente ipoteca assume l'obbligo di assicurare i fabbricati contro i rischi dell'incendio fino alla concorrenza del loro valore reale, con vincolo a favore della "Banca" affinché non si faccia luogo, in caso di sinistro, a liquidazione di danni ed a versamento di indennità senza la presenza od il consenso scritto della "Banca".

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

ARTICOLO 7

(Agevolazioni tributarie e tariffe notarili)

Si chiede che al presente contratto, nonché agli atti e formalità conseguenti, vengano applicate le agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601, nonché le agevolazioni tariffarie notarili (onorari ridotti alla metà) e di formalità degli atti previste dall'art. 30, comma 7 del più volte richiamato "T.U.".

Si chiede altresì che il Notaio trasmetta alla "Banca" copia in forma esecutiva del contratto medesimo.

ART. 8

(concessione di fidejussione)

I "Garanti" ANNIBALE BOCCIA Gianfranco, CALIENDO Salvatore e DI MAIO Angelo si costituiscono con il presente atto fidejussori solidali del "Mutuatario" nei confronti della "Banca", sino alla concorrenza della somma di (21) Euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila virgola zero) per l'adempimento di qualsiasi obbligazione del mutuatario stesso dei suoi successori o aventi causa, derivante dal presente mutuo, sue proroghe anche tacite e rinnovazioni.

La fidejussione sarà regolata dalle norme riportate all'art. 9 delle "NORME GENERALI".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA

Entità immobiliare sita in Carbonara di Nola (NA) alla località "VASCA" e precisamente:

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

003306

appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 2.943 (metri quadrati duemilanovecentoquarantatre), confinante con proprietà REGA Arpinio o suoi aventi causa, con proprietà SIMONELLI Biagio o suoi aventi causa e con proprietà eredi di COSENZA Santolo o loro aventi causa.

Riportato nel N.C.T. del Comune di Carbonara di Nola al foglio 2, particella 175, a. 29, ca. 43, qualità vigneto di classe 2a, R.D. Euro 34,96, R.A. Euro 19,76. (3)/1

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

(2) leggasi "ordinaria";

(2) leggasi "Euro";

(3) "Si precisa che sull'area sono in corso di costruzione numero cinque fabbricati identificati con i lotti "A-B-C-D-E";

Tre postille.

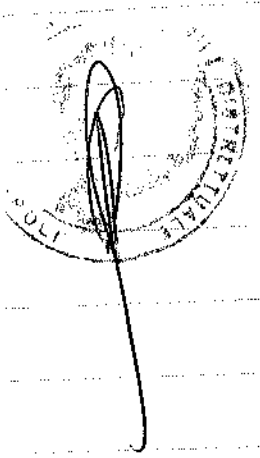
Del presente atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su cinque fogli per facciate dieci, ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

000307

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

000308



Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

Allegato "B" alle
scelte n. 10001

000329

ARTE CASA S.R.L.
SEDE LEGALE SAN GENNARO VESUVIANO (NA)
VIA OTTAVIANO INT 69
CAPITALE SOCIALE EURO 10.000,00 I.V.
ISCRITTA ALL'AREA DI NAPOLI AL N. 1367/2
CF CONFORME AL ORIGINALE
CAT. BOCCA
NAPOLI
VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno duemila sei, il giorno undici del mese di maggio alle ore 9 e 30 in Pomigliano d'Arco presso la sede legale si è riunita l'assemblea dei soci della società "ARTE CASA S.R.L." per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) nomina amministratore unico a mezzo scadenza del mandato, previa determinazione del numero e del compenso;
2) varie ed eventuali.

Sono presenti tutti i soci rappresentanti l'intero capitale sociale e precisamente:

- Sig. CIRILLO SALVATORE, CF CRL SVT 60A 01 H703S, nato a San Giuseppe Vesuviano il 1° aprile 1960, amministratore unico, rappresentante il 34,00% del capitale sociale;
- Sig. BOCCIA GIANFRANCO, MNN BCC, CF BCC GFR 61M16 F839K, nato a Napoli il 16 giugno 1961, socio rappresentante il 33,00% del capitale sociale;
- Sig. DI MAIO ANGELO, CF DMI AGL 63M13 B429L, nato a Boscoreale il 13 agosto 1963, socio rappresentante il 33,00% del capitale sociale.

I suddetti dichiarano di essere stati avvertiti, inoltre

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

14

Tuttavia è di essere stati eletti regolarmente all'ordine del giorno.
Assume la Presidenza il Sig. Valentino Salvatore, Amministratore Unico, che chiama a fungere da Segretario il Sig. Bocca Gianfranco, Sindaco.
Il Presidente constata che sono presenti tutti i soci e che tutti hanno ricevuto il foglio, dichiara l'Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare.
Apre, quindi la discussione sul "Capo Primo" dell'ordine del giorno. Il Presidente fa spiegazione di tutte quelle operazioni, che sono necessarie per ottenere un mutuo necessario al raggiungimento degli scopi sociali e precisamente mutuo da concedersi per una volta tanto, fondiario (con ipoteca), concesso dalla Banca Popolare di Novara ed ottenere la ripetizione per un importo pari a L. 600.000, sui terreni di proprietà della Soc. S.R.L. siti nel comune di Cavaglio d'Agogna, oggi fatto con rogito notaio Antonio Carpentieri del 23/12/2003, identificato al N.C.T. al foglio 2 particella 175, e 29 Sez. 43 (Cavaglio 1943) con relativo domicilio sito 36,46 e relativo garage sito al F.7, mappale 3 di complessivi 4 vani della categoria catastale A/2 per la discussione e non volendo nessuno eletto la parola, il Presidente mette a votazione il punto primo dell'ordine del giorno, dell'Assemblea avente all'unanimità
Indi mette ai voti il secondo punto dell'ordine del giorno della seduta odierna da deliberare, cioè fatto la relativa alla ratifica del Sig. Bocca Gianfranco, il quale viene eletto all'unanimità
Null'altro essendovi da deliberare viene tolta la seduta alle ore 11.30, letto, confermato e sottoscritto il presente verbale

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

000333

Giuseppe Luigi Bucci — Nicola Maione

San Gennaro Vesuviano, lì 11 maggio 2006.

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

002334

Repertorio n° 25833

La presente copia in n.° 2 Fogli

è conforme ad ugual scritto contenuto

nelle pag. 13 - 14 e 15 del libro

Verbali Assemblee Soci della società

ARTE CASA S.R.L. - San Giuseppe Vesuviano

Viale Via Ottaviano, n. 68

Si rilascia per uso consentito.

San Giuseppe Vesuviano, 16 maggio 2006.

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

Banca Popolare di Ancona
Gruppo BPU Banca

003335

Allegato "C" alla Racc. n. 10001

352 – SAN GIUSEPPE VESUVIANO

DISCIPLINA DELLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI – (Titolo VI Testo Unico Bancario – D. Lgs. 385/1993)

DOCUMENTO DI SINTESI

MUTUO FONDIARIO EDILIZIO A FAVORE DI AZIENDE A TASSO INDICIZZATO

Rilasciato a:

ARTE CASA S.R.L.
con sede in SAN GENNARO VESUVIANO, VIA OTTAVIANO n. 69

CARATTERISTICHE DEL MUTUO E CONDIZIONI ECONOMICHE

Importo: EUR 1.000.000,00

Tasso annuo nominale (tasso d'ingresso): 4,050 %

Durata mesi: 204

Rimborso (rata costante ammortamento francese): quote capitale crescenti

Periodicitá di scadenza delle rate: semestrale

Calcolo degli interessi: anno civile

Valuta per imputazione interessi a debito: data scadenza rata

Tasso annuo di mora: tasso annuo nominale + 2,00 punti percentuali

Imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni: 0,25% calcolata sul capitale erogato

6

INDICIZZAZIONE DEL TASSO

Parametro di riferimento: EURIBOR a 3 mesi (media mensile)

Periodicitá di revisione: il tasso d'interesse indicato in contratto (tasso d'ingresso) è oggetto di revisione:

- per i mutui con rimborso a rate mensili, o trimestrali, alle date del 01/01, 01/04, 01/07 e 01/10 di ogni anno, esclusa, limitatamente ai mutui con rimborso a rate mensili, la prima data di revisione successiva alla stipula del contratto;
- per i mutui con rimborso a rate semestrali, due volte all'anno con le seguenti cadenze:
  - 01/01 – 01/07 per mutui stipulati nel primo o nel terzo trimestre solare;
  - 01/04 – 01/10 per mutui stipulati nel secondo o nel quarto trimestre solare.

Criterio di indicizzazione: La revisione del tasso ha effetto a partire dalla rata successiva a quella in corso alla data di revisione. Il tasso da applicare al finanziamento viene determinato maggiorando dello spread stabilito contrattualmente (nella misura massima di 3,00 punti percentuali) il parametro di revisione arrotondato ai 5 centesimi superiori.

Il parametro di revisione è determinato dal valore medio mensile del parametro di riferimento relativo al mese di dicembre, marzo, giugno e settembre.

Spread: 1,500 pp

Valore attuale del parametro di riferimento: 2,80 %

Spese di assicurazione contro gli infortuni in aggiunta all'ammontare di ciascuna rata: EUR 0,00

Commissione d'istruttoria: EUR 1.084,56

Commissione incasso rata: EUR 1,50

Spese per ogni invio di comunicazioni: EUR 1,70

Compenso per estinzione anticipata (calcolato sul capitale rimborsato anticipatamente): 1,000% con un minimo di EUR 51,65

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

Banca Popolare di Ancona
GRUPPO BPU - Banca
Sede Legale: Corso Stamira 11, 60122 Ancona - Direzione Generale: Via Don Battistoni 4, 60035 Jesi (AN) -
Capitale Sociale euro 63.083.113,02 -
Codice fiscale, partita IVA e Registro Imprese di Ancona n. 00278240421 - ABI 05308.2 - Albo delle Banche n. 3001, Albo dei Gruppi
Banca soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. p.a.

ISC (indicatore sintetico di costo) calcolato considerando gli interessi calcolati al Tasso sopra indicato, le spese per l'assicurazione contro gli infortuni, le commissioni di istruttoria e le eventuali commissioni incasso rata: 5,105 %

PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI

Tra le clausole contrattuali che regolano il rapporto di mutuo, evidenziamo le seguenti:

RECESSO DEL MUTUATARIO – RIMBORSI ANTICIPATI DEL CAPITALE

È concesso al Mutuatario il diritto di recedere dal contratto. In tal caso la liquidazione del rapporto, derivante dallo scioglimento anticipato del contratto, avverrà alle condizioni economiche in vigore alla data del suo verificarsi e comporterà la corresponsione a favore della Banca di una somma, a titolo di compenso, pari al: 1,000% del capitale restituito anticipatamente con un minimo di EUR 51,65

Al Mutuatario è altresì concessa la facoltà di effettuare rimborsi parziali e anticipati del capitale, anche in momenti diversi rispetto alle scadenze delle singole rate, corrispondendo in tali casi a favore della Banca una somma, a titolo di compenso, nella misura e alle condizioni sopraspecificate per il caso di recesso. Tali rimborsi parziali anticipati comporteranno la riduzione dell'importo delle rate successive, fermo restando il numero e le scadenze delle stesse.

SPESE, IMPOSTE ED ALTRI ONERI

Sono altresì a carico del Mutuatario le eventuali spese di annotamento per il rinnovo dell'ipoteca, per lo svincolo o la cancellazione della stessa, le commissioni per variazioni del piano di ammortamento, per il frazionamento, accollo, subentro e/o variazioni all'intestazione del mutuo, le commissioni per ogni certificazione, attestazione e dichiarazione, nella misura in vigore al momento della richiesta.

CONCESSIONE DI IPOTECA

La Banca richiede la concessione di ipoteca, da iscriversi su beni immobili del Mutuatario o di terzi,a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni a carico del Mutuatario derivanti dal presente mutuo e in particolare a garanzia del pagamento: dell'importo capitale del mutuo, di un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita al relativo articolo, delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia extragiudiziali che la Banca dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini del presente atto.

MODIFICA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

Il Mutuatario prende atto che tutte le condizioni economiche applicate ed applicabili al rapporto di mutuo potranno formare oggetto di modifica da parte della Banca ad eccezione del tasso d'interesse, che potrà variare solo con le modalità ed in base al parametro eventualmente previsti nel contratto di mutuo, con l'osservanza, in caso di variazioni in senso sfavorevole al Mutuatario stesso, delle prescrizioni di cui all'art. 118 del Decreto Legislativo 1.9.1993 n. 385 e delle relative disposizioni di attuazione.

INTERESSI DI MORA

Ferma la facoltà per la Banca di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dal successivo articolo, nel caso di ritardato o mancato pagamento anche di una sola rata e comunque su ogni somma contrattualmente dovuta dal Mutuatario, anche in conseguenza di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine, matureranno a carico del Mutuatario stesso, a decorrere dalla data di scadenza e fino al momento del pagamento, gli interessi di mora nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di due punti percentuali, fermo restando che la misura di tali interessi, nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7/3/1996, n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

Paragrafo 1

Il verificarsi di ognuna delle seguenti ipotesi determinerà la decadenza del Mutuatario dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 cod. civ., nonché la risoluzione di diritto del presente contratto:

a) il mancato pagamento anche di una sola rata di rimborso del finanziamento come previsto dall'art. 1819 cod. civ.;

b) qualora, verificandosi un'oggettiva diminuzione di valore o comunque della capacità cauzionale dell'immobile ipotecato per effetto di un generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra causa, compresi eventi umani o naturali riconducibili anche a caso fortuito, oppure verificandosi svalutazioni dell'euro rispetto alla diversa valuta nella quale sia eventualmente espresso il finanziamento, il Mutuatario non adempia all'obbligo, che assume, di fornire entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Banca un congruo supplemento di ipoteca o altra garanzia idonea, in modo tale da ripristinare l'originario rapporto tra l'importo del credito ed il valore delle garanzie;

c) rilevazione a carico del Mutuatario o dei Garanti di eventi che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito quali, a titolo esemplificativo, protesti, sequestri, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie;

d) verificarsi di un deterioramento della situazione giuridica, patrimoniale, economica e finanziaria tale da mettere in pericolo il soddisfacimento delle ragioni di credito della Banca, anche a seguito di operazioni societarie di fusione o incorporazione o di

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

Banca Popolare di Ancona
società per azioni
Sede Legale e Direzione Generale: Via Don Battistoni 4, 60035 Jesi (AN) - ... Capitale Sociale Euro 83.063.113,02 - ... Albo delle Banche n. 3061, Albo dei Gruppi ... aderente al Fondo Nazionale di Garanzia

mutamenti nella compagine sociale;

e) rilevazione a carico del Mutuatario o dei Garanti dell'apertura di procedure concorsuali, ivi compresa l'amministrazione controllata, ovvero della presentazione di domande di ammissione alle procedure suddette;

f) la presentazione da parte del Mutuatario o dei Garanti di proposte di cessione dei beni ai creditori o di ristrutturazione o di moratoria globale dei debiti o di concordato stragiudiziale in genere;

g) sussistenza sugli immobili di debiti sottaciuti per imposte, tributi o prestazioni aventi prelazioni sul credito della Banca ovvero l'esistenza di altri vincoli diminutivi della garanzia.

Nelle ipotesi di cui al presente paragrafo la Banca avrà il diritto di richiedere l'immediato rimborso dell'intero suo credito per capitale, interessi ed accessori.

Paragrafo II

Il verificarsi di ognuna delle seguenti ipotesi determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi degli artt. 1456 e 1353 del cod. civ.:

a) destinazione totale o parziale del finanziamento a scopo diverso, se esplicitamente previsto, da quello indicato nel contratto stesso;

b) il verificarsi del mancato o ritardato pagamento, anche in parte, di una qualsiasi somma dovuta in relazione al presente finanziamento e/o degli interessi e relativi accessori;

c) il caso in cui la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;

d) la messa in liquidazione della società o la cessazione dell'attività;

e) l'inosservanza anche di uno solo degli obblighi stabiliti nel presente contratto.

Nelle ipotesi di cui al presente paragrafo la Banca avrà facoltà di risolvere il presente contratto dandone comunicazione scritta, anche mezzo di telegramma o telefax. Per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al Mutuatario un termine non inferiore a giorni quindici.

LEGGE DI REGOLAMENTO E FORO COMPETENTE

I rapporti disciplinati dal presente contratto sono regolati dal diritto italiano. Salvo il caso in cui il Mutuatario rivesta la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 1469 bis cod. civ., per ogni controversia che possa sorgere in dipendenza del presente contratto, competente è il Foro di Ancona .

Con riferimento a mutui con garanzia fideiussoria evidenziamo le seguenti clausole:

NORME DELLA FIDEIUSSIONE

La fideiussione eventualmente prestata nel contratto di mutuo è regolata dalle seguenti condizioni:

I diritti derivanti alla Banca dalla fideiussione restano integri fino a totale estinzione di ogni suo credito verso il Mutuatario, senza che essa sia tenuta ad escutere il Mutuatario o il Fideiussore medesimi o qualsiasi altro coobbligato o garante entro i termini previsti dall'art. 1957 cod. civ., che si intende derogato;

Il fideiussore è tenuto a pagare immediatamente alla Banca a semplice richiesta scritta, anche in caso di opposizione del Mutuatario, quanto dovutole per capitale, interessi, spese, tasse ed ogni altro accessorio. In caso di suo ritardo nel pagamento, il fideiussore è tenuto a pagare alla Banca gli interessi moratori nella stessa misura e alle stesse condizioni previste a carico del Mutuatario. L'eventuale decadenza del Mutuatario dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa al fideiussore.

COMPRESENZA DI PIÙ GARANZIE

La fideiussione e la garanzia ipotecaria hanno pieno effetto indipendentemente da qualsiasi garanzia, personale o reale, o altro diritto esistente o che sorgesse in seguito a favore della Banca in assistenza ai debiti garantiti, e conserveranno pieno effetto anche qualora le garanzie e/o diritti dovessero diminuire o venire a cessare, anche per fatto del creditore, e ciò in espressa deroga agli articoli 1955 e 2869 del cod. civ..

Qualora il Fideiussore avesse in precedenza prestato da solo o unitamente a terzi soggetti altra fideiussione nell'interesse del Mutuatario, la presente fideiussione non sostituisce nè annulla quella precedentemente prestata, la quale pertanto conserverà piena validità dovendosi intendere che la presente fideiussione viene rilasciata in aumento e cumulo di quella precedente senza alcun effetto novativo.

Roberto Calabrò

Salvatore Calabrò

Gianfranco Annibale Bocci

Angelo Di Mauro

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d29999

NORME GENERALI
del contratto di MUTUO FONDIARIO concesso dalla Banca Popolare di Ancona

000341

ART. 1 SOLIDARIETÀ ED INDIVISIBILITÀ DEGLI OBBLIGHI

Tutte le obbligazioni a carico del Mutuatario e del Garante derivanti dal contratto di mutuo e relativi allegati, ivi comprese le presenti Norme Generali, sono solidali ed indivisibili nei confronti dei successori ed aventi causa.

ART. 2 OBBLIGHI SPECIFICI DEL MUTUATARIO

Paragrafo I

Il Mutuatario si obbliga a:

a) comunicare immediatamente alla Banca eventuali variazioni del proprio domicilio fiscale o della propria residenza o sede legale, nonché del proprio codice fiscale;

b) comunicare immediatamente alla Banca ogni evento dal quale possano derivare variazioni nella consistenza patrimoniale propria o dei garanti;

c) comunicare alla Banca l'assunzione di altri finanziamenti;

d) portare a compimento senza variazioni o ritardi, e comunque entro la scadenza dell'ultima rata di preammortamento o di altro termine derivante da proroga eventualmente concessa dalla Banca, i lavori di costruzione o di ristrutturazione dell'immobile concesso in garanzia o altro specifico programma di investimento, nel caso di mutuo concesso in funzione della realizzazione dei citati lavori o dell'attuazione di detto diverso programma. I lavori di costruzione o di ristrutturazione dell'immobile dato in garanzia dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa in materia, dei provvedimenti di concessione, di autorizzazione od altro, emessi dalle competenti autorità amministrative. In difetto la Banca potrà richiedere la risoluzione del contratto;

e) accettare, sino alla completa estinzione del finanziamento, indagini tecniche ed amministrative nonché controlli da parte della Banca (e, se richiesto, da parte degli enti concedenti contributi e/o che assicurano la provvista o concedono garanzia) sia direttamente sia per il tramite di consulenti esterni alla Banca stessa. Il Mutuatario si impegna altresì a fornire alla Banca tutti i documenti, situazioni contabili, informazioni e chiarimenti che gli verranno richiesti, nonché a far pervenire annualmente, se richiesti, i bilanci e le relative relazioni ed a compiere ogni atto, compresa la stipulazione di atti aggiuntivi diretti a disciplinare l'erogazione dei contributi, eventualmente richiesto dai predetti enti;

f) stipulare eventuali atti o patti aggiuntivi od eseguire ogni formalità richiesta dalla Banca necessari od opportuni in relazione al mutuo per la ricognizione, migliore identificazione o accertamento dei beni costituiti in garanzia, sia a conferma delle garanzie reali prestate, sia a rettifica di errori od omissioni, autorizzando sin d'ora le conseguenti annotazioni, trascrizioni, iscrizioni e/o inserzioni.

Paragrafo II

Il Mutuatario, qualora impresa, si obbliga inoltre a:

a) comunicare immediatamente alla Banca eventuali modifiche della propria forma sociale ed eventuali variazioni del capitale sociale, nonché ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo o giuridico, ancorché notorio, che possa modificare sostanzialmente in senso negativo o pregiudicare l'attuale propria struttura, la propria situazione e consistenza patrimoniale, finanziaria, economica e giuridica;

b) comunicare immediatamente alla Banca ogni evento di qualsiasi natura, ancorché notorio, che abbia alterato o possa alterare la situazione giuridica, la consistenza ed il valore delle garanzie prestate;

c) a tenere a disposizione della Banca e dei competenti Enti concedenti eventuali contributi, ovvero che assicurano la provvista o concedono garanzia, la documentazione relativa alla realizzazione dell'eventuale programma di investimenti oggetto del mutuo.

ART. 3 CALCOLO DEGLI INTERESSI E VARIAZIONI DEL PIANO DI AMMORTAMENTO

Nel rapporto di mutuo disciplinato dal presente contratto il calcolo degli interessi è eseguito con riferimento alla durata dell'anno civile.

La Banca ed il Mutuatario potranno concordare variazioni del piano di ammortamento previsto dal contratto di mutuo.

ART. 4 DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'IPOTECA – SUDDIVISIONE DEL MUTUO E FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA

I concedenti consentono che l'ipoteca venga iscritta a richiesta di chiunque e che la Banca, nel caso in cui la durata del finanziamento sia superiore a venti anni, proceda al rinnovo dell'ipoteca stessa con oneri e spese a carico del Mutuatario. Si impegnano inoltre a conservare gli immobili ipotecati in buono stato di manutenzione e conservazione. Il Mutuatario e i concedenti ipoteca si obbligano a comunicare immediatamente alla Banca ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenisse negli immobili, compresi i casi di demolizione, anche solo parziale e sia pure ai fini della loro ristrutturazione e/o ricostruzione.

La Banca potrà fare ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale il Mutuatario e l'eventuale concedente ipoteca, se richiesti, dovranno prestare l'assistenza ed i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico.

Gli stessi obblighi si applicano, in quanto compatibili, ai beni oggetto di privilegio o pegno.

In caso di ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, il Mutuatario può richiedere, a condizione che

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

edificio o il complesso sia ultimato, la suddivisione del mutuo in quote proporzionali all'importo residuo del mutuo stesso ed il correlativo frazionamento dell'ipoteca sopra singole ed esattamente identificate, anche agli effetti catastali, porzioni dell'immobile concesso in ipoteca, nel rispetto delle norme urbanistiche nonché dei criteri adottati dalla Banca anche in funzione della valutazione delle singole porzioni immobiliari da frazionare, con il conseguente accollo pro-quota del debito residuo a fronte del mutuo da parte degli acquirenti delle singole porzioni immobiliari.
La Banca ed il Mutuatario concordano che la suddivisione in quote del capitale mutuato verrà eseguita su tutte le unità immobiliari in proporzione al valore delle stesse. Sarà in facoltà della Banca accogliere richieste di suddivisione in quote del capitale mutuato, con conseguente frazionamento dell'ipoteca, non in linea con la suddivisione in quote sopraindicata; in questo caso la Banca potrà subordinare l'accoglimento di tale richiesta all'espletamento di una positiva analisi delle condizioni economiche e patrimoniali dell'accollante.
Il Mutuatario è tenuto a comunicare alla Banca l'avvenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo, allegando copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge; in mancanza di detta comunicazione, e della documentazione necessaria alla Banca per l'accensione del rapporto in capo all'accollante, l'invio degli avvisi di pagamento ed il conseguente rilascio della quietanza non potranno essere effettuati ad un soggetto diverso dal Mutuatario.
Resta ferma la facoltà della Banca, ai sensi dell'art. 1273, comma 1 cod. civ., di aderire all'accollo; in ogni caso l'adesione della Banca all'accollo non produce liberazione del debitore originario, salvo specifica dichiarazione scritta della Banca in tal senso, così come previsto dall'art. 1273, comma 2 cod. civ.. L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione dell'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.

ART. 5 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

Paragrafo I

Il verificarsi di ognuna delle seguenti ipotesi determinerà la decadenza del Mutuatario dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 cod. civ., nonché la risoluzione di diritto del presente contratto:

a) il mancato pagamento anche di una sola rata di rimborso del finanziamento come previsto dall'art. 1819 cod. civ. o il ritardato pagamento delle rate di rimborso come previsto dall'art. 40, comma 2 del Decreto Legislativo 1.9.1993 n. 385, e delle relative disposizioni di attuazione;
b) qualora, verificandosi un'oggettiva diminuzione di valore o comunque della capacità cauzionale dell'immobile ipotecato per effetto di un generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra causa, compresi eventi umani o naturali riconducibili anche a caso fortuito, oppure verificandosi svalutazioni dell'euro rispetto alla diversa valuta nella quale sia eventualmente espresso il finanziamento, il Mutuatario non adempia all'obbligo, che assume, di fornire entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Banca un congruo supplemento di ipoteca o altra garanzia idonea, in modo tale da ripristinare l'originario rapporto tra l'importo del credito ed il valore delle garanzie;
c) rilevazione a carico del Mutuatario o dei Garanti di eventi che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito quali, a titolo esemplificativo, protesti, sequestri, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie;
d) verificarsi di un deterioramento della situazione giuridica, patrimoniale, economica e finanziaria tale da mettere in pericolo il soddisfacimento delle ragioni di credito della Banca, anche a seguito di operazioni societarie di fusione o incorporazione o di mutamenti nella compagine sociale;
e) rilevazione a carico del Mutuatario o dei Garanti dell'apertura di procedure concorsuali, ivi compresa l'amministrazione controllata, ovvero della presentazione di domande di ammissione alle procedure suddette;
f) la presentazione da parte del Mutuatario o dei Garanti di proposte di cessione dei beni ai creditori o di ristrutturazione o di moratoria globale dei debiti o di concordato stragiudiziale in genere;
g) sussistenza sugli immobili di debiti sottaciuti per imposte, tributi o prestazioni aventi prelazioni sul credito della Banca ovvero l'esistenza di altri vincoli diminutivi della garanzia.

Nelle ipotesi di cui al presente paragrafo la Banca avrà il diritto di richiedere l'immediato rimborso dell'intero suo credito per capitale, interessi ed accessori.

Paragrafo II

Il verificarsi di ognuna delle seguenti ipotesi determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi degli artt. 1456 e 1353 del cod. civ.:

a) destinazione totale o parziale del finanziamento a scopo diverso, se esplicitamente previsto, da quello indicato nel contratto stesso;
b) il verificarsi del mancato o ritardato pagamento, anche in parte, di una qualsiasi somma dovuta in relazione al presente finanziamento e/o degli interessi e relativi accessori, anche in conformità a quanto previsto dall'art. 40, comma 2 del Decreto Legislativo 1.9.1993 n. 385, e delle relative disposizioni di attuazione;
c) il caso in cui la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;
d) la messa in liquidazione della società o la cessazione dell'attività;
e) l'inosservanza anche di uno solo dei seguenti obblighi stabiliti nelle presenti NORME GENERALI: art. 2, paragrafo I, lettere d), e) e f), ed art. 4, commi 1 e 2, nonché degli obblighi eventualmente stabiliti nell'art. 1 del contratto di mutuo.

Nelle ipotesi di cui al presente paragrafo la Banca avrà facoltà di risolvere il presente contratto dandone comunicazione scritta, anche a mezzo di telegramma o telefax. Per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al Mutuatario un termine non inferiore a giorni quindici.

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

ART. 6 RIMBORSO DI SPESE ED ONERI

Il Mutuatario si impegna espressamente a rimborsare alla Banca ogni somma che la stessa abbia a versare a chiunque in dipendenza del contratto di mutuo ed anche di eventuali emanande disposizioni di legge. Sono a carico del Mutuatario le eventuali spese di annotamento per il rinnovo dell'ipoteca, per lo svincolo, la cancellazione o la riduzione della stessa, le commissioni per variazioni del piano di ammortamento, per il frazionamento, accollo, subentro e/o variazioni dell'intestazione del mutuo, le commissioni per ogni certificazione, attestazione e dichiarazione, nella misura in vigore al momento della richiesta.

ART. 7 MODIFICA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

Il Mutuatario prende atto che tutte le condizioni economiche applicate ed applicabili al rapporto potranno formare oggetto di modifica da parte della Banca ad eccezione del tasso di interesse, che potrà variare solo con le modalità ed in base al parametro eventualmente previsti nel contratto di mutuo, con l'osservanza, in caso di variazioni in senso sfavorevole al Mutuatario stesso, delle prescrizioni di cui all'art. 118 del Decreto Legislativo 1.9.1993 n. 385, e delle relative disposizioni di attuazione.

ART. 8 INTERESSI DI MORA

Ferma la facoltà per la Banca di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista al precedente art. 5, nel caso di ritardato o mancato pagamento anche di una sola rata e comunque su ogni somma contrattualmente dovuta dal Mutuatario, anche in conseguenza di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine, matureranno a carico del Mutuatario stesso, a decorrere dalla data di scadenza e fino al momento del pagamento, gli interessi di mora nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di due punti percentuali fermo restando che la misura di tali interessi, nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7/3/1996, n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

ART. 9 NORME DELLA FIDEIUSSIONE

La fideiussione eventualmente prestata nel contratto di mutuo è regolata dalle seguenti condizioni:

a) La fideiussione garantisce tutto quanto dovuto dal Mutuatario alla Banca per capitale, interessi anche se moratori ed ogni altro accessorio, nonché per ogni spesa anche se di carattere giudiziario ed ogni onere tributario, derivanti dal mutuo.

b) Il Fideiussore s'impegna altresì a rimborsare alla Banca le somme che dalla Banca fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite a seguito di annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo. La presente fideiussione conserva piena ed integra validità anche nel caso in cui la Banca ritenesse di aderire al concordato giudiziale o stragiudiziale od alla cessione dei beni proposta dal Mutuatario.

c) Le obbligazioni derivanti dalla fideiussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti dei successori o aventi causa.

d) Il Fideiussore non può recedere nel corso della durata del mutuo dalla propria garanzia, che rimane efficace fino al completo adempimento delle obbligazioni garantite.

e) La fideiussione garantirà anche le obbligazioni derivanti da eventuali rinnovi o proroghe totali o parziali del mutuo, salvo che il Fideiussore non abbia comunicato per iscritto alla Banca, almeno 15 giorni prima della scadenza originaria o prorogata, che non intende garantire le obbligazioni derivanti da eventuali rinnovi o proroghe.

f) I diritti derivanti alla Banca dalla fideiussione restano integri fino a totale estinzione di ogni suo credito verso il Mutuatario, senza che essa sia tenuta ad escutere il Mutuatario o il Fideiussore medesimi o qualsiasi altro coobbligato o garante entro i termini previsti dall'art. 1957 cod. civ., che si intende derogato.

g) Il Fideiussore è tenuto a pagare immediatamente alla Banca a semplice richiesta scritta, anche in caso di opposizione del Mutuatario, quanto dovutole per capitale, interessi, spese, tasse ed ogni altro accessorio. In caso di suo ritardo nel pagamento, il Fideiussore è tenuto a pagare alla Banca gli interessi moratori nella stessa misura e alle stesse condizioni previste a carico del Mutuatario. L'eventuale decadenza del Mutuatario dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa al Fideiussore. h) Nell'ipotesi in cui le obbligazioni garantite siano dichiarate invalide, la fideiussione si intende sin d'ora estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate.

i) Quando vi sono più Fideiussori, ciascuno di essi risponde per l'intero ammontare del debito, anche se le garanzie sono state prestate con un unico atto e l'obbligazione di alcuno dei Garanti è venuta a cessare o ha subito modificazioni per qualsiasi causa e anche per remissione o transazione da parte della Banca.

l) Qualsiasi dichiarazione, comunicazione o notifica, è effettuata dalla Banca al Fideiussore con pieno effetto all'indirizzo indicato all'atto della costituzione del rapporto o fatto conoscere successivamente per iscritto.

m) Il Fideiussore autorizza espressamente la Banca a segnalare la presente fideiussione, se richiesta, alla società di revisione incaricata dal Mutuatario del controllo contabile e della certificazione dei suoi bilanci.

ART. 10 COMPRESENZA DI PIÙ GARANZIE

La fideiussione e la garanzia ipotecaria hanno pieno effetto indipendentemente da qualsiasi garanzia, personale o reale, o altro diritto esistente o che sorgesse in seguito a favore della Banca in assistenza ai debiti garantiti, e

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

[illegible] anno pieno effetto anche qualora tali garanzie e/o diritti dovessero diminuire o venire a cessare, anche per fatto del creditore, e ciò in espressa deroga agli articoli 1955 e 2869 del cod. civ..

Qualora il Fideiussore avesse in precedenza prestato da solo o unitamente a terzi soggetti altra fideiussione nell'interesse del Mutuatario, la presente fideiussione non sostituisce né annulla quella precedentemente prestata, la quale pertanto conserverà piena validità dovendosi intendere che la presente fideiussione viene rilasciata in aumento e cumulo di quella precedente senza alcun effetto novativo.

ART. 11 CESSIONE DEL CREDITO

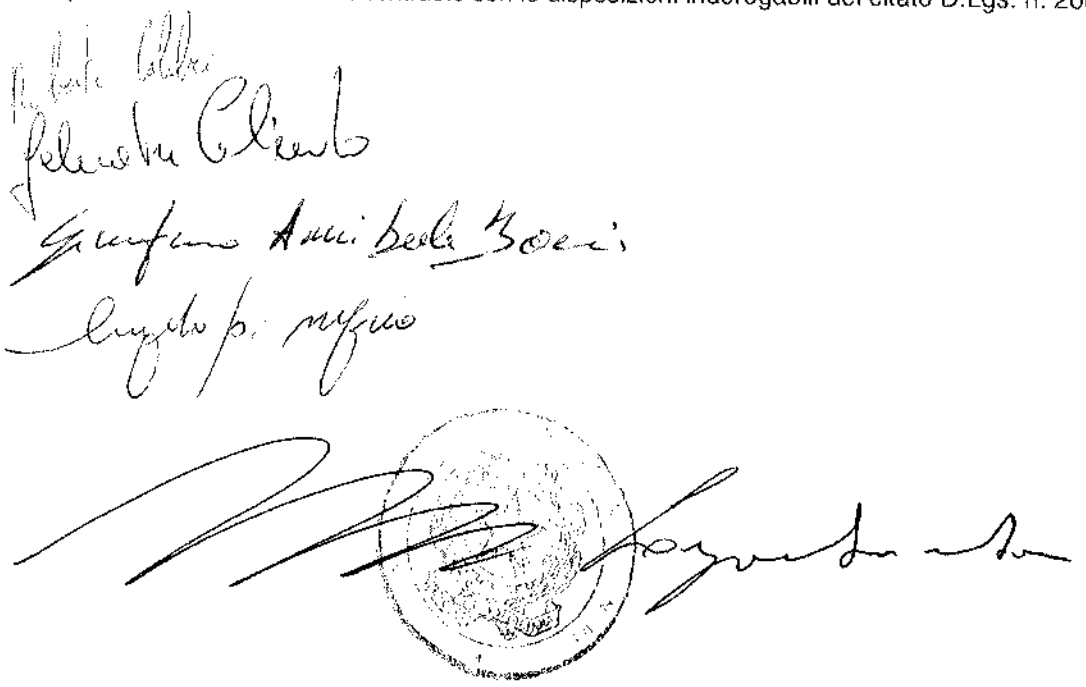
Il credito derivante dal finanziamento è in ogni momento cedibile a terzi da parte della Banca con le eventuali garanzie e privilegi; la semplice comunicazione al Mutuatario del trasferimento del credito equivale a notifica ai sensi dell'art. 1264 cod. civ..

ART. 12 LEGGE DI REGOLAMENTO E FORO COMPETENTE

I rapporti disciplinati dal presente contratto sono regolati dal diritto italiano. Salvo il caso in cui il Mutuatario rivesta la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 1469 bis cod. civ., per ogni controversia che possa sorgere in dipendenza del presente contratto, è competente il Foro di Ancona.

ART. 13 D.LGS. 6/9/2005, n. 206 (Codice del Consumo)

Nel caso in cui il Mutuatario rivesta la qualifica di consumatore, sono fatte salve le disposizioni inderogabili del D.Lgs. 6 settembre 2005 n. 206 (Codice del Consumo); pertanto non producono effetto le clausole del contratto e dei relativi allegati che possano essere ritenute in contrasto con le disposizioni inderogabili del citato D.Lgs. n. 206/2005.



Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d28999

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
NAPOLI

La presente fotocopia, che consta di n° 50 facciate, è conforme all'atto originale esistente presso questo Archivio.

Si rilascia ai sensi del art. 475 c.p.c. in carta esente da bollo ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 115/02 su richiesta della parte processuale.

IL CONSERVATORE
DELEGATO
dr. Andrea CASELLA

BOLLETTA N° 1928
del 12.03.24
Euro 108,66

Napoli, 15.324

IL CONSERVATORE
DELEGATO
dr. Andrea CASELLA

Firmato Da: NICOLA MAIONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#:

RICEVUTE

Tribunale di Nola_RGE 186/2025_Bozza Relazione di Stima

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **antonio.tammaro2@archiworldpec.it** <antonio.tammaro2@archiworldpec.it>
Data lunedì 6 luglio 2026 - 09:41

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/07/2026 alle ore 09:41:27 (+0200) il messaggio
"Tribunale di Nola_RGE 186/2025_Bozza Relazione di Stima" proveniente da
"antonio.tammaro2@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "nicola.maione@pec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec1329.20260706094100.26537.203.1.1@pec.aruba.it

---

Delivery pec notification

On 06/07/2026 at 09:41:27 (+0200) the message
"Tribunale di Nola_RGE 186/2025_Bozza Relazione di Stima" from
"antonio.tammaro2@archiworldpec.it"
and addressed to "nicola.maione@pec.it"
was successfully delivered to the destination mailbox.
Message identifier: jpec1329.20260706094100.26537.203.1.1@pec.aruba.it

---

daticert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Tribunale di Nola_RGE 186/2025_Bozza Relazione di Stima

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **antonio.tammaro2@archiworldpec.it** <antonio.tammaro2@archiworldpec.it>
Data lunedì 6 luglio 2026 - 09:42

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/07/2026 alle ore 09:42:08 (+0200) il messaggio
"Tribunale di Nola_RGE 186/2025_Bozza Relazione di Stima" proveniente da
"antonio.tammaro2@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "filippocarrella@pec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec1329.20260706094207.78618.201.1.1@pec.aruba.it

---

Delivery pec notification

On 06/07/2026 at 09:42:08 (+0200) the message
"Tribunale di Nola_RGE 186/2025_Bozza Relazione di Stima" from
"antonio.tammaro2@archiworldpec.it"
and addressed to "filippocarrella@pec.it"
was successfully delivered to the destination mailbox.
Message identifier: jpec1329.20260706094207.78618.201.1.1@pec.aruba.it

---

daticert.xml
postacert.eml
smime.p7s