

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO VIA BAUSAN 16 - NAPOLI

Napoli, 20.11.2023

Egr.
Arch. Gaetano Amodio

In qualita' di amministratrice p.t. del condominio di via Bausan 16 Napoli, riscontro la sua del 6.7.2023 e le comunico quanto segue :

- 1) La condomina ' ha per la tab A 13,237 , per la tab A1 mill. 4.293 , per la tab B mill 0,72 ;
- 2) La quota condominiale ordinaria annuale a suo carico e' pari ad € 217,89 ;
- 3) La sig.ra ha per quote ordinarie una morosita' complessiva pari ad € 2470,44 fino all'anno 2021, come da rendiconto consuntivo anno 2022 approvato nell'anno 2022 ;
- 4) La sig.ra a per quote ordinarie una morosita' e conguagli a debito per l'anno 2022 di € 246,70, come da rendiconto consuntivo approvato nell'anno 2022 ;
- 5) Vi e' una morosita' della per mancato pagamento delle quote ordinarie anno 2022 pari ad € 217,89 , salvo eventuali conguagli a debito che saranno approvati dall'assemblea ;
- 6) La sig.ra e' morosa per mancato pagamento di tre quote straordinarie : quota straordinaria pari ad € 13,77 per la redazione del capitolato dei lavori e computo metrico per i lavori straordinari sul tetto di copertura del fabbricato ; € 36,40 quota straordinaria pari ad € 38,10 somma da corripondere al prof . , precedente amministra€ 50,34 quota straordinaria spese giudizio incardinato nei confronti del condominio dall'avv. Imperatore per anticipazioni effettuate ;
- 7) Il condominio e' in possesso di un regolamento di condominio ;
- 8) Non esistono riserve di proprieta' ex art 1117 cc ;
- 9) Il condominio non ha proprieta' adibite a casa del portiere ; c'e' un terrazzo condominiale, scale ed androne condominiale ;
- 10) Esiste un portiere ed il locale adibito a portineria e' stato fittato perche' di proprieta' di un condomino ;
- 11) Sono stati approvati lavori di straordinaria manutenzione da effettuarsi al terrazzo condominiale nonche' al tetto di copertura condominiale ;

Colgo l'occasione per porgerle distinti saluti

L'AMMINISTRATRICE P.T.)



Copia eccò/

NORME RELATIVE AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL
CASAMENTO ALLA VIA GIOVANNI BAUSAN N. 16
NAPOLI

I. A regolamento del condominio fra i diversi proprietari del fabbricato si applicheranno le norme del codice civile, salvo quanto in appresso tassativamente indicato e specificato.

II. I locali attualmente destinati al portiere restano di proprietà della Società che è obbligata locarli a quello scopo.

Il pigione che, attualmente viene stabilito in lire 50 mensili, verrà ripartito fra tutti i condomini, che hanno ingresso dal cortile in proporzione dei rispettivi coefficienti di cui alla tabella n. VII in seguito.

Resta in facoltà della Società venditrice di permutare tali locali, con altri egualmente adatti al regolare disimpegno del servizio di portineria, e fermo quanto è detto innanzi in quanto alla pigione.

Restano pure di esclusiva proprietà della Società venditrice gli scantinati tutti di detto immobile.

III. Gli acquirenti dei vari lotti avranno il diritto di impiantare, a loro rischio e spesa, un ascensore, e fin d'ora resta da tutti prestato il con-

Handwritten signature or note on the left margin.

senso sia per la esecuzione delle opere che per la occupazione delle parti comuni dell'edificio, nonché per i necessari appoggi ed infissioni.

IV. Le terrazze lastrici e tetti sono comuni ai proprietari nella verticale dagli stessi coperta. Le impalcature sottostanti alle dette terrazze, lastrici e tetti si appartengono invece ai proprietari dei piani che esse ricovrono, e la riparazione e ricostruzione di dette impalcature cederà a carico esclusivo dei medesimi.

Gli acquirenti dei compresi sottotetto, avranno per se ed aventi causa il diritto esclusivo al calpestio sulle terrazze e lastrici di copertura dell'ultimo piano.

In quanto alle spese di necessarie ricostruzioni ed ordinaria manutenzione di detti lastrici e terrazze esse cederanno, per un quarto a carico dei proprietari che vi avranno il calpestio o nel caso di vendita al nuovo acquirente, e per tre quarti a carico dei proprietari sottostanti, in ragione del valore delle singole quote da determinarsi come è detto all'art.

VII.

V. La scaletta che mena ai lastrici funzionerà anche come scala di servizio per i lotti che vi hanno accesso.



VI. La Società o i suoi aventi causa potranno modificare i balconi esistenti al 3° piano in balconi del tutto simili a quelli dei piani sottostanti .

VII. Gli imponibili dei singoli lotti restano convenzionalmente così ripartiti

Lotti	Mappale III5 sub. I		Mappale III5 sub.2	
	valori	imponibili	valori	imponibili
	Imponib. L. 7.260.		Imponib. L. 2.250	
I	a)	32.000	515.46	
	b)	10.000	159.72	
	c)	11.000	174.24	
2	a)	63.000	1.009.14	
	b)	12.000	196.02	
	c)	10.500	166.98	
	d)		8.000	20.10
3°	a)	42.000	675.08	
	b)	3.500	58.08	
	c)	4.500	72.60	
	d)		9.000	22.50
4°	a)	40.000	638.88	
	b)	6.500	101.64	
	c)		14.000	34.80
5°	a)	61.000	972.84	
	b)	10.500	166.98	
	c)		8.000	20.10

Handwritten signature or notes on the left margin.

Lotti		Mappale 1115 sub. 1		Mappale 1115 sub. 2	
		Imponib. L. 7260.00		Imponib. L. 2.250.	
		valori	Imponibili	valori	imponibili
6	a)	44.000	704.22		
	b)	5.500	87.12		
	c)	5.500	87.12		
	d)			9.000	22.50
7	a)	42.000	675.18		
	b)	7.500	123.42		
	c)			12.000	30.-
8	a)			52.500	790.10
	b)	14.000	225.06		
	c)			12.000	30.8
9	a)			83.000	1249.90
	b)	8.000	130.68		
	c)	7.500	123.42		
	d)			12.000	30.-
cassa e					
cassotti					
portieri		9.000	145.20		
scantini		3.000	50.82		
Totale		452.500	7260.00	219.500	2250.00

VIII. In tutti i casi in cui il raticzo delle spese dipende per legge dal valore della quota di condo.



minio, resta per patto essenziale convenuto che la
quota di spesa a ciascuno spettante sarà determinata
in base ai coefficienti proporzionali ai valori
come dalla seguente tabella .

Tanto vale anche per il contributo alla spesa per
assicurazione incendi del fabbricato, che resta ob-
bligatorio per tutti i condomini.

Lotti	valori		coefficienti	
	parziali	totali	parziali	totali
I.	a)	32.000	0.048	
	b)	10.000	0.015	
	c)	11.000	0.016	
				0.079
		53.000		
2.	a)	63.000	0.093	
	b)	12.000	0.018	
	c)	10.500	0.016	
	d)	8.000	0.012	
				0.139
		93.500		
3.	a)	42.000	0.082	
	b)	3.500	0.006	
	c)	4.500	0.007	
	d)	9.000	0.013	
				0.088
		59.000		
Riparto		205.500		0.306

Lotti	Valori		coefficienti	
	parziali	totali	parziali	totali
Riporto		805.500		0.306
4 a)	40.000		0.059	
b)	6.500		0.010	
c)	14.000		0.021	
		60.500		0.096
5 a)	60.000		0.090	
b)	10.500		0.016	
c)	8.000		0.012	
		79.500		0.018
6 a)	44.000		0.066	
b)	5.500		0.008	
a)	5.500		0.008	
d)	4.000		0.013	
		64.000		0.095
7 a)	42.000		0.062	
b)	7.500		0.012	
c)	12.000		0.018	
		61.500		0.092
8 a)	52.500		0.078	
b)	14.000		0.021	
c)	12.000		0.018	
		78.500		0.037
Riporto		549.500		0.818

Lotti	Valori		coefficienti	
	parziali	totali	parziali	totali
Riporto		549.500		0.818
9 a)	83.000		0.122	
b)	8.000		0.012	
c)	17.500		0.012	
d)	12.000		0.018	
		110.500		0.164
cassa por- tiere	9.000		0.013	
scantina:	3.000		0.005	
		12.000		0.018
Totale		672.000		1.000

IX. In tutti i casi in cui si trovano locati allo stesso conduttore vani appartenenti a lotti diversi il pigione verrà diviso, per la durata della locazione in corso, in proporzione dell'effettivo numero dei vani.

X. Le spese per la conservazione della decorazione ed estetica del fabbricato sia della facciata principale e secondaria, che delle scale, androne e cortile sono per parte essenziale considerate come necessarie.

XI. I compratori saranno obbligati di rispettare e far rispettare nei contratti a farsi con gli inquilini.

e portinai le norme tutte stabilite dalla Associazione fra i proprietari di Fabbricati in Napoli (Via Chiaia 216) nel Regolamento per il servizio interno del palazzo" e poi contratti coi portinai".

Una copia del detto regolamento verrà affissa nello androne del palazzo.

XII. E' assolutamente vietato di occupare in qualsiasi modo i locali di uso comune di tenere animali da cortile nell'androne e cortile del palazzo, come pure di servirsi di questi ultimi in altro modo che per transito e sosta di pedoni e veicoli, destinati esclusivamente al trasporto delle persone e mobili, rimanendo inibito l'ingresso ad ogni carro per trasporto di merci materiali e simili.

XIII. E' vietato destinare i locali sotterranei e le botteghe ad industrie rumorose ed emananti esalazioni nocive, come egualmente è vietato di tenere nei locali suddetti sotterranei, materia infiammabile o vasche per raccolta o deposito di acqua e di eseguirvi qualsiasi escavazione o sottocostruzione.

XIV. E' vietato ancora destinare gli appartamenti, quartini ed annessi a sanatori, case di salute, agenzie di pegni, esercitarvi la industria di camere mobigliate o farne, comunque, uso contrario alla tranquillità al decoro ed al buon nome del casoggiato.

XV. Resta in facoltà dei condomini di eseguire impianti di telefono interno fra la proprietà di ciascuno e la portineria .

XVI. Alla revoca e surrogazione del portiere verrà provveduto col criterio della maggioranza degli interessi . Resta però per patto espresso convenuto che sarà motivo di immediato licenziamento qualunque atto incivile, o comunque, irrispettoso verso i condomini e gli inquilini, o persone loro familiari . Tanto formerà speciale oggetto di pattuizione nel contratto di lavoro .

firmato: Giustina Sanfelice fu Mazarlo -
Filippo Imperiali di Tora -
Raffaele Cosenza - Notaio Enrico Bonucci

Tozzi Giuseppe fu Ferdinando Notaro

Per copia conforme all'originale Regolamento di Condominio, che forma l'allegato G al contratto di Compravendita da noi notaio rogato in data 20 giugno 1921 e registrato in Napoli ufficio atti pubblici addì 8 luglio detto n. 206 Vol.287 Fol.164 si rilascia a richiesta

Napoli, 1 febbraio 1935. XIII

Giorgio fu ...



Specifiche:
carta 20
sentit 10
suorano 18
miseri di
quiet
Buoliu Guas
taliqua e ce



II



PER LEGALIZZAZIONE DELLA FIRMA
DEL NOSTRO *Giuseppe*
NAPOLI, *6 APR 1909* —
IL CANCELLIERE DELEGATO

Giuseppe



GIUSEPPE BAVENIERA



federica cioffi <avv.federicacioffi@gmail.com>

20/6/2023 09:42

**Fwd: TRIBUNALE DI NAPOLI RGE 397/2022 SIENA NPL 2018
SRL/ RONGA TERESA**

A arch.amodio@libero.it

Questo il contatto amministratore

———— Messaggio inoltrato ————

Da:

Data: lun 19 dic 2022 alle 22:06

Oggetto: Re: TRIBUNALE DI NAPOLI RGE 397/2022 SIENA NPL 2018 SRL/ RONGA TERESA

A: federica cioffi <avv.federicacioffi@gmail.com>

Gentile collega, riscontro la sua ed in qualita' di amministratrice p.t. del condominio di via Bausan 16 in Napoli ,
le comunico che, a tutt'oggi , la sig.ra I ha una morosita' complessiva pari ad € 3297,11 , cosi'
specificata :

- 1) anno 2013 = € 41,86;
- 2) anno 2014 = € 301,39 ;
- 3) anno 2015 = € 236,15;
- 4) anno 2016 = 254,50 ;
- 5) anno 2017 = € 279,18 ;
- 6) anno 2018 = € 1266,26 ;
- 7) anno 2019 = € 354,00
- 8) anno 2020 = € 316,10 ;
- 9) anno 2021 = € 247,71

per un totale complessivo di € 3297,11 da corrispondere a titolo di quote ordinarie e straordinarie dall'anno
2012 all'anno 2021 . un cordiale saluto . avv.

Il 30/11/2022 17:45 federica cioffi <avv.federicacioffi@gmail.com> ha scritto:

Il sottoscritto avvocato Federica Cioffi con studio in Napoli alla Via Generale Orsini 30 La
informa che:

il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Napoli Dott. ssa M.R. Giugliano ha con ordinanza
che si allega in copia, delegato il sottoscritto al compimento delle operazioni di custodia
giudiziaria ex art. 560 c.p.c del cespite di seguito descritto , conferendo altresì l' incarico di
esperto stimatore all' Ing Tommaso Castaldo

All' uopo, Al fine di ottemperare all' ordine del predetto magistrato , La prego di
mettermi a conoscenza degli eventuali insoluti gravanti alla data odierna sull' unità
immobiliare oggetto di custodia sita in Napoli alla Via Ascensione 27-28 intestata in piena
proprietà alla signora Ronga Teresa ovvero, di eventuali oneri condominiali accantonati e/o
da pagare sia di natura ordinaria che straordinaria, con particolare riferimento, agli ultimi

due anni nonché, di evidenziarmi eventuali vincoli di natura condominiale gravanti sui cespiti indicati e/o sul Fabbricato di cui gli stessi fanno parte.

Le specifico altresì che, nessun onere condominiale, potrà essere ritenuto a carico della procedura emarginata , continuando invece ad essere a carico dell'esecutato e, nei limiti dei soli contributi maturati e non pagati nell' anno della vendita ed in quello anteriore (art. 63 disp.att.c.c), anche dell' eventuale aggiudicatario dell' immobile .

E' quindi fatto divieto al Custode di corrispondere al condominio i contributi maturati, ferma restando la possibilità del Condominio di intervenire nell' esecuzione per soddisfare la sua pretesa, nel rispetto della normativa sul concorso dei creditori.

Le chiedo, infine, di inoltrarmi per conoscenza, copia delle eventuali convocazioni di assemblea con i relativi allegati ,soprattutto, qualora i temi all' ordine del giorno dovessero risultare di stretto ed immediato interesse per l' unità immobiliare in custodia (ad esempio la deliberazione su spese che siano dirette alla conservazione dell' integrità fisica e funzionale dell' immobile) .

Come da intese, la informo, infine, che il credito azionato dalla Banca da recuperare è pari a d euro 191.603,13 oltre interessi e spese ed è privilegiato fondiario.

RingraziandoLa anticipatamente per la Sua disponibilità, Le invio molti distinti saluti.

Il Custode
Avv Federica Cioffi

Avvocato Federica Cioffi
Via Generale Giordano Orsini n. 30
80132 Napoli
tel/fax 081 19487389 - 0099015 cell .3382127746
pec: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it

Avvocato Federica Cioffi
Via Generale Giordano Orsini n. 30
80132 Napoli
tel/fax 081 19487389 - 0099015 cell .3382127746
pec: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it