SALVATORE GRASSO
NOTAIO

POGGIOMARINO, LÌ 20/11/2017
80040 – VIA A. DE GASPERI, 29 - TEL. 0813652393
E-MAIL: salvatore.grasso@notariato.it

RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE

relativa a beni di proprietà a Società [redacted], con sede in [redacted] capitale di lire [redacted] interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese [redacted] numero di iscrizione e Codice Fiscale [redacted] R.E.A. n. [redacted] dichiarata fallita dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 361 del 17 luglio 2002 – Fallimento n. 361/2002 – Giudice Delegato Dr. De Matteis (già Dr. Candia) - Curatore Dott. Marciano.

* * *

La presente relazione è stata redatta, su incarico del Curatore Dr. Marciano, in aggiornamento alla relazione integrativa e rettificativa del 13 aprile 2011, già agli atti del fallimento, redatta dal Notaio Giuseppe GRASSO (delegato con provvedimento del G.D. in data 15 aprile 2008) e relativamente alla quale, anche all'esito dell'ultima C.T.U. redatta dall'Ing. BASILE, si fanno proprie le osservazioni già rese dallo stesso Notaio Giuseppe GRASSO, che qui di seguito si ritrascrivono.

***

La [redacted] non ha realizzato la costruzione progettata e assentita per intero, ma solo quella parte di essa che ricadeva nella quota del comparto di cui la Società era piena ed esclusiva proprietaria: le parti non completate, prescindendo dalla considerazione che, allo stato, non potranno essere completate se non a seguito del rilascio di un nuovo permesso di costruire, in quanto l'originaria concessione edilizia è ormai scaduta, a mio modo di vedere lo potranno essere solo dopo completata la procedura per l'acquisizione di tutte le residue aree del comparto, il chè, allo stato, è quanto meno improbabile.
Nonostante ciò, il fabbricato risulta catastalmente completato, per cui alcune unità, alle quali, in quanto completate, sono assegnati millesimi anche nel regolamento di condominio, esistono solo sulla carta.
Da quanto innanzi derivano alcune conseguenze di non poco momento:
La [redacted] ha pagato, paga e/o pagherà l'IMU per unità che non esistono;
La [redacted] ha pagato, paga e/o pagherà il condominio per unità che, in quanto inesistenti, non c'è alcun motivo per il quale debbano essere previste partecipare agli oneri condominiali.
Ora, se ciò può andar bene per una società in bonis, che, quindi, può decidere a sua discrezione della gestione del proprio patrimonio, non altrettanto può dirsi per una società fallita, la quale deve, quanto meno, rendere conto delle spese che sostiene o che sosterrà ai creditori del fallimento.
Altrettanto dicasi con riferimento alle modalità di accatastamento delle unità al primo e secondo piano destinate ad uffici. Per la maggior parte, tali cespiti sono costituiti e denunziati all'Ufficio Tecnico Erariale (come risulta dalle corrispondenti planimetrie catastali) come cespiti composti da un unico vano, ma sono state censite dall'Ufficio come unità composte da più vani, con la conseguente ricaduta in tema di IMU. L'Ufficio senza addurre alcuna giustificazione normativa ha ritenuto che questo tipo di unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vada censito a vano e, dal momento che il vano medio ha una superficie di venti metri quadri, un ufficio composto di un unico vano della superficie di cento metri quadri risulterà censito come un cespite di cinque vani.
La circostanza del mancato completamento influisce sulla possibilità di vendita delle unità, nel senso che:
-potranno essere posti in vendita solo i lotti formati da una o più unità completate;
-i lotti nei quali sono comprese parti di unità non completate e unità completate dovranno essere divisi, in quanto le parti non completate non lo potranno (nella maggior parte dei casi) mai essere, per quanto innanzi rilevato.
Di conseguenza, la presente relazione, nella parte descrittiva dei cespiti, sarà, per comodità, ripartita in due sezioni: lotti che, anche in base alle C.T.U. agli atti della procedura, risultano alienabili, e lotti relativamente ai quali l'alienabilità non è stata verificata.
Si esplicitano altre due osservazioni, riguardanti soprattutto le unità al piano terra (adibite ad attività commerciale) e quelle al primo e secondo piano (adibite ad ufficio):
-alcune di queste unità sono unite tra loro, pur continuando catastalmente a essere unità diverse;
-in molte delle unita adibite ad ufficio è stata realizzata una distribuzione degli spazi interni, che non esiste nelle piante di accatastamento.
Orbene, considerato che al momento del trasferimento la documentazione catastale dovrà corri-spondere esattamente alla situazione esistente sul posto, si dovrà procedere preventivamente al ripristino degli status quo ante, in quanto, diversamente, se si volesse, cioè, trasferire la consistenza modificata, si renderebbe necessaria, oltre la variazione catastale, anche la valutazione della situazione da un punto di vista urbanistico trattandosi di opere eseguite sicuramente in assenza di idonei titoli abilitativi.
Occorrerà, quindi, una volta decisa la soluzione da adottare, e sempre che si possa parlare di un'unica soluzione, procedere a una valutazione delle spese necessarie.
Prima di concludere, è opportuna una ultima osservazione: il fabbricato non è dotato del certificato di agibilità, in quanto, quando all'epoca del completamento fu richiesto, il Comune rilevò che l'opera non era stata ancora ultimata, per cui non era possibile il rilascio del relativo documento, rilascio che si doveva rinviare, appunto, al completamento del fabbricato; ora, considerato che, allo stato, il fabbricato non è ancora ultimato e che, probabilmente, non lo sarà mai, sarebbe opportuno affrontare nuovamente il problema, richiedendo nuovamente al Comune il rilascio dell'agibilità.
Rilevo, ancora, che le unità complete, contigue a quelle da completare, probabilmente necessitano di lavori di manutenzione più o meno importanti nelle parti esposte all'esterno in quanto confinanti con quelle non completate.
Per quanto riguarda infine la vendibilità dei lotti, riporto testualmente il contenuto della relazione del notaio Giuseppe GRASSO, già presente, come detto, nel fascicolo della procedura:
Con riferimento infine alla consulenza integrativa predisposta dagli Ingg: BASILE, con la quale concordo pienamente, rilevo quanto segue.
I lotti compresi nel gruppo "A" (sottogruppi "A/1" e "A/2") sono immediatamente vendibili; per quanto riguarda, infatti, le unità comprese nel sottogruppo "A/2", la discordanza dell'intestazione catastale non assume alcun rilievo ai fini della vendita, in quanto derivante da un'erronea voltura dell'atto con il quale il primo dei boxes ubicati in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un posto auto automatizzato è stato venduto: l'Ufficio ha, infatti, erroneamente volturato al nome del compratore della quota, l'intero posto auto, ovvero, in alternativa, la quota è stata esattamente intestata al compratore, ma è scomparso dalla ditta l'intestazione della residua quote del cespite.

Piuttosto, è da rilevare che le unità di proprietà della fallita risultano catastalmente intestate al "Consorzio Cosenz II", titolare della licenza e "curatore" del Comparto; nelle vendite precedenti al fallimento, per semplicità, la situazione veniva risolta facendo intervenire in atto il legale rappresentante del Consorzio, il quale prestava il proprio assenso alla stipulazione, dando atto del verificarsi di tutte le condizioni. Oggi che il Consorzio non esiste più, ciò non sarà possibile, ma ritengo che si possa ugualmente procedere alle vendite, come del resto già avvenuto per alcuni lotti.

Per quanto riguarda i cespiti di cui al gruppo "B" a mio avviso:

-i cespiti del sottogruppo "B/1" possono essere tranquillamente posti in vendita, una volta chiusi i varchi tra le singole unità, lasciando eventualmente al compratore, ove non si intenda procedere alla preventiva variazione catastale, l'impegno di eliminare le divisioni interne (che probabilmente sono state realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo, o che, riguardando uffici, non erano previste nella denuncia di accatastamento) al fine di adeguarlo alle risultanze catastali;

-per quanto concerne i cespiti del sottogruppo "B/2-1", in parte valgano le osservazioni che precedono e per ciò che riguarda le unità con i cassonetti (e se con tale termine il tecnico fa riferimento a colonne in muratura, tipo pilastri, ma vuote, nelle quali sono alloggiati condotte) possono anch'esse essere poste in vendita, con l'avvertimento ai compratori dell'esistenza di queste lievi difformità (posto che di difformità si tratti e non di erronea rappresentazione grafica), sempre che non si intenda procedere alla preventiva variazione catastale;

-per quanto concerne i cespiti del sottogruppo "B/2-2", se trattasi di erronea rappresentazione grafica, sarebbe opportuno, come per le stesse ipotesi analoghe del lotto "B/2-1", provvedere preventivamente a un nuovo accatastamento;

-con riferimento ai cespiti del sottogruppo "B/3" i rilievi dei C.T. ("unione di cespiti locati al medesimo conduttore per esigenze funzionali, mancanza di pareti divisorie tra cespiti e/o porzioni di cespiti, allo stato diversamente accorpati, annessioni di parti comuni del fabbricato") rendono necessario, perché le unità possano essere poste in vendita, il ripristino dello stato dei luoghi originario (chiusura dei varchi tra le singole unità, realizzazione di pareti divisorie e di servizi, separazione delle parti comuni accorpate);

-i lotti dei gruppi "C", "D", "E" ed "F", costituiti ciascuno da unità in parte completate ed in parte non realizzate o non completate, alcune delle quali prive di autonomo accesso, a mio avviso, allo stato, non possono essere messi in vendita e difficilmente lo potranno essere in seguito, dovendosi, per quanto sopra rilevato, escludere la possibilità di costruire la parte non realizzata del fabbricato e ritenere molto difficile il completamento di quella non completata. Unica alternativa per procedere alla vendita, ma nella sola ipotesi in cui nello stesso lotto siano comprese unità complete e parti non completate, sarebbe quella di formare nuovi lotti, nei quali far rientrare solo le unità complete.

Per quanto riguarda, infine, eventuali difformità rilevate rispetto al concesso, innanzi tutto è da chiarire che tali difformità non rientrano negli abusi cc.dd. "maggiori", per cui, pur dovendo essere portate a conoscenza degli acquirenti, che, eventualmente, se ne potrebbero assumere le conseguenze, non rendono incommerciabile l'immobile. D'altra parte, ai sensi dei commi 6° e 7° dell'art. 40 della legge n. 47/1985, così come modificati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'art. 8 bis, D.L. 23 aprile 1985, n. 146 e dall'art. 7, D.L. 12 gennaio 1988, n. 2, "le nullità comminate dal secondo comma del "predetto art. 40 " non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali" ..... e "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge" e pertanto ciascuna parte compratrice potrà avvalersi delle disposizioni sopra citate al fine di richiedere la concessione in sanatoria per eventuali opere eseguite in assenza di concessione o in modo difforme.

Ritengo, da ultimo, di dover aggiungere che a norma dell'art. 13 del D.Lgs. n. 28/2011 è diventato obbligatorio, in caso, fra l'altro, di "trasferimento a titolo oneroso", dotare il fabbricato o le singole unità oggetto del trasferimento dell'attestato di certificazione energetica.

All'uopo sottolineo che non vi è unanimità di orientamenti circa l'applicabilità dell'indicata normativa alle vendite giudiziali precisandosi in ogni caso, che la valutazione circa l'estensione di discipline pensate per la vendita consensuale a quella coattiva giudizlale, pur in alcuni casi opportuna sul piano della competitività della vendita forzata, deve sempre tenere contu sia della natura coattiva della vendita forzata sia dei meccanismi processuali che governano il processo esecutivo e che rimettono al Giudice, in assenza di un'espressa previsione normativa diversa, la direzione del processo.

Da ultimo mi sembra opportuno dar nota delle seguenti brevi osservazioni relativamente all'applicazione, in caso di vendita forzata e/o in sede fallimentare della normativa in tema di cd. "conformità catastale soggettiva e oggettiva".

Il nuovo comma 1-bis dell'art. 29 della legge prescrive, a pena di nullità, che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi (aventi un determinato oggetto) contengano l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione resa in atto della loro conformità allo stato di fatte. Ci si chiede se tale disposizione sia o meno applicabile in caso di vendita forzata in sede esecutiva e se la soluzione, cui si pervenga, valga anche per altri diversi tipi di vendita "coatta" in ambito giudiziale: la vendita ex art. 788 c.p.c. nel giudizio divisionale e le vendite ex art. 107, primo o secondo comma, l. fall., in ambito fallimentare.

Attraverso l'analisi testuale, la ratio legislativa (di natura tributaria) e la verifica del bilanciamento degli interessi in gioco che sembra essere stato esplicitamente effettuato dal legislatore (desumibile dai casi di espressa esclusione), si perviene a concludere che la disposizione non si applichi in tutti i casi di vendita "coattiva" attuata nell'ambito di un giudizio di giurisdizione contenziosa.

Tale soluzione coincide con la lettura costituzionalmente orientata della norma. Infatti, secondo l'orientamento più recente della giurisprudenza costituzionale, la disposizione che persegua un interesse tributario estraneo al processo, non deve (pena la sua illegittimità costituzionale) impedire o ostacolare l'effettività della tutela in sede giurisdizionale.

Come per la vendita forzata in sede di espropriazione individuale, anche nel caso di vendita fallimentare attuata dal Giudice Delegato, il decreto di trasferimento non rientra nella fattispecie disciplinata.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'interpretazione si presenta più delicata e gli orientamenti meno univoci nel caso in cui la vendita attuata in ambito fallimentare, mediante c.d. procedure competitive, sia perfezionata con atto di trasferimento redatto da notaio, in relazione alla quale permane la difficoltà interpretativa della norma idonea ad escludere in ogni caso l'applicazione dell'art. 28 Legge Notarile alla vendita stipulata da notaio; di conseguenza non si può, con lo stesso margine di sicurezza, affermare la non applicabilità della normativa de quo alle vendite fallimentari, ma perfezionate con atto notarile.

***

Io Dr. Salvatore GRASSO, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Poggiomarino, con studio alla Via Alcide De Gasperi N. 29, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto, del Registro delle Imprese di Napoli e dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di NAPOLI 1, in aggiornamento rispetto a quanto già riportato nella relazione notarile del 13 aprile 2011, depositata dal Notaio Gioseppe GRASSO ed effettuati tutti gli ulteriori necessari accertamenti

DICHIARO

-----che con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 27 settembre 1946 n. 2101 e successive varianti, fu approvato il piano di ricostruzione dei quartieri Porto, Mercato, Pendino e adiacenze, del Comune di Napoli;
-----che per la realizzazione delle opere previste per parte di tale comparto, fu costituito, ai sensi dell'art. 870 C.C. e della legge 1150/42 e successivi provvedimenti integrativi e modificativi, con atto per Notaio Alberto Evangelisti di Napoli in data [redacted] registrato [redacted] al n[redacted] il "Consorzio [redacted]
-----che alla costituzione del Consorzio parteciparono la "Società per azioni - [redacted]" ed i signori [redacted] e [redacted] tutti proprietari di diritti immobiliari nel comparto edificatorio sopra citato;
-----che, nell'ambito di tale piano, con delibera della Giunta Comunale n. 105, del 21 gennaio 1971, approvata dalla G.P.A. nella seduta del 24 settembre 1971 e ratificata con delibera consiliare n. 146 del 18 gennaio 1974, il Comune di Napoli disponeva la formazione del comparto edificatorio della zona compresa tra Via Enrico Cosenz - Vico Borgo Loreto - Vico Di Maso - Vico Fantasia - Vicoletto Fantasia;
-----che, ai sensi dell'art. 23 della citata Legge n. 1150/1942, a seguito della formazione del comparto, veniva attivata la procedura per l'acquisizione delle aree ricadenti nello stesso, i cui proprietari non avevano aderito al Consorzio;
-----che la società "[redacted]" era titolare di 898,17 (ottocentonovantotto virgola diciassette) millesimi del comparto, avendo acquistato diritti per 68.443,44 (sessantottomilaquattrocentoquarantatre virgola quarantaquattro) lire del vecchio imponibile catastale e che l'altro consorziato, [redacted] era titolare di 36,16 (trentasei virgola sedici) millesimi dello stesso comparto, avendo acquistato diritti per 2.241,48 (duemiladuecentoquarantuno virgola quarantotto) lire dello stesso imponibile, di modo che i consorziati avevano comprato diritti per complessive 70.604,92 (settantamilaseicentoquattro virgola novantadue) lire del vecchio imponibile catastale su un totale di L. 74.746,33 (settantaquattromilasettecentoquarantasei virgola trentatre) e, quindi, di oltre il 94%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(novanta-quattro per cento) dell'intero imponibile del comparto e, quindi, in misura ben superiore a quella (75%) prevista dalla legge;
-----che l'indicata quota di imponibile catastale era pervenuta alla società "[redacted]" in virtù dei seguenti atti:
-atto per notaio Giuseppe GRASSO ricevuto in data 1 febbraio 1988, registrato il 19 febbraio 1988 al n. 2927/V e trascritto il 10 febbraio 1988 ai nn. 3285/2315, con il quale la [redacted] acquistava diritti nel comparto da:
[redacted]
A costoro i diritti erano pervenuti in virtù dei seguenti atti e fatti:
A) successione legittima di [redacted] apertasi in Napoli il [redacted] (denunzia 208, vol. 1114, trascritta il [redacted] ai nn. 2787/2108) a favore del germano [redacted]
B) atto in data 7 agosto 1946 del [redacted] registrato a Portici il [redacted] al N. 191, con il quale [redacted] successivamente deceduto in [redacted] donava a [redacted] nate rispettivamente [redacted] per un mezzo ciascuna, i diritti in oggetto;
C) successione di [redacted] apertasi in [redacted] il [redacted] (denunzia 1637 vol. 2189) a favore delle germane [redacted] nata a [redacted] nonché dei nipoti [redacted] figli del premorto fratello [redacted] e [redacted], figli del premorto fratello [redacted] a [redacted] figli del premorto fratello [redacted]
D) successione di [redacted] apertasi in Napoli il [redacted] (denunzia 6883 vol. 3077) a favore del figlio [redacted] del coniuge [redacted]
E) successione di [redacted] apertasi in [redacted] (denunzia 6736 vol. 3076) a favore dei figli [redacted]
-atto per notaio [redacted] in data 28 marzo 1988, registrato il 15 aprile 1988 al n. 6548/V e trascritto il 12 aprile 1988 ai nn. [redacted] con il quale la [redacted] acquistava diritti nel comparto da:
[redacted] nato a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] nato a [redacted]

A costoro i diritti erano pervenuti in virtù della successione legittima del genitore [redacted] apertasi in Napoli il [redacted] in favore di essi germani [redacted] del coniuge [redacted] per la quota di usufrutto uxorio, usufrutto consolidatosi alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuta in [redacted]

-atto del Notaio [redacted] di Napoli in data [redacted], registrato il 21 [redacted] al n. 7503/V e trascritto [redacted] ai nn. 7521/5270, con il quale la [redacted] acquistava i diritti nel comparto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] che li aveva acquistati da [redacted] con atto del Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted] registrato il 5 dicembre 1966 al N. 25658 e trascritto il 6 dicembre 1966 ai no. 58181/40367;

-atto dello stesso notaio in data 3 aprile 1989, registrato il 21 aprile 1989 al n. 7504/V e trascritto l'8 aprile 1989 ai nn. 7522/5271, con il quale [redacted] acquistava i diritti nel comparto da:

[redacted] nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

A costoro i diritti erano pervenuti per acquisto da [redacted] con atto del Notaio [redacted] in data 26 giugno 1957 trascritto il 28 giugno 1957 ai nn. 23204/16437;

-atto per notaio [redacted] in data 30 giugno 1989, registrato il 17 luglio 1989 al N. 17144/A e trascritto il 19 luglio 1989 ai nn. 15561/10376, con il quale le società [redacted] e [redacted] si fusero per incorporazione delle prime due nella terza. Per effetto di tale atto la [redacted] acquisì l'intero patrimonio delle società incorporate, patrimonio costituito dai diritti immobiliari acquistati nel comparto da dette società incorporate tra il 1970 ed il 1989.

Alla "[redacted]" tali diritti erano pervenuti in virtù dei seguenti atti:

a) atto del notaio [redacted] di [redacted] in data 28 dicembre 1973 trascritto il 28 gennaio 1974 ai nn. [redacted]

b) atto dello stesso notaio in data 10 febbraio 1971 trascritto il 5 marzo 1971 ai nn. [redacted]

c) atto del notaio [redacted] di [redacted] in data 22 luglio 1980 trascritto il 29 luglio 1980 ai nn. [redacted]

d) atto del notaio [redacted] in data 9 maggio 1988 trascritto il 17 maggio 1980 ai nn. [redacted]

e) atto del notaio [redacted] in data 16 giugno 1971 trascritto il 19 giugno 1971 ai [redacted]

f) atto dello stesso notaio in data 29 dicembre 1973 trascritto il 16 gennaio 1974 ai nn. [redacted]

g) atto dello stesso notaio in data 15 maggio 1980 trascritto il 27 maggio 1980 ai nn. [redacted]

h) atto del notaio [redacted] in data 2 dicembre 1985 trascritto il 6 dicembre 1985 ai nn. [redacted]

i) atto del notaio [redacted] in data 2 settembre 1973 trascritto il 24 ottobre 1973 ai nn. [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l) atto del notaio [redacted] in data 5 febbraio 1981 trascritto il 13 febbraio 1981 ai nn. [redacted];
m) atto del notaio [redacted] in data 6 giugno 1985 trascritto il 21 giugno 1985 ai nn. [redacted];
n) atto del notaio [redacted] Sant'Antonio Abate in data 22 giugno 1984 trascritto il 17 luglio 1984 ai nn. [redacted];
o) atto del notaio [redacted] di Napoli in data 24 aprile 1981 trascritto il 15 maggio 1981 ai nn. [redacted];
p) atto del notaio [redacted] LISTI in data 22 settembre 1970 trascritto il 14 novembre 1970 al n. [redacted];
q) atto del notaio [redacted] in data 28 aprile 1978 trascritto il 16 maggio 1978 ai nn. [redacted];
r) atto del notaio [redacted] in data 28 giugno 1974 trascritto il 3 agosto 1974 ai nn. [redacted];
s) atto dello stesso notaio in data 15 maggio 1980 trascritto il 22 maggio 1980 ai nn. [redacted];
t) atto dello stesso notaio in data 11 gennaio 1974 trascritto l'8 febbraio 1974 ai nn. [redacted];
u) atto del notaio [redacted] in data 2 dicembre 1985 trascritto il 6 dicembre 1985 ai nn. [redacted];
v) atto del notaio [redacted] in data 29 maggio 1985 trascritto il 12 giugno 1985 ai nn. [redacted];
z) atto dello stesso notaio in data 15 maggio 1987 trascritto il 20 maggio 1987 ai nn. [redacted];
aa) atto nel notaio [redacted] in data 24 settembre 1973 trascritto il 25 ottobre 1973 ai nn. [redacted];
ab) atto dello stesso notaio in data 15 dicembre 1973 trascritto il 12 gennaio 1974 ai nn. [redacted];
ac) atto del notaio [redacted] in data 12 settembre 1985 trascritto il 18 settembre 1985 ai nn. [redacted];
ad) atto dello stesso notaio in data 25 febbraio 1986 trascritto l'11 marzo 1986 ai nn. [redacted];
ae) atto del notaio [redacted] in data 3 maggio 1971 trascritto il 26 maggio 1971 al n. [redacted];
af) atto dello stesso notaio in pari data trascritto il 26 maggio 1971 al n. 19266;
ag) atto del notaio [redacted] in data 29 maggio 1985 trascritto il 12 giugno 1985 ai nn. [redacted];
ah) atto dello stesso notaio in pari data trascritto il 12 giugno 1985 ai nn. 11236/8457;
ai) atto del notaio [redacted] di Napoli in data 3 luglio 1980 trascritto il 25 luglio 1980 ai nn. [redacted];
al) atto del notaio [redacted] in data 30 novembre 1984 trascritto il 7 dicembre 1984 ai nn. [redacted];
Alla [redacted] tali diritti erano pervenuti in virtù dei seguenti atti:
a) atto del notaio [redacted] in data 10 febbraio 1971 trascritto il 5 maggio 1971 ai nn. [redacted];
b) atto dello stesso notaio in data 28 novembre 1972 trascritto l'11 dicembre 1972 ai nn. [redacted];

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) atto del notaio A[redacted] data 18 dicembre 1980 trascritto il 15 gennaio 1981 ai nn. [redacted]

d) atto dello stesso notaio in data 5 novembre 1974 trascritto il 20 novembre 1974 ai nn. [redacted]

-atto del notaio [redacted] in data 25 luglio 1989, registrato il 28 luglio 1989 al [redacted] trascritto il 28 luglio 1989 ai nn. [redacted] con il quale la società [redacted] acquistava diritti nel comparto dalla società [redacted] con sede in [redacted] la quale li aveva com-prati dalla [redacted] con atto in data 10 aprile 1979 del notaio Flavio [redacted] di Pozzuoli, registrato a Napoli il 27 aprile 1979 al n. 5019 e trascritto il 2 maggio 1979 ai nn. [redacted]

-atto autenticato dal notaio Giuseppe [redacted] in data 13 settembre 1989, registrato il 29 settembre 1989 al n. 2794/2V e trascritto il 21 settembre 1989 ai nn. [redacted] con il quale la [redacted] acquistava i diritti nel comparto da:

[redacted] nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] nato a [redacted]

A costoro i diritti erano pervenuti in virtù della successione del comune genitore [redacted] nato a [redacted] ivi deceduto il [redacted] denunzia [redacted] vol. 2478 registrata il 24 maggio [redacted];

-atto ricevuto in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale del Comune di Napoli in data 22 marzo 1990, registrato il 5 giugno 1991 al n. [redacted] trascritto il 17 ottobre 1991 ai nn. [redacted] con il quale la [redacted] acquistava i diritti nel comparto dal Comune di Napoli, che ne era titolare in virtù di titoli legittimi di data anteriore al ventennio;

-atto del Notaio [redacted] in data 6 luglio 1990, registrato il 20 luglio 1990 al n. [redacted] e trascritto il 17 luglio 1990 ai nn. [redacted] con il quale la [redacted] acquistava i diritti nel comparto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] il quale ne era divenuto titolare in virtù di acquisto fattone con atto del notaio [redacted] in data [redacted] registrato ad Ischia il 27 [redacted] al n. [redacted] e trascritto in pari data ai nn. [redacted]

-atto del Notaio [redacted] data 5 luglio [redacted] registrato il 22 [redacted] al n. [redacted] e trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] con il quale la società [redacted] acquistava diritti nel comparto da:

[redacted], nato a [redacted];

[redacted] nato a [redacted]

[redacted], nato a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

A costoro tali diritti erano pervenuti in virtù dei seguenti atti e fatti:

a) atto del notaio F[redacted] Napoli in data [redacted] registrato il 25 novembre 1946 al n. [redacted] trascritto il 13 novembre 1946 al n. [redacted], con il quale [redacted] edeva tali diritti a [redacted]

b) successione di [redacted] fu [redacted] apertasi a favore degli indicati germani [redacted] nonché del coniuge [redacted] fu [redacted] la quota di usufrutto uxorio consolidatosi alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuta in data [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IN ORDINE ALLA STORIA URBANISTICA

-----che il Consorzio chiedeva al Comune di Napoli il rilascio della concessione edilizia (all'epoca licenza) per la costruzione di un fabbricato destinato in parte a parcheggio, in parte a negozi e uffici, in parte a civili abitazioni;

-----che il Comune di Napoli rilasciava la concessione edilizia n. 27 del 28 gennaio 1984, prorogata con concessione edilizia n. 235 del 9 luglio 1986, ancora prorogata e variata con concessione edilizia in data 28 giugno 1987 n. 211; con istanza 10 settembre 1991 veniva richiesta, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/1985, l'approvazione di una variante in corso d'opera della conces-sione edilizia n. 211/1987 e la proroga della stessa, cui faceva seguito la concessione edilizia n. 47 del 27 febbraio 1992: pertanto, in conclusione, il fabbricato veniva costruito in virtù della concessione edilizia n. 211/1987 prorogata con concessione edilizia n. 47/1992 e variante in corso d'opera ai sensi della Legge n. 47/1985;

-----che gli attuali consorziati e i loro danti causa hanno realizzato l'intero fabbricato nella porzione di comparto sulla quale insistevano gli immobili, successivamente demoliti, di cui essi erano esclusivi proprietari, fatta eccezione, ovviamente, per quelle parti che erano destinate a strade (declassificate con delibera di Giunta n. 605 del 21 maggio 1981 ratificata con delibera consiliare n. 233 del 24 maggio 1982), per le quali non è mai stata completata la pratica di permuta con il Comune con le zone attualmente di proprietà dei Consorziati e da destinare a strade di proprietà comunale.

IN ORDINE ALLO STATO DEI LUOGHI

-----che l'opera, realizzata nel rispetto dei titoli abilitativi di cui innanzi è la seguente:

Fabbricato con fronte su tre strade: Via Cosenz a Nord, Vico Semprevivo (oggi Via L. Einaudi) a Est e Prolungamento di Via Orticello a Sud; a Ovest il fabbricato ha fronte su Via Fiumicello ad eccezione dell'ultimo tratto verso la Via Cosenz, laddove esiste ancora un fabbricato, il civico 11 di Via Cosenz, che doveva essere espropriato e demolito.

Il fabbricato ha accessi dalla Via Cosenz 13 e dal Prolungamento di Via Orticello n. 35; esso è servito da due gruppi di scale (A e B) - (C e D) disposte in due androni prospettanti sulla galleria.

Il fabbricato non è stato ultimato nella parte confinante con il fabbricato civico 11 di Via Cosenz: alcuni cespiti previsti in progetto non sono stati realizzati ed altri lo sono stati solo in parte.

Si compone di piano cantinato, piano terra e dieci piani in elevazione con copertura praticabile.

Il piano cantinato, con accesso attraverso rampa carrabile a doppio senso di marcia da Via Orticello 3, è destinato prevalentemente a garage, con posti auto a raso e automatizzati.

Questi ultimi sono all'interno di apposili boxes dotati di un sistema meccanico di sollevamento a comando elettrico che aziona due pedane (corrispondenti ad un posto macchina), una a raso e una interrata. I box contengono due o quattro pedane a due a due sovrapposte (indicati nelle tavole di progetto come del tipo A e B rispettivamente); le pedane, a loro volta, sono contraddistinte con le lettere "a" e "b", a partire da sinistra guardando, quelle superiori e con le lettere "c" e "d", sempre a partire da sinistra guardando, quelle interrate. Le apparecchiature automatizzate per quattro posti auto sono ventisei, di cui non realizzate due (intt. 26 a-b-c-d e 27 a-b-c-d) e quelle per due posti sono quattro, mentre i posti auto segnati a terra sono complessivamente quaranta,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compresi gli interni 26 e 27 che verranno successivamente meccanizzati ciascuno per quattro posti auto.
Al piano cantinato sono inoltre ubicati i servizi generali comuni (cabina ENEL, cabina elettrica di trasformazione, centrale SIP, cabina di sottolettura, locale autoclave, gruppo elettrogeno, locale custode garage).
Al piano terra si trovano la galleria con la guardiola del portiere e i due androni con le scale e locali destinati ad attività commerciali per complessive ventisei unità, di cui due non realizzate e precisamente l'interno R e l'esterno su Via Pumicello 13/14; alcuni negozi affacciano ed accedono dalla galleria stessa, sulla quale prospettano anche, come innanzi precisato, i due androni relativi ai due gruppi di scale, altri dalla strada.
I piani primo e secondo, destinati a uffici, sono serviti dalle quattro scale e da appositi ascensori ad uso esclusivo: le unità sono complessivamente quarantuno, di cui non realizzate gli intt. 1 e 2 al primo piano della scala C-D e gli intt. 13-13bis e 14 al secondo piano della scala C-D;
Dal terzo piano, e per tutti i sette piani superiori, il fabbricato assume forma planimetrica diversa da quella dei piani sottostanti, non coprendo più l'intera superficie del lotto; tali piani sono destinati ad abitazione; al terzo piano gli appartamenti sono dotati di ampi terrazzi a livello. Non sono stati realizzati o lo sono stati solo in parte alcuni appartamenti ai piani dal 3° al 10° della scala D.

IN ORDINE ALLA SITUAZIONE IPOTECARIA
-----che con atto per notaio [redacted] in data 30 giugno 1992, Rep. N. [redacted] registrato il 17 luglio 1992 al N. [redacted] e trascritto il 14 luglio 1992 ai nn. [redacted], veniva depositato il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali dell'intero fabbricato e veniva approvato il piano di riparto tra i singoli consorziati (all'epoca: la società [redacted] e il signor [redacted] i cui eredi, unitamente alla stessa [redacted] erano gli unici consorziati anche al momento della dichiarazione di fallimento della Società), fermo restando, come sopra rilevato, il completamento della pratica in corso con il Comune di Napoli per la formale attribuzione delle aree originariamente destinate a strade, ai sensi dell'art. 21 della Legge n. [redacted] nonché l'acquisizione a seguito di esproprio, delle residue aree del Comparto;
-----che con atto per notaio Giuseppe [redacted] in data [redacted] Rep. N. [redacted] registrato il 25 marzo 1994 a [redacted] la Banca della Provincia di Napoli concedeva alla [redacted] un mutuo di L. 29.700.000.000 (ventinoveemiliardisettecentomilioni); a garanzia della somma mutuata e dei relativi interessi ed accessori, veniva iscritta a favore dell'istituto di credito in data 25 marzo 1994 ai nn. [redacted] ipoteca di L. 54.400.000.000 (cinquantaquattromiliardiquattrocentomilioni) su parte dell'indicato fabbricato;
-----che con atto per notaio [redacted] in data 28 novembre 1994, Rep. N. [redacted], registrato il 5 dicembre 1994 a [redacted] e annotato il 4 ottobre 1995 ai nn. [redacted] l'indicato mutuo veniva frazionato in n. 174 (centosettantaquattro) quote, corrispondenti ad altrettante unità immobiliari del fabbricato;
-----che con atto del notaio [redacted] in data 6 luglio 1995, Rep. N. [redacted] registrato il 14 luglio 1995 a [redacted] concedeva a favore del Banco di Napoli S.p.A. ipoteca di secondo grado per L. 4.000.000.000 (quattromiliardi) su sei unità della scala "A" e una della scala "B" del fabbricato, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento del piano di rientro dell'esposizione debitoria, costituita dalla parte

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dilazionata del saldo debitore del c/c n. 27/860 acceso presso l'Agenzia 17 di Napoli della Banca, concordato dall'Istituto di Credito con il debitore [redacted] nato a [redacted] l'ipoteca veniva iscritta il 12 luglio 1995 ai nn. [redacted]

-----che l'indicata ipoteca veniva altresì iscritta in rinnovazione in data 1 luglio 2015 ai [redacted]

-----che in data 19 settembre 1997 è stato trascritto ai nn. [redacted] un pignoramento a favore dell'Ing. [redacted] nato a [redacted] gravante alcune delle unità al secondo piano del fabbricato, per il recupero di un credito preteso dal professionista;

-----che con atti del notaio [redacted] in data 26 novembre 1997, Rep. N. [redacted] registrati il 5 dicembre 1997 ai [redacted] il primo e [redacted] il secondo, annotati il 4 maggio 1999 ai nn. [redacted] primo e ai nn. [redacted] il secondo (quest'ultimo anche iscritto il 2 dicembre 1997 ai nn. [redacted]), si procedeva alla modifica ed integrazione delle condizioni del mutuo, in quanto, essendo state alienate a terzi 25 (venticinque) unità tra quelle già ipotecate con il contratto di mutuo e successivo frazionamento, venivano modificate le modalità di restituzione del debito e si effettuava un nuovo e diverso frazionamento (primo atto) e si disciplinava l'arretrato del mutuo e si conveniva un piano di rientro della precedente esposizione, a garanzia del cui adempimento veniva concessa ulteriore ipoteca di L. 6.000.000.000 (seimiliardi) su alcune unità del fabbricato allo stato rustico e da completare;

-----che la citata sentenza di fallimento della [redacted] è stata trascritta il 3 aprile 2003 ai nn. [redacted];

-----che, in virtù di quanto sopra esposto e tenuto conto della portata delle norme in tema di efficacia dell'ipoteca e di quelle relative alla durata dell'efficacia della trascrizione del pignoramento, sui cespiti interessati dalla procedura oggi insistono validamente:

-ipoteca iscritta in favore del Banco di Napoli il 12 luglio 1995 ai nn. [redacted] e, in rinnovazione, in data 1 luglio 2015 ai no. [redacted] (gravante peraltro sui soli cespiti riportati al catasto fabbricati sez. MER, fol. 0, p.lla 103, sub.ni 64 e 69);

- ipoteca iscritta in favore della Banca della Provincia di Napoli il 2 dicembre 1997 ai nn. [redacted];

-----che il fabbricato rientra nel perimetro di contribuenza del comprensorio del [redacted], di cui al provvedimento della Regione Campania [redacted] del 13 settembre [redacted] trascritto il 5 dicembre 2013 ai nn. [redacted]

***

Quella che segue è la descrizione dei cespiti interessati alla procedura, con i relativi confini e dati catastali, descrizione, confini e dati catastali desunti dall'esame dei documenti dell'Ufficio del Territorio. Ciascun cespite è contraddistinto da un numero di lotto, che corrisponde al numero attribuito al cespite stesso nella relazione dei Consulenti Tecnici. Alcuni lotti sono stati accorpati in considerazione della relativa possibilità (e/o necessità) di vendita unitaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla descrizione di ciascun cespite, segue, se del caso, l'elenco delle formalità ipotecarie che, alla data del 27 ottobre 2017 gravano l'Immobile e precisamente una o più delle seguenti formalità:

a) ipoteca iscritta il 12 luglio 1995 ai nn. 12701/2268;

b) ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Lotti 16 - 17

Unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 1°, int.ni 3 e 4.

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano.

Il cespite int. 3 confina con l'ufficio int. 4 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata. Il cespite int. 4 confina con gli uffici int.ni 3 e 5 delle scale C-D; prospetta sulla galleria a piano terra.

Nel loro insieme, i cespiti confinano con l'ufficio int. 5 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Scale C-D, piano 1, int. 3: [redacted] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 109, categoria A10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro.
- Scale C-D, piano 1, int. 4: [redacted] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 110, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 1.471,90 Euro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009