

GIUSEPPE GRASSO
ENRICO SANTANGELO
NOTAI

NAPOLI, LI 13 aprile 2011
TEL. 081.7649761 PBX - FAX 081.7649707
80132 VIA GENERALE ORSINI, 30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE

(Integrativa e rettificativa delle precedenti)

relativa a beni di proprietà della Società [redacted] con sede in [redacted]
[redacted] capitale di lire [redacted] interamente versato, [redacted]
[redacted] dichiarata fallita dal Tribunale
di Napoli con sentenza n. 361 del 17 luglio 2002 – Fallimento n. 261/2002 – Giudice Delegato Dr. Ugo
Caudia.

Io Dr. GIUSEPPE GRASSO, Notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre
Annunziata e Nola, residente in Napoli, con studio alla Via Generale Orsini N. 30, delegato con
provvedimento del G.D. in data 15 aprile 2008, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto,
della Cancelleria del Tribunale di Napoli e dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di NAPOLI 1 ed
effettuati tutti gli ulteriori opportuni 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 ed 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 n. 1150/42 e successivi provvedimenti integrativi e modificativi, con atto per Notaio
Alberto Evangelisti di Napoli in data 6 settembre 1970, registrato il [redacted] al n. [redacted], il

-----che alla costituzione del Consorzio parteciparono la "Società per azioni - [redacted]
[redacted] ed i signori [redacted] e [redacted]
tutti titolari di diritti immobiliari nel comparto edificatorio;

-----che, nell'ambito dell'indicato piano di ricostruzione, con delibera della Giunta Comunale n. 105, del 21
gennaio 1971, approvata dalla G.P.A. nella seduta del 24 settembre 1971 o 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 e 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-atto da me 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 [redacted] a.l. acquistava diritti nel comparto da:

██████████ nato a ██████████

-atto da me ricevuto in data 28 marzo 1988, registrato il 15 aprile 1988 al n. 6548/V e trascritto il 12 aprile 1988 ai nn. 8692/5905, con il quale la [REDACTED] acquistava diritti nel comparto da:

██████████, nato a ██████████

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

atto del Notaio Enrico Santangelo di Napoli in data [redacted], registrato il 21 aprile 1989 al n. 7503/V e trascritto l'8 aprile 1989 ai nn. 7521/5270, con il quale la [redacted] acquistava i diritti nel comparto da [redacted], nato a [redacted] che li aveva acquistati da [redacted]

con atto del Notaio Romolo SCIVICCO di Napoli del 2 dicembre 1966, registrato il [redacted] al N. 26658 e trascritto il 6 dicembre 1966 ai nn. [redacted];

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

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

A costoro i diritti erano pervenuti per acquisto da [redacted] con atto del Notaio Paolo Emilio RESTAINO in data 26 giugno 1957, trascritto il 28 giugno 1957 ai nn. [redacted]

atto da me ricevuto 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 Alberto EVANGELISTI di Napoli 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 Enrico SANTANGELO di Napoli in data 22 luglio 1980, trascritto il 29 luglio 1980 ai nn. [redacted];

d) atto del notaio Mario LINARES di Napoli in data 9 maggio 1980, trascritto il 17 maggio 1980 ai nn. [redacted];

e) atto del notaio Alberto EVANGELISTI in data 16 giugno 1971, trascritto il 19 giugno 1971 ai nn. [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 da me ricevuto in data 2 dicembre 1985, trascritto il 6 dicembre 1985 ai nn. [redacted];

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

l) atto del notaio Alberto EVANGELISTI in data 5 febbraio 1981, trascritto il 13 febbraio 1981 ai nn. [redacted];

m) atto del notaio Enrico SANTANGELO in data 6 giugno 1985, trascritto il 21 giugno 1985 ai nn. [redacted];

n) atto del notaio Tommaso OLIVIERI di Sant'Antonio Abate in data 22 giugno 1984, trascritto il 17 luglio 1984 ai nn. [redacted];

o) atto del notaio Angelo TIRONE di Napoli in data 24 aprile 1981, trascritto il 15 maggio 1981 ai nn. [redacted];

p) atto del notaio Alberto EVANGELISTI in data 22 settembre 1970, trascritto il 14 novembre 1970 ai nn. [redacted];

q) atto del notaio Angelo TIRONE in data 28 aprile 1978, trascritto il 16 maggio 1978 ai nn. 8532/7036;

r) atto del notaio Alberto EVANGELISTI in data 28 giugno 1974, trascritto il 3 agosto 1974 ai nn. 9729/8126;

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 da me ricevuto in data 2 dicembre 1985, trascritto il 6 dicembre 1985 ai nn. [redacted];

v) atto del notaio Enrico SANTANGELO 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];

a) atto del notaio Alberto EVANGELISTI 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 da me ricevuto in data 12 settembre 1985, trascritto il 18 settembre 1985 ai nn. [redacted];

ad) atto da me ricevuto in data 25 febbraio 1986, trascritto l'11 marzo 1986 al n. [redacted],
 ae) atto del notaio Alberto EVANGELISTI 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. [redacted]

ag) atto del notaio Enrico SANTANGELO in data 29 maggio 1985, trascritto il 12 giugno 1985 al n. [redacted];

ah) atto dello stesso notaio in pari data, trascritto il 12 giugno 1985 al n. [redacted]

ai) atto del notaio Nicola MONDA di Napoli in data 3 luglio 1980, trascritto il 25 luglio 1980 al n. [redacted];

aj) atto da me ricevuto in data 30 novembre 1984, trascritto il 7 dicembre 1984 al n. [redacted].

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

a) atto del notaio Alberto EVANGELISTI in data 10 febbraio 1971, trascritto il 5 maggio 1971 al n. [redacted];

b) atto dello stesso notaio in data 28 novembre 1972, trascritto l'11 dicembre 1972 al n. [redacted];

c) atto del notaio Angelo TIRONE in data 18 dicembre 1980, trascritto il 15 gennaio 1981 al n. [redacted];

d) atto dello stesso notaio in data 5 novembre 1974, trascritto il 20 novembre 1974 al n. [redacted].

Successivamente all'atto di fusione [redacted], [redacted], [redacted], quest'ultima acquistava ulteriori diritti nel comparto con i seguenti atti:

-atto da me ricevuto in data 25 luglio 1989, registrato il 28 luglio 1989 al n. 14252/V e trascritto il 28 luglio 1989 al n. [redacted], contenente acquisto dalla società [redacted], con sede in [redacted] la quale li aveva comprati dalla [redacted]

[redacted] con atto in data 10 aprile 1979 del notaio Flavio PRATTICO di Pozzuoli, registrato a Napoli il 27 aprile 1979 al n. [redacted], trascritto il 2 maggio 1979 al n. [redacted];

-atto da me autenticato in data 13 settembre 1989, registrato il 29 settembre 1989 al n. 2794/2V e trascritto il 21 settembre 1989 al n. [redacted], contenente acquisto 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] ed ivi deceduto [redacted] (denuncia 2528 vol. [redacted] registrata il [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. 12321/V e trascritto il 17 ottobre 1991 al n. [redacted], contenente acquisto dal Comune di Napoli, che ne era titolare in virtù di titoli legittimi di data anteriori al ventennio;

-atto del Notaio Enrico Santangelo in data 6 luglio 1990, registrato il 20 luglio 1990 al n. 13859/V e trascritto il 17 luglio 1990 al n. 16124/10845, contenente acquisto [redacted] nato a [redacted]

[redacted] quale ne era divenuto titolare in virtù di acquisto fattone con atto del notaio Manlio CASCINI in data 23 aprile 1964 registrato ad Ischia il 27 aprile 1964 al n. 1392 e trascritto in pari data al [redacted];

-atto del Notaio Enrico Santangelo in data 5 luglio 1994, registrato il 22 luglio 1994 al n. [redacted] e trascritto il 13 luglio 1994 al n. [redacted], da:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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

a) atto del notaio Francesco PICCINNI di Napoli in data 12 novembre 1946 registrato il 25 novembre 1946 al n. 7252 e trascritto il 13 novembre 1946 al n. [redacted], con il quale [redacted] cedeva tali diritti a [redacted]

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 ed 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 concessione 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) ad Est e Prolungamento di Via Orticeello a Sud; ad Ovest il fabbricato ha fronte su Via Flumicello 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 Orticeello n. 35; tali accessi sono uniti da una galleria; esso è servito da due gruppi di scale (A e B) - (C e D) disposte in due androni prospettanti sulla galleria stessa.

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 Orticeello 3, è destinato prevalentemente a garage, con posti auto a raso e automatizzati.

Questi ultimi sono all'interno di appositi 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, compresi gli interni 26 e 27, da meccanizzare 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 Flumicello 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 int. 1 e 2 al primo piano della scala C-D e gli int. 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 da me ricevuto in data 30 giugno 1992, Rep. N. 16407/2860, registrato il 17 luglio 1992 al N. 17697/A e trascritto il 14 luglio 1992 ai nn. 17154/12011, 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: [redacted]);

[redacted] cui [redacted] 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. 1150/1942, nonché l'acquisizione a seguito di esproprio, delle residue aree del Comparto;

-----che con atto da me ricevuto in data 23 marzo 1994, Rep. N. 19230/3366, registrato il 25 marzo 1994 al N. [redacted] la Banca della Provincia di Napoli concedeva [redacted] un mutuo di L. 29.700.000.000 (ventinovemiliardisettecentomilioni); 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. 5683/905, ipoteca di L. 54.400.000.000 (cinquantaquattromiliardiquattrocentomilioni) su parte dell'indicato fabbricato;

-----che con atto da me ricevuto in data 28 novembre 1994, Rep. N. 19866/3568, registrato il 5 dicembre 1994 al n. [redacted] e annotato il 4 ottobre 1995 ai nn. 16566/2646, l'indicato mutuo veniva frazionato in n. 174 (centosettantaquattro) quote, corrispondenti ad altrettante unità immobiliari del fabbricato;

-----che con atto da me ricevuto in data 6 luglio 1995, Rep. N. 20503/3780, registrato il 14 luglio 1995 al n. 15981/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 dilazionata del saldo debitore del c/c n. 27/860 acceso presso l'Agenzia 17 di Napoli della Banca, piano concordato dall'Istituto di Credito con il [redacted];

[redacted] l'ipoteca veniva iscritta il 12 luglio 1995 ai nn. 12701/2268;

-----che in data 19 settembre 1997 è stato trascritto ai nn. 16851/11720, 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 da me ricevuti in data 26 novembre 1997, Rep. N. 22467/4499 e 22468/4500, registrati il 5 dicembre 1997 ai nn. 9190, il primo e 9191, il secondo, annotati il 4 maggio 1999 ai nn. 9353-4/1311-2 il primo e ai nn. 9356-7/1314-5 il secondo (quest'ultimo anche iscritto il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3769), 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 procedeva ad un nuovo e diverso frazionamento (primo atto), 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) gravante alcune unità del fabbricato allo stato rustico e da completare;

-----che la citata sentenza di fallimento [redacted] è stata trascritta il 3 aprile 2003 ai nn. 7797/5110.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO



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 relazione del Consulente Tecnico.

Alla descrizione di ciascun cespite, segue, se del caso, l'elenco delle formalità ipotecarie che, alla data del 12 aprile 2011, gravano l'immobile e precisamente una o più delle seguenti formalità:

- a) ipoteca iscritta in data 25 marzo 1994 ai nn. 5683/905: è individuata con il numero attribuito alla quota di mutuo nel frazionamento, una breve descrizione del cespite cauzionale per far emergere la corrispondenza tra la quota di mutuo e il cespite cauzionale, la quota di debito originariamente gravante sul cespite, la quota di ipoteca, il valore cauzionale e la rata ammortamento iniziale;
- b) ipoteca L. 4.000.000.000 (quattromiliardi) gravante sei unità della scala "A" e una della scala "B" del fabbricato, iscritta il 12 luglio 1995 ai nn. 12701/2268;
- c) pignoramento trascritto in data 19 settembre 1997 ai nn. 16851/ 11720;
- d) ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3769;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 26

Unità immobiliare di 7,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 16.

Il cespite confina con gli uffici intt. 15-15bis e 17, ufficio int. 17 scala C/D, galleria piano terra.

L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: [REDACTED], F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 51, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 3.679,76 Euro.

a) Quota n. 31 - ufficio al 2 piano, scala A/B, int. 16 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/51): quota mutuo £ 377.732.661, quota ipoteca £ 846.000.000, valore cauzionale £ 660.000.000, rata ammortamento iniziale £ 26.370.983

b) pignoramento trascritto in data 19 settembre 1997 ai nn. 16851/11720 a favore dell'Ing. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it