

A seguito dell'incarico conferito dall'avvocato Stefania Franza, con studio in San Marzano sul Sarno, alla I Traversa di via Vittorio Veneto n. 46 – nella qualità di curatrice nella procedura di liquidazione giudiziale della società GAMMA IMMOBILIARE - S.R.L., con sede a Scafati (SA), c.f. n. 02509770653, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, R.G. n. 38/2023 – di predisporre la certificazione notarile relativa ai beni immobili di seguito descritti, il sottoscritto avvocato **Antonino Gibboni Notaio** in Sarno, iscritto presso il Collegio Notarile di Salerno, assumendone la piena responsabilità, dichiara quanto segue.

IMMOBILI

Nel Comune di Scafati (SA) e nel complesso edilizio (denominato "Condominio Parco Primavera"), alla via Cavalcavia Prete, Traversa Antonio Vivaldi n. 1,

Lotto 1. appartamento per abitazione al quarto piano della scala "A", della consistenza di 6 (sei) vani catastali; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 31, 141 e 147, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 146** [scaturito da sub. 40 e sub. 140 (ex 30)], Strada Vicinale Giardino n. SNC, piano 4, categoria A/2, cl. 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 118 mq., totale escluse aree scoperte 110 mq., rendita euro 650,74; **intestato a** GAMMA IMMOBILIARE SRL, con sede in Scafati, codice fiscale 02509770653, proprietà 1/1;

Lotto 2. appartamento per abitazione al quarto piano della scala "C", della consistenza di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali; **confinante con** pianerottolo e gabbia scale, con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 147 e 142, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 145** [scaturito dal sub. 144 (derivante da sub. 58 e sub. 143 (ex 59))], Strada Vicinale Giardino n. SNC, scala C, piano 4, categoria A/2, cl. 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 62 mq., totale escluse aree scoperte 49 mq., rendita euro 379,60; **intestato a** GAMMA IMMOBILIARE SRL, con sede in Scafati, codice fiscale 02509770653, proprietà 1/1.

Lotto 3. lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A"; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 28, 15 e 30, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 29**, Strada Vicinale Giardino, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), senza rendita; **intestato a** GAMMA IMMOBILIARE S.R.L., proprietà;

lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "C"; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 71, 61, 41 e 59, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 60**, Strada Vicinale Giardino, scala C, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), senza rendita; **intestato a** GAMMA IMMOBILIARE S.R.L., proprietà;

lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "C"; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 41 e 60 (per più lati), e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 61**, Strada Vicinale Giardino, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), senza rendita; **intestato a** GAMMA IMMOBILIARE S.R.L., proprietà;

lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "D"; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 60, 62 e 72, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 71**.

Strada Vicinale Giardino, scala D, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), senza rendita; **intestato a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "D"; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 62 e 71, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 72**, Strada Vicinale Giardino, scala D, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), senza rendita; **intestato a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "A", della consistenza catastale di 40 (quaranta) metri quadrati; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 29 e 146, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 141 [scaturito dal sub. 30]** Strada Vicinale Giardino n. SNC, scala A, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 40 mq., senza rendita; **intestato a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

lastrico solare posto a livello del quarto piano della scala "C", della consistenza catastale di 127 (centoventisette) metri quadrati; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 41 e 145, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 142 [scaturito dal sub. 59]**, Strada Vicinale Giardino n. SNC, scala C, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 127 mq., senza rendita; **intestato a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

lastrico solare di copertura posto a livello del quarto piano della scala "B", della consistenza catastale di 42 (quarantadue) metri quadrati; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 31 e 146, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 147 [scaturito da sub. 40 e sub. 140 (ex 30)]**, Strada Vicinale Giardino n. SNC, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), consistenza 42 mq., senza rendita; **intestato a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

lastrico solare di copertura posto a livello del quarto piano della scala "A"; **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 15 e 29, e prospiciente su aree scoperte del complesso edilizio, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 28**, Strada Vicinale Giardino, scala A, piano 4, categoria F/5 (lastrico solare), senza rendita; **intestato a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

Lotto 4. lastrico solare posto al piano terra; confinante con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 14, 63 e 12, e con proprietà aliena, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 13**, Strada Vicinale Giardino, piano T, categoria F/5 (lastrico solare), senza rendita; **intestato a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

Lotto 5. lastrico solare posto al piano terra; confinante con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 64 e 13, con proprietà aliena (per più lati), salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 14**, Strada Vicinale Giardino, piano T, categoria F/5 (lastrico solare), senza rendita; **intestato a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

Lotto 6. area urbana al piano terra; confinante con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 3 e 5, con proprietà aliena (per più lati), salvo altri; **iscritta nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 4**, Strada Vicinale Giardino, piano T, categoria F/1 (area urbana), senza rendita; **intestata a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

Lotto 7. area urbana al piano terra; confinante con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 3, 4 e 6, con proprietà aliena, salvo altri; **iscritta nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 5**, Strada Vicinale Giardino, piano T, categoria F/T (area urbana), senza rendita; **intestata a GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.**, proprietà;

Lotto 8. box auto al piano seminterrato, contrassegnato dal n. 4 (quattro), della consistenza catastale complessiva di 14 (quattordici) metri quadrati; **confinante con** terrapieno e con immobili di cui al foglio

26, mappale 1483 subb. 73, 76 e 78, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 77**, Strada Vicinale Giardino, piano S1, categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita euro 48,44, **intestato a GAMMA IMMOBILIARE SRL**, con sede in Scafati, codice fiscale 02509770653, proprietà 1/1;

Lotto 9. box auto al piano seminterrato, contrassegnato dal n. 11 (undici), della consistenza catastale complessiva di 14 (quattordici) metri quadrati; **confinante con** terrapieno e con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 73, 83 e 85, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 84**, Strada Vicinale Giardino, piano S1, categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita euro 48,44, **intestato a GAMMA IMMOBILIARE SRL**, con sede in Scafati, codice fiscale 02509770653, proprietà 1/1;

Lotto 10. box auto al piano seminterrato, contrassegnato dal n. 38 (trentotto), della consistenza catastale complessiva di 15 (quindici) metri quadrati; **confinante con** terrapieno e con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 41, 73 e 110, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 111**, Strada Vicinale Giardino, piano S1, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita euro 51,90, **intestato a GAMMA IMMOBILIARE SRL**, con sede in Scafati, codice fiscale 02509770653, proprietà 1/1;

Lotto 11. locale deposito al piano seminterrato, contrassegnato dal n. 1 (uno), della consistenza catastale complessiva di 4 (quattro) metri quadrati; **confinante con** terrapieno e con immobili di cui al foglio 26, mappale 1483 subb. 73 e 75, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 sub. 74**, Strada Vicinale Giardino, piano S1, categoria C/2, classe 9, consistenza 4 mq., superficie catastale totale 6 mq., rendita euro 15,08, **intestato a GAMMA IMMOBILIARE SRL**, con sede in Scafati, codice fiscale 02509770653, proprietà 1/1;

Lotto 12. Ente urbano della superficie catastale complessiva di are 26 (ventisei) e centiare 94 (novantaquattro); **confinante con** immobili di cui al foglio 26, mappali 592, 10, 868, 867, 1459, 46, 1308, 1497 e 1305, salvo altri; **iscritto nel Catasto dei Terreni di Scafati al foglio 26, mappale 1483**, partita 1, ente urbano, superficie di are 26 (ventisei) e centiare 94 (novantaquattro), senza intestazione né rendita catastale (trattandosi di area di enti urbani e promiscui).

COLLEGAMENTO CATASTALE – PRECISAZIONI CATASTALI

Gli immobili sopradescritti da **Lotto 1 a Lotto 11** sono ricompresi in un fabbricato insistente su suolo iscritto nel Catasto dei Terreni di Scafati al foglio 26, mappale 1483, partita 1, ente urbano, superficie di are 26 (ventisei) e centiare 94 (novantaquattro), con la precisazione che sul detto mappale insistono altri immobili non oggetto della presente certificazione.

Il mappale 1483 deriva dai mappali 1304, 1317 e 1318, tutti del foglio 26 (Catasto Terreni di Scafati), richiamandosi, in proposito: la variazione per bonifica identificativo catastale in data 28 ottobre 2013, pratica n. SA0359459, n. 10731.1/2013; la variazione per bonifica identificativo catastale del 30 agosto 2017, pratica n. SA0197913, n. 7787.1/2017.

Relativamente al **Lotto 12** si precisa che lo stesso costituisce l'area di sedime dell'intero complesso edilizio di cui sono parte, oltre agli immobili sopradescritti da Lotto 1 a Lotto 11, altri immobili (identificati con i subb. 3, da 6 a 11, 16, da 18 a 27, da 32 a 39, 42, 43, da 45 a 57, da 63 a 70, 75, 76, da 78 a 83, da 85 a 110, da 113 a 115, da 117 a 126).

Alla data odierna, gli immobili sopradescritti da Lotto 1 a Lotto 11 risultano di proprietà della società **GAMMA IMMOBILIARE - S.R.L.**, con sede a Scafati (SA), c.f. 02509770653, per averli acquistati a titolo originario in forza di accessione al suolo iscritto nel catasto dei terreni di Scafati al foglio 26,

TITOLI DI PROVENIENZA

1. **Atto di compravendita** a rogito notar Carlo Calabrese del 21 dicembre 1992, repertorio n. 196315, registrato a Salerno il 7 gennaio 1993, al n. 226, e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno il 5 gennaio 1993, ai nn. 235/208, avente ad oggetto, fra altri beni, la proprietà del terreno in Scafati, iscritto nel Catasto Terreni al foglio 26, mappale 1304.
2. **Atto di compravendita** a rogito notar Carlo Calabrese del 17 marzo 1993, repertorio n. 196470/21222, debitamente registrato e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 1° aprile 1993, ai nn. 8746/7242, avente ad oggetto la proprietà del terreno in Scafati, iscritto nel Catasto Terreni al foglio 26, mappali 1317 e 1318.

Alla data odierna, gli immobili sopradescritti risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni dannose e pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. **Ipoteca giudiziale** pubblicata presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 30 novembre 2005, ai nn. 58410/14778, per complessivi euro 200.000,00, capitale euro 130.000,00, a favore di "SACIM COSTRUZIONI S.R.L.", con sede a Scafati, c.f. n. 02685900652, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, e contro "GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede a Scafati, c.f. n. 02509770653, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, gravante (fra altri beni) gli immobili in Scafati, iscritti nel Catasto dei Fabbricati di Scafati al foglio 26, mappale 1483 subb. 4, 5, 13, 14, 28, 29, 40, 58, 59, 60, 61, 71, 72, 74, 77, 84, 111, 140 e 141, e nel Catasto dei Terreni di Scafati al foglio 26, mappali 1317, 1318 e 1304.
2. **Ipoteca legale** pubblicata presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 14 novembre 2012, ai nn. 44734/3561, per complessivi euro 265.381,38, capitale euro 132.690,69, a favore di "EQUITALIA SUD S.P.A.", con sede in Roma, c.f. n. 11210661002, per il diritto di proprietà e per la quota di 1000/1000, e contro "GAMMA IMMOBILIARE SRL", con sede a Scafati, c.f. n. 02509770653, per il diritto di proprietà e per la quota di 1000/1000, gravante (fra altri beni) il terreno in Scafati foglio 26, mappale 1317.
3. **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** pubblicata presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 21 novembre 2023, ai nn. 48092/38765, a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI GAMMA IMMOBILIARE S.R.L.", per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, e contro la "GAMMA IMMOBILIARE - S.R.L.", per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, avente ad oggetto gli immobili in Scafati, iscritti nel Catasto dei Fabbricati al foglio 26, mappale 1483 subb. 71, 72, 60, 61, 147, 111, 28, 29, 142, 74, 77, 84, 4, 5, 13, 14, 141, 145 e 146.

Il sottoscritto notaio attesta altresì che, alla data odierna, relativamente agli immobili sopradescritti, risultano le seguenti

ALTRE FORMALITÀ

1. **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** pubblicata (in dipendenza del sopraccitato atto a rogito notar Carlo Calabrese del 21 dicembre 1992, repertorio n. 196315) presso l'ufficio dei registri immobiliari di

Dal Quadro D della nota di trascrizione risulta (testualmente) quanto segue: «Espressa pattuizione: esclusione di qualsiasi servitù attiva o diritto attivo sulla restante proprietà di essi venditori (p.lla 1315 ex 1305/a); poiché sulle p.lle 1316 (ex 1305/b) e 1304 (ex 42/a) testé vendute ricade già una strada in terreno battuto della costante larghezza di metri 6 (sei) già costruita dalla società acquirente, tale strada resta fin d'ora gravata della servitù di passaggio a piedi e con veicoli a trazione meccanica (esclusi mezzi agricoli ovvero a servizio di terreno agricolo), nonché della servitù di attraversamento del sottosuolo con condotte, a favore della restante proprietà e future costruzioni, di essi venditori (p.lla 1315 ex 1305/a di are 8,78); con espressa ulteriore essenziale pattuizione, che la restante proprietà (p.lla 1315 ex 1305/a di are 8,78 e future costruzioni) della parte venditrice, dovrà - a cura e spese della parte acquirente e senza esborso di somma o indennizzo qualsiasi da parte degli attuali veditori - conseguire ed acquisire legittimamente la servitù attiva (sulla fascia di terreno larga metri sei compreso l'eventuale marciapiedi ricadente sulle p.lle 593 e 1212 del fol. 26 di Scafati) di passaggio a piedi e con veicoli al solo fine di raggiungere i fabbricati che si andranno a realizzare sulla citata p.lla 1315 precisandosi però, che non sarà consentito esercitare, tale servitù di passaggio sulla anzidetta fascia di terreno a persone o veicoli a trazione animale o meccanica legati in qualsiasi modo alla conduzione di fondi agricoli o comunque adoperabili per uso agricolo».

2. **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** pubblicata (in dipendenza del sopracitato atto a rogito notar Carlo Calabrese del 17 marzo 1993, repertorio n. 196470) presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno il 1° aprile 1993, ai nn. 8747/7243, a

Dal Quadro D della nota di trascrizione risulta (testualmente) quanto segue: «Espressa pattuizione: 1) - della esclusione di qualsiasi servitù o diritto attivo sulla restante proprietà di essi venditori (p.lle 1307 originaria e 1310 del fol. 26), ad eccezione di quanto qui di seguito precisato: 2) - poiché sulle p.lle 1316 (ex 1305/b) e 1304 (ex 42/a) - col rogito notaio C. Calabrese del 21.12.1992 vendute

madre - ricade una strada in terreno battuto della costante larghezza di metri sei, già costruita dalla società acquirente, tale strada resta fin d'ora gravata della servitù di passaggio a piedi e con veicoli a trazione meccanica (esclusi mezzi agricoli ovvero a servizio di terreno agricolo), nonché della servitù di attraversamento del sottosuolo con condotte, a favore della restante proprietà (e future costruzioni) di essi venditori (p.lla 1319 ex 1307/a - are 7,82 - p.lla 1320 ex 1307/b - are 0,23 - p.lla 1321 ex 1307/c - are 0,36), nonché a favore delle zone di terreno (e future costruzioni) p.lle 1317 (ex 1306/a) di are 13,58 - e 1318 (ex 1306/b) di are 1,62, vendute in questo atto. Inoltre la p.lla 1317 (ex 1306/a) testé venduta, resta gravata della medesima servitù suddetta - epperò per una larghezza non inferiore a metri quattro - a favore del restante terreno (e future costruzioni) di essi venditori (p.lle 1319 ex 1307/a, 1320 ex 1307/b, 1321 ex 1307/c), da esercitarsi, tale servitù, lungo i tratti che saranno indicati dalla società acquirente. 3) - con espressa ulteriore essenziale pattuizione, che la restante proprietà (p.lla 1319 ex 1307/a di are 7,82 - 1320 ex 1307/b di are 0,23 ex 1307/c di are 0,36), (e future costruzioni) della parte venditrice, dovrà - a cura e spese della parte acquirente e senza esborso di somma o indennizzo qualsiasi da parte degli attuali venditori, conseguire ed acquisire legittimamente la servitù attiva (sulla fascia di terreno larga metri sei compreso l'eventuale marciapiedi ricadente sulle p.lle 592, 593 e 1212 del fol. 26 di Scafati attualmente di proprietà della

sede in Scafati) di passaggio a piedi e con veicoli al solo fine di raggiungere i fabbricati che si andranno a realizzare sulle citate p.lle 1319, 1320, 1321, precisandosi però, che non sarà consentito esercitare tale servitù di passaggio sull'anzidetta fascia di terreno, a persone e veicoli a trazione animale e meccanica legati in qualsiasi modo alla conduzione di fondi agricoli o comunque adoperabili ad uso agricolo. 4) - con espressa pattuizione che la p.lla 1322 (ex 1310/a) del fol. 26 di proprietà della venditrice

(ad essa pervenuta con atto di donazione per notar Atorino Giovanni, di Angri, del 26 giugno 1961, reg.to a Pagani l'1.07.1961 al n. 1637 trascritto ai RR.II. di Salerno il 03.07.1961 ai n.ri 13314/11883 e che è contigua alla zona testé trasferita), resta gravata della servitù passiva del passaggio (questo della larghezza non inferiore a metri cinque) a piedi e con veicoli a trazione animale e meccanica (esclusi i mezzi agricoli ovvero a servizio di terreni agricoli), nonché della servitù di attraversamento del sottosuolo con cavi e condotte a favore della zona di terreno (e future costruzioni) testé acquistata distinta con la p.lla 1317 (ex 1306/a) di are 13,58 e p.lla 1318 (ex 1306/b) di are 1,60 e delle zone di terreno (e future costruzioni) p.lle 1304 (ex 42/a) di are 11,76 e 1316 (ex 1305/b) di are 0,80. 6) - inoltre alla zona di terreno testé acquistata (p.lla 1317 ex 1306/a - p.lla 1318 (ex 1306/b) e future costruzioni), nonché alla contigua zona di terreno (p.lla 1304 di are 11,76, alla Gamma Immobiliare pervenuto col citato mio atto del 21-12.1992, e future costruzioni), va annessa la servitù attiva del passaggio di condotte e tubazioni e cavi in genere nel sottosuolo, in qualsiasi tratto della zona di terreno (p.lla 1319 ex 1307/a di are 7,82 - p.lla 1320 ex 1307/b di are 0,23 - p.lla 1321 ex 1307/c di are 0,36) di proprietà di essi coniugi venditori

Sarno, 3 ottobre 2024.



Notaio Antonino Gibboni

