Notaio
Alberto Caprioli

RELAZIONE IPO-CATASTALE

Il sottoscritto dott. **ALBERTO CAPRIOLI**, Notaio in Pomigliano d'Arco con studio alla Via Giacomo Leopardi n. 131, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

SU INCARICO

della Curatela del Fallimento della società di fatto composta da:

(Fallimento dichiarato dal Tribunale di Torre Annunziata con sentenza n. 24/2013 del 09/05/2013),

CON RIFERIMENTO

ai seguenti immobili in Torre del Greco (NA), e precisamente:

a) complesso edilizio riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 1619, subalterno 113;

b) locale riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 1621;

c) terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 1620;

d) appartamento riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 14;

e) appartamento riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al

Via Ferdinando del Carretto, 26 - 80133 - NAPOLI
Tel 081 4288141 - Tel/Fax 081 4970291
E-mail acaprioli@notariato.it - PEC alberto.caprioli@postacertificata.notariato.it

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

foglio 10, particella 214, subalterno 103;

f) appartamento riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 15;

g) appartamento riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 13;

h) locale riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 7;

i) locale riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 101;

l) appartamento riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 106;

m) locale riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 107;

n) locale riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 108;

o) locale riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 109;

p) locale riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 10, particella 214, subalterno 110.

CERTIFICA CHE

= I =

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

gli immobili sopra indicati sono riportati in Catasto con i seguenti dati:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco:

Via Ferdinando del Carretto, 26 – 80133 – NAPOLI
Tel 081 4288141 – Tel/Fax 081 4970291
E-mail *acapriol@notariato.it* – PEC *aperto.capriol@postacertificata.notariato.it*

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

a) foglio 10, particella 1619, subalterno 113, Via Guglielmo Marconi n. 31-42, piano T-1-2-S1, categoria D/8, rendita catastale euro 26.528,00;

b) foglio 10, particella 1621, Via Guglielmo Marconi, piano S1, categoria D/1, rendita catastale euro 82,63.

nel Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco:

c) foglio 10, particella 1620, qualità Vigneto, classe 1, are 01.25, Reddito Dominicale euro 3,23, Reddito Agrario euro 1,52.

nel Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco:

d) foglio 10, particella 214, subalterno 14, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano T, categoria A/2, classe 5, vani 10, superficie catastale totale 291 m², Rendita Catastale euro 1.058,74;

e) foglio 10, particella 214, subalterno 103, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano 1, categoria A/2, classe 6, vani 9, Rendita Catastale euro 1.115,55;

f) foglio 10, particella 214, subalterno 15, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano 2, categoria A/2, classe 6, vani 9,5, superficie catastale totale 254 m², Rendita Catastale euro 1.177,52;

g) foglio 10, particella 214, subalterno 13, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano 3, categoria A/2, classe 6, vani 3, superficie catastale totale 74 m², Rendita Catastale euro 371,85;

h) foglio 10, particella 214, subalterno 7, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 m², superficie catastale totale 17 m², Rendita Catastale euro 50,20;

i) foglio 10, particella 214, subalterno 101, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 20 m², superficie catastale totale 105 m², Rendita

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

Catastale euro 111,55;

l) foglio 10, particella 214, subalterno 106, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano T, categoria A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 130 m², Rendita Catastale euro 253,06;

m) foglio 10, particella 214, subalterno 107, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 46 m², superficie catastale totale 56 m², Rendita Catastale euro 256,58;

n) foglio 10, particella 214, subalterno 108, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 39 m², superficie catastale totale 62 m², Rendita Catastale euro 217,53;

o) foglio 10, particella 214, subalterno 109, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza 23 m², superficie catastale totale 36 m², Rendita Catastale euro 128,29;

p) foglio 10, particella 214, subalterno 110, Via Guglielmo Marconi n. 26, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 210 m², superficie catastale totale 265 m², Rendita Catastale euro 856,80.

Le unità immobiliari sopra indicate alle lettere a), d), e), f), g), h), i), l), m), n), o) e p) sono riportate in Catasto in ditta "

Proprietà 3/4 in regime di separazione dei beni; , nato a , codice fiscale , Proprietà 1/4".

Le unità immobiliari sopra indicate alle lettere b) e c) sono riportate in Catasto in ditta " , nato a , codice fiscale , Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni;

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

nato a il , codice fiscale , Proprietà 1/2; , nato a il codice fiscale , Proprietà 1/4".

= II =

DALLE ISPEZIONI ESEGUITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI 2 FINO AL 09/02/2026 RISULTA CHE:

gli immobili sopra indicati sono stati acquisiti alla massa attiva del Fallimento della società di fatto composta da:

(Fallimento dichiarato dal Tribunale di Torre Annunziata con sentenza n. 24/2013 del 09/05/2013), in quanto divenuti di proprietà dei signori (nato a il) e (nato a il) in forza dei seguenti titoli:

- con atto del notaio Alessandra Caputo in data 01/06/1994 (reg.to a Castellammare di Stabia in data 17/06/1994 al n. 1999 e tr.tto a Napoli 2 il 09/06/1994 ai nn. 19524/14665) i coniugi (nata a il) hanno acquistato alcune porzioni immobiliari in Torre del Greco da cui derivano gli immobili sopra indicati alle lett. a), b) e c);
- con atto del notaio Alessandra Caputo in data 22/09/1998 (reg.to a Castellammare di Stabia il 07/10/1998 e tr.tto a Napoli 2 in data 06/10/1998 ai nn. 28928/21971) i coniugi hanno acquistato la piena proprietà di un locale terraneo in Torre del Greco successivamente accorpato alla predetta consistenza immobiliare;
- con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giovanni Mainiero in data

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

31/05/1986 (reg.ta a Napoli il 18/06/1986 al n. 8319/2A e tr.tta a Napoli 2 il 13/06/1986 ai nn. 14329/11307) i coniugi hanno acquistato la piena proprietà dell'intero fabbricato composto dai cespiti sopra indicati dalla lett. d) alla lett. p).

Tutti gli immobili sopra indicati, con la sola eccezione degli immobili descritti alle lett. b) e c),

sono stati conferiti in trust dal signor il quale, con scrittura privata autenticata nella firma dal notaio Mario Colella in data 13/08/2003 (reg.ta a Casoria il 21/08/2003), ha costituito un Trust denominato '

con sede in Napoli, codice fiscale , e, con atto del notaio Mario Colella in data 28/05/2004 (reg.to a Casoria il 16/06/2004 e tr.tto a Napoli 2 il 10/02/2005 ai nn. 6181/3821 ed in data 31/03/2006 ai nn. 21938/11605), ha conferito nel la quota di cui era titolare pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dei suddetti immobili. Successivamente, in data 28/12/2003 è deceduta la signora lasciando a sé superstiti quali unici eredi legittimi i figli (nato a il) e Lembo (nato a il), giusta denuncia di successione presentata a Napoli 4 in data 27/09/2005 al n. 2965 del volume 4606 e trascritta a Napoli 2 il 04/05/2006 ai nn. 31638/16607. Con atto del notaio Catello D'Auria in data 30/04/2004 (reg.to a Castellammare di Stabia il 04/05/2004 al n. 1815 e tr.tto a Napoli 2 il 06/05/2004 ai nn. 21874/15780 e il 16/05/2025 ai nn. 24900/19330) i signori e hanno accettato con beneficio di inventario l'eredità della madre ; con verbali del medesimo notaio Catello D'Auria in data 07/06/2004 ed in data 10/09/2004 (reg.ti a Castellammare di Stabia in data 26/10/2004)

Via Ferdinando del Carretto, 26 – 80133 – NAPOLI
Tel 081 4288141 – Tel/Fax 081 4970291
E-mail *acapriol@notariato.it* – PEC *aperto.capriol@postacertificata.notariato.it*

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

è stato redatto l'inventario dell'eredità della sig.ra

Con riferimento a tutti gli immobili sopra indicati

con mio atto del 16/07/2025 (reg.to a Napoli DP I il 25/07/2025 al n. 34339/1T e tr.tto a Napoli 2 il 28/07/2025 ai nn. 39060/30173, 39061/30174 e 39062/30175) è stata stipulata una transazione in forza della quale sono stati trasferiti al signor , con acquisizione alla massa attiva del predetto Fallimento, i seguenti diritti:

--- quota di 3/4, di cui 2/4 di titolarità del e 1/4 di titolarità di , della piena proprietà degli immobili indicati alle lett. a), d), e), f), g), h), i), l), m), n), o) e p);

--- quota di 1/4 di titolarità di della piena proprietà degli immobili indicati alle lett. b) e c).

= III =

gli immobili sopra indicati, alla data del 09/02/2026, risultano gravati dalle seguenti formalità:

- trascrizione di servitù di passaggio eseguita a Napoli 2 il 19/09/2000 ai nn. 30473/21714 a favore di " , codice fiscale avente ad oggetto il terreno in Torre del Greco identificato in Catasto con la particella 1546 del foglio 10 accorpato alla consistenza immobiliare oggi identificata in Catasto con la particella 1619 del foglio 10, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Claudio Marini in data 14/09/2000;

- trascrizione di servitù di elettrodotto eseguita a Napoli 2 il 19/09/2000 ai nn. 30474/21715 a favore di " ', codice fiscale avente ad oggetto il terreno in Torre del Greco identificato in Catasto con la

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

particella 1546 del foglio 10 accorpato alla consistenza immobiliare oggi identificata in Catasto con la particella 1619 del foglio 10, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Claudio Marini in data 14/09/2000;

- trascrizione di locazione ultranovennale eseguita a Napoli 2 in data 19/09/2000 ai nn. 30475/21716 a favore di " " derivante da atto del notaio Claudio Marini del 14/09/2000, avente ad oggetto il locale Enel riportato in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1621;

- trascrizione di sequestro conservativo eseguita a Napoli 2 in data 12/02/2013 ai nn. 6476/4862;

- trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Napoli 2 in data 13/06/2013 ai nn. 24523/18617 ed in data 07/06/2024 ai nn. 29057/22763 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA S.D.F.";

- trascrizione di decreto di sequestro conservativo eseguita a Napoli 2 in data 01/10/2013 ai nn. 38268/29183 a favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' DI FATTO DEI SIGG.RI JULIANO PIU' ALTRI";

- trascrizione di decreto di sequestro conservativo eseguita a Napoli 2 in data 03/10/2013 ai nn. 38659/29410 a favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' DI FATTO DEI SIGG.RI JULIANO PIU' ALTRI";

- trascrizione di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti eseguita a Napoli 2 in data 21/05/2015 ai nn. 17655/14068 a favore del Fallimento della società di fatto

;

- trascrizione di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti eseguita a Napoli 2 in data 17/01/2022 ai 1526/1216 a favore del Fallimento della società di

Via Ferdinando del Carretto, 26 – 80133 – NAPOLI
Tel 081 4288141 – Tel/Fax 081 4970291
E-mail *acapriol@notariato.it* – PEC *alberto.capriol@postacertificata.notariato.it*

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

fatto

.

- trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita a Napoli 2 in data 28/07/2025 ai nn. 39068/30176 contro e a favore di "Massa dei creditori del Fallimento della S.D.F.".

OSSERVAZIONI

Si precisa che, come risulta dalle relazioni di stima redatte dall'arch. Marco Porzio nell'ambito della procedura del "Fallimento della S.D.F. Deiulemar", l'attuale perimetro del complesso edilizio ubicato alla Via Sedivola n. 40, di cui fanno parte gli immobili indicati alle lett. a), b) e c), e l'attuale perimetro del complesso edilizio denominato "Villa Lembo" alla Via Marconi del Comune di Torre del Greco, di cui fanno parte gli immobili indicati dalla lett. d) alla lett. p), includono piccole aree di proprietà demaniale che in passato erano state concesse in uso al signor Giuseppe Lembo con concessioni che ad oggi non risultano rinnovate.

Napoli, nove febbraio duemilaventisei

Via Ferdinando del Carretto, 26 – 80133 – NAPOLI
Tel 081 4288141 – Tel/Fax 081 4970291
E-mail acapriolo@notariato.it – PEC alberto.capriolo@postacertificata.notariato.it

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

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