



RELAZIONE NOTARILE

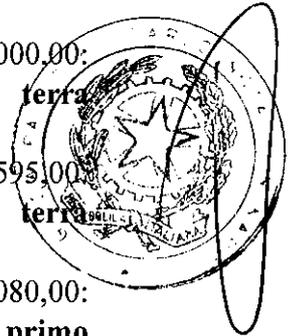
Io sottoscritto Dottor PAOLO GUIDA, Notaio in Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, in adempimento a quanto richiesto dal Prof. Avv. Niccolò Abriani, curatore del Fallimento della società "Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.", Sentenza n. 37/2022 del Tribunale di Napoli, ed alla nomina effettuata dal G.D. Dr.ssa Loredana Ferrara

DICHIARO

che con riferimento al seguente **compendio immobiliare** sito nel **comune di Napoli, alla via Ponte dei Francesi civico 37/E**, del quale il Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice, C.T.U. nominato dal Tribunale di Napoli, nella relazione del settembre 2022, ha fornito la seguente descrizione:

- "il compendio immobiliare oggetto di valutazione è composto da più unità immobiliari aventi differenti consistenze e ubicate tutte nel medesimo organismo edilizio, nonché da alcune porzioni di area esterna. Detto compendio immobiliare è sito al civico 37/E della via Ponte dei Francesi in Napoli, insiste su un terreno di estensione catastale complessiva di mq 2.620" ed è censito nel N.C.E.U. del comune di Napoli come segue (pp. 6-7 della ctu):

1. **Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 32, Cat. Cat. D/8, R.C. € 8.000,00:** unità immobiliare ad uso terziario costituente **porzione del piano terra** dell'organismo edilizio;
2. **Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 33, Cat. Cat. D/8, R.C € 5.595,00:** unità immobiliare ad uso terziario costituente **porzione del piano terra** dell'organismo edilizio;
3. **Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 34, Cat. Cat. D/8, R.C € 11.080,00:** unità immobiliare ad uso terziario corrispondente **all'intero piano primo** dell'organismo edilizio (con esclusione dei soli vani scala, censiti con il Sub 31);
4. **Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 35, Cat. Cat. D/8, R.C € 11.206,00:** unità immobiliare ad uso terziario corrispondente **all'intero piano secondo** dell'organismo edilizio (con esclusione dei soli vani scala, censiti con il Sub 31);
5. **Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 40, Cat. Cat. C/6, Consistenza 263 mq, R.C € 910,05:** unità immobiliare ad uso **autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1)** dell'organismo edilizio;
6. **Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 41, Cat. Cat. C/6, Consistenza 428 mq, R.C € 1.480,99:** unità immobiliare ad uso **autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1)** dell'organismo edilizio;
7. **Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 42, Cat. Cat. C/6, Consistenza 82 mq, R.C € 283,74:** unità immobiliare ad uso **autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1)** dell'organismo edilizio. (pp. 6-7 della ctu)





e più precisamente descritto a p. 14 della ctu come segue:

- "Il compendio immobiliare de quo è costituito da un viale di accesso carrabile che dalla viabilità comunale conduce al piazzale, di proprietà comune, antistante l'edificio costituito da quattro piani fuori terra ad uso terziario e direzionale, oltre piano interrato destinato ad autorimessa...

Al piano terra sono ubicati la reception, uffici, una sala riunioni e un centro elaborazione dati corredato dei relativi impianti speciali. Ad ogni livello di piano sono presenti un locale tecnico depositario di un quadro elettrico di piano e un locale tecnico RAC per la trasmissione dati e fonia. I piani primo e secondo sono costituiti ciascuno da tre bracci: quello centrale è organizzato in n. 13 ambienti di lavoro autonomi chiusi, mentre la restante parte è organizzata in ambienti di lavoro in openspace per circa n. 113 postazioni di lavoro.

Il secondo piano ospita, inoltre, ambienti di rappresentanza con annesse n. 2 sale riunioni. Due gruppi di servizi igienici, oltre servizio igienico per diversamente abili, sono presenti ad ogni livello di piano";

a tutto il 9 dicembre 2022 dai Registri della Competete Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.) di Napoli emergono le seguenti vicende

CRONISTORIA

- addì 14 luglio 2008 con atto per Notar S. Mililotti di Frattaminore, rep 32124, trascritto il 22 luglio 2008 ai nn. 27148/17425 la "Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.", sede Napoli, ha acquistato dalla "Immobiliare Napoli Est S.r.l.", sede Napoli, la proprietà dei seguenti immobili in Napoli, alla via Ponte dei Francesi n. 37/E, e precisamente:

piena proprietà di:

1. immobile di natura C/6, sc AB, p. S1, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 40, mq 264
 2. immobile di natura C/6, sc AB, p. S1, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 41, mq 444
 3. immobile di natura C/6, sc AB, p. S1, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 42, mq 85
 4. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 32
 5. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 33
 6. immobile di natura D/8, sc. AB, p. 1, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 34
 7. immobile di natura D/8, sc. AB, p. 2, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 35
- quota pari a 753,12/1000 di:**
8. immobile di natura E, sc AB, p. S1, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 37
 9. immobile di natura E, sc AB, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 31
 10. immobile di natura L, sc B, p. 4, nel C.F. Sez. SGO, f 1, p.lla 449 sub 43





Quanto alla precedente provenienza:

- addì 25 ottobre 2001 con atto per Notar E. Gregorio Sorvillo, rep. 92659, trascritto l'8 novembre 2001 ai nn. 22805/15361, la **"Società Immobiliare Cedi S.p.A."**, sede Napoli **ha acquistato dalla "Società Italiana per il Gas per azioni"**, sede Torino, la piena proprietà dei seguenti immobili in Napoli, alla via Ponte dei Francesi n. 37/B, e precisamente:

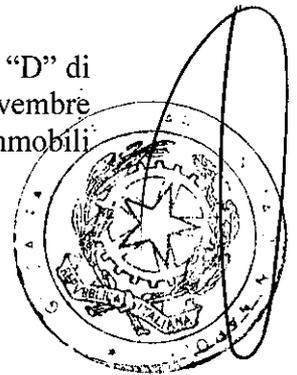
1. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 145 sub 101
2. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 150 sub 101
3. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 152 sub 101
4. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 153 sub 101
5. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 179 sub 101

Nel quadro "D" di detta nota si legge, tra l'altro: "la parte venditrice, ha garantito alla parte acquirente la piena proprietà e disponibilità dell'immobile venduto e la libertà del medesimo da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da ogni altro gravame anche fiscale, *ad eccezione del vincolo ventennale di destinazione d'uso degli immobili ad uffici e servizi per il rilascio della concessione edilizia*; inoltre la parte venditrice garantisce: ...- che nella costruzione, nelle aree circostanti e nel sottosuolo non risulta alla parte venditrice l'esistenza di sostanze e materiali inquinanti, tuttavia qualora se ne riscontrasse l'esistenza da parte degli organi preposti, la parte venditrice s'impegna a provvedere alla rimozione ed alla bonifica dell'intera area e del sottosuolo a sue spese. per quant'altro non indicato si rimanda all'atto suddetto".

- **vi è nota in rettifica** in data 13 dicembre 2001 ai nn. 26042/17539, nel quadro "D" di detta nota si legge: "la presente nota e' a rettifica della precedente in data 8 novembre 2001 n. 15361 nella quale sono stati erroneamente indicati i dati catastali degli immobili riportati ai n.ri 1,2, 3 e 4".

I dati riportati in detta nota in rettifica sono i seguenti:

1. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 145
2. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 150
3. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 152
4. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 153
5. immobile di natura D/8, p. T, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 179 sub 101;



- addì 13 ottobre 2004 con atto per Notar P. Morelli di Napoli, rep. 102943, trascritto il 27 ottobre 2004 ai nn. 29779/17816 la **"Immobiliare Napoli Est S.r.l."**, sede Napoli, **ha acquistato dalla "Immobiliare Cedi S.p.A."**, sede Napoli, la piena proprietà dei seguenti immobili in Napoli, alla via Ponte dei Francesi n. 37/B, e precisamente:

1. immobile di natura D/8, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 145 sub 101
2. immobile di natura D/8, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 150
3. immobile di natura D/8, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 152
4. immobile di natura D/8, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 153
5. immobile di natura D/8, nel C.F. Sez. SGO f1 p.lla 179

(con la precisazione che tutti sono indicati con la dizione "gruppo graffati 1")



Nel quadro "D" di detta nota si legge, tra l'altro: "con il trascrivendo atto la societa' "Immobiliare Napoli Est S.r.l." accetta ed acquista, la piena proprieta' del complesso immobiliare in Napoli alla via Ponte dei Francesi civico numero 37/B (...), composto da tre fabbricati contigui allo stato grezzo su tre livelli, piano terra, primo e secondo, con annesse aree scoperte della superficie complessiva di circa 3.219 (...) metri quadrati...le parti, infine, convengono espressamente che l'acquirente subentra alla venditrice nella lettera di intenti dell'8 maggio 2002, con la quale la "Immobiliare Cedi S.p.a." promise alla "Vitale Costruzioni S.r.l.", con sede in Napoli, l'appalto relativo ai lavori di ristrutturazione del complesso in oggetto. La societa'acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'articolo 1, ultimo comma, dell'atto per Notaio Eugenio Gregorio Sorvillo del 25 ottobre 2001, trascritto a Napoli l'8 novembre 2001 ai nn. 22805/15361 (citato nel trascrivendo atto di compravendita) precisa che il trasferimento non comprende l'area di cui alla particella 144 di proprieta' dell'Enel S.p.a., meglio individuata nella piantina planimetrica allegata al detto atto (allegato b) con tinteggiatura verde e situata, per intero, all'esterno del complesso immobiliare. La societa' acquirente dichiara, ancora, di essere a conoscenza che sulla facciata principale dell'immobile del menzionato complesso immobiliare, insiste una cabina elettrica "attiva" che l'Enel S.p.a. assume essere di sua esclusiva proprieta'. la societa' acquirente dichiara, ulteriormente, di essere a conoscenza che la "Immobiliare Cedi S.p.a.", ritenendo l'esistenza dell'indicato manufatto nonindicato in contratto, ostatico dei progetti di ristrutturazione del complesso immobiliare, ha proposto, nei confronti della ital gas s.p.a., le azioni di cui agli articoli 1480, 1481, 1482, 1484 e 1489 del codice civile e che il relativo giudizio pende davanti al Tribunale di Napoli, II Sezione Civile, G.U. dott. Criscuolo e, all'udienza del 21 settembre 2004, vi e' stata la precisazione delle conclusioni. la societa' acquirente dichiara, inoltre, di essere a conoscenza che la "Immobiliare Cedi S.p.a.", nel predetto giudizio, ha chiesto, nell'ipotesi di accertamento di un diritto (di proprieta' o di godimento) dell'Enel S.p.A. sul locale dove si trova la cabina elettrica, di dichiarare che il menzionato ente era tenuto a partecipare alle spese ordinarie e straordinarie di manutenzione dell'immobile determinandone la misura nonche' il suo diritto, ai sensi dell'art. 1068 codice civile, ad ottenere il trasferimento della servitu' in luogo diverso fissandone le modalita'. La societa' acquirente dichiara, infine, che, delle predette situazioni, e' stato espressamente tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita..." (segue provenienza ventennale dell'immobile).

(si rinvia per quant'altro alla sezione osservazioni)

FORMALITA'

A tutto il 9 dicembre 2022 quanto in oggetto è gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- **iscrizione ipotecaria** per € 7.500.000,00, cap. € 5.000.000,00, accesa il 16 novembre 2006 ai nn. 51741/20494 a favore di **"Banca Intesa S.p.A."**, sede Milano, domicilio ipotecario eletto: Milano – Piazza Ferrari 10, **contro la "Immobiliare Napoli Est S.r.l."**, sede Napoli, nascente dall'atto per Notar P. Morelli del 9 novembre 2006 rep. 112773,



gravante la piena proprietà dei seguenti immobili in Napoli, alla via Ponte dei Francesi n. 37/E, e precisamente:

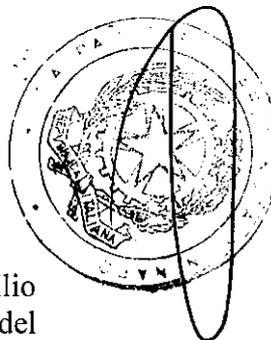
1. immobile di natura C; p. T1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 2
2. immobile di natura C, p. T1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 3
3. immobile di natura C, p. T1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 4
4. immobile di natura C, p. T1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 5
5. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 6
6. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 7
7. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 8
8. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 9
9. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 10
10. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 11
11. immobile di natura C, sc AB p.1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 12
12. immobile di natura C, sc AB p.1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 13
13. immobile di natura C, sc AB p.1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 14
14. immobile di natura C; sc AB p. 1-2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 15
15. immobile di natura C, sc AB p.1-2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 16
16. immobile di natura C, sc AB p.1-2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 17
17. immobile di natura C, sc AB p.1-2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 18
18. immobile di natura C, sc A p.2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 19
19. immobile di natura C, sc B p.2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 20
20. immobile di natura C, sc B p. 2; nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 21
21. immobile di natura C, sc B p. 2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 22
22. immobile di natura C, sc B p. 2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 23
23. immobile di natura C, sc A p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 24
24. immobile di natura C, sc B p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 25
25. immobile di natura C, sc B p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 26
26. immobile di natura C, sc B p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 27
27. immobile di natura C, sc B p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 28
28. immobile di natura C, sc A p 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 29
29. immobile di natura C, sc AB p. S1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 30

Nel quadro "D" di detta nota si legge, tra l'altro: "il mutuatario elegge domicilio presso il domicilio dichiarato in questo contratto ed in difetto presso la segreteria del Comune di Napoli. La Banca elegge domicilio presso la propria sede... Descrizione degli immobili da ipotecare

- Fabbricato in corso di costruzione sul suolo di risulta derivante dalla demolizione di preesistenti fabbricati in Napoli alla Via Ponte Dei Francesi civico numero 37/E (...), composto di Piano seminterrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo, confinante con corte annessa e con distacchi da altri fabbricati per tre lati;

riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla Sezione Sgo, Foglio 1, Particella 449, Subalterni:

- 2, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T-1, Interno 1, In Corso Di Costruzione,
- 3, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T-1, Interno 2, In Corso Di Costruzione,
- 4, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T-1, Interno 3, In Corso Di Costruzione,
- 5, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T-1, Interno 4, In Corso Di Costruzione,
- 6, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T, Interno 5, In Corso Di Costruzione,
- 7, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T, Interno 6, in corso di costruzione,
- 8, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T, Interno 7, In Corso Di Costruzione,





- 9, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T, Interno 8, In Corso Di Costruzione,
- 10, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T, Interno 9, In Corso Di Costruzione,
- 11, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano T, Interno 10, In Corso Di Costruzione,
- 12, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 1, Interno 11, Scala Ab, In Corso Di Costruzione, - 13, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 1, Interno 12, Scala Ab, In Corso Di Costruzione, - 14, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 1, Interno 13, Scala Ab, In Corso Di Costruzione, - 15, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 1-2, Interno 14, Scala Ab, In Corso Di Costruzione,
- 16, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 1-2, Interno 15, Scala Ab, In Corso Di Costruzione,
- 17, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 1-2, Interno 16, Scala Ab, In Corso Di Costruzione,
- 18, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 1-2, Interno 17, Scala Ab, In Corso Di Costruzione,
- 19, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 2, Interno 18, Scala A, In Corso Di Costruzione,
- 20, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 2, Interno 19, Scala B, In Corso Di Costruzione,
- 21, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 2, Interno 20, Scala B, In Corso Di Costruzione,
- 22, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 2, Interno 21, Scala B, In Corso Di Costruzione,
- 23, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 2, Interno 22, Scala B, In Corso Di Costruzione,
- 24, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 3, Interno 23, Scala A, In Corso Di Costruzione,
- 25, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 3, Interno 24, Scala B, In Corso Di Costruzione,
- 26, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 3, Interno 25, Scala B, In Corso Di Costruzione,
- 27, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 3, Interno 26, Scala B, In Corso Di Costruzione,
- 28, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 3, Interno 27, Scala B, In Corso Di Costruzione,
- 29, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano 3, Interno 28, Scala A, In Corso Di Costruzione,
- 30, Via Ponte Dei Francesi N. 37/E, Piano S1, Scala AB, In Corso Di Costruzione".

- **iscrizione ipotecaria** (ex art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973) per € 643.387,52, cap. € 321.693,76, accesa il 3 febbraio 2012 ai nn. 2882/357, a favore di **Equitalia Sud S.p.A**, sede Roma – domicilio ipotecario eletto: Via Roberto Bracco 20, - Napoli, contro la "Compagnia Trasporti Pubblici SpA", sede Napoli, nascente da atto emesso da Equitalia Sud S.p.A., sede Roma, in data 2 febbraio 2012 rep. 651/7112, gravante la piena proprietà del seguente immobile in Napoli, e precisamente:

-- immobile di natura D/8, nel C.F. **Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 33;**

nel quadro "D" di detta nota si legge: "comunicazione preventiva: 7176201188000080000, data notifica comunicazione preventiva: 06122011 numero di ruolo: 284, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 510000, tipo ufficio: 0,



data esecutorieta: 12012010 numero di ruolo: 19, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2248, codice ufficio: 1, tipo ufficio: A, data esecutorieta: 19012009 numero di ruolo: 3577, anno del ruolo: 2010, codice ente: 4822, codice ufficio: 1, tipo ufficio: A, data esecutorieta: 15122009 numero di ruolo: 3578, anno del ruolo: 2010, codice ente: 4822, codice ufficio: 1, tipo ufficio: A, data esecutorieta: 15122009 numero di ruolo: 1565, anno del ruolo: 2010, codice ente: 4826, codice ufficio: 1, tipo ufficio: A, data esecutorieta: 03112009 numero di ruolo: 1833, anno del ruolo: 2010, codice ente: 12838, codice ufficio: 0, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 11122009 numero di ruolo: 3568, anno del ruolo: 2010, codice ente: 17824, codice ufficio: 0, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 23122009 numero di ruolo: 642, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: ref, tipo ufficio: u, data esecutorieta: 15032010 numero di ruolo: 300149, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: ref, tipo ufficio: u, data esecutorieta: 04032010 numero di ruolo: 250578, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tet, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 07022011 numero di ruolo: 550263, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tet, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 04022011”

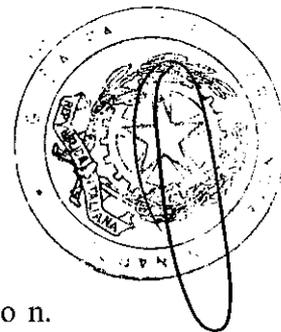
TRASCRIZIONI

- **atto amministrativo di delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile**, trascritto il 30 ottobre 2013 ai nn. 30664/22743, a favore del Consorzio di Bonifica delle paludi di Napoli e Volla, gravante, tra l'altro, gli immobili in Napoli identificati catastalmente come segue:

- Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 32 cat. D/8
- Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 33 cat. D/8
- Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 34 cat. D/8
- Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 35 cat. D/8
- Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 40 cat. C/6
- Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 41 cat. C/6
- Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 42 cat. C/6

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Napoli repertorio n. 1/2022, trascritta il 7 dicembre 2022 ai nn. 35584/26952, a favore della Massa del Fallimento Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A., sede Arzano (Na), contro Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A., sede Arzano (Na), gravante i seguenti immobili in Napoli, Via Ponte dei Francesi n. 37/E e precisamente:

- immobile di cat. D/8, Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 32
- immobile di cat. D/8, Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 33
- immobile di cat. D/8, Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 34
- immobile di cat. D/8, Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 35
- immobile di cat. C/6. Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 40
- immobile di cat. C/6 Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 41
- immobile di cat. C/6 Sez SGO f 1 p.lla 449 sub 42





OSSERVAZIONI

1. quanto al rapporto tra

- le attuali p.lle 449 subb 32, 33, 34, 35, 40, 41, 42, 37, 31 e 43 di cui all'atto di compravendita per Notar Milotti del 14 luglio 2008 (trascrizione del 22 luglio 2008 nn. 27148/17425),
 - quelle del preliminare dell'8 ottobre 2007 (trascrizione 16 ottobre 2007 nn. 40777/19464, riportato di seguito nella presente sezione osservazioni),
 - quelle delle compravendite del 25 ottobre 2001 (trascrizione 8 novembre 2001 nn. 22805/15361 e rettifica del 13 dicembre 2001 nn. 26042/17539) e
 - del 13 ottobre 2004 (trascrizione 27 ottobre 2004 nn. 29779/17816)
- valuti il Giudice la necessità e/o l'opportunità di richiamare il CTU perché ricostruisca la storia delle p.lle dal 2001 all'attualità anche per individuare gli immobili ad oggi gravati dall'ipoteca accesa il 16 novembre 2006 ai nn. 51741/20494 a favore di "Banca Intesa S.p.A."**

A tale riguardo si precisa che, allo stato delle indagini, dalla lettura della visura storica catastale di dette particelle è emerso che:

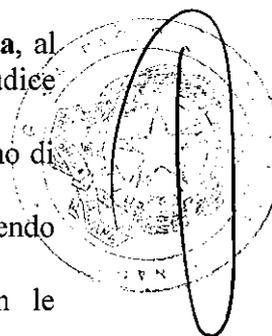
- le p.lle 449 subb da 31 a 35 derivano dalla soppressione delle p.lle 449 subb da 1 a 23;
- le p.lle 449 subb 37, 40, 41 e 42 derivano dalla p.lle 449 sub 30.
- la p.lle 449 sub 43 (lastrico) è tale dall'11/4/2008;

In considerazione del fatto che il compendio in oggetto è destinato alla vendita, al fine di disporre della documentazione tecnica funzionale alla stessa valuti il Giudice l'opportunità e/o la necessità di richiamare il CTU affinché:

- descriva i singoli immobili, indicando i confini ed i dati catastali di ciascuno di essi, e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;
- confronti lo stato dei luoghi con le planimetrie esistenti al catasto, provvedendo all'aggiornamento di queste ultime, se difforni;
- proceda all'aggiornamento della ditta catastale ove non allineata con le risultanze dei Registri Immobiliari;
- rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modifiche;
- predisponga l'attestato di prestazione energetica
- dichiari se gli impianti siano conformi alla normativa vigente

2. quanto al "regime delle pertinenze, nel citato atto di compravendita per Notar Mililotti del 14 luglio 2008 si legge:

"la parte acquirente conferma di aver preso atto di quanto dichiarato dalla venditrice nei fax del 16 luglio 2007 circa le aree esterne, il locate interrato uso autorimessa, le griglie di aerazione ubicate nel piazzale, di proprietà Metronapoli S.p.A., costituenti condominio con le coperture delle autorimesse, la servitù di cavidotti, nonché le condotte fognarie a servizio della stessa Metronapoli S.p.A. insistenti sull'area di pertinenza del fabbricato oggetto del presente atto...";





“La parte acquirente prende altresì atto che la società Metronapoli è titolare del solo diritto di superficie sul piano di copertura del seminterrato. Eventuali spese per la manutenzione straordinaria del piano di calpestio verranno sopportate per la metà ... da Metronapoli e per la metà ... suddivisa tra CTP per millesimi 376,56 e Napolipark per millesimi 123,44 o loro aventi causa, anche in deroga a quanto previsto dall codice civile.

Le parti si danno atto che allo stato esistono griglie di areazione ubicate nel piazzale ...; Tali griglie sono destinate a garantire l'areazione del citato locale interrato per cui qualunque spesa per manutenzione ordinaria e/o straordinaria sarà sopportata dalla società acquirente in proporzione delle quote millesimali: 753,12/1000...”

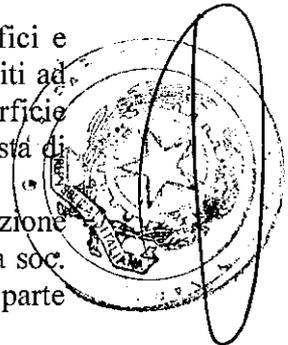
“Con l'avvertenza che **sui pianerottoli e sui vani scala del terzo piano di proprietà di Napolipark srl è stata costituita** (con mio atto del 3 luglio 2008 rep. 32094... in corso di registrazione ...) **per destinazione del padre di famiglia servitù perpetua di passaggio in favore degli uffici del piano terra, primo e secondo di proprietà CTP** e aventi causa per la manutenzione degli impianti e per l'accesso al terrazzo di copertura ed agli ascensori”

3. quanto all'occupazione dell'immobile:

Si segnala che dalla lettura della ctu (p.16) emerge che “parte del compendio immobiliare risulta essere locato alla soc. S.A.P.N.A. – Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A. (Contratto di Locazione Commerciale del 30.12.2020, Rep. n. 18/2021; scadenza locazione: 31.12.2026; importo annuo canone locazione pari a euro 75.706,00 oltre I.V.A.) e, precisamente:

superficie coperta posta al piano terra per un totale di mq 290,34 adibiti ad uffici e servizi; superficie coperta posta al piano secondo per un totale di mq 676,17 adibiti ad uffici e servizi, oltre mq 82,05 di superficie relativa a terrazzi e balconi; superficie coperta posta al piano interrato, per un totale di mq 396,85, utilizzabile per la sosta di n. 19 autovetture.

Da informazioni direttamente ricevute dalla Curatela Fallimentare, un'ulteriore porzione del compendio risulterebbe oggetto di un più recente contratto di locazione con la soc. ASIA Napoli S.p.A., contratto che prevede il diritto di recesso dalla locazione da parte della soc. C.T.P. S.p.A. in caso di alienazione della porzione di compendio locata”



Si segnala, ad ogni buon conto, l'esistenza della seguente, ulteriore formalità, *ormai priva di efficacia*:

- addì 16 ottobre 2007 ai nn. 40777/19464, è stata trascritta la scrittura privata autenticata dal Notaio S. Mililotti di Frattaminore in data 8 ottobre 2007, rep. 31041, contenente **contratto preliminare** di vendita tra la “Immobiliare Napoli Est S.r.l.”, sede Napoli, soggetto contro, e la “Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.”, sede Napoli, soggetto a favore, avente ad oggetto **la quota di comproprietà pari a 753.12/1000**, dei seguenti immobili in Napoli, alla via Ponte dei Francesi n. 37/E, e precisamente:

1. immobile di natura C, p. T1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 2
2. immobile di natura C, p. T1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 3
3. immobile di natura C, p. T1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 4
4. immobile di natura C, p. T1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 5
5. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 6
6. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.lla 449 sub 7



7. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 8
8. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 9
9. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 10
10. immobile di natura C, p. T, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 11
11. immobile di natura C, sc AB p.1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 12
12. immobile di natura C, sc AB p.1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 13
13. immobile di natura C, sc AB p.1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 14
14. immobile di natura C, sc AB p. 1-2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 15
15. immobile di natura C, sc AB p.1-2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 16
16. immobile di natura C, sc AB p.1-2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 17
17. immobile di natura C, sc AB p.1-2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 18
18. immobile di natura C, sc A p.2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 19
19. immobile di natura C, sc B p.2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 20
20. immobile di natura C, sc B p. 2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 21
21. immobile di natura C, sc B p. 2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 22
22. immobile di natura C, sc B p. 2, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 23
23. immobile di natura C, sc A p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 24
24. immobile di natura C, sc B p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 25
25. immobile di natura C, sc B p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 26
26. immobile di natura C, sc B p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 27
27. immobile di natura C, sc B p. 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 28
28. immobile di natura C, sc A p 3, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 29
29. immobile di natura C, sc AB p. S1, nel C.F. Sez. SGO f 1 p.la 449 sub 30

Si segnala, per quanto possa interessare, che:

- addì 22 maggio 2006 con atto di permuta per Notar A.Guerra, trascritto il 26 maggio 2006 ai nn. 23414/10611, la Immobiliare Napoli Est S.r.l ha acquistato dall'Enel Distribuzione S.p.A., sede Roma, un locale terraneo adibito a cabina elettrica, nel C.F. Sez SGO f 1, p.la 144/1.

Napoli, li 12 dicembre 2022

