



PAOLO GUIDA  
NOTAIO IN NAPOLI

## RELAZIONE NOTARILE

Io sottoscritto Dottor PAOLO GUIDA, Notaio in Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

### PREMESSO

- che in adempimento a quanto richiesto dal Dr Luciano Bifolco, curatore del Fallimento Opera Impiantistica S.r.l. in liquidazione, sentenza n. 18/07 del Tribunale di Nola, ed alla nomina effettuata dal G.D. Dr.ssa Giuseppa D'Inverno, ho predisposto per detto fallimento una prima relazione notarile in data 5 marzo 2015;
- che è stata trascritta, nelle more, la sentenza del Tribunale di Nola del 9 marzo 2010, rep. 662/2010, che ha dichiarato l'inefficacia della vendita effettuata da detta società il 3 novembre 2005 (così come evidenziato nella mia prima relazione);
- che, pertanto, sono stato incaricato dell'aggiornamento di detta mia prima relazione;

### TANTO PREMESSO DICHIARO

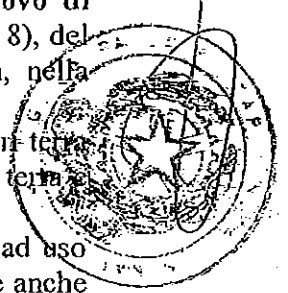
che con riferimento al seguente immobile, sito nel Comune di Casalnuovo di Napoli, alla Via E. De Nicola nn. 14 e 16 (già Via Casamanna traversa 1 n. 8), del quale l'Ing. Tommaso Romano, C.T.U. nominato dal Tribunale di Nola, nella perizia del 15 dicembre 2014, ha fornito la seguente descrizione:

- *l'immobile è situato al piano terra* di un fabbricato formato da 3 piani fuori terra ed è *suddiviso in 2 locali posizionati ad altezze diverse*, uno posto al piano terra e l'altro al piano interrato, entrambi collegati da una rampa carrabile
- *il locale al piano terra* è suddiviso in un unico ambiente con un locale ad uso bagno e si estende per una superficie di circa 110 mq; all'interno è presente anche una zona soppalcata che ricopre parte del locale e la rampa di collegamento ed è accessibile tramite una scala interna. Detto soppalco ... è formato da un unico ampio ambiente aperto ed è dotato di un piccolo locale bagno ....
- *il locale seminterrato*, invece, accessibile tramite un'ampia rampa pedonale e carrabile, è formato da un unico grande ambiente e si estende per una superficie di circa 121 mq; (si veda p. 4 della c.t.u.)

riportato nel N.C.E.U. di detto Comune:

- il locale al primo piano: al f. 4, p.lla 741 sub 2, cat. C/2, cl. 2, 110 mq, R.C.€ 170,43,
- il locale al piano interrato al f. 4, p.lla 741 sub 9, cat. C/2, cl. 2, 121 mq, R.C.€ 187,47,

a tutto il 29 novembre 2016 dai Registri della Conservatoria dei RR.II. di Napoli emergono le seguenti vicende



C.F. GDU PLA 50730 P3301 - P.IVA. 05895460630



PAOLO GUIDA  
NOTAIO IN NAPOLI

CRONISTORIA

- addì 27 gennaio 2000 con atto per Notar N. Capuano di Napoli, rep. 96580, trascritto il 15 febbraio 2000 ai nn. 4515/3014, l'Opera Impiantistica S.r.l., sede Casalnuovo di Napoli, ha acquistato dalla E.R.C.A. S.r.l., sede Casalnuovo di Napoli, la piena proprietà dei seguenti immobili in Casalnuovo di Napoli, alla Via Casamanna I Traversa n. 8, e precisamente:

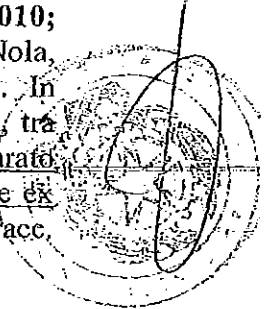
- immobile di natura C2, p. T, nel C.F. f. 4, p.lla 741 sub 2, mq 110;
- immobile di natura C2, p. S1, nel C.F. f. 4, p.lla 741 sub 9, mq 121;

- addì 3 novembre 2005 con atto per Notar O. Del Gaudio di Nola, rep. 31676, trascritto il 10 novembre 2005 ai nn. 61546/33721, l'Opera Impiantistica S.r.l., sede Casalnuovo di Napoli, (1970), la piena proprietà dei seguenti immobili in Casalnuovo di Napoli, alla Viale Graziella Snc, e precisamente:

- immobile di natura C2, p. T, nel C.F. f. 4, p.lla 741 sub 2, mq 110;
- immobile di natura C2, p. S1, nel C.F. f. 4, p.lla 741 sub 9, mq 121;

Nel quadro "D" di detta nota si legge: oggetto della vendita è la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli (Na), alla Via Casamanna I Traversa n. 8 ..."

detta formalità è stata annotata di inefficacia in data 27 gennaio 2016 ai nn. 3385/330 giusta sentenza del Tribunale di Nola rep. 662/2010 del 9 marzo 2010; nel quadro "D" di detta nota si legge: "con sentenza n. 662/2010 il Tribunale di Nola, pronunciando sull'azione proposta dal fallimento Opera Impiantistica S.r.l. in liquidazione (Tribunale di Nola n. 48/27) nei confronti [redacted], tra l'altro, previo accertamento della simulazione relativa dell'atto, ha dichiarato inefficace nei confronti del fallimento Opera Impiantistica S.r.l. in liquidazione ex art. 64 L.F. l'atto per Notar Ornella Del Gaudio del 3.11.2005, rep. 31676 racc. 3820, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.11.2005";



Si rinvia per quant'altro alla sezione osservazioni.

Quanto alla precedente provenienza:

- con scrittura privata autenticata dal Notaio N. Monda di Napoli in data 19 dicembre 1979, 27 dicembre 1979 e 20 febbraio 1980, trascritta il 21 marzo 1980 ai nn. 7496/6536, e dichiarazione di comando autenticata il 20 febbraio 1980,

-- [redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted] (1932), per i diritti proporzionali pari a millesimi 63,62 %, ,

-- [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni [redacted] (aprile 1928), per i diritti proporzionali pari a millesimi 62,68 %, ,

-- [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni [redacted], per i diritti proporzionali pari a millesimi 62,09%,

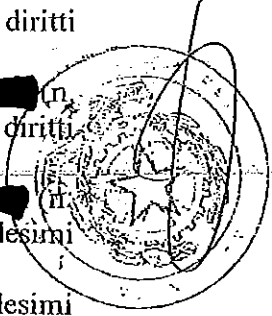
C.F. 620121 PLA 50730 F899L - P.IVA 05885560639



PAOLO GUIDA  
NOTAIO IN NAPOLI

C.F. GDU PLA 50730 78897 - P.IVA 06885850830

-- [redacted] e [redacted]  
per i diritti  
proporzionali pari a millesimi 77,90%,  
-- [redacted] (n. Casamanna di Napoli), coniugato in regime  
di comunione legale dei beni con [redacted]  
[redacted], per i diritti proporzionali pari a millesimi 68,76%,  
-- [redacted]  
[redacted], in regime di comunione legale dei beni, per i diritti  
proporzionali pari a millesimi 68,38%,  
-- [redacted], coniugato in regime di comunione  
legale dei beni con [redacted] [redacted], per i diritti  
proporzionali pari a millesimi 68,38%,  
-- [redacted], per i diritti proporzionali pari  
a millesimi 67,63%  
-- [redacted], risulta anche nato [redacted],  
in regime di comunione legale dei beni con [redacted]  
[redacted], per i diritti proporzionali pari a millesimi 73,90%,  
-- [redacted] coniugato in regime  
di comunione legale dei beni con [redacted] ([redacted])  
[redacted], per i diritti proporzionali pari a millesimi 78,66%,  
-- [redacted], coniugato in regime di comunione  
legale dei beni con [redacted] [redacted], per i diritti  
proporzionali pari a millesimi 105,24%,  
-- [redacted] (n. [redacted])  
[redacted], in regime di comunione legale dei beni, per i diritti  
proporzionali pari a millesimi 88,76%,  
-- [redacted] (n. Casamanna) e [redacted] (n. [redacted])  
[redacted], per i diritti proporzionali pari a millesimi  
26,38%,  
-- [redacted], per i diritti proporzionali pari a millesimi  
87,62%,  
hanno acquistato [redacted]  
il seguente immobile in Casalnuovo di Napoli, e precisamente:  
-- appezzamento di terreno alla contrada Casamanna esteso complessivamente ha  
1.20.10, in catasto f. 4, p.lla 471 ha 1.20.10;  
  
- con scrittura privata autenticata dal Notaio A. Monda di Giugliano in Campania in  
data 16 dicembre 1981 e 15 febbraio 1982, trascritta il 12 marzo 1982 ai nn.  
7042/6002, i condividenti hanno proceduto alla divisione del bene comune ed ai  
coniugi [redacted] è stato assegnato, in parti uguali,  
in comune ed indiviso, quanto segue:  
- zonetta di terreno di circa a 7.76, in catasto f. 4, p.lla 741 (ex 471);  
  
- addi 7 aprile 1989 con scrittura privata autenticata dal Notaio A. Monda, trascritta  
il 5 maggio 1989 ai nn. 13068/9809, [redacted] e  
[redacted], coniugi in comunione legale dei beni,





PAOLO GUIDA

NOTAIO IN NAPOLI

hanno acquistato da [redacted], anch'essi coniugi in comunione legale dei beni, il tutto come risulta dalla nota di trascrizione di detto atto, la piena proprietà del seguente immobile in Casalnuovo di Napoli, alla loc. Casamanna, e precisamente:

-- appezzamento di terreno della superficie di circa a 7.76 nel C.T. f.4, p.lla 741 (ex 471) a 7.76;

La vendita, in particolare, comprende i proporzionali diritti di comunione sulla zonetta di terreno, da destinare agli usi previsti dal piano di lottizzazione già presentato al Comune di Casalnuovo, della superficie di a 14.30, ... nel C.T. f. 4, p.lla 736 (ex 471/e) in particolare per le strade di accesso e per le norme comunali edilizie;

- addì 15 marzo 1993 con scrittura privata autenticata dal Notaio A. Monda, rep. 106792, trascritta l'1 aprile 1993 ai nn. 10761/8358, [redacted]

[redacted], coniugi in comunione legale dei beni, hanno acquistato da [redacted] anch'essi coniugi in comunione legale dei beni, il tutto come risulta dalla nota di trascrizione di detto atto, la piena proprietà, del seguente immobile in Casalnuovo di Napoli, alla loc. Casamanna, e precisamente:

-- appezzamento di terreno della superficie di a 7.76, nel NCT f. 4, p.lla 741, a 7.76;

La vendita, in particolare, comprende i proporzionali diritti di comunione sulla zonetta di terreno, da destinare agli usi previsti dal piano di lottizzazione già presentato al Comune di Casalnuovo, della superficie di a 14.30, ... nel C.T. f. 4, p.lla 736 (ex 471/e) in particolare per le strade di accesso e per le norme comunali edilizie;

- addì 2 aprile 1997 con scrittura privata autenticata dal Notaio N. Capuano di Napoli, rep. 84531, trascritta il 22 aprile 1997 ai nn. 13514/10752, la E.R.C.A. S.r.l. sede Casalnuovo di Napoli, ha acquistato da [redacted]

[redacted], la piena proprietà, tra l'altro, dei seguenti immobili in Casalnuovo di Napoli, alla loc. Casamanna I Trav. 8, e precisamente:

-- immobile di natura C, p. T., nel C.U. f. 4, p.lla 741 sub 2, .

-- immobile di natura C, p. S1, nel C.U. f. 4, p.lla 741 sub 8,

-- immobile di natura T, nel C.T. f. 4, p.lla 741, mq 776,

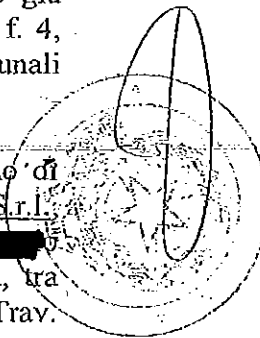
-- immobile di natura T, nel C.T. f. 4, p.lla 736, mq 1397;

Nel quadro "D" di detta nota si legge: "il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'omologazione dell'atto costitutivo della società acquirente. Si precisa che la p.lla 736 del foglio 4 non è venduta per intero ma solo con i diritti di comunione sulla stessa";

(Si rinvia per quant'altro alla sezione osservazioni)

#### FORMALITA'

a tutto il 29 novembre 2016 detto immobile è gravato dalla seguente formalità:



C.F. 02001510730 F839L - P.IVA 05835902023



PAOLO GUIDA  
NOTAIO IN NAPOLI

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Nola il 29 maggio 2007, rep. 18/2007, trascritta il 16 novembre 2016 ai nn. 47751/36828, a favore della Massa dei creditori fallimento Opera Impiantistica Srl – n. 18/07, contro Opera Impiantistica Srl, sede Casalnuovo di Napoli, gravante la p.p. dei seguenti immobili in Casalnuovo di Napoli, e precisamente:

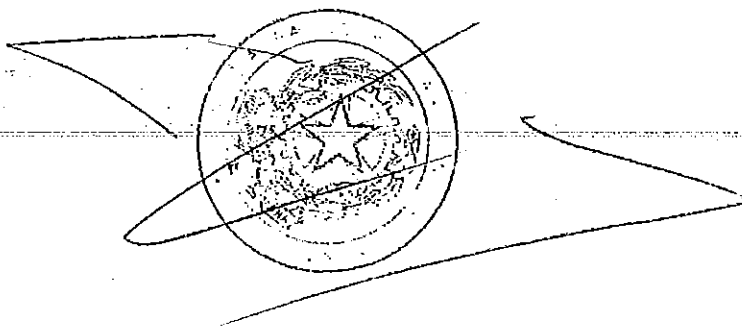
- immobile di natura C2, nel C.F. f 4, p.lla 741 sub 2, mq 110;
- immobile di natura C2, nel C.F. f 4, p.lla 741 sub 9, mq 121;

#### OSSERVAZIONI

Si segnala che il giudizio contro [REDACTED] (acquirente nell'atto per Notar Del Gaudio) era stato introdotto con domanda giudiziale di accertamento simulazione atti trascritta il 3 agosto 2007 ai nn. 58153/29221.

Dall'esame della visura storica catastale della p.lla 741 sub 9 del f. 4 emerge che la stessa deriva dalla p.lla 741 sub 8

Napoli, li 12 dicembre 2016



C.F. SDU PLA 5030 F830L - P.IVA 05835200638