NOTAIO FABRIZIO CORRENTE
Via Santa Lucia, 110 - Napoli
e-mail fcorrente@notariato.it

RELAZIONE IPO-CATASTALE

Committente: DOTT. BARBATI TEODORO
Procedura incardinata presso il Tribunale di Napoli Sezione Fallimentare Sentenza n. 10/2015
Soggetto fallito:
Società **T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO SOCIETA PER AZIONI IN LIQUIDAZIONE,** con sede in Napoli, Via Terracina, 230, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il registro Imprese di Napoli 02822741217.
Immobile oggetto di relazione:
- capannone industriale denominato "ex-Metalfer", con annessa area esterna, in Torre Annunziata (NA), attualmente riportato in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 15 p.lla 949, sub 2, z.c.1, Cat. D/1, Rendita Euro 66.300,00 - Via Solferino SNC, piano T-1, lotto F.

Si osserva che:
-- l'attuale identificato catastale deriva dall'identificativo catastale di: "foglio 15, p.lla 99, sub 104", giusta VARIAZIONE del 21/04/2015 protocollo n. NA0172130 in atti dal 21/04/2015 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72228.1/2015);
-- a sua volta l'identificativo catastale di: "foglio 15, p.lla 99, sub 104" derivava dall'identificativo catastale di: "foglio 13, p.lla 46 - foglio 15, p.lla 99, Cat. D/1, Via Terragneta, piano T/1-2-S1, giusta VARIAZIONE del 02/10/1997 in atti dal 19/12/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15322.1/1997);
-- a sua volta ancora l'identificativo catastale di: "foglio 13, p.lla 46 - foglio 15, p.lla 99", derivava dall'identificativo catastale di: "foglio 6, p.lla 8, sub 99 - foglio 13, p.lla 46, Cat. D/1, Via Terragneta, PT-1-2", giusta VARIAZIONE del 08/08/1975 in atti dal 05/12/1993 RETTIFICA D IMPIANTO (n. A15077.900/1987).

Il sottoscritto Dr. **Fabrizio Corrente**, Notaio, iscritto nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con lo studio ivi alla Via Santa Lucia, 110, esaminati i registri del Catasto e della competente Conservatoria dei RR.II. ispezionabili ai sensi del D.L. 7/2005 convertito nella Legge 43/2005, fatte salve le osservazioni in questa certificazione svolte, alla data del 4 aprile 2017 relativamente al soggetto fallito sono emerse le seguenti formalità:

PROVENIENZA

In data 20/11/1989 con atto per Notar Umberto Morello - **trascritto il 21/02/1990 ai nn. 7201/5748** la società "TUBIFICIO DALMINE ITALSIDER Società per Azioni", con sede in Taranto, cede alla società "TDI - TUBI DALMINE ILVA Società a responsabilità limitata", con sede in

Genova, i rami di azienda di cui fanno parte i seguenti immobili:
In TORRE ANNUNZIATA:
Costituiscono lo stabilimento di Torre Annunziata i seguenti fabbricati:
1) Edificio mensa: consistenza metri quadrati 595;
2) Fabbricato linea "YODER": rivestimenti, scuola aziendale, officina. Consistenza metri quadrati 21866.
3) Guardiola ingresso: consistenza metri quadrati 3.
4) Edificio tettoia imprese esterne: consistenza metri quadri 389.
5) tettoia macchinari: consistenza metri quadrati 384.
6) parcheggio interno auto coperto: consistenza metri quadrati 189.
7) Palazzo Uffici: consistenza metri quadrati 1458.
8) Fabbricato pali da tubi ed ex sagomatore: consistenza metri quadrati 10215.
9) Stazione di pompaggio acque 1: consistenza metri quadrati 18-
10) stazione di Pompaggio acque 2: consistenza metri quadrati 18-
11) Impianto depurazione acque: consistenza metri quadrati 77;
12) Locali pesa: consistenza metri quadrati 27-
13) Magazzino Generale: consistenza metri quadrati 2450;
14) Deposito esterno magazzino generale: consistenza metri quadrati 189.
15) deposito lubrificanti: consistenza metri quadrati 400;
16) Parcheggio esterno: consistenza metri quadrati 3630. I suddetti fabbricati dello stabilimento di Torre Annunziata tutti confinanti da ogni lato con aree di proprietà Dalmine, risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita numero 8172, **foglio di mappa numero 6, mappale 46, e 176, categoria D/1.**
Costituiscono inoltre parte dell'impianto stesso:
17) Autorimessa: consistenza mq. 104;
18) Sottostazione elettrica: consistenza metri quadrati 106.
19) Edificio linea "Tubi 8" e rivestimento:
pali da lamiera, fabbrica manicotti.
Consistenza mq. 38601.
20) Edificio Porta Carraia: consistenza mq. 320.
21) Spogliatoi operai consistenza mq. 836.
22) Baracca MORTEO: consistenza di mq. 188,;
I suddetti fabbricati dello stabilimento di Torre Annunziata risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 8172, **foglio 8, mappale 99, Cat. D/1.**
Lo stabilimento di Torre Annunziata è completamente recintato e con limiti di confine nell'ambito del Comune di Torre Annunziata, a:
- ovest, con Via Magenta e proprietà Deriver;
- est, con via Solferino proprietà Malafronte ed i mappali 310 - 219 - 126, 309 - 217 - 301 - 304 - 300 - 209 - 550 e 551;
- nord con via Terragneto; - sud, con il Demanio Marittimo dello Stato.
L'area sulla quale sorgono detti fabbricati risulta censita al Nuovo Catasto Terreni di Torre Annunziata **al foglio 13, mappale 46,** 458 - 176 - 550 **ed al foglio 15, mappale 99.**

In data 11/12/1995 con atto per Notar Castellini Paolo **- trascritto il 07/02/1996 ai nn. 4447/3455 - la società** "TDI - TUBI DALMINE ILVA

SRL" IN LIQUIDAZIONE, con sede in Genova si fonde per incorporazione nella società "ILVA SPA" IN LIQUIDAZIONE, con sede in Roma. Immobili dichiarati, in Torre Annunziata, Via Terragneta n. 90:
- terreno in NCT foglio 13, p.lla 176;
- terreno in NCT foglio 13, p.lla 458;
- terreno in NCT foglio 13, p.lla 550;
- terreno in NCT foglio 13, p.lla 563;
- terreno in NCT foglio 13, p.lla 633;
- terreno in NCT foglio 13, p.lla 635;
- terreno in NCT foglio 13, p.lla 637;
- terreno in NCT foglio 15, p.lla 168;
- terreno in NCT foglio 15, p.lla 171;
- terreno in NCT foglio 15, p.lla 187;
- fabbricato in NCEU 416/1975;
- fabbricato in NCEU 988/1975;
- fabbricato in NCEU 683/1977;
- fabbricato in NCEU 2379/1985.

Si osserva che nell'ora indicata nota di trascrizione non risultano gli identificativi catastali di "foglio 13, p.lla 46 - foglio 15, p.lla 99" (originari identificativi del cespite oggetto della presente relazione) ma che, atteso che la trascrizione per la fusione assolve solo a una funzione di pubblicità-notizia, e che non risultano trascritti contro la detta società atti di alienazione dei medesimi beni, si può opinare che, per la natura modificativa della fusione, i riferiti immobili siano entrati a far parte del patrimonio della società incorporante "ILVA SPA" IN LIQUIDAZIONE

In data 16/05/1997 con atto per Notar Mariconda Gennaro - **trascritto il 16/07/1997 ai nn. 23157/17902** la società "ILVA SPA IN LIQUIDAZIONE, con sede in Roma.si fonde per incorporazione nella società "IRITECNA - SOCIETA' PER L'IMPIANTISTICA INDUSTRIALE E L'ASSETTO DEL TERRITORIO S.p.A. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Genova. Immobili dichiarati, in Torre Annunziata, Via Terragneta n. 90:
- terreno in NCT foglio 13, p.lla 46, mq. 74.673;
- terreno in NCT foglio 15, p.lla 99, mq. 136.635
- immobile urbano in NCEU al fg. 8 p.lla 99;
- immobile urbano in NCEU al fg. 6 p.lla 46;
-.....omissis

Si osserva che nell'ora indicata nota di trascrizione risultano gli identificativi catastali di "foglio 13, p.lla 46" e "foglio 15, p.lla 99" (originari identificativi del cespite oggetto della presente relazione) al NCT e non al NCEU ma che, atteso che la trascrizione per la fusione assolve solo a una funzione di pubblicità-notizia, e che non risultano trascritti contro la detta società atti di alienazione dei medesimi beni, si può opinare che, per la natura modificativa della fusione, i riferiti immobili siano entrati a far parte del patrimonio della società incorporante "IRITECNA - SOCIETA' PER L'IMPIANTISTICA INDUSTRIALE E L'ASSETTO DEL TERRITORIO S.p.A. IN LIQUIDAZIONE"

In data 29/12/1999 con atto per Notar Paola Landolfi - **trascritto il 11/01/2000 ai nn. 614/479** la società "IRITECNA - SOCIETA' PER L'IMPIANTISTICA INDUSTRIALE E L'ASSETTO DEL TERRITORIO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Genova, vende alla società "METALFER SUD S.P.A., con sede in Torre Annunziata:
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in C.F. foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D1, p.T.
Dal Quadro "D" della nota di trascrizione: " DETTO LOTTO HA ACCESSO CARRAIO DALLA VIA SOLFERINO, ATTRAVERSO L'AREA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE, SULLA QUALE VIENE COSTITUI-TA SERVITU' DI PASSAGGIO A PIEDI E CON MEZZI MECCANICI."

In data 16/09/2008 con decreto del Tribunale di Torre Annunziata - **trascritto il 26/09/2008 ai nn. 51045/33184** in danno della società "METALFER SUD SPA, con sede in Torre Annunziata, si trasferisce alla società "T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO SOCIETA PER AZIONI", con sede in Napoli:
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 90, in C.F. foglio 15, p.lla 99, sub. 105;
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 90, in C.F. foglio 15, p.lla 99, sub. 104.
Dal Quadro "D" della nota di trascrizione: " DETTO LOTTO HA ACCESSO CARRAIO DALLA VIA SOLFERINO, ATTRAVERSO L'AREA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE, SULLA QUALE VIENE COSTITUI-TA SERVITU' DI PASSAGGIO A PEIDI E CON MEZZI MECCANICI."

PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI

Iscrizione in data 11/02/2000 ai nn. 4261/787 ipoteca volontaria per Lire 4.598.870.000 a garanzia di un capitale di Lire 3.394.000.000 a favore SPI - PROMOZIONE E SVILUPPO IMPRENDITORIALE S.P.A., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Pozzuoli, C/O Cisi Campania SPA, Via Olivetti 1) e contro METALFER SUD S.P.A., con sede in Torre Annunziata. Atto per Notar Giubbini Ferroni Carlo del 03/02/2000. Grava su:
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1, p.T.
Durata anni 9 mesi 10 e giorni 28.

Iscrizione in data 09/03/2000 ai nn. 7680/1437 ipoteca volontaria per Lire 3.387.500.000 a garanzia di un capitale di Lire 2.500.000.000 a favore SPI - PROMOZIONE E SVILUPPO IMPRENDITORIALE S.P.A., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Pozzuoli, C/O Cisi Campania SPA, Via Olivetti 1) e contro METALFER SUD S.P.A., con sede in Torre Annunziata. Atto per Notar Giubbini Ferroni Carlo del 29/02/2000. Grava su:
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1, p.T.
Durata anni 3 mesi 10 e giorni 2..

Iscrizione in data 05/08/2004 ai nn. 40640/7923 ipoteca giudiziale per Euro 250.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 195.460,10 a favore BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZ. AR.L., con sede in Torre

del Greco (domicilio ipotecario eletto: Via Circumvallazione, 20 Torre del Greco) e contro METALFER SUD S.P.A., con sede in Torre Annunziata. Atto giudiziario del 02/07/2004. Grava su:

- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 105, Cat. D/1;
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1.

Trascrizione in data 09/12/2004 ai nn. 57992/38889 Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 17/11/2004, a favore G.OGGIONNI SPA, con sede in Bergamo e contro METALFER SUD S.P.A., con sede in Torre Annunziata. Grava su:

- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 105, Cat. D/1;
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1, p.T.

Trascrizione in data 04/01/2006 ai nn. 324/222 sentenza dichiarativa di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "METALFER SUD SPA", con sede in Castellammare di Stabia e contro METALFER SUD S.P.A., con sede in Torre Annunziata. Atto giudiziario del 26/10/2005. Grava su:

- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 105, Cat. D/1;
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1.

Iscrizione in data 07/10/2008 ai nn. 53401/10610 ipoteca volontaria per Euro 16.000.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 4.000.000,00 a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., con sede in Firenze e contro T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO SOCIETA PER AZIONI, con sede in Napoli. Atto per Notar Regine Francesco del 03/10/2008. Grava su:

- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 90, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 105, Cat. D/1;
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 90, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1.

Durata anni 2 mesi 11 giorni 28.

Dal Quadro "D" della nota di iscrizione: "....omissis. ART. 10 (ELEZIONE DI DOMICILIO) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C. COME SEGUE: - LA "MPS CAPITAL SERVICES S.P.A." ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN FIRENZE, VIALE GIUSEPPE MAZZINI N. 46, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA.... omissis"

Iscrizione in data 07/10/2008 ai nn. 53401/10611 ipoteca volontaria per Euro 16.000.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 4.000.000,00 a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (domicilio ipotecario eletto: Filiale di Torre Annunziata e contro T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO SOCIETA PER AZIONI, con sede in Napoli. Atto

per Notar Regine Francesco del 03/10/2008. Grava su:
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 90, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 105, Cat. D/1;
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 90, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1.
Durata anni 2 mesi 11 giorni 28.
Dal Quadro "D" della nota di iscrizione: "....omissis. ART. 10 (ELEZIONE DI DOMICILIO) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C. COME SEGUE: .....omissis LA "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN SIENA, PIAZZA SALIMBENI N. 3, ED AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI TORRE ANNUANIZATA.... omissis"

Trascrizione in data 30/03/2012 ai nn. 13910/10819 esecuzione in forma specifica a favore BENNU S.R.L., con sede in Napoli e contro SOC. T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Napoli. Domanda giudiziale del 29/03/2012. Grava su:
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 105, Cat. D/1, p.T;
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1, p.T.

Trascrizione in data 24/07/2014 ai nn. 37308/23461 Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 05/05/2014, a favore CON.FOR.SERVICE SRL, con sede in Casoria e contro T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Napoli.Grava su:
- opificio in Torre Annunziata, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 105, Cat. D/1;
- opificio in Torre Annunziata, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1, p.T.
-.....omissis

Trascrizione in data 19/05/2015 ai nn. 17248/13775 esecuzione in forma specifica a favore BENNU S.R.L., con sede in Napoli e contro T.E.S.S. COSTA DEL VESUVIO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Napoli. Domanda giudiziale del 28/01/2015. Grava su:
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 105, Cat. D/1, p.T;
- opificio in Torre Annunziata, Via Terragneta, 40, in Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 99, sub. 104, Cat. D/1, p.T.

OSSERVAZIONI

Si osserva che le risultanze dei registri catastali non sono coerenti con i dati identificativi catastali rinvenuti nei titoli di provenienza.

Napoli, Via Santa Lucia, 110 nel sopraindicato studio notarile ventisei aprile duemiladiciassette