

ON.LE TRIBUNALE DI VERBANIA

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' "MEDITERRANEA S.P.A" , CON SEDE IN BAVENO.

Sentenza dichiarativa n. 21/2018 in data 17/12/2018, iscritta al Registro Imprese di Verbania in data 31/12/2018.

Relazione limitata alla consistenza immobiliare sita in Comune di Genova - Quartiere San Teodoro, Via Don Vincenzo Minetti - individuata in Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 176 subalterno 92

Aggiornata alla data del 7 gennaio 2020

Il sottoscritto **MENDOLA SALVATORE**, **Notaio in Verbania**, incaricato dal Curatore Fallimentare, su autorizzazione del Comitato dei Creditori, di produrre le relazioni ipocatastali sugli immobili compresi nel patrimonio della società siti nei Comuni di Genova, Arenzano e Santa Margherita Ligure,

premette

di avere svolto i necessari accertamenti presso la Agenzia del Territorio di Genova (Servizio di pubblicità Immobiliare - Catasto Terreni - Catasto Fabbricati); **e ciò premesso, in base a tali accertamenti, espone quanto segue.**

IMMOBILI

Appartiene al patrimonio della Società suddetta la consistenza immobiliare in appresso descritta, posta **in Comune di Genova** e compresa in più ampio edificio a carattere condominiale sito nel **Quartiere San Teodoro, Via Don Vincenzo Minetti**:
- singola unità immobiliare formata da atrio di ingresso/vano scale al piano terra e dagli interi piani primo, secondo e terzo, attualmente composta in ciascun piano da vani ad uso ufficio, servizi igienici ed accessori, come da planimetria catastale che si allega; confinante nell'insieme con la detta Via Minetti, con Salita del passero e con scalinata, salvo altri;

riportata in Catasto Fabbricati - Sezione Urbana GEC - al foglio 15, particella 176 sub. 92, z.c. 1, cat. A10, cl. 3, vani 107,5, sup. cat. mq. 2885, rendita Euro 41.084,15 (quarantunomilaottantaquattro virgola quindici); a seguito della variazione n. 17545.1/2004 in data 25/5/2004, prot. GE0131078, per il mutamento della destinazione da ufficio pubblico ad ufficio privato, con conseguente soppressione del precedente subalterno 10;

l'intero edificio è anche individuato in Catasto Terreni - Sezione 1 - al foglio 30, particella 405, ente urbano di are 23.50, senza redditi.

CRONISTORIA

nel ventennio antecedente la sentenza di fallimento

1. Quanto descritto è attualmente di proprietà della società MEDITERRANEA S.P.A., per effetto delle seguenti vicende:

\ alla data anteriore al ventennio, convenzionalmente assunta nell'1/1/1999, **quanto descritto, nella originaria identificazione catastale di subalterno 10, era di proprietà di BANCA POPOLARE DI NOVARA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Novara;

\ con atto ai rogiti del Notaio Piergaetano Marchetti di Milano in data 28/12/2000, rep. 16260, trascritto a Genova il 25/1/2001 ai nn. 2508/1689, **la proprietà è stata conferita nella ;**

\ con atto ai rogiti del Notaio Federico Guasti di Milano in data 4/12/2002, rep. 42788, trascritto a Genova il 4/1/2003 ai nn. 308/236, **la - SOCIETA' PER AZIONI è stata incorporata dalla società , con sede in**

; la quale aveva già deliberato il mutamento della denominazione sociale in

I, sempre con sede in Milano, giusto verbale ai rogiti del medesimo

Notaio Federico Guasti in data 24/10/2002, rep. 42725, trascritto a Genova il 4/1/2003 ai nn. 309/237, **con termine iniziale alla stessa data di efficacia della incorporazione;**

\ con atto ai rogiti del Notaio Ruben Israel di Milano in data 22/12/2003, rep. 8158/1137, trascritto a Genova il 2/1/2004 ai nn. 80/52 ed 81/53, **la società**

S.R.L. è stata incorporata dalla società ., con sede in

la quale contestualmente ha assunto la denominazione sociale della stessa incorporata, quindi .;

\ con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alfredo Dondi di Trento in data 27/12/2006, rep. 3641/1820, trascritto a Genova il 9/1/2007 ai nn. 872/538, **la IMPRESOL S.R.L. ha venduto l'immobile descritto, nel frattempo individuato dall'attuale subalterno 92, a " FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI**, con sede in Milano;

\ con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Paolo Givri di Lavagna in data 15/11/2007, rep. 6768/1684, **trascritto a Genova il 20/11/2007** ai nn. 48918/27675, **è avvenuto l'acquisto da parte di MEDITERRANEA S.P.A.**

2. **La consistenza immobiliare sopra descritta è oggetto della ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 20/11/2007 ai nn. 48917/13286 per un importo di Euro 13.000.000,00 (tredicimilioni virgola zero zero), a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, codice fiscale 03285880104, a garanzia del mutuo dell'importo di Euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila virgola zero zero), concesso con atto ai rogiti del Notaio Paolo Givri di Lavagna in data 15/11/2007, rep. 6769/1685.**

Dal quadro D della nota di iscrizione si ricava che trattavasi di mutuo a stati di avanzamento lavori, concesso per finanziare le opere dirette alla ristrutturazione dell'immobile ed alla realizzazione di un certo numero di abitazioni. Si ricava altresì che nell'ambito dell'intervento edilizio era anche prevista la acquisizione da parte della società finanziata della proprietà superficiale di autorimesse interrate, ancora da realizzare, in numero congruo rispetto alle abitazioni in progetto, delle quali avrebbero dovuto costituire pertinenza.

Si riporta, per quanto possa occorrere, la trascrizione letterale di quanto riportato nel detto quadro D:

"Descrizione degli immobili: in Comune di Genova, Quartiere di S.Teodoro, Località Principe, costituente porzione di fabbricato a destinazione commerciale ed abitativa composto di due corpi (basamento - piano terreno e tre piani - e torre che si eleva per undici piani sopra il basamento) e distinto con i civici numeri 5 (cinque) e 7 (sette) di via Don Vincenzo Minetti, e precisamente: porzione immobiliare ad uso direzionale/ufficio costituente gli interi piani primo, secondo e terzo del basso corpo del predetto fabbricato avanzato a sud (basamento), avente accesso principale ed indipendente distinto con il civico numero 7 (sette) di Via Don Vincenzo Minetti a mezzo piccolo atrio di ingresso e vano scala di proprietà posti al piano terra del fabbricato e compresi nella consistenza catastale e nella presente garanzia, nonché altro dall'atrio condominiale distinto con il civico 5 (cinque) di detta Via, costituita la porzione immobiliare oggetto di garanzia da: - il suddetto piccolo atrio di ingresso e vano scala al piano terra (nonché vano ascensore); - numero ventiquattro locali, cinque servizi, oltre accessori (corridoi e disimpegni) al piano primo (con esclusione del locale portineria), - numero ventitre locali, un archivio, tre servizi, duplice terrazzo scoperto di pertinenza, oltre accessori (corridoi e disimpegni) al piano secondo, - numero ventiquattro locali, quattro servizi, tre balconi, oltre accessori (corridoi e disimpegni) al piano terzo, il tutto collegato da scale interne ed ascensore, a confini detta porzione immobiliare: - il piano terra: con locale civico 17 rosso di Via Don Vincenzo Minetti, porticato su Via Don Vincenzo Minetti, locale civico 15 rosso di Via Don Vincenzo Minetti e muri di perimetro; - il piano primo: con locale portineria condominiale, con muri di perimetro su scalinata, su Via Don Vincenzo Minetti, ancora su scalinata e su Salita del Passero; - i piani secondo e terzo: con muri di perimetro su scalinata, su Via Don Vincenzo Minetti, ancora su scalinata e su Salita del Passero. Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova - codice D969Q - come segue: - Sezione GEC, foglio 15, mappale 176, subalterno 92, zona censuaria 1, Via Don Vincenzo Minetti n. 5 p. 1-2-3, categoria A/10, classe 3, vani 107,5, r.c.e. 41.084,15; b) (.....): proprietà superficaria di numero 30 (trenta) locali ad uso box facenti parte di autorimessa interrata da edificarsi, in conformità a progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire presentata al Comune di Genova Settore Edilizia Privata in data 6 agosto 2007 (pratica edilizia 4962/2007) ex art. 10 t.u. 380/2001, nel sottosuolo di parte dell'appezzamento di terreno sito in Genova e di pertinenza dell'edificio distinto con il civico numero nove b di Via Asilo Garbarino, censito detto terreno al Catasto Terreni del Comune di Genova - codice D969A - come segue: - foglio 30, mappale 278, orto ir fi, classe 2, are 35 centiare 60, r.d.e. 588,35, r.a.e. 327,27; - foglio 30, mappale 314, semin irr arb, classe 1, are 26 centiare 30, r.d.e. 35,99, r.a.e. 32,60, e precisamente: - numero ventisei box siti al primo livello interrato (quota 41,20), - numero quattro box siti al secondo livello interrato (quota 44,00); e come meglio detti costruendi box risultano individuati e graficamente rappresentati contornati in colore "giallo" nella planimetria di progetto allegata all'iscrivendo atto sotto la lettera "C". Tenuto conto che, come infra meglio specificato, la parte mutuataria non ha ancora acquisito la titolarità del diritto di proprietà superficaria dei suddetti beni, e che gli stessi sono ancora da edificarsi, l'ipoteca sugli immobili di cui alla presente lettera b), a' sensi degli art. 2822 e 2823 c.c., verrà validamente iscritta non appena i predetti beni saranno stati costruiti ed accatastati presso il competente Ufficio del Territorio di Genova, e sarà stipulato e debitamente trascritto ivi l'atto di acquisto degli stessi da parte della società attuale mutuataria, con espressa dichiarazione che le ipoteche di cui sopra si estendono/estenderanno a tutte le pertinenze, ragioni, diritti ed accessori degli immobili suddescritti."

3. Nei Registri Immobiliari non si rileva alcuna formalità relativa all'acquisto delle autorimesse interrate in proprietà superficiaria, né vi è nelle risultanze catastali alcuna traccia di variazioni conseguenti al progettato intervento edilizio, che pertanto, sotto il profilo esclusivamente documentale, deve considerarsi non realizzato.

4. Quanto descritto è anche oggetto del **pignoramento trascritto a Genova il 14/7/2011 ai nn. 24430/17029 a favore di CONDOMINIO DON MINETTI 5-7**, con sede in Genova, codice fiscale 94067370109, per una somma pari ad Euro 9.609,00 (novemilaseicentonove virgola zero zero), oltre ad accessori.

OSSERVAZIONI

1. La società ha acquistato l'immobile sopra descritto con l'atto ai rogiti del Notaio Paolo Givri di Lavagna in data 15/11/2007, rep. 6768/1684; ed ha contestualmente acceso il mutuo garantito dalla ipoteca sopra menzionata, concesso con atto ai rogiti dello stesso Notaio in pari data, rep. 6769/1685, quindi immediatamente successivo alla compravendita.

L'iscrizione della ipoteca è poi avvenuta prima della trascrizione della compravendita, ma tale circostanza non comporta alcuna conseguenza per la validità ed efficacia delle rispettive iscrizione e trascrizione, ai sensi dell'articolo 2650 comma secondo del codice civile.

2. Nell'ambito della vicenda fallimentare della società MEDITERRANEA S.P.A., il Tribunale di Verbania ha emesso, oltre a quella indicata in epigrafe, anche due precedenti sentenze dichiarative di fallimento, impugnate vittoriosamente presso la Corte di Cassazione: una in data 13/11/2014, trascritta a Genova l'8/1/2015 ai nn. 283/210; ed una in data 1/10/2015, trascritta a Genova l'11/11/2015 ai nn. 28670/21184. Nessuna formalità è stata comunque trascritta dopo trascrizione della prime delle due sentenze, fatta eccezione per le due sentenze successive.

La ultima sentenza, emessa in data 17/12/2018 ed indicata in epigrafe, è stata trascritta a Genova il 26/2/2019 ai nn. 5987/4492.

Verbania,