

ON.LE TRIBUNALE DI VERBANIA

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' "VILLA GAVOTTI S.R.L.", CON SEDE IN VERBANIA.

Sentenza dichiarativa in data 13/11/2014 - R.G.F. 30/2014, iscritta al Registro Imprese di Verbania in data 14/11/2014.

Relazione limitata agli immobili siti in Comune di Arenzano (GE) - Via Sauli Pallavicino - Autosilo Roma 2

Aggiornata alla data del 14 gennaio 2021

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

Appartengono al patrimonio della Società suddetta le **unità immobiliari** in appresso descritte, tutte site in **Comune di Arenzano - Via Sauli Pallavicino**, comprese nel corpo di fabbrica interrato convenzionalmente definito **Autosilo Roma 2**. Trattasi più precisamente di proprietà superficiaria a tempo indeterminato, giacchè la proprietà del suolo soprastante appartiene a terzi.

Per ciascuna di tali **unità immobiliari** saranno subito indicate le **formalità rilevanti ancora in essere**, per come derivanti dalle vicende che saranno successivamente riassunte, in modo da anticiparne l'abbinamento, rendendolo di più immediata comprensione. In ragione della circostanza che su gran parte di esse grava attualmente ipoteca iscritta nel 2004 e successivamente frazionata, sarà in particolare indicato di volta in volta a quale **Lotto** ciascuna di esse corrisponde, e con quali quote di mutuo e di montante ipotecario.

1) **autorimessa al piano terzo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 3 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 3, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992**

subalterno 2, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 82A, **cat. C/6, cl. 2, mq. 23**, sup. cat. tot. mq. 25, rendita Euro 288,65 (duecentottantotto virgola sessantacinque);

Lotto 1 - quota mutuo Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero); immobile oggetto inoltre di ipoteca giudiziale iscritta il 15/3/2010 e di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011 (n. part. 27026);

2) **autorimessa al piano terzo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 2 e 4, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992**

subalterno 3, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 82, **cat. C/6, cl. 2, mq. 17**, sup. cat. tot. mq. 19, rendita Euro 213,35 (duecentotredici virgola trentacinque);

Lotto 2 - quota mutuo Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di ipoteca giudiziale iscritta il 15/3/2010 e di domanda giudiziale trascritta il 12/10/2011;

3) **autorimessa al piano terzo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 3 e 5, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992**

subalterno 4, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 81, **cat. C/6, cl. 2, mq. 15**, sup. cat. tot. mq. 16, rendita Euro 188,25 (centottantotto virgola venticinque);

Lotto 3 - quota mutuo Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di ipoteca giudiziale iscritta il 15/3/2010 e di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011 (n. part. 27026);

4) **autorimessa al piano terzo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 6 e 8, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992**

subalterno 7, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 78, **cat. C/6, cl. 2, mq. 14**, sup. cat. tot. mq. 15, rendita Euro 175,70 (centosettantacinque virgola settanta);

Lotto 5 - quota mutuo Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011

(n. part. 27026);

5) autorimessa al piano terzo interrato; confini: da due lati ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 10, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 9, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 61, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, sup. cat. tot. mq. 13, rendita Euro 150,60 (centocinquanta virgola sessanta); immobile liberato dalla ipoteca volontaria ma oggetto di domanda giudiziale trascritta il 12/9/2012;

6) autorimessa al piano terzo interrato; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 15 e 17, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 16, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 68, cat. C/6, cl. 2, mq. 14, sup. cat. tot. mq. 15, rendita Euro 175,70 (centosettantacinque virgola settanta);

Lotto 8 - quota mutuo Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di ipoteca giudiziale trascritta il 3/4/2012;

7) autorimessa al piano terzo interrato; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 16 e 18, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 17, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 69, cat. C/6, cl. 2, mq. 14, sup. cat. tot. mq. 15, rendita Euro 175,70 (centosettantacinque virgola settanta);

Lotto 9 - quota mutuo Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011 (n. part. 27026);

8) autorimessa al piano terzo interrato; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 17 e 19, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 18, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 70, cat. C/6, cl. 2, mq. 14, sup. cat. tot. mq. 15, rendita Euro 175,70 (centosettantacinque virgola settanta);

Lotto 10 - quota mutuo Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011 (n. part. 27025);

9) **autorimessa al piano terzo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 18 e 20, terrapieno;
in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992 subalterno 19**, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 71, **cat. C/6, cl. 2, mq. 15**, sup. cat. tot. mq. 16, rendita Euro 188,25 (centottantotto virgola venticinque);
Lotto 11 - quota mutuo Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di ipoteca giudiziale iscritta il 3/4/2012;

10) **autorimessa al piano terzo interrato**; confini: da due lati ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 19, terrapieno;
in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992 subalterno 20**, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 72, **cat. C/6, cl. 2, mq. 14**, sup. cat. tot. mq. 15, rendita Euro 175,70 (centosettantacinque virgola settanta);
Lotto 12 - quota mutuo Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di ipoteca giudiziale iscritta il 3/4/2012;

11) **posto auto al piano terzo interrato**; confini: da due lati ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), posto auto al subalterno 22, terrapieno;
in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992 subalterno 21**, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 73, **cat. C/6, cl. 1, mq. 14**, sup. cat. tot. mq. 14, rendita Euro 150,39 (centocinquanta virgola trentanove);

immobile liberato dalla ipoteca volontaria ma oggetto di ipoteca giudiziale iscritta il 3/4/2012 e di domanda giudiziale trascritta il 12/9/2012;

12) **posto auto al piano terzo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), posti auto ai subalterni 21 e 23, terrapieno;
in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992 subalterno 22**, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 74, **cat. C/6, cl. 1, mq. 10**, sup. cat. tot. mq. 11, rendita Euro 107,42 (centosette virgola quarantadue);

immobile liberato dalla ipoteca volontaria ma oggetto di ipoteca giudiziale iscritta il 3/4/2012 e di domanda giudiziale trascritta il 12/9/2012;

13) **posto auto al piano terzo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), posti auto ai subalterni 22 e 24, terrapieno;
in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 992**

subalterno 23, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S3, int. 75, cat. C/6, cl. 1, mq. 10, sup. cat. tot. mq. 10, rendita Euro 107,42 (centosette virgola quarantadue);

Lotto 13 - quota mutuo Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) garantita da ipoteca per Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero); immobile oggetto inoltre di ipoteca giudiziale iscritta il 3/4/2012;

14) autorimessa al piano secondo interrato; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 26, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 25, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S2, int. 104, cat. C/6, cl. 2, mq. 23, sup. cat. tot. mq. 25, rendita Euro 288,65 (duecentottantotto virgola sessantacinque);

Lotto 15 - quota mutuo Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero); immobile oggetto inoltre di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011 (n. part. 27026);

15) autorimessa al piano secondo interrato; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 29 e 31, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 30, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S2, int. 100, cat. C/6, cl. 2, mq. 14, sup. cat. tot. mq. 15, rendita Euro 175,70 (centosettantacinque virgola settanta);

Lotto 18 - quota mutuo Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 48.000,00 (quarantottomila virgola zero zero); immobile oggetto inoltre di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011 (n. part. 27026);

16) autorimessa al piano secondo interrato; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 40 e 42, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 41, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S2, int. 92, cat. C/6, cl. 2, mq. 14, sup. cat. tot. mq. 15, rendita Euro 175,70 (centosettantacinque virgola settanta);

Lotto 23 - quota mutuo Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero);

immobile non oggetto di altre formalità;

17) posto auto al piano secondo interrato; confini: da due lati ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), posto auto al subalterno 45, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 44, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S2, int. 95, cat. C/6, cl. 1, mq.



13, sup. cat. tot. mq. 14, rendita Euro 139,65 (centotrentanove virgola sessantacinque);

immobile liberato dalla ipoteca volontaria e non oggetto di altre formalità;

18) **unità immobiliare in corso di costruzione**, secondo le risultanze catastali corrispondente al momento all'intero piano primo interrato; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (scala di accesso dal piano strada e di collegamento ai piani sottostanti), terrapieno da ogni altro lato;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 992

subalterno 48, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. S1, in corso di costruzione, senza classamento e rendita;

Lotto 26 - quota mutuo Euro 1.927.800,00
(unmilionenovecentosettetemilaottocento virgola zero zero), garantita da ipoteca per Euro 3.855.600,00
(tremilioniottocentocinquantacinquemilaseicento virgola zero zero);

immobile oggetto inoltre di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011 (n. part. 27025) e di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011 (n. part. 27026).

La attuale identificazione catastale sopra riportata deriva dalla costituzione n. 319.1/2007 in data 1/2/2007, prot. GE0034783.

L'intero complesso edilizio è anche individuato in Catasto Terreni al foglio 22, particella 992, ente urbano senza superficie e senza redditi; derivante dalla fusione delle particelle 990 e 991 (variazione n. 22387.1/2007 in data 23/1/2007, prot. GE0022387); a loro volta derivanti dalla particella 971 (frazionamento n. 208272.1/2005 in data 12/9/2005, prot. GE0148385, in atti dal 29/5/2006); quest'ultima ulteriormente originata dalla particella 946 (frazionamento n. 3784/1/2003 in data 16/12/2003, prot. GE0383048), ancor prima identificata unitamente a maggiore consistenza dalla particella 265.

CRONISTORIA

nel ventennio antecedente la sentenza di fallimento

Quanto descritto è attualmente di proprietà superficaria della società VILLA GAVOTTI S.R.L. per effetto delle seguenti vicende.

1. Alla data del 12/2/2004 erano comproprietari di quanto allora individuato in Catasto Terreni dalla particella 946 del foglio 22:

\ il signor [REDACTED] per la quota di 7/24 (sette ventiquattresimi);

\ la signora [REDACTED] per la quota di 7/24 (sette ventiquattresimi);

\ il signor [REDACTED] per la quota di 5/24

(cinque ventiquattresimi);

\ la signora [REDACTED] per la quota di
5/24 (cinque ventiquattresimi);
tutti per titoli che non si rilevano nel ventennio e che pertanto possono
presumersi anteriori.

2. Con atto ai rogiti del Notaio Rodolfo Givri di Lavagna nella suddetta data del 12/2/2004, rep. 50312/12702, trascritto il 2/3/2004 ai nn. 7705/4084, ne è stata venduta alla società VILLA GAVOTTI S.R.L. la proprietà superficiaria, e dal Quadro D della nota di trascrizione si ricava che essa consisteva nel diritto di realizzare e mantenere in perpetuo nel sottosuolo un fabbricato interrato ad uso autorimesse con accesso dalla Via Sauli Pallavicino, posto su tre piani sovrapposti, per il quale era già stato rilasciato dal Comune di Arenzano il relativo permesso di costruire; mentre il suolo ed il sovrasuolo restavano di proprietà dei venditori, ed erano convenute tutte le pattuizioni destinate a regolare la fruizione contemporanea delle rispettive proprietà.

3. Con atto ai rogiti del Notaio Andrea Fusaro di Genova in data 3/8/2004, rep. 28695, è stato concesso da BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova alla società VILLA GAVOTTI S.R.L. un mutuo dell'importo di Euro 3.200.000,00 (tremilioniduecentomila virgola zero zero), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca per Euro 6.400.000,00 (seimilioniquattrocentomila virgola zero zero) in data 5/8/2004 ai nn. 40008/9688, sempre su quanto identificato dalla particella 946.

4. Con atto ai rogiti del Notaio Andrea Fusaro di Genova in data 12/3/2007, rep. 33122, annotato il 16/5/2007 ai nn. 20419/3848 - 20420/3849, l'ipoteca suddetta è stata cancellata da alcune delle unità immobiliari nel frattempo realizzate, fra le quali anche quelle sopra descritte individuate dai subalterni 9, 21, 22 e 44; e contestualmente è stato convenuto il frazionamento in quote del mutuo, nell'ambito del quale le unità sopra descritte individuate dai subalterni 2/3/4/7/16/17/18/19/20/23/25/30/41/48 corrispondevano ai Lotti che sono stati sopra indicati, unitamente alle rispettive quote di mutuo e di ipoteca.

ALTRE FORMALITA' RELATIVE AGLI IMMOBILI DESCRITTI DELLE
QUALI È OPPORTUNO DARE NOTIZIA

Iscrizione in data 15/3/2010 ai nn. 8382/1574

CONTRO
A FAVORE

ipoteca giudiziale in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Casale Monferrato in data 5/2/2010, rep. 82, per un montante di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero), a garanzia di un credito di Euro 41.808,00 (quarantunomilaottocentotto virgola zero zero), avente ad oggetto, fra altre, anche le unità immobiliari sopra descritte ed individuate dai subalterni 2, 3 e 4.

Trascrizione in data 12/10/2011 ai nn. 33641/23815

CONTRO
A FAVORE

Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica di contratto preliminare di vendita, relativa alla unità immobiliare sopra descritta individuata dal subalterno 3.

Trascrizione in data 22/11/2011 ai nn. 37935/27025

CONTRO
A FAVORE

Decreto di sequestro conservativo sino a concorrenza della somma di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero), emesso dal Tribunale di Genova in data 17/11/2011, rep. 12057/2011, relativo alle unità immobiliari sopra descritte ed individuate dai subalterni 18 e 48

Trascrizione in data 22/11/2011 ai nn. 37936/27026

CONTRO
A FAVORE

Decreto di sequestro conservativo sino a concorrenza della somma di Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero), emesso dal Tribunale di Genova in data 17/11/2011, rep. 12056/2011, relativo anche alle unità immobiliari sopra descritte ed individuata dai subalterni 2, 4, 7, 17, 25, 30 e 48.

Iscrizione in data 3/4/2012 ai nn. 9978/1179

CONTRO

A FAVORE

ASSICURAZIONI -

HELVETIA COMPAGNIA SVIZZERA DI

RAPPRESENTANZA GENERALE E DIREZIONE PER

L'ITALIA

con sede in Milano, codice fiscale 01462690155

Ipoteca giudiziale per Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data

4/1/2012, rep. 650/2012, avente ad oggetto le unità immobiliari sopra descritte individuate dai subalterni 16, 19, 20, 21, 22 e 23.



Trascrizione in data 12/9/2012 ai nn. 26145/20623

CONTRO [redacted] L. in liquidazione, con sede in Verbania
A FAVORE [redacted] LA

Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica di contratto preliminare di vendita, relativa alle unità immobiliari sopra descritte individuate dai subalterni 9, 21 e 22.



OSSERVAZIONI

In tutte le formalità sopra riportate, fatta eccezione per quella in data 2004 che costituisce titolo di acquisto per la società VILLA GAVOTTI S.R.L., viene indicato il diritto di "proprietà", mentre la corretta qualificazione sarebbe stata quella di "proprietà superficiaria". Si tratta tuttavia di una imprecisione terminologica non tale da determinare invalidità delle formalità stesse, fermo restando che nessuna di esse può avere ad oggetto il suolo soprastante e tutto quanto eventualmente su di esso insistente, beni come detto di proprietà di terzi.

Verbania,

In presenza di



Sebastiano Landi Profeta

