

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 Genova - Località Multedo - individuati in Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 2324, relativi subalterni.

Aggiornata alla data del 26 febbraio 2019

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, site in Comune di Genova e comprese nel corpo di fabbrica convenzionalmente denominato *Autosilo Marotto*, posto in Località Multedo, Viale Villa Gavotti, indicato al piano terra in Catasto, ma di fatto al piano interrato rispetto a soprastante struttura sportiva che ne costituisce la copertura, estranea all'oggetto della presente Relazione:

- 1) autorimessa, confinante nell'insieme con area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai subalterni 4 e 6; riportata in Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SEP (in precedenza PEG) - al foglio 51, particella 2324 sub. 5, z.c. 2 (in precedenza 1/A), Viale Villa Gavotti n. 10, p. T, int. 4, cat. C/6, cl. 6, mq. 30, sup. cat. mq. 33, rendita Euro 387,34 (trecentottantasette virgola trentaquattro);
- 2) autorimessa, confinante nell'insieme con area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai subalterni 12 e 14; riportata in Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SEP (in precedenza PEG) - al foglio 51, particella 2324 sub. 13, z.c. 2 (in precedenza 1/A), Viale Villa Gavotti n. 10, p. T, int. 12, cat. C/6, cl. 6, mq. 29, sup. cat. mq. 33, rendita Euro 374,43 (trecentosettantaquattro virgola quarantatré);

- 3) **autorimessa**, confinante nell'insieme con area comune di accesso e manovra, e da due lati con autorimesse individuate dai subalterni 63 e 65; riportata in Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SEP (in precedenza PEG) - al foglio 51, particella 2324 sub. 64, z.c. 2 (in precedenza 1/A), Viale Villa Gavotti n. 10, p. T, int. 25, cat. C/6, cl. 6, mq. 45, sup. cat. mq. 48, rendita Euro 581,01 (cinquecentottantuno virgola zero uno);
- 4) **posto auto scoperto**, confinante nell'insieme con area comune di accesso e manovra, e da due lati con muri perimetrali, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SEP (in precedenza PEG) - al foglio 51, particella 2324 sub. 70, z.c. 2 (in precedenza 1/A), Viale Villa Gavotti n. 10, p. T, int. A, cat. C/6, cl. 1, mq. 41, sup. cat. mq. 49, rendita Euro 245,63 (duecentoquarantacinque virgola sessantatré); l'intero edificio è anche individuato in Catasto Terreni - Sezione 3 - al foglio 51, particella 2324, ente urbano di are 39.79, senza redditi.

## CRONISTORIA

nel ventennio antecedente la sentenza di fallimento

1. L'edificio che comprende le unità immobiliari sopra descritte è stato realizzato dalla società VILLA GAVOTTI S.R.L. su area della quale la medesima era divenuta proprietaria, unitamente a maggiore superficie, per effetto dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Rosa Voiello di Genova in data 2/7/1985, trascritto a Genova il 25/7/1985 ai nn. 18954/13301, con il quale erano stati acquistati, fra gli altri, gli immobili individuati in Catasto Terreni al foglio 51, particelle 439, 440, 442, 443, 446, 447, 570 e 949.

Si ricava dalla relativa nota di trascrizione che trattavasi di area edificabile, comprendente anche superfici ulteriori e diverse rispetto a quella che è poi divenuta l'area di insistenza e pertinenza del fabbricato qui in esame, già oggetto di Convenzione Edilizia ai rogiti del Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 11/3/1981, e successivamente oggetto della Convenzione Edilizia ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 28/11/1990, rep. 13788, trascritta a Genova il 27/12/1990 ai nn. 30199/20259 (non si ricava dalla nota di trascrizione il contenuto della Convenzione stessa).

2. Negli anni successivi, come si ricava dalle trascrizioni ed iscrizioni presenti nei Registri Immobiliari, la società ha eseguito i necessari frazionamenti catastali ed ha realizzato gli altri fabbricati previsti nel complessivo insediamento edilizio.

A seguito della variazione prot. 60823 in data 13/1/2003 (in atti dal 14/2/2003), è stata creata in Catasto Terreni la particella 1944, di are 81.85.

Tale particella è indicata come oggetto della **ipoteca volontaria iscritta a Genova il 5/8/2004 ai nn. 39978/9680** a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in GENOVA, codice fiscale 03285880104, per un montante di Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila virgola zero zero), a garanzia del mutuo

dell'importo di Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila virgola zero zero) concesso con atto ai rogiti del Notaio Paolo Givri di Torrighia in data 29/07/2004, rep. 1312/136.

Si ricava dalla relativa nota di iscrizione la seguente descrizione dell'immobile ipotecato *"In Comune di Genova, Località Multedo, appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati ottomilacentoottantacinque avente accesso dal Viale Villa Gavotti, con entrostante corpo di fabbrica parzialmente interrato, in corso di costruzione da terra a tetto destinato a parcheggio, a confini: Viale Villa Gavotti e Torrente Marotto"*.

3. In data 28/7/2004, e pertanto quasi contemporaneamente alla concessione del mutuo ora detto, era già stato introdotto in Catasto Terreni il frazionamento n. 136075.1/2004 in data 28/07/2004, prot. GE0136075 (in atti dal 28/07/2004), a seguito del quale la particella 1944 è stata soppressa, generando le particelle 2256 di are 81.54 e 2257 di are 00.31.

La detta particella 2256 è indicata quale oggetto della **Convenzione edilizia trascritta a Genova il 9/6/2005 ai nn. 26933/16428**, stipulata tra la società VILLA GAVOTTI S.R.L. ed il Comune di Genova con atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 12/05/2005, rep. 54582/9971, per la realizzazione dell'impianto sportivo sovrastante il corpo autorimesse; contenente obblighi di cessione gratuita e di costituzione di servitù di uso pubblico.

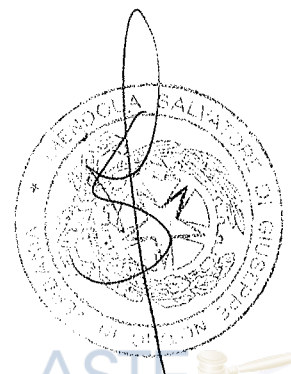
4. Con tabella di variazione n. 187242.1/2006, prot. GE0187242 in data 4/7/2006 (in atti dal 4/7/2006), dalla particella 2256 è stata ricavata la già sopra menzionata particella 2324, di are 39.79; mentre **con tipo mappale 187242.1/2006, prot. GE0187242 in data 4/7/2006 (in atti dal 4/7/2006)**, è avvenuto il censimento in Catasto Fabbricati del corpo autorimesse, individuato nella Sezione Urbana SEP (inizialmente PEG), al foglio 51, particella 2324, subalterni da 1 (bene comune non censibile) a 71, il quale ultimo individua la struttura sportiva ed i suoi accessori, non oggetto della presente Relazione.

5. Con atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 6/12/2006, rep. 56984, annotato in data 10/3/2007 ai nn. 10501/1965, **l'ipoteca iscritta in data 5/8/2004 è stata frazionata**, con attribuzione a ciascuna delle unità immobiliari di una quota di mutuo e di una corrispondente quota del montante ipotecario, **fatta eccezione solo per alcune, fra le quali quella sopra descritta ed individuata dal sub. 64, rispetto alla quale l'ipoteca è stata cancellata.**

6. Sono seguite negli anni successivi le vendite di 50 (cinquanta) unità immobiliari, ove del caso contestualmente alla cancellazione parziale della ipoteca; mentre altre 15 (quindici) sono state trasferite per effetto di sentenza traslativa, come in appresso specificato nel dettaglio.

Sono pertanto rimaste di proprietà della società, alla data di aggiornamento della presente Relazione, le quattro unità immobiliari sopra descritte, tre delle quali gravate dalla ipoteca iscritta il 5/8/2004 e già sopra menzionata, ciascuna per la quota che è derivata dall'apposito frazionamento, anch'esso già menzionato. Ed in particolare:

\ all'autorimessa individuata dal sub. 5, corrispondente nel frazionamento al Lotto n. 3 (tre), è stata attribuita una quota di mutuo pari ad Euro



50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) ed una quota di ipoteca pari ad Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero);

\ all'autorimessa individuata dal **sub. 10**, corrispondente nel frazionamento al **Lotto n. 10** (dieci), è stata attribuita una quota di mutuo pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero) ed una quota di ipoteca pari ad Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero);

\ al posto auto individuata dal **sub. 70**, corrispondente nel frazionamento al **Lotto n. 47** (quarantasette) è stata attribuita una quota di mutuo pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) ed una quota di ipoteca pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);

**mentre l'autorimessa individuata dal sub. 64, come detto, non è stata compresa nel frazionamento poiché contestualmente liberata dalla ipoteca.**

7. Le unità immobiliari sopra descritte, fatta eccezione per quella individuata dal sub. 64, sono oggetto della **ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 15/3/2010 ai nn. 8382/1574 a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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 (quarantunomilaottocentootto virgola zero zero).

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

Vengono di seguito riportati in ordine cronologico gli estremi di trascrizione di **nove sentenze traslative, emesse dal Tribunale di Genova in accoglimento di altrettante domande giudiziali per esecuzione in forma specifica, che hanno trasferito a terzi la proprietà di complessive 15 (quindici) unità immobiliari**, e per effetto delle quali sono state eseguite le relative volture catastali in tempi vicini alla iscrizione nel Registro Imprese di Verbania della sentenza dichiarativa di fallimento, e che quindi **potrebbero essere state erroneamente incluse nel patrimonio della società in sede di Relazione tecnico-estimativa, basandosi su riscontri catastali non aggiornati.**

Trascrizione in data 18/11/2011 ai nn. 37668/26831

CONTRO la società VILLA GAVOTTI S.R.L., con sede in Verbania

A FAVORE della signora [REDACTED]

**Atto giudiziario - sentenza traslativa, relativa alla unità immobiliare individuata dal subalterno 31. La domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica era stata trascritta il 15/04/2010 ai nn. 11850/7932.**

Trascrizione in data 22/11/2012 ai nn. 33082/25322

CONTRO la società VILLA GAVOTTI S.R.L., con sede in Verbania

A FAVORE del signor [REDACTED]

**Atto giudiziario - sentenza traslativa**, relativa alla unità immobiliare individuata dal **subalterno 57**. La **domanda giudiziale** per esecuzione in forma specifica era stata **trascritta il 26/05/2011** ai nn. 17952/12347.

Trascrizione in data 29/4/2013 ai nn. 12778/9002

CONTRO la società VILLA GAVOTTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Verbania

A FAVORE delle signore [REDACTED]

**Atto giudiziario - sentenza traslativa**, relativa alle unità immobiliari individuate dai **subalterni 12 e 58**. La **domanda giudiziale** per esecuzione in forma specifica era stata **trascritta il 10/8/2011** ai nn. 28819/ 20358.

Trascrizione in data 27/11/2013 ai nn. 31642/24189

CONTRO la società VILLA GAVOTTI SRL IN LIQUIDAZIONE, con sede in Verbania

A FAVORE del signor [REDACTED]

**Atto giudiziario - sentenza traslativa**, relativa alla unità immobiliare individuata dal **subalterno 27**. La **domanda giudiziale** per esecuzione in forma specifica era stata **trascritta il 26/10/2010** ai nn. 34148/23312.

Trascrizione in data 17/1/2014 ai nn. 861/693

CONTRO la società VILLA GAVOTTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Verbania

A FAVORE dei signori [REDACTED]

**Atto giudiziario - sentenza traslativa**, relativa alle unità immobiliari individuate dai **subalterni 25 e 26**. La **domanda giudiziale** per esecuzione in forma specifica era stata **trascritta l'8/10/2012** ai nn. 28807/22326.

Trascrizione in data 26/3/2014 ai nn. 6714/5315

CONTRO la società VILLA GAVOTTI S.R.L., con sede in Verbania

A FAVORE dei signori [REDACTED]

**Atto giudiziario - sentenza traslativa**, relativa alle unità immobiliari individuate dai **subalterni 29 e 69**. Non si rileva trascrizione della relativa domanda giudiziale.

Trascrizione in data 9/5/2014 ai nn. 10645/8423

CONTRO la società VILLA GAVOTTI S.R.L., con sede in Verbania

A FAVORE del signor [REDACTED]

**Atto giudiziario - sentenza traslativa**, relativa alla unità immobiliare individuata dal **subalterno 39**. Non si rileva trascrizione della relativa domanda giudiziale.

Trascrizione in data 21/11/2014 ai nn. 27071/21167

CONTRO la società VILLA GAVOTTI S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in Verbania

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A FAVORE della signora [REDACTED]  
**Atto giudiziario - sentenza traslativa**, relativa alla unità immobiliare individuata dal **subalterno 10**. La **domanda giudiziale** per esecuzione in forma specifica era stata **trascritta il 23/1/2013** ai nn. 2069/1684.

**Trascrizione in data 18/12/2014** ai nn. 30012/23632  
**CONTRO** la società **VILLA GAVOTTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Verbania

A FAVORE dei signori [REDACTED]  
**Atto giudiziario - sentenza traslativa**, relativa alle unità immobiliari individuate dai subalterni 23 e 24, trasferiti al signor [REDACTED] 37, trasferito alla signora [REDACTED] e 52, trasferito al signor [REDACTED]  
 La **domanda giudiziale** per esecuzione in forma specifica era stata **trascritta il 29/8/2012** ai nn. 25411/20215.

OSSERVAZIONI

1. Si segnala in via di riepilogo che tutte le unità immobiliari sopra descritte sono attualmente oggetto della ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 15/3/2010 e già sopra menzionata; mentre quelle individuate dai subalterni 5/13/70 sono anche oggetto della ipoteca volontaria iscritta il 5/8/2004, ciascuna per la quota derivante dal frazionamento anch'esso sopra menzionato.
2. Gli eventuali acquirenti subentreranno in luogo della società fallita in tutte le situazioni giuridiche attive e passive determinate in capo a quest'ultima dalle Convenzioni edilizie sopra menzionate, dai titoli abilitativi edilizi e dagli strumenti urbanistici, con particolare riferimento alla esistenza della soprastante struttura sportiva, alla viabilità pubblica, ed alle servitù di passaggio e parcheggio .
3. Rispetto alle due ultime sentenze traslative sopra ricordate, trascritte in data successiva alla iscrizione presso il Registro Imprese della sentenza dichiarativa di fallimento, si sottolinea che le relative domande giudiziali risultano invece trascritte prima di tale iscrizione.

Verbania, 26 febbraio 2019

*[Handwritten signature]*

