

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 - Residenza Roma 1

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

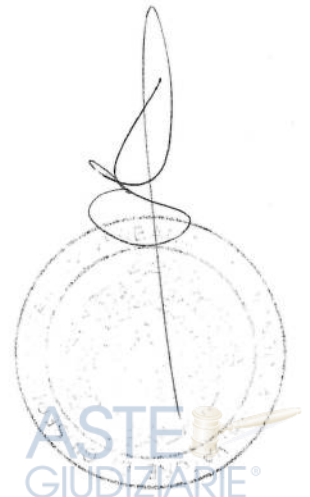
di avere svolto i necessari accertamenti presso la Agenzia del Territorio di Genova (Servizio di pubblicità Immobiliare - Catasto Terreni - Catasto Fabbricati); e ciò **premess**, in base a tali accertamenti, espone quanto segue.

IMMOBILI

Appartengono al patrimonio della Società suddetta le **unità immobiliari** in appresso descritte, tutte site in **Comune di Arenzano - Via Sauli Pallavicino**, comprese nel complesso edilizio convenzionalmente definito **Residenza Roma 1**, derivante dalla integrale ristrutturazione di preesistente struttura alberghiera.

Per ciascuna di esse 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.

- 1) **negozio al piano terra**, composto da due vani, bagno ed accessori; confini: Via Rapallo, ente comune individuato dal subalterno 1, unità immobiliare individuata dal sub. 117, immobile individuato in Catasto Terreni dalla particella 266; in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particelle graffate 264 sub. 6 e 266 sub. 5, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. T, int. N3, cat. C/1, cl. 8, mq. 38, sup. cat. tot.



mq. 45, rendita Euro 2.733,81 (duemilasettecentotrentatré virgola ottantuno);

immobile attualmente ancora oggetto di ipoteca volontaria iscritta nel 1999, successivamente frazionata e poi rinnovata con iscrizione nel 2019, della quale costituisce il Lotto 13; ed inoltre oggetto di pignoramento trascritto il 25/3/2011;

2) **negozio al piano terra**, composto da due vani, bagno ed accessori; confini: ente comune individuato dal subalterno 1, unità immobiliari individuate dai subalterni 9 e 117;

in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 264**

subalterno 8, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. T, int. 1T, cat. C/1, cl. 8, mq. 28, sup. cat. tot. mq. 38, rendita Euro 2.014,39 (duemilaquattordici virgola trentanove);

immobile attualmente ancora oggetto di ipoteca volontaria iscritta nel 2005 e successivamente frazionata, della quale costituisce il Lotto 1; ed inoltre oggetto di sequestro conservativo trascritto il 22/11/2011;

3) **abitazione al piano terra**, composta da tre vani, bagno ed accessori; confini: ente comune individuato dal subalterno 1, unità immobiliari individuate dai subalterni 9 e 117, immobile individuato in Catasto Terreni dalla particella 266;

in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 264**

subalterno 9, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. T, int. 2T, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, sup. cat. tot. mq. 71, rendita Euro 795,34 (settecentonovantacinque virgola trentaquattro);

immobile attualmente ancora oggetto di ipoteca volontaria iscritta nel 1999, successivamente frazionata e poi rinnovata con iscrizione nel 2019, della quale costituisce il Lotto 1; nonché della ipoteca volontaria iscritta nel 2008:

4) **abitazione al piano terzo**, composta da un vano, bagno ed accessori; confini: vuoto su Via Serafino Rapallo, unità immobiliare individuata dal subalterno 23. vano scala comune;

in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 264**

subalterno 22, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. 3, cat. A/2, cl. 3, vani 1,5, sup. cat. tot. mq. 18, rendita Euro 340,86 (trecentoquaranta virgola ottantasei);

immobile attualmente libero da ipoteche e non oggetto di altre formalità pregiudizievoli;

5) **posto moto al piano primo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 da tre lati, unità immobiliare individuata dal subalterno 80; in Catasto Fabbricati - **Foglio 22, particella 264**

subalterno 81, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. S1, int. A, cat. C/6, cl. 1, mq. 3, sup. cat. tot. mq. 3, rendita Euro 32,23 (trentadue virgola ventitré); (vedi Osservazioni)

6) **autorimessa al piano secondo interrato**; confini: ente comune

individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 131, unità immobiliare al subalterno 189, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 264

subalterno 130, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. S2, int. 58, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, sup. cat. tot. mq. 13, rendita Euro 150,60 (centocinquanta virgola sessanta);

immobile attualmente ancora oggetto di ipoteca volontaria iscritta nel 2005 e successivamente frazionata, della quale costituisce il Lotto 2; ed inoltre oggetto di pignoramento trascritto il 14/6/2011, di ipoteca giudiziale iscritta il 13/2/2013 e di pignoramento trascritto il 25/2/2014; trattasi inoltre di autorimessa vincolata oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto l'8/10/2003;

7) **autorimessa al piano secondo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 137 e 167, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 264

subalterno 138, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. S2, int. 49, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, sup. cat. tot. mq. 13, rendita Euro 150,60 (centocinquanta virgola sessanta);

immobile attualmente ancora oggetto di ipoteca volontaria iscritta nel 1999, successivamente frazionata e poi rinnovata con successiva iscrizione nel 2019, della quale costituisce il Lotto 39; ed inoltre oggetto di pignoramento trascritto il 14/6/2011, di ipoteca giudiziale iscritta il 13/2/2013, di pignoramento trascritto il 25/2/2014 e di domanda giudiziale trascritta il 3/4/2014; trattasi inoltre di autorimessa vincolata oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto l'8/10/2003;

8) **autorimessa al piano secondo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimessa al subalterno 150, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 264

subalterno 151, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. S2, int. 32, cat. C/6, cl. 2, mq. 19, sup. cat. tot. mq. 23, rendita Euro 238,45 (duecentotrentotto virgola quarantacinque);

immobile attualmente ancora oggetto di ipoteca volontaria iscritta nel 2008; ed inoltre oggetto di pignoramento trascritto il 14/6/2011, di ipoteca giudiziale iscritta il 13/2/2013 e di pignoramento trascritto il 25/2/2014;

(vedi Osservazioni)

9) **autorimessa al piano secondo interrato**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1 (area comune di accesso e manovra), autorimesse ai subalterni 136 e 173, terrapieno;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, particella 264

subalterno 174, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. S2, int. 52, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, sup. cat. tot. mq. 13, rendita Euro 150,60 (centocinquanta virgola sessanta);

(vedi Osservazioni)

10) **porzione di terreno**; confini: Via Pallavicino, ente comune individuato dal subalterno 1, unità immobiliare al subalterno 186, immobile individuato dalla particella 268;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, **particella 264**

subalterno 112, Via Sauli Pallavicino n. 1, p. T, area urbana di mq. 73, senza rendita;

(vedi Osservazioni)

11) **porzione di terreno**; confini: ente comune individuato dal subalterno 1, unità immobiliari ai subalterni 183 e 186, immobile individuato dalla particella 268;

in Catasto Fabbricati - Foglio 22, **particella 264**

subalterno 187, Via Sauli Pallavicino n. 74, p. T, area urbana di mq. 14, senza rendita.

(vedi Osservazioni)

La attuale identificazione catastale sopra riportata deriva dalla variazione 2720.1/2002 in data 5/4/2002, prot. 111991; che ha soppresso la precedente identificazione alle particelle graffate 264 e 266 sub. 4, cat. D2.

L'intero complesso edilizio è anche individuato in Catasto Terreni al foglio 22, particella 264, ente urbano di are 19.00 (are diciannove e centiare zero), senza redditi; derivante dalla fusione delle particelle 264 di are 7.30 e 401 di are 11.70 (variazione n. 1995.1/2002 in data 4/4/2002, prot. 79384 - tipo mappale n. 1094.1/2003 in data 27/03/2003, prot. 126561).

CRONISTORIA

nel ventennio antecedente la sentenza di fallimento

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

1. Alla data anteriore al ventennio, convenzionalmente assunta nel 9/10/1995, gli immobili descritti, nella loro precedente consistenza ed identificazione catastale, risultano di proprietà della società

[redacted] con sede in

[redacted] si rileva infatti in quella data, ai nn. 23200/15904 - 23201/15905, la trascrizione dell'atto **autenticato dal Notaio Maria Gabriella Crespi di Busto Arsizio** in data 11/9/1995, rep. 659, con il quale la società suddetta era trasformata nella [redacted]

[redacted] e contestualmente la sede era trasferita nel Comune di Milano. Mentre con **atto ai rogiti del medesimo Notaio** in data 22/7/1997, rep. 3033, trascritto in data 22/10/1997 ai nn. 26645/18098, la società stessa era poi trasformata nella [redacted]

2. Con atto ai rogiti del Notaio Roberto Dini di Milano in data 8/2/1999, rep. 40341, trascritto il 10/3/1999 ai nn. 6070/4212 - 6071/4213, è stata costituita a favore del Comune di Arenzano servitù di uso pubblico su parte dell'area in oggetto, per il collegamento tra la Via Pallavicini e la Via Rapallo; e contestualmente è stata venduta al Comune medesimo la proprietà superficiale di una realizzanda sala polifunzionale al piano primo sottostrada. Mentre con atto ai rogiti del medesimo Notaio in data 26/2/1999, rep. 40413, trascritto il 10/3/1999 ai nn. 6072/4214, le autorimesse da realizzare sono state vincolate a pertinenza del complesso edilizio.

3. Con atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 17/3/1999, rep. 25448, è stato concesso da CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A., con sede in Milano, alla società [REDACTED] un mutuo dell'importo di Lire 10.000.000.000 (diecimiliardi), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca per Lire 20.000.000.000 (ventimiliardi) in data 23/3/1999 ai nn. 7394/1973, che dal quadro D della nota di iscrizione si rivela essere destinato a finanziare la integrale ristrutturazione della preesistente struttura alberghiera.

4. Con atto ai rogiti del Notaio Rodolfo Givri di Lavagna in data 17/12/2001, rep. 48151, trascritto in data 7/1/2002 ai nn. 370/271, è avvenuta la incorporazione della società [REDACTED] nella società [REDACTED] subentrata pertanto nella proprietà del complesso edilizio.

5. Con atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 3/10/2002, rep. 43630, annotato il 30/1/2004 ai nn. 2551/194 - 2552/195, l'ipoteca suddetta è stata cancellata da alcune delle unità immobiliari nel frattempo realizzate, fra le quali anche quelle sopra descritte individuate dai subalterni 8, 22 ed 81; e contestualmente è stato convenuto il frazionamento in quote del mutuo, nell'ambito del quale:

\ l'unità sopra descritta individuata dal sub. 9 costituiva il Lotto n. 1, quota mutuo Euro 268.557,59 - quota ipoteca Euro 537.115,17;

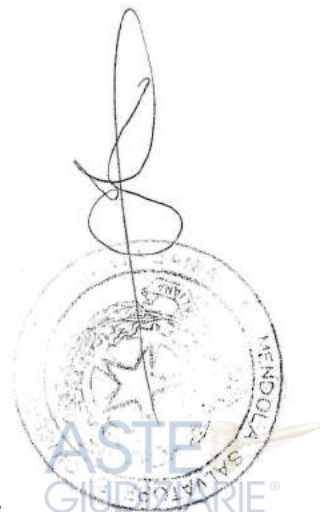
\ l'unità sopra descritta individuata dal sub. 6 costituiva il Lotto n. 13, quota mutuo Euro 180.759,91 - quota ipoteca Euro 361.519,81.

(vedi Osservazioni)

6. Con atto ai rogiti del Notaio Rodolfo Givri di Lavagna in data 29/9/2003, rep. 49863/12589, annotato il 23/9/2005 ai nn. 49347/6856 - 49348/6857, l'ipoteca iscritta nel 1999 è stata ulteriormente cancellata da varie altre unità immobiliari, e contestualmente è stato convenuto che il Lotto n. 16, creato nel frazionamento sopra ricordato, fosse ulteriormente frazionato in trentadue Lotti, corrispondenti a nuove unità immobiliari derivate da ulteriori variazioni catastali.

In particolare:

\ l'unità sopra descritta individuata dal sub. 138 costituiva il Lotto 39,



quota mutuo Euro 38.349,98 - quota ipoteca Euro 76.699,95;
\\ l'unità sopra descritta individuata dal **sub. 130** costituiva il **Lotto 47**,
quota mutuo Euro 38.349,98 - quota ipoteca Euro 76.699,95.
(vedi Osservazioni)

7. Con **atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 8/10/2003**, rep. 49078/9427, trascritto il 16/10/2003 ai nn. 37477/22602, sono state individuate varie autorimesse asservite ai sensi dell'art. 9 della legge 24/3/1989 n. 122 con vincolo permanente di destinazione d'uso a spazio di parcheggio a favore del Comune di Arenzano ed a servizio del territorio del Comune di Arenzano; e ciò a **modifica del vincolo precedentemente costituito** con il sopra menzionato atto ai rogiti del Notaio Roberto Dini di Milano in data 10/3/1999, rep. 40413.
Fra le autorimesse vincolate figurano anche quelle sopra descritte ed individuate dai **subalterni 130 e 138**.

8. Con **atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 22/6/2005**, rep. 54857/10007, BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova ha concesso a VILLA GAVOTTI S.R.L. un mutuo dell'importo di Euro 3.354.000,00 (tremilionitrecentocinquantaquattromila virgola zero zero), garantito da ipoteca per Euro 6.708.000,00 (seimilionisettescentottomila virgola zero zero) iscritta il 29/6/2005 ai nn. 31014/7091, avente ad oggetto anche le **unità immobiliari sopra descritte ed individuate dai subalterni 8 e 130**.

9. Con **atto ai rogiti del Notaio Gaetano Petrelli di Verbania in data 26/7/2005**, rep. 13588, annotato il 13/10/2005 ai nn. 55219/7722, l'ipoteca iscritta nel 1999 è stata cancellata da alcune unità immobiliari, fra le quali anche quella individuata dal **sub. 130**.

10. Con **atto ai rogiti del Notaio Rodolfo Givri di Lavagna in data 8/5/2006**, rep. 52010/13217, annotato il 17/8/2006 ai nn. 42486/6533, è stato convenuto il frazionamento in cinque Lotti del mutuo concesso con il suddetto atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano in data 22/6/2005, ed in particolare:
\\ l'unità immobiliare sopra descritta ed individuata dal **sub. 8** costituiva il **Lotto 1**, quota mutuo Euro 304.000,00 - quota ipoteca Euro 608.000,00;
\\ l'unità immobiliare sopra descritta ed individuata dal **sub. 130** costituiva il **Lotto 2**, quota mutuo Euro 58.000,00 - quota ipoteca Euro 116.000,00.

11. Con **atto ai rogiti del Notaio Gaetano Petrelli di Verbania in data 22/2/2008**, rep. 16737/10441, annotato il 20/3/2008 ai nn. 9283/1875, l'ipoteca iscritta nel 1999 è stata cancellata da alcune unità immobiliari, fra le quali anche quella individuata dal **sub. 130**; e ciò probabilmente per errore materiale, essendo già avvenuta tale cancellazione per effetto del già menzionato atto ai rogiti del medesimo Notaio in data 26/7/2005.

12. Con **atto ai rogiti del Notaio Paolo Givri di Lavagna in data 15/10/2008**,

rep. 7513/2216, BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova, ha concesso a VILLA GAVOTTI S.R.L. un mutuo dell'importo di Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero), garantito da **ipoteca iscritta per Euro 3.000.000,00 (tre milioni virgola zero zero) il 16/10/2008 ai nn. 37708/7293 ed avente ad oggetto le unità immobiliari sopra descritte ed individuate dai subalterni 9 e 151.**

13. Con atto autenticato dal Notaio Paolo Givri di Lavagna in data 11/12/2009, rep. 8339/2797, trascritto il 31/12/2009 ai nn. 43004/29192, il Comune di Arenzano ha ritrasferito alla società **VILLA GAVOTTI S.R.L. la proprietà superficaria che aveva acquistato con il già menzionato atto ai rogiti del Notaio Roberto Dini di Milano in data 8/2/1999, rep. 40341; e tra le unità immobiliari in tal modo ritornate in proprietà piena della società vi era anche quella sopra descritta ed individuata dal subalterno 6.**

14. In data 22/2/2019 ai nn. 5665/849 è stata eseguita a favore di INTESA SANPAOLO SPA, con sede in Milano, e contro VILLA GAVOTTI SRL **iscrizione per rinnovazione della suddetta ipoteca iscritta il 23/3/1999, limitatamente al Lotto 1 (subalterno 9), al Lotto n. 13 (particelle graffate 264 sub. 6 e 266 sub. 5) ed al Lotto n. 39 (subalterno 138).**

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

Trascrizione in data 25/3/2011 ai nn. 10462/7170
CONTRO VILLA GAVOTTI SRL con sede in Verbania
A FAVORE FOREVER SRL IN LIQUIDAZIONE, con sede in Genova
codice fiscale 00520920109

Verbale di **pignoramento immobili**, relativo alla unità immobiliare sopra descritta individuata dal **subalterno 6**. Precetto per Euro 38.700,27 (trentottomilasettecento virgola ventisette).

Trascrizione in data 14/6/2011 ai nn. 20167/13949
CONTRO VILLA GAVOTTI SRL con sede in Verbania
A FAVORE [REDACTED]

Verbale di **pignoramento immobili**, relativo alle unità immobiliari sopra descritte individuate dai **subalterni 130, 138 e 151**. Precetto di importo non precisato.

Trascrizione in data 22/11/2011 ai nn. 37936/27026
CONTRO VILLA GAVOTTI S.R.L. con sede in Verbania

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 alla unità immobiliare sopra descritta ed individuata dal **subalterno 8**.

Iscrizione in data 13/2/2013 ai nn. 4376/420

CONTRO VILLA GAVOTTI SRL con sede in Verbania

A FAVORE

Ipoteca giudiziale per Euro 24.841,34 (ventiquattromilaottocentoquarantuno virgola trentaquattro) derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Genova - Sez. Lavoro in data 11/12/2012, rep. 12/2012, avente ad oggetto le unità immobiliari sopra descritte individuate dai **subalterni 130, 138 e 151**.

Trascrizione in data 25/2/2014 ai nn. 3979/3108

CONTRO VILLA GAVOTTI SRL in liquidazione, con sede in Verbania

A FAVORE

Verbale di pignoramento immobili, relativo alle unità immobiliari sopra descritte individuate dai **subalterni 130, 138 e 151**. Precetto di importo non precisato.

Trascrizione in data 3/4/2014 ai nn. 7609/6010

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

A FAVORE

Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica di contratto preliminare di vendita, relativa alla unità immobiliare sopra descritta individuata dal **subalterno 138**.

OSSERVAZIONI

Per la ipoteca iscritta il 23/3/1999 è già decorso il termine ventennale di efficacia dell'iscrizione, previsto dall'articolo 2847 del codice civile, e l'ipoteca stessa risulta rinnovata solo rispetto ad alcune delle unità immobiliari sopra descritte.

Tuttavia è stato affermato in giurisprudenza il principio per il quale nelle procedure concorsuali rileva, rispetto al decorso di tale termine, la data nella quale è stata formalmente depositata la domanda di ammissione allo stato passivo, posto che esso sia poi approvato in via definitiva (Cass. Sez. I n. 7570 dell'1/4/2011).

Trattandosi di fallimento dichiarato nell'anno 2014, si è qui presunto che il creditore del debito garantito da tale ipoteca abbia depositato la propria domanda di ammissione al passivo prima del decorso del termine ventennale di efficacia della iscrizione.

Ove si intendesse applicare il principio ora esposto, l'ipoteca suddetta graverebbe attualmente anche sugli immobili sopra descritti individuati dai subalterni 151 - 174 - 112 - 187.

Sempre in tale ipotesi, si dovrebbe considerare la situazione della autorimessa individuata dal subalterno 81, che contraddittoriamente compare sia fra i beni liberati dalla ipoteca nella annotazione per restrizione beni nn. 2551/194, sia fra i beni compresi nel Lotto sedici nella annotazione per frazionamento nn. 2552/195, entrambe in data 30/1/2004, ed entrambe derivanti dal medesimo atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 3/10/2002; mentre scompare in occasione dell'ulteriore frazionamento del detto Lotto sedici, convenuto con atto ai rogiti del Notaio Rodolfo Givri di Lavagna in data 29/9/2003, non essendo contemplato nella relativa annotazione in data 23/9/2005, nn. 49348/6857.

Si tratta evidentemente di questione rilevante rispetto alla esistenza o meno di una legittima causa di prelazione nella distribuzione dell'attivo fallimentare, che dovrà a tal fine essere valutata dagli organi del Fallimento.

Verbania,

14 gennaio 2021

Selvetto De Benedetti

