

Notaio Luisa Calogero
Via Ducezio,12 -98124 Messina
Tel.090.670129 - Fax 090.6411556
E-mail: lcalogero@notariato.it

CERTIFICAZIONE NOTARILE

Io sottoscritta Dott.ssa **LUISA CALOGERO**, Notaio in Messina ed iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, delegata a redigere la relazione ai sensi dell'art.567 c.p.c. dei beni appartenenti al Fallimento (n.56/96) di [REDACTED]

Certifico che

esaminati i registri presso la competente conservatoria dei RR.II. è risultato che: la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Taormina, Via Zanglea n.18, numero di iscrizione al Registro Imprese di Messina e codice fiscale 01629080837, R.E.A. ME-127324,

(dichiarata fallita con sentenza n. 56/96 emessa dal Tribunale di Messina in data 11 dicembre 1996,) con atto di permuta ai rogiti del notaio Vincenzo Di

Pasquale, da Francavilla, del 28 dicembre 1991, trascritto il 27 gennaio 1992

ai nn. 3757/3286, ha acquistato (in permuta) area edificabile di mq 1715,

con insistente fabbricato rurale riportata in catasto al foglio 8 particelle:

724 (ex 247/c), 725 (ex 247/l), 726 (ex 247/e), 727 (ex 247/f), 728 (ex 24/a),

729 (ex 244/b), 730 (ex 244/c), 731 (ex 243/a), 732 (ex 243/b), 733 (ex

243/c), 734 (ex 243/d), 735 (ex 243/e) e 736 (ex 243/f), da potere di [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED]), la quale nel medesimo atto rice-

veva in permuta "quattro garages a piano sottostrada, tutta la costruzione

a piano terra con circostante terreno, tutta la costruzione a primo piano del

fabbricato corpo "B", ed in particolare: due appartamenti di circa mq. 115

cadauno a piano primo (seconda elev. f.t.) , due appartamenti di circa mq.

115 cadauno a piano terra (prima elev.f.t.), quattro garages a piano sotto-

strada di mq. 18 circa ciascuno; con tale atto la sig.ra [redacted] si riserva
va altresì, le aree circostanti l'erigendo edificio corpo "B" ricadenti sulle
particelle 733, 732, 728 e 725.

Secondo quanto risulta nella relazione di stima redatta dall'Arch. Marcello
Alveario:

- è stato presentato un progetto per la realizzazione su detto terreno di un
complesso composto da tre fabbricati, da adibire a civile abitazione per 21 al-
loggi complessivi oltre piano cantinato per ogni corpo da adibire a parcheg-
gio denominati "A "B e "C"

- ma di detto progetto con concessione edilizia n.233 del 21 settembre 1991,
rilasciata dal Comune di Graniti e successiva variante in corso d'opera n. 278
del 23 aprile 1994, trascritta il 17 giugno 1994 ai nn. 15532/13090, è stato
eseguito solo parte di quanto previsto; infatti dei tre corpi di fabbrica, i
corpi "A e "B sono stati parzialmente realizzati e il Corpo "C" mai iniziato

Esaminati i registri catastali è risultato quanto segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Graniti risultano cointestati ciascuno
per i propri diritti alla società S [redacted]

I [redacted] le seguenti particelle
del foglio 8, particelle:

- 746 sub 7, Via Santa Maria, PS1, cat. F/3

- 747 sub 1, Via Santa Maria, PS1, cat. C/6, cl.3, mq.16, Rendita Euro 39,66

- 747 sub 2, Via Santa Maria, PS1, cat. C/6, cl.3, mq.15, Rendita Euro 37,18

- 747 sub 3, Via Santa Maria, PS1, cat. C/6, cl.3, mq.16, Rendita Euro 39,66

- 747 sub 4, Via Santa Maria, PS1, cat. C/6, cl.3, mq.16, Rendita Euro 39,66

- 747 sub 5, Via Santa Maria, PS1, cat. C/6, cl.3, mq.18, Rendita Euro 44,62

- 747 sub 6, Via Santa Maria, PS1, cat. C/6, cl.3, mq.18, Rendita Euro 44,62

- 746 sub 1, Via Santa Maria, PS2, cat. C/6, cl.3, mq.16, Rendita Euro 39,66

- 746 sub 2, Via Santa Maria, PS2, cat. C/6, cl.3, mq.15, Rendita Euro 37,18

- 746 sub 3, Via Santa Maria, PS2, cat. C/6, cl.3, mq.16, Rendita Euro 39,66

- 746 sub 4, Via Santa Maria, PS2, cat. C/6, cl.3, mq.16, Rendita Euro 39,66

- 746 sub 5, Via Santa Maria, PS1, cat. C/6, cl.3, mq.18, Rendita Euro 44,62

- 746 sub 6, Via Santa Maria, PS1, cat. C/6, cl.3, mq.18, Rendita Euro 44,62

- 746 sub 12, Via Santa Maria, PT, cat. A/2, cl.6, vani 6, Rendita Euro 241,70

- 746 sub 13, Via Santa Maria, PT, cat. A/2, cl.6, vani 6, Rendita Euro 241,70

- 747 sub 7, Via Santa Maria, PT, cat. F/3

- 746 sub 9, Via Santa Maria, P1, cat. F/3

- 747 sub 8, Via Santa Maria, P1, cat. F/3

- 746 sub 10, Via Santa Maria, P2, cat. F/5

- 747 sub 9, Via Santa Maria, P2, cat. F/3

- 747 sub 10, Via Santa Maria, P3, cat. F/5

Sulla base di quanto sopra descritto , nell'impossibilità obbiettiva di stabi-

lire quali sono gli immobili di pertinenza del fallimento e quali della si-

gnora [redacted] (in quanto la descrizione fatta nella permuta non risulta

sufficiente) ho richiesto al curatore fallimentare con mia lettera del

9.8.2013 un ulteriore supporto da parte del tecnico che aveva redatto la

prima relazione di stima (arch. Marcello Alveario)

Ed esso investito del problema su incarico del giudice ha redatto ulte-

riore relazione dalla quale risulta che i suddetti mappali risultano inte-

stati sia alla società [redacted]

[redacted] ciascuno per i propri

diritti, in quanto, in data 21 giugno 1994, è stato presentato all'UTE Di Messina il tipo mappale n. 10940, redatto dal geom. Vincenzo Lo Monte, ed intestato ad entrambi i permutanti, in conformità al citato atto di permuta, al quale avrebbe dovuto seguire un atto di identificazione catastale con assegnazione a ciascuno dei due intestatari i rispettivi immobili atto che non risulta essere stato stipulato; pertanto allo stato dei fatti non è stato possibile individuare esattamente quali sono gli immobili di pertinenza del fallimento

Inoltre, come precisa l'arch. Alveario, le unità immobiliari edificate risultano in catasto già censite con le rispettive categorie catastali e le unità immobiliari ricadenti nel corpo di fabbrica "A" risultavano alla data del sopralluogo, ancora allo stato rustico per lo più prive delle tamponature e dei tramezzi e, per di più il corpo "B" risultava in corso di costruzione non completamente edificato (come si evince dalle foto scattate all'epoca della redazione della CTU); ed infine il corpo "C" non è stato mai iniziato. Ciò è dovuto al fatto che gli stessi a suo tempo sono stati accatastati precocemente e comunque prima della loro ultimazione.

A parere del tecnico sarebbe necessario eseguire le seguenti rettifiche:

1) Procedere ad una pratica Docfa di variazione al fine di rettificare la destinazione catastale degli immobili, modificandola da "definita" a "in corso di costruzione" almeno per quanto riguarda il corpo di fabbrica "A" ancora allo stato rustico. Per fare ciò sarebbe preliminarmente necessario un attestato rilasciato dal Comune di Graniti con il quale si afferma che le unità immobiliari oggetto di variazione sono effettivamente non ultimate ma in corso di costruzione, oltre che un opportuno sopralluogo per la verifica delle planimetrie

delle singole unità. Ovviamente, tali rettifiche catastali eseguibili a seguito di incarico ad un tecnico abilitato, comportano dei costi. Oltre all'eventuale onorario, bisogna considerare anche le spese vive di trasferta a Graniti e di variazione catastale da versare all'Agenzia del Territorio e da quantificare. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica "B" la problematica non consiste catastalmente solo nel cambio di destinazione, ma le unità immobiliari **non possono essere oggetto di catastazione in quanto di fatto non esistenti.**

2) Per quanto riguarda la rettifica della duplice intestazione, se i corpi di fabbrica, ed in particolare il corpo "B" nel quale la signora [REDACTED] avrebbe dovuto avere gli immobili a titolo di permuta, fossero stati tutti almeno allo stato rustico, si sarebbe potuto procedere alla stipula di un atto di identificazione catastale al fine di attribuire a ciascuna delle parti i propri immobili così come descritti nell'Atto di permuta a suo tempo stipulato. Così facendo si sarebbe risolto il problema della duplice intestazione di tutte le unità immobiliari. Purtroppo però, giustamente il corpo di fabbrica "B" ove avrebbero dovuto ricadere gli immobili della signora [REDACTED] a titolo di permuta, non è stato completato nemmeno allo stato rustico; pertanto il sottoscritto potendosi esprimere esclusivamente sotto il profilo tecnico, può suggerire soluzioni al problema che rientrano di fatto nella sfera legale.

In seguito ad un ulteriore controllo catastale e dei relativi titoli gli appartamenti oggetto della permuta a favore della signora [REDACTED] e non rientranti tra i beni del fallimento (*due appartamenti di circa mq. 115 cadauno a piano primo (2ª elev. f.t.), due appartamenti di circa mq. 115 cadauno a piano terra (1ª elev. f.t.), del corpo B, risultano riportati in catasto come unità in corso di costruzione al foglio 8 particelle*

- 747 sub 7 piano terra F3; - 747 sub 8 piano primo F3

Per quanto riguarda i quattro locali garage a piano seminterrato edificati nel corpo B, (oggetto della permuta a favore della [REDACTED] e non rientranti nel fallimento) che secondo quanto si legge nell'atto di permuta e relativa nota di trascrizione dovevano andarsi a collocare due a destra dell'accesso alle scale interne e due a sinistra dell'accesso alle scale interne, esaminando l'elaborato planimetrico dovrebbero essere quelli indicati in catasto con le seguenti particelle del foglio 8:

- 747 sub 1 di mq 16,

- 747 sub 2 di mq 15,

- 747 sub 3 di mq 16,

- 747 sub 4 di mq 16,

oltre le aree circostanti l'erigendo edificio corpo "B" ricadenti sulle particelle 733, 732, 728 e 725 del foglio 8 (anche esse escluse dai e del fallimento).

Dall'esame dei Registri presso la Conservatoria risultano gravanti sulla società S [REDACTED], le seguenti formalità **PREGIUDIZIEVOLI**:

1)- pignoramento trascritto in data 28/11/1995 ai nn.29904/25381, a favore dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul lavoro (I.N.A.I.L.), e contro la società [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Taormina, Via Zanclea n.18, per un credito di £. 32.026.720, su:

- area edificabile sita nel Comune di Graniti, c.da S. Maria con fabbricato rurale su cui dovranno essere fabbricati 3 edifici A-B-C, censita al Catasto al foglio 8, particelle 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736.

N.B. la sig.ra [REDACTED] si è riservata 4 garage al p. sottostrada intero p. terreno con circostante terreno ed interno I p. del fabbricato B.

Nota Bene: detta formalità allo scadere del 20.mo anno non risulta essere stata rinnovata

* * * *

2) ipoteca giudiziale iscritta il 4.11.2014 ai n.ri 2466/26426 in rinnovazione di quella iscritta il 23/11/1994 ai nn.28559/2736, per £. 310.000.000, nascente da decreto ingiuntivo n.1947/94, emesso dal Presidente del Tribunale di Messina in data 19.11.1994, dichiarato provvisoriamente esecutivo, su sorte capitale di £. 129.665.607, 310.000.000 a favore della Banca Agricola

Etnea SpA, sede di Catania, contro [REDACTED] A-

T [REDACTED] e altri, su beni di [REDACTED]:

- area edificabile sita nel Comune di Graniti, c.da S. Maria su cui insiste un fabbricato rurale censita al Catasto al foglio 8, particelle 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, con esclusione delle unità concesse in permuta a terzi, e su altri immobili, appartenenti ai signori [REDACTED]

N.B.: risultano annotate delle restrizioni dei beni che non riguardano gli immobili di proprietà della società S [REDACTED]

3- ipoteca giudiziale iscritta il 3.12.2014 ai n.ri 2727/30214 in rinnovazione di quella iscritta il 14/12/1994 ai nn. 30391/2917, per £. 210.000.000, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Messina in data 10.12.1994, dichiarato provvisoriamente esecutivo, per un credito complessivo di £. 210.000.000, a favore della Banca del Sud SpA, sede di

Messina, su beni della società [REDACTED]

[REDACTED]

- area edificabile sita nel Comune di Graniti, c.da S. Maria su cui insiste un fabbricato rurale censita al Catasto al foglio 8, particelle 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736.

e su altri immobili, appartenenti ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

N.B.: risultano annotate delle restrizioni dei beni che non riguardano gli immobili di proprietà della società [REDACTED]

4- ipoteca giudiziale iscritta il 15.12.2014 ai n.ri 2864/31412 in rinnovazione di quella iscritta il 18/01/1995 ai nn. 1730/105, nascente da decreto ingiuntivo n.64/95 emesso dal Presidente del Tribunale di Messina in data 14.01.1995 con la clausola della provvisoria esecuzione per un credito di £. 64.360.061, oltre interessi convenzionali di mora, a favore della Sicilcassa SpA, quale avente causa della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane, su beni della società [REDACTED]

[REDACTED]

- area edificabile sita nel Comune di Graniti, c.da S. Maria con fabbricato rurale, censita al Catasto al foglio 8, particelle 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, con esclusione delle unità concesse in permuta a terzi e delle aree e terreni circostanti l'erigendo Corpo B del fabbricato e su altri immobili, appartenenti ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

N.B.: risultano annotate delle restrizioni dei beni che non riguardano gli immobili di proprietà della società [REDACTED]

* * * *

5) Risulta, altresì, trascritto il 14/01/1995 ai nn. 1331/1224, a carico della società S [REDACTED] atto di citazione, con il quale Banaglia Maria Teresa, dante causa della società [REDACTED] nell'atto di permuta ai rogiti del notaio V. Di Pasquale, sopra citato, citava la suddetta società per non avere consegnato le unità immobiliari oggetto della permuta, completamente rifinite ed abitabili entro il termine essenziale stabilito in contratto. Chiedeva pertanto di condannare la detta società all'esecuzione di tutti i lavori per rendere le costruzioni trasferite in permuta complete e rifinite in ogni loro parte, ivi compresi i corpi ed i servizi condominiali, ed abitabili; ed in linea subordinata ritenere e dichiarare risoluto il contratto di permuta di cui al suindicato atto pubblico condannando la società convenuta alla restituzione del terreno ad essa trasferito in permuta, al risarcimento dei danni subiti ed al pagamento delle spese e compensi del giudizio.

Nota Bene: detta trascrizione allo scadere del 20.mo anno non risulta essere stata rinnovata

Messina, 21 aprile 2017

(Notaio Luisa Calogero)