

**TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE**

N. Gen. Rep. 18/2022 R.G.F.

Giudice Delegato
dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Curatore
avv. Giuseppe Cucinotta

**ELABORATO PERITALE BENI IN PORTOROSA
BENI IMMOBILI E MOBILI**

LOTTO 1 : SUB. 2- SUB. 23- SUB. 12 -

Allo scopo di indirizzare meglio la lettura della C.T.U., ho ordinato la relazione secondo i seguenti paragrafi:

- MANDATO.....
- OPERAZIONI PERITALI
- METODOLOGIA DI STIMA E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- TABELLA LOTTI DI VENDITA

- Allegati

- All. 1 :Verbali delle operazioni peritali
- All. 2 :Documentazione fotografica immobili – LOTTI 1→10 –
- All. 3 :Documentazione catastale
- All. 4 :Doc. urbanistica – ufficio tecnico del comune di Furnari –
- All. 5 : Documentazione condominiale
- All. 7 : Quotazioni immobiliari
- All. 8 : Documentazione fotografica lotti 11→18 - beni mobili, arredi –
- All. 9 : doc. fotografica lotti 19 → 20

MANDATO

Giusta istanza del 9 settembre 2022, il curatore, avv. Giuseppe Cucinotta, chiedeva all'ill.mo Giudice dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano l'autorizzazione per la nomina di un perito “ *che contestualmente all'inventario poteva procedere alla stima dei beni mobili, mobili registrati e del terreno sito a Milazzo*”, indicando lo scrivente, eventualmente, come perito.

In data 13.09.2022, il G.D. autorizzava la richiesta del curatore.

Successivamente, in data 27.01.2023, il curatore faceva istanza al medesimo G.D., riportando “ *premesso che all'ing. Domenico Lupo' è stato dato incarico di stimare gli arredi siti negli appartamenti in Portorosa ed un terreno sito a San Filippo del Mela, con esclusione degli immobili in Portorosa sui quali era stato notificato allo scrivente un pignoramento immobiliare promosso dalla banca BPM, creditrice ipotecaria di primo grado*” e chiedeva la nomina dello scrivente per la stima anche dei beni immobili in Portorosa, indicando i dati catastali, assegnando 45 giorni per il deposito dell'elaborato peritale dal ricevimento dell'incarico.

L'ill.mo G.D. autorizzava, in data 31.01.2023, la nomina dello scrivente per le operazioni di stima del compendio immobiliare.

OPERAZIONI PERITALI

Si riportano le operazioni peritali, svolte dal sottoscritto, in modo da poter rispondere al mandato conferito:

- In data **28 settembre 2022**, lo scrivente si è recato sui luoghi, congiuntamente al curatore fallimentare ed al sig. xxxxxxxxxxxx .Venivano visionati i beni mobili presenti negli appartamenti ubicati a Portorosa, si prendeva visione dei beni , si cominciava a redigere l'inventario e si scattavano numerose fotografie. Le operazioni proseguivano nel comune di Villafranca Tirrena, presso il capannone ubicato nella ex zona ASI di proprietà di altra ditta, al catasto identificato nel foglio 2 part. 1491 sub. 1, ove venivano rinvenuti alcuni beni mobili registrati e non , privi di un potenziale introito economico per la ditta oggi fallita.
- In data **27 ottobre 2022**, il sottoscritto c.t.u. continuava le operazioni peritali relativa ai beni mobili presenti negli appartamenti di Portorosa. Le operazioni avvenivano alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxx, iniziavano sui luoghi alle ore 10:30 e terminavano alle ore 11:30.
- In data **02 febbraio 2023**, alle ore 10:30, iniziavano le operazioni peritali relativamente agli immobili, ubicati a Portorosa. Venivano eseguiti i rilievi degli appartamenti a piano terra e di alcune cantine, verificate le conformità urbanistiche e catastali degli appartamenti. Alle ore 11:30 giungeva sui luoghi il sig. xxxxxxxxxxxx, mentre alle ore 12:00 terminavano le operazioni peritali.
- In data **03 febbraio 2023**, alle ore 9:30, iniziavano le operazioni peritali e si eseguiva il rilievo degli appartamenti al piano primo e presso la cantina occupata dal sig. xxxxxxxx, giusto regolare contratto. Alle ore 11: 15 terminavano le operazioni peritali.
- In data **14 febbraio 2023**, alle ore 9:30, iniziavano le operazioni peritali relativamente agli ultimi beni immobili di Portorosa, le stesse proseguivano a San Filippo del Mela , dove congiuntamente al sig. xxxxxxxxsi prendeva visione del terreno ivi ubicato. Alle ore 12:10 terminavano le operazioni peritali.

METODOLOGIA DI STIMA E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si è accertato il valore di mercato dei beni della società, indicando il criterio e la metodologia seguita per la determinazione della stima del bene, si è proceduto alla suddivisione in lotti, in base alla loro alienabilità, commerciabilità e tipologia.

Per la **stima dei beni immobili** il valore di mercato è stato determinato tramite un'attenta indagine presso tecnici del settore, notai, agenzie immobiliari, consultando la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Ai valori determinati da tali analisi sono successivamente stati applicati dei coefficienti dovuti alla vetustà, allo stato di conservazione, alle finiture ed all'esposizione. Verrà riportato per ogni singolo lotto la consistenza immobiliare, la descrizione del lotto, la regolarità urbanistica e catastale, la valutazione della Banca Dati dell'osservatorio immobiliare e tutte le caratteristiche utili ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Per la **stima dei macchinari e dei beni mobili in genere** è stata eseguita un'analisi attenta ed approfondita delle caratteristiche tecniche e di produttività, in particolare, si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato corrisposto in archi temporali simili a quelli odierni per beni identici o simili a quelli oggetto della stima. Più vivo, ampio e vasto è il mercato dell'usato di un prodotto, maggiori saranno le informazioni acquisite dal perito estimatore e più verosimile sarà la stima eseguita. Per la valutazione dei macchinari si è fatto riferimento a considerazioni di natura economica e tecnica, in particolare si è cercato di determinare *la vita utile media dei macchinari e delle attrezzature*, che generalmente può essere suddivisa in quattro diverse fasi:

1. Prima fase: coincide il primo terzo (1/3) della vita utile prevedibile del macchinario, in tale periodo si ha un'efficienza massima del bene ed il suo deprezzamento è circa il 20-25% del costo iniziale;
2. Seconda fase: subentra alla fine del primo terzo di vita del bene ed ha una durata equivalente alla prima fase, in questo caso l'efficienza è sempre accettabile, anche se non massima, ma la svalutazione del bene oscilla tra il 60-80 % del valore iniziale;
3. Terza fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario, a cui è possibile attribuire un valore che varia tra il 20-40% del valore iniziale;
4. Quarta fase: inizia quando la vita del macchinario, che si trova in buono stato manutentivo, ha superato il ciclo di vita utile, in tale caso il macchinario conserverà sempre un valore residuo pari al 10-15 % del suo valore iniziale. Quanto sopra, per addivenire al valore di mercato dei beni oggetto di stima, per cui per le valutazioni eseguite si è presa in considerazione, anche, la vita residua del bene da stimare, in modo da determinare il *costo di deprezzamento*.

E' stata determinata la vita utile media, consultando manuali di estimo industriale (Clarelli, Il sole 24 ore; Orefice Estimo industriale), ditte venditrici di apparecchiature simili e consultando i dati forniti dall' ISTAT. La legge di deprezzamento applicata per la valutazione dei beni è una legge lineare.

La Suddivisione dei lotti è stata studiata e determinata secondo quanto sopra riportato, cercando di ottenere il massimo ricavo per la curatela, valutando sia lotti singoli sia lotti che possono accorparsi, come nel caso degli immobili con i relativi arredi.

Con riferimento ai beni mobili rinvenuti a Villafranca Tirrena risulta evidente che gli stessi siano incidentati, vetusti, abbandonati, non utilizzabili e non utilizzati da diverso tempo, **tanto da ritenere certamente il costo delle riparazioni meccaniche superiori al valore del mezzo, per cui si ritiene più utile economicamente per la procedura non acquisire tali beni.**

TABELLA LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1	€ 183.000,00	SUB. 2- SUB. 23- SUB. 12 -
LOTTO 2	€ 63.400,00	SUB. 4 – SUB. 24 – SUB.18
LOTTO 3	€ 64.660,00	SUB. 19 – SUB. 25 – SUB. 13
LOTTO 4	€ 65.770,00	SUB. 20 – SUB. 26 – SUB. 15
LOTTO 5	€ 111.000,00	SUB. 5 – SUB. 27 – SUB. 31
LOTTO 6	€ 63.900,00	SUB. 6 – SUB. 28 -
LOTTO 7	€ 64.520,00	SUB. 7 – SUB. 29 -
LOTTO 8	€ 59.300,00	SUB. 8 – SUB. 30 -
LOTTO 9	€ 12.150,00	SUB. 22
LOTTO 10	€ 46.440,00	SUB. 32
LOTTO 11	€ 7.450,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 5
LOTTO 12	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 6
LOTTO 13	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 7
LOTTO 14	€ 5.950,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 8
LOTTO 15	€ 7.450,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 2
LOTTO 16	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 19
LOTTO 17	€ 6.500,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 20
LOTTO 18	€ 3.700,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 4
LOTTO 19	€ 69.247,50	TERRENO SAN FILIPPO DEL MELA
LOTTO 20	0	BENI MOBILI REGISTRATI

LOTTO 1 : SUB. 2- SUB. 23- SUB. 12 -

- LOTTO 1 -
- APPARTAMENTO NEL COMUNE DI FURNARI – PORTOROSA –
- FOGLIO 3 PARTICELLA 816 SUB. 2 – int. 5. PIANO TERRA -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxx, di un appartamento costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio portico ed un'ampia corte di pertinenza. L'accesso tramite due distinti punti di accesso pedonali, uno prospiciente il viottolo confinante ed il secondo attraversando il parcheggio sub. 12, accorpato all'immobile in oggetto.

Le condizioni generali sono discrete, sebbene abbia bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti. Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. e la muratura è in mattoni forati con malta cementizia. Il villino fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre piano interrato, ove sono ubicate le cantine di svariate metrature. L'immobile in oggetto è la villa di testata del fabbricato, dotato di impianto di condizionamento, elettrico e citofonico.

Tutti gli immobili risultano privi della corrente elettrica, per cui è stato impossibile verificare la funzionalità degli impianti.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 75 mq, oltre la corte esterna ed i portici.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 2, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, rendita € 267,27, piano T – complesso Portorosa- via Prestipaolo.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nel porticciolo turistico di Portorosa, il complesso ha vocazione prevalentemente turistica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus.

3 STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Domande giudiziali, gravami o altre trascrizioni o formalità pregiudizievoli:

Si riporta quanto verificato dal sottoscritto dagli atti del fascicolo, ma si rimanda per approfondimenti ulteriori quanto indicato alla relazione del not. Marsiglio del 01/02/2023.

-Sentenza di fallimento trascritto a messina il 23 maggio 2003 ai nn. 11761 R.P. e 14627 R.G, a favore della Curatela Fallimento Società xxxxxxxxxxxx., gravante sull'immobile in catasto dei terreni di Furnari alla particella 816 foglio 3;

-ipoteca volontaria iscritta a Messina il 4 agosto 2009 nn.27163 R.G. e 5050 R.P. per un capitale di € 498.200,00 ed un montante ipotecario di € 996.400, derivate da concessione a garanzia di mutuo, contro xxxxxxxxxxxxxxxx., a favore Banca Popolare di Lodi

-ipoteca volontaria iscritta a Messina il 4 Marzo 211 ai nn.7224 R.G. e 1082 R.P., per un capitale di € 815.000 ed un montante ipotecario di € 1.630.000,00 , contro xxxxxxxxxa favore Banca Popolare d Lodi s.p.a.,

-sentenza di fallimento del 3 agosto 2022 ai nn. 17433 R.P. e 21841 R.G., a favore della massa d creditori del fallimento xxxxxxxxxxxxxe contro xxxxxxxxxxxx;

-verbale di pignoramento immobili trascritto a Messina in data 3 ottobre 2022 ai nn. 26493/21235, a favore Banco B.P.M. S.P.A., contro xxxxxxxxxxxx;

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il progetto in variante acquisito presso l'ufficio tecnico è conforme ai luoghi per quanto concerne gli ambienti interni, mentre difformità sono presenti relativamente alla corte esterna, infatti la superficie del giardino di pertinenza dell'immobile è inferiore a quella rappresentata negli elaborati grafici presenti al comune. Dovrà essere presentato un progetto in variante che sani queste difformità del giardino, quali i confini di proprietà ed i muretti di confine.

Spese urbanistiche a carico dell'aggiudicatario.

4.3.1. Conformità catastale:

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente nella banca dati del catasto per quanto concerne la distribuzione degli ambienti interni, mentre lievi difformità , non sostanziali, sono presenti per la corte esterna .

Non sono state realizzate divisioni tra l'immobile ed il parcheggio limitrofo.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

/

Come si evince dalla nota dell'avvocato Antonino Costa, nell'istanza di ammissione al passivo, i millesimi di proprietà delle unità immobiliari ricadenti nel lotto denominato xxxxxxxxxx, sono pari a 4,49 della comunione generale Portorosa. L'importo relativo agli oneri condominiali per gli immobili relativi al 31.12.2021 sono pari a 3.339,53, mentre quelli relativi al 2022 sono pari a 2.407,99 salvo conguaglio. Le spese del singolo immobile non si ricavano con esattezza, ma possiamo affermare dallo studio degli atti che ammontano per gli appartamenti a circa 30 euro al mese.

PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta all'ufficio tecnico del comune, del 31 gennaio 2023, lo scrivente ha acquisito in data 03 febbraio la documentazione urbanistica relativa al corpo di fabbrica identificato al catasto nel foglio 3 particella 816, LOTTO 1 del comprensorio turistico di Portorosa.

E' stata acquisita la seguente documentazione :

- **C.E. in sanatoria nr. 399/09**, legge 724/94, pratica edilizia nr. 53, in ditta xxxxxxxxxx, e successivamente xxxxxxxxxx avente come oggetto " la sanatoria degli abusi edilizi relativi alla costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. e piano seminterrato, destinato ad attività turistico-ricettiva, sito nel complesso turistico Portorosa";
- Ordinanza di sospensione lavori e ingiunzione a demolire nr. 4/93 ed il dissequestro dell'immobile del 22.09.1995, trattandosi di opere che possono beneficiare del condono edilizio;
- Autorizzazione Genio Civile di Messina, prot. nr. 29529 del 07.01.1993
- Parere Ausl di Barcellona P.G. del 03.07.2009
- C.I.S. a firma ing. Caliri di Messina, deposito al Genio Civile il 06.06.1995;
- Comunicazione inizio lavori del 23.11.2010 prot. 11066
- **D.I.A.** per conto della ditta xxxxxxxxxx, prot. 5303 del 20.06.2012, avente come oggetto la variante alla pratica nr. 53 del 28.02.1995 prot. nr. 1734 per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero, allegati alla presente si sono acquistati la relazione tecnica e gli elaborati grafici
- Asseverazione del D.L., ing. Navarra Nicolo di Palermo
- Richiesta di agibilità / abitabilità del 04.03.2013 prot. 2690, con allegata la perizia giurata del d.l., non evasa dall'ufficio.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxx., di un immobile costituito da pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, oltre ad un ampio portico ed un'ampia corte di pertinenza. L'accesso avviene tramite le scale interne, visto che il villino è rialzato rispetto al giardino esterno.

Le condizioni generali sono discrete, sebbene abbia bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti. Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. e la muratura è in mattoni forati con malta cementizia. Il villino fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre piano interrato, ove sono ubicate le cantine di svariate metrature. L'immobile in oggetto è la villa di testata del fabbricato, dotato di impianto di condizionamento, elettrico e citofonico.

Tutti gli immobili risultano privi della corrente elettrica, per cui è stato impossibile verificare la funzionalità degli impianti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 2, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, rendita € 267,27, piano T – complesso Portorosa- via Prestipaolo.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1.Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari oltre alle agenzie immobiliari e colleghi del settore, relativamente al primo semestre 2022, che riporta per la zona in oggetto per le ville ed i villini un valore compreso tra euro 1400 ed euro 2050.

Valutando le condizioni del mercato immobiliare e dell'immobile si ritiene congruo considerare un valore medio degli importi sopra indicati, per cui avremo un valore al mq. pari ad euro 1.725/mq.

Tale valore, considerata l'ubicazione del villino e la vicinanza al canale e valutate le caratteristiche dello stesso viene amplificate del 10%, per cui avremo un valore medio pari ad € **1.897,50/mq.**

7.2. Fonti di informazione

Ufficio catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, tecnici ed agenzie immobiliari.

7.3. Valutazione corpi

A.

appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

		Peso ponderale: 1	
residenziale	75	1	75
portici	27,70	0,35	9,69
Giardino/corte esterna	78	0,25	19,5
Superficie equivalente totale			104,19

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 197.700,52

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore medio ponderale	intero	Valore diritto e quota
A	appartamento	€ 197.700,52		€ 197.700,52

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese tecniche e catastali necessarie per la regolarizzazione e per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e nell'anno in corso e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 29.655,07

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese ed oneri per annotamento e cancellazione formalità pregiudizievoli **a carico dell'aggiudicatario**

Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è comodamente divisibile**

7.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile, arrotondato, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 168.000,00

- CANTINA NEL COMUNE DI FURNARI – PORTOROSA –
- FOGLIO 3 PARTICELLA 816 SUB. 23 -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxxxx., di una cantina, ubicata al piano seminterrato a due elevazioni f.t. oltre piano interrato.
La struttura portante del fabbricato è in c.a., l'accesso avviene tramite una rampa di scala che collega il piano viabile al piano seminterrato, oppure tramite una rampa pedonale molto acclive.
Il piano cantinato necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti e la limitazione di fenomeni di umidità. Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti.
L'immobile in oggetto è ubicato lungo il lato est del fabbricato, si presenta allo stato grezzo, come tutte le altre cantine, necessitando della finitura e pitturazione degli ambienti, oltre ad una revisione degli impianti. Tutto il piano è privo della corrente elettrica, per cui è stato impossibile verificare la funzionalità degli impianti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 23, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 21, sup. catastale 24 mq., rendita € 40,13, via Prestipaolo, s.n.c., piano S1.

2.0 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nel porticciolo turistico di Portorosa, il complesso ha vocazione prevalentemente turistica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus.

3.0 STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero, nella disponibilità della xxxxxxxxxxxxxxxx

4.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Domande giudiziali, gravami o altre trascrizioni o formalità pregiudizievoli:

Si riporta quanto verificato dal sottoscritto dagli atti del fascicolo, ma si rimanda per approfondimenti ulteriori quanto indicato alla relazione del not. Marsiglio del 01/02/2023.

-Sentenza di fallimento trascritto a messina il 23 maggio 2003 ai nn. 11761 R.P. e 14627 R.G., a favore della Curatela Fallimento Società xxxxxxxx., gravante sull'immobile in catasto dei terreni di Furnari alla particella 816 foglio 3;

-ipoteca volontaria iscritta a Messina il 4 agosto 2009 nn.27163 R.G. e 5050 R.P. per un capitale di € 498.200,00 ed un montante ipotecario di € 996.400, derivate da concessione a garanzia di mutuo, contro xxxxxxxx., a favore Banca Popolare di Lodi

-ipoteca volontaria iscritta a Messina il 4 Marzo 211 ai nn.7224 R.G. e 1082 R.P., per un capitale di € 815.000 ed un montante ipotecario di € 1.630.000,00, contro xxxxxxxxxxxxxxxx a favore Banca Popolare d Lodi s.p.a.,

-sentenza di fallimento del 3 agosto 2022 ai nn. 17433 R.P. e 21841 R.G., a favore della massa d creditori del fallimento xxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxx.;

-verbale di pignoramento immobili trascritto a Messina in data 3 ottobre 2022 ai nn. 26493/21235, a favore Banco B.P.M. S.P.A., contro xxxxxxxx.;

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il progetto in variante acquisito presso l'ufficio tecnico del comune è conforme ai luoghi per quanto concerne il piano seminterrato e le cantine, mentre difformità sono presenti relativamente alla corte esterna del fabbricato, difformità che non incidono sull'immobile in oggetto. Dovrà essere presentato un progetto in variante che sani queste lievi difformità del giardino, quali i confini di proprietà ed i muretti di confine.

4.3.1. *Conformità catastale:*

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente nella banca dati del catasto urbano.

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Come si evince dalla nota dell'avvocato Antonino Costa, nell'istanza di ammissione al passivo, i millesimi di proprietà delle unità immobiliari ricadenti nel lotto denominato xxxxxxxxxxxx, sono pari a 4,49 della comunione generale Portorosa. L'importo relativo agli oneri condominiali per gli immobili relativi al 31.12.2021 sono pari a 3.339,53 , mentre quelli relativi al 2022 sono pari a 2.407,99 salvo conguaglio. Le spese del singolo immobile non si ricavano con esattezza, ma possiamo affermare dallo studio degli atti che ammontano per le cantine a circa 10 euro al mese.

E' presente materiale all'interno del lotto in oggetto, sarà onere dell'acquirente provvedere allo sgombero dello stesso, non essendo di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx

PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta all'ufficio tecnico del comune, del 31 gennaio 2023, lo scrivente ha acquisito in data 03 febbraio la documentazione urbanistica relativa al corpo di fabbrica identificato al catasto nel foglio 3 particella 816, LOTTO 1 del comprensorio turistico di Portorosa.

E' stata acquisita la seguente documentazione :

- **C.E. in sanatoria nr. 399/09**, legge 724/94, pratica edilizia nr. 53, in ditta xxxxxxxxxxxx, e successivamente xxxxxxxxxxxx avente come oggetto “ la sanatoria degli abusi edilizi relativi alla costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. e piano seminterrato, destinato ad attività turistico-ricettiva, sito nel complesso turistico Portorosa”;
- Ordinanza di sospensione lavori e ingiunzione a demolire nr. 4/93 ed il dissequestro dell'immobile del 22.09.1995, trattandosi di opere che possono beneficiare del condono edilizio;
- Autorizzazione Genio Civile di Messina, prot. nr. 29529 del 07.01.1993
- Parere Ausl di Barcellona P.G. del 03.07.2009
- C.I.S. a firma ing. Caliri di Messina, deposito al Genio Civile il 06.06.1995;
- Comunicazione inizio lavori del 23.11.2010 prot. 11066
- **D.I.A.** per conto della ditta xxxxxxxxxxxx., prot. 5303 del 20.06.2012, avente come oggetto la variante alla pratica nr. 53 del 28.02.1995 prot. nr. 1734 per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero, allegati alla presente si sono acquistati la relazione tecnica e gli elaborati grafici
- Asseverazione del D.L., ing. Navarra Nicolo di Palermo
- Richiesta di agibilità / abitabilità del 04.03.2013 prot. 2690, con allegata la perizia giurata del d.l., non evasa dall'ufficio.

Descrizione **CANTINA** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxxxx, di una cantina, ubicata al piano seminterrato a due elevazioni f.t. oltre piano interrato.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., l'accesso avviene tramite una rampa di scala che collega il piano viabile al piano seminterrato, oppure tramite una rampa pedonale molto acclive.

Il piano cantinato necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti e la limitazione di fenomeni di umidità. Non sono stati consegnati documenti relativamente agli impianti esistenti. L'immobile in oggetto è ubicato lungo il lato est del fabbricato, si presenta allo stato grezzo, come tutte le altre cantine, necessitando della finitura e pitturazione degli ambienti, oltre ad una revisione degli impianti.

Tutto il piano è privo della corrente elettrica, per cui è stato impossibile verificare la funzionalità degli impianti.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 23, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 21, sup. catastale 24 mq., rendita € 40,13, via Prestipaolo, s.n.c., piano S1.

7.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, l'ubicazione e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato. In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari oltre alle agenzie immobiliari e colleghi del settore.

Valutando le condizioni del mercato immobiliare e dell'immobile, si ritiene congruo considerare un **valore medio di € 500 / mq.**

7.2 Fonti di informazione

Ufficio catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, tecnici ed agenzie immobiliari.

7.3 Valutazione corpi

A. cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	coefficiente	Superficie raggugiata
Cantinato	24	1	24
Superficie equivalente totale			24

- Valore a corpo: 24 mq * € 500 / mq. = € 12.000,00

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 12.000

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese tecniche e catastali necessarie per la regolarizzazione e per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e nell'anno in corso, per la servitù dovuta al passaggio di tubazioni condominiali e per la presenza di materiale da sgomberare non di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.200,00

Spese per trascrizione del decreto di trasferimento:

Nessuna

Spese ed oneri per annotamento e cancellazioni pregiudizievoli a **carico dell'aggiudicatario**

Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è comodamente divisibile**

7.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.800,00

**- PARCHEGGIO ESTERNO NEL COMUNE DI FURNARI – PORTOROSA –
- FOGLIO 3 PARTICELLA 816 SUB. 12 -**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l., di un parcheggio esterno di fabbricato ubicato a Portorosa, lotto 1.

Le condizioni generali del fabbricato sono discrete, sebbene abbia bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti. Non sono stati rinvenuti documenti relativamente agli impianti fognari e di illuminazione, si evidenzia comunque la sussistenza di tombini di ispezione che ricadono nell'area destinata ai parcheggi.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 12, cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 22,83– complesso Portorosa- via Prestipaolo s.n.c., piano T.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nel porticciolo turistico di Portorosa, il complesso ha vocazione prevalentemente turistica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus.

3 STATO DI POSSESSO:

Il parcheggio è libero, nella disponibilità della società xxxxxxxxxxxxxxxx

4.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. *Domande giudiziali, gravami o altre trascrizioni o formalità pregiudizievoli:*

Si riporta quanto verificato dal sottoscritto dagli atti del fascicolo, ma si rimanda per approfondimenti ulteriori quanto indicato alla relazione del not. Marsiglio del 01/02/2023.

-Sentenza di fallimento trascritto a Messina il 23 maggio 2003 ai nn. 11761 R.P. e 14627 R.G, a favore della Curatela Fallimento Società ██████████ gravante sull'immobile in catasto dei terreni di Furnari alla particella 816 foglio 3;

-ipoteca volontaria iscritta a Messina il 4 agosto 2009 nn.27163 R.G. e 5050 R.P. per un capitale di € 498.200,00 ed un montante ipotecario di € 996.400, derivate da concessione a garanzia di mutuo, contro xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l., a favore Banca Popolare di Lodi

-ipoteca volontaria iscritta a Messina il 4 Marzo 211 ai nn.7224 R.G. e 1082 R.P., per un capitale di € 815.000 ed un montante ipotecario di € 1.630.000,00 , contro xxxxxxxxxxxxxxxx a favore Banca Popolare d Lodi s.p.a.,

-sentenza di fallimento del 3 agosto 2022 ai nn. 17433 R.P. e 21841 R.G., a favore della massa d creditori del fallimento xxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.;

-verbale di pignoramento immobili trascritto a Messina in data 3 ottobre 2022 ai nn. 26493/21235, a favore Banco B.P.M. S.P.A., contro xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l.;

4.2.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Il progetto in variante acquisito presso l'ufficio tecnico è conforma ai luoghi per quanto concerne gli ambienti interni, mentre difformità sono presenti relativamente alla corte esterna. Dovrà essere presentato un progetto in variante che sani queste difformità del giardino, quali i confini di proprietà ed i muretti di confine. Nel progetto acquisito i parcheggi ricadono all'interno delle aree esterne degli appartamenti di piano terra, mentre nell'elaborato planimetrico catastale e sui luoghi risultano esterni agli immobili.
Spese urbanistiche a carico dell'aggiudicatario.

4.3.1.

Conformità catastale:

La planimetria catastale del parcheggio oggetto della presente è sostanzialmente conforme ai luoghi.

5ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Come si evince dalla nota dell'avvocato Antonino Costa, nell'istanza di ammissione al passivo, i millesimi di proprietà delle unità immobiliari ricadenti nel lotto denominato xxxxxxxxxxxxxxxx, sono pari a 4,49 della comunione generale Portorosa. L'importo relativo agli oneri condominiali per gli immobili relativi al 31.12.2021 sono pari a 3.339,53, mentre quelli relativi al 2022 sono pari a 2.407,99 salvo conguaglio. Le spese del singolo posto auto non si ricavano con esattezza, ma possiamo affermare dallo studio degli atti che ammontano per gli appartamenti a circa 5,00 euro al mese.

PRATICHE EDILIZIE:

Giusta richiesta all'ufficio tecnico del comune, del 31 gennaio 2023, lo scrivente ha acquisito in data 03 febbraio la documentazione urbanistica relativa al corpo di fabbrica identificato al catasto nel foglio 3 particella 816, LOTTO 1 del comprensorio turistico di Portorosa.

E' stata acquisita la seguente documentazione :

- **C.E. in sanatoria nr. 399/09**, legge 724/94, pratica edilizia nr. 53, in ditta XXXXXXXX, e successivamente xxxxxxxxxxxx avente come oggetto " la sanatoria degli abusi edilizi relativi alla costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. e piano seminterrato, destinato ad attività turistico-ricettiva, sito nel complesso turistico Portorosa";
- Ordinanza di sospensione lavori e ingiunzione a demolire nr. 4/93 ed il dissequestro dell'immobile del 22.09.1995, trattandosi di opere che possono beneficiare del condono edilizio;
- Autorizzazione Genio Civile di Messina, prot. nr. 29529 del 07.01.1993
- Parere Ausl di Barcellona P.G. del 03.07.2009
- C.I.S. a firma ing. Caliri di Messina, deposito al Genio Civile il 06.06.1995;
- Comunicazione inizio lavori del 23.11.2010 prot. 11066
- **D.I.A.** per conto della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l., prot. 5303 del 20.06.2012, avente come oggetto la variante alla pratica nr. 53 del 28.02.1995 prot. nr. 1734 per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero, allegati alla presente si sono acquistati la relazione tecnica e gli elaborati grafici
- Asseverazione del D.L., ing. Navarra Nicolo di Palermo
- Richiesta di agibilità / abitabilità del 04.03.2013 prot. 2690, con allegata la perizia giurata del d.l., non evasa dall'ufficio.

Descrizione posto auto esterno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in ditta xxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l., di un parcheggio esterno, antistante un fabbricato ubicato a Portorosa, lotto 1. Le condizioni generali del fabbricato sono discrete, sebbene abbia bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come la pitturazione di diversi ambienti. Non sono stati rinvenuti documenti relativamente agli impianti fognari e di illuminazione, si evidenzia comunque la sussistenza di tombini di ispezione che ricadono nell'area destinata ai parcheggi.

Identificato al catasto fabbricati del comune di Furnari, foglio 3 particella 816 sub. 12, cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 22,83– complesso Portorosa- via Prestipaolo s.n.c., piano T.

7.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**7.1 Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame. Sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stata considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari oltre alle agenzie immobiliari e colleghi del settore, relativamente al primo semestre 2022, che riporta per la zona in oggetto per i posti auto esterni valori compresi tra 275 – 380 €/mq. Valutando le condizioni del mercato immobiliare e la richiesta di posti auto in si si ritiene congruo considerare un valore al mq. pari ad **euro 350,00/mq**. Si applica un coefficiente riduttivo pari a 0,8, che tiene conto della servitù di passaggio dei proprietari del sub. 2 sul sub. 12, infatti un'aliquota della superficie non potrà essere sfruttata come parcheggio per consentirne il passaggio.

7.2 Fonti di informazione

Ufficio catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Furnari, tecnici ed agenzie immobiliari.

7.3 Valutazione corpi**A. Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	coefficiente	Superficie raggugliata
parcheggio	17	1	17,00
Superficie equivalente totale			17,00

- Valore a corpo: 17 mq * € 350,00/mq. * 0,8 = € 4.760,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 4.760,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto esterno	€ 4.760,00	€ 4.760

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso di spese tecniche e catastali necessarie per la regolarizzazione e per spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e nell'anno in corso e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 476,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese ed oneri per annotamento e cancellazione pregiudizievoli : **a carico aggiudicatario**
Giudizio di comoda divisibilità: **l'immobile non è comodamente divisibile**

7.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del bene, arrotondato, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.280

Riepilogando, avremo che **il lotto nr. 1 sarà costituito** da:

- Appartamento, identificato nel **foglio 3 part. 816 sub. 2** → prezzo base asta € 168.000,00
- Cantina, identificato nel **foglio 3 part. 816 sub.23** → € 10.800,00 ;
- Parcheggio, identificato nel **foglio 3 part. 816 sub. 12** → prezzo base asta € 4.280,00;

prezzo a base d'asta, arrotondato, pari a :€ 183.000,00

-Valore dell'arredamento dell'appartamento : € 7.450,00 – si veda lotto 15 -

In caso di offerta relativamente al lotto ed all'arredamento avremo: € 190.450,00

**il consulente tecnico
ing. Domenico Lupo'**



OTIC

ex

C.E. N° 399

COMUNE DI FURNARI
 Prot. N. 11066
 Data 23/11/2010
 Cat. ... Classe ... Fasc. ...

AL SINDACO
DEL COMUNE DI FURNARI (ME)

Oggetto: Inizio lavori – concessione edilizia in sanatoria n. 399/09

Il sottoscritto [redacted], nato a Messina il [redacted], nella qualità di amministratore unico della [redacted] con sede in Messina via Garibaldi is.457 n. 375, proprietaria di un immobile destinato ad attività turistico-ricettive, sito nel complesso turistico "Portorosa" di contrada Bazia di Furnari, censito in Catasto Edilizio Urbano al F. 3 part. 816 (ex 687) sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9, (10 e 11 Partita A) 12,13,14,15,16,17,18 del Comune di Furnari, per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 399/09

COMUNICA

Di avere dato inizio ai lavori per la realizzazione delle opere autorizzate con la suddetta concessione edilizia.

Allo scopo dichiara che:

- I lavori sono diretti dall'Ing. Nicolò Navarra, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 2608, residente in Palermo in via Castelforte n. 98 (codice fiscale NVR NCL 49R12 E023U);
- I lavori sono assunti dalla Ditta [redacted] con sede in Palermo, via Vanni Pucci, 7; P.IVA [redacted];
- Di essere in possesso del prescritto N.O. del Genio Civile n. 29529 del 07.01.1993.

Con osservanza
Palermo, li 11.11.2010

IL RICHIEDENTE

Per accettazione dell'incarico

Il Direttore dei Lavori

Il Costruttore

[Signature]

Ciro Calzo



RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FURNARI (ME)

Oggetto: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 L.R. 02/2002 e s.m.i.

Variante alla pratica n.53 del 28/02/1995 prot. n. 1734 per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero sito nel Comune di Furnari.

Il sottoscritto Navarra Nicolò nato a Gibellina il 12/10/1949 e domiciliato in via E. Amari N. 32, Cod. Fisc. NVR NCL 49R12 E023U, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 2608 in qualità di direttore dei lavori incaricato da **Bazzano Giovanni**, in qualità di amministratore unico della Ditta "**[REDACTED]**", proprietaria di un immobile sito nel Comune di Furnari, Fraz.Tonnarella nel 'Complesso Turistico Portorosa', identificato alla particella n° 816 sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17 e 18 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Furnari

ASSEVERA

- 1) che il suddetto immobile, oggetto dei lavori, ha le seguenti caratteristiche e consistenza: edificio in c.a. composto da due elevazioni fuori terra ,da un piano seminterrato e da una terrazza praticabile a cui si accede tramite una scala a semi-chiocciola in c.a. posta all'esterno;
- 2) Che l'immobile è identificato al N.C.E.U. al foglio 3 particella 816 sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17 e 18;
- 3) Che l'immobile risulta di proprietà della ditta richiedente a seguito di atto di compravendita redatto in Messina dal Notaio Maria Flora Puglisi il 20/07/2009 registrato a Messina il 21/7/2009 al n.6199 vol. S1T;
- 4) Che l'immobile, secondo la visura da me effettuata, ricade nel Programma di Fabbricazione nella ZTO C5 Turistico Alberghiera
- 5) che i lavori da eseguire in variante nel suddetto immobile, oggetto di denuncia di inizio attività, consistono in: redistribuzione interna e conseguenti modifiche del prospetto del fabbricato che a seguito della variante risulta costituito da n. quattro appartamenti per vacanze al piano terra, n.

quattro appartamenti per vacanze al piano primo, n. dieci cantinole al piano cantinato e da una terrazza praticabile;

- 6) Che l'immobile risulta conforme agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Furnari giusta concessione edilizia in sanatoria n.399/09;
- 7) Che le suddette opere sono conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, nonché alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico, e che le trasformazioni progettate non sono in contrasto con gli strumenti adottati;
- 8) Che le suddette opere rispettano le vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie e pertanto si allega relazione asseverata ai sensi dell'art. 96 comma 2 della L.R. 11/2010;
- 9) Che le suddette opere rientrano tra quelle identificate dalla lettera a dell'art. 1 comma 6 della L.443/2001;
- 10) Che l'immobile interessato non è assoggettato alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29. giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1 bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o dalla legge 18 maggio 1989, n. 183, non è comunque assoggettato dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle sue caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- 11) Che l'immobile interessato è oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione immediatamente operative.
- 12) La ditta esecutrice dei lavori è la [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Oliveri in Via del Mare n.2, P.iva [REDACTED], in possesso di D.U.R.C allegato alla presente;
- 13) Che gli elaborati progettuali e quant'altro allegato alla D.I.A. fanno parte integrante della presente asseverazione.

20 GIU. 2012



Relazione tecnico-descrittiva

Il progetto per cui si richiede l'autorizzazione della variante è munito di concessione in sanatoria prot.n.399/09.

Le variazioni, rispetto al progetto originario, consistono nella diversa distribuzione interna ed in alcune modifiche del prospetto ad essa funzionali.

L'immobile, oggetto della variante, è costituito da due elevazioni fuori terra, un piano seminterrato e una terrazza di copertura ed è suddiviso in unità indipendenti a cui si accede da scale esterne a semi-chiocciola in c.a.

A seguito della variante esso risulterà diversamente distribuito.

Al piano seminterrato saranno realizzati n.10 locali di sgombero di varie quadrature dotate di impianto elettrico e idrico; l'areazione avverrà da finestre a nastro poste al livello della strada.

Al piano rialzato e primo verranno realizzati complessivamente n.8 appartamenti per vacanza a destinazione turistica, di tipo stagionale, come da D.A. 11 giugno 2001 n.908, distribuiti nel numero di quattro per piano.

In particolare si tratterà di n.6 unità composte da un vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.1 vano letto e n.1 servizio igienico con doccia e n.2 unità composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.2 vani letto e n.2 servizi igienici con doccia.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di ampia veranda sul retro-prospetto.

Gli ingressi agli appartamenti saranno indipendenti e prospicienti il fronte principale.

Le unità a piano terra saranno dotate di area antistante a verde.

I servizi igienici sprovvisti di luce diretta saranno muniti di aspirazione forzata; essi saranno completi di tutti i pezzi sanitari e provvisti di doccia.

In relazione alla tipologia l'edificio non è provvisto di parti comuni ed è adattabile in tutte le sue parti interne e scale di accesso secondo la legge 13/89 e successive modifiche.

Tutti gli appartamenti verranno completamente arredati.

Le tramezzature verranno realizzate con forati da cm 8; gli intonaci interni saranno del tipo civile a tre strati di rinzafo e strato finale di tonachina bianca e verranno

tinteggiati con tinte chiare lavabili, quelli esterni saranno rifiniti con intonaco di colore rosa.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti saranno di ceramica in monocottura. Gli infissi interni saranno in legno tamburato di colore bianco quelli esterni in alluminio anodizzato pre-verniciato di colore bianco e saranno dotati di persiane sul prospetto principale; gli infissi prospicienti le verande saranno del tipo scorrevole a due ante. I portoncini di ingresso in alluminio anodizzato saranno provvisti di un sopralucente.

L'immobile verrà dotato dell'impianto idrico, elettrico-citofonico e di condizionamento invernale ed estivo.

L'approvvigionamento idrico avverrà dalla rete comunale, posizionata sulla stradella condominiale antistante l'edificio.

Lo scarico fognario sarà convogliato alla fognatura condominiale esistente sulla strada condominiale antistante l'edificio e da questa trasferito all'impianto di depurazione regolarmente autorizzato, situato a ridosso dell'autostrada ME-PA a servizio dell'intero complesso.

Le unità saranno singolarmente dotate di contatore di energia elettrica, gas metano e acqua.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato fa parte del complesso turistico 'Portorosa' ed è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria consistenti nelle strade di accesso, rete fognante, rete idrica, illuminazione, gas-metano, depurazione etc.



COMUNE DI FURNARI

(Provincia di Messina)



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 399/09

(ai sensi dell'art. 39 della Legge 23.12.1994, n. 724 e succ. mod. ed integrazioni)

IL COORDINATORE DELL'AREA TECNICA

Vista l'istanza di definizione degli illeciti edilizi ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, presentata in data 28.02.1995, Prot. n° 1734 (Pratica edilizia n°53) dal Sig. [redacted] Amm.re Unico della Società [redacted] s.r.l. con sede in Barcellona P.G., Via Cutugno, 5 P.IVA: [redacted] al fine di sanare gli abusi edilizi relativi alla costruzione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni ft. e piano seminterrato, destinato ad attività turistico-ricettive, sito nel complesso turistico "Portorosa" di contrada Bazia di Furnari, censito in Catasto Edilizio Urbano, al Fg.3 part.816 (ex 687) sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9, (10 e 11 Partita A) 12,13,14,15,16,17,18 del Comune di Furnari;

Vista la documentazione prodotta dagli interessati al momento della presentazione dell'istanza, nonché quella integrativa prodotta successivamente dalla nuova ditta proprietaria subentrata;

Accertato che oggi ha titolo di proprietà sul predetto immobile, in forza del Decreto di trasferimento del Tribunale di Barcellona P.G. del 21.01.2008, N° 369-14/00 R.G.F. Cron. N. 288/S Rep. N.43, emesso dalla D.ssa Ilaria GRIMALDI, Giudice Delegato al fallimento della società "[redacted] s.r.l." con sede in Milazzo, P.IVA [redacted] dichiarato con sentenza del Tribunale di Barcellona P.G. in data 30.08.2000. la società "[redacted]

[redacted] iscritta nella sezione ordinaria il 19.02.1996, in persona del legale rappresentante [redacted] nato il [redacted], Cod. Fisc. [redacted]

[redacted] con atto del 26.10.2006 fino al 26.10.2009, giusto Certificato di iscrizione nella sezione ordinaria della camera di Commercio Industria, Artigianato, Agricoltura di Catania -Ufficio Registro delle Imprese - Prot. n° 29721369 del 20.03.2008;

Vista l'Ordinanza Sindacale di sospensione lavori e ingiunzione a demolire n° 4/93 del 10.02.1993

Visto il dissequestro dell'immobile in oggetto emesso dal P.M. Dr. C.Rosina del 22.09.1995 presso la Pretura Circondariale di Barcellona P.G., trattandosi di opere che possono beneficiare del condono edilizio;

Vista la nota di Prot. 5255/6826 dell'1.04.1993 dell'Ufficio del Genio Civile di Messina, protocollata in questo Comune l'(04.93 con Prot. n° 2496, con la quale si dichiara che "...nessun provvedimento viene preso in merito da questo Ufficio", in quanto rilasciata regolare autorizzazione in data 07.01.1993 con Prot. n° 29529;

Considerato che nella fattispecie non è applicabile il limite della cubatura imposto dal condono edilizio perché attività produttiva con destinazione turistico-alberghiera ; (.Vedi Circolare Ministeriale del 17.06.1995 n° 2241/UL, comma 2.2;

Preso atto delle destinazione d'uso dell'immobile de quò specificata in progetto (turistico-ricettiva);

Dato Atto che la Ditta di cui sopra ha versato congruamente l'importo totale dell'oblazione dovuta, per una somma complessiva comprensiva di interessi legali di € 19.488,00 , giuste quietanze di versamento n° 081 del 30.12.94; n° 0074 del 30.06.09; e n° 0072 del 30.06.09, agli atti di quest'Ufficio;

Vista la documentazione di avvenuta denuncia di catastazione all'Agenzia del Territorio di Messina, dalla quale si evince che l'immobile con le opere abusive, risulta censito Fg.3 part.816 (ex 687) sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9, (10 e 11 Partita A) 12,13,14,15,16,17,18 del Comune di Furnari;
Viste le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione;

Determinati ai sensi degli artt.37 della L.R. n° 37/85 e della L.R. n° 26/86 in via definitiva gli oneri di concessione in complessive € 29.840,76;

Considerato che detti oneri sono stati versati congruamente ai sensi dell'art.1 della Legge Regionale 34/96, sul c.c.p. n. 14037980 intestato al Comune di Furnari – servizio Tesoreria, come risulta dal bollettino di versamento esibito n° 0073 del 30.06.2009;

Visto il parere favorevole espresso dal Delegato di Igiene Pubblica dell'Azienda USL n. 5 di Barcellona P.G., in data 03.07.2009, a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 03.07.2009;

Visto che per quanto attiene alla normativa sismica vigente, è stato presentato il certificato di idoneità sismica relativo all'immobile abusivo realizzato sito in contrada Bazia , complesso Turistico "Portorosa" a firma dell' Ing. ██████████, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 744, e regolarmente depositato presso il Genio Civile DI Messina il 06.06.1995, così come prescritto dalle leggi vigenti;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti, nonché le norme che ne regolano l'attuazione e le istruzioni in materia;

Viste: la legge 28.2.85, n. 47; la L.R. 10.8.85, n. 37; l'art. 39 della legge 23.12.94, n. 724 e succ. mod. ed integrazioni, nonché ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia di edilizia ed urbanistica;

Vista la dichiarazione di notorietà nella quale si attesta che la realizzazione delle opere è avvenuta in data antecedente al mese di dicembre 1993;

Vista la dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, nella quale la ditta attesta di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416 - bis, 648 - bis e 648 ter del codice penale;

Rilevato che l'opera abusiva è suscettibile di sanatoria;

Visto che per detta opera oggetto di condono edilizio non sussistono vincoli di inedificabilità assoluta così come stabilite dalle norme vigenti in materia;

Visti gli atti d'Ufficio;

-FATTI SALVI TUTTI I DIRITTI DEI TERZI

RILASCIA

Alla la società "████████████████████" con sede in Paternò, Via Vittorio Emanuele n.424, Codice Fiscale e numero d'iscrizione: ██████████, iscritta nella sezione ordinaria il 19.02.1996, in persona del legale rappresentante ██████████, nato ██████████, Cod. Fisc.: ██████████ nominato AMMINISTRATORE UNICO con atto del 26.10.2006 fino al 26.10.2009, proprietaria dell'immobile specificato in premessa, la concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni f.t. e piano seminterrato, destinato ad attività turistico-ricettive, sito nel complesso turistico "Portorosa" di contrada Bazia di Furnari, censito in Catasto Edilizio Urbano, al Fg.3 part.816 (ex 687) sub.1,2,3,4,5,6,7,8,9, (10 e 11 Partita A) 12,13,14,15,16,17,18 del Comune di Furnari;

La presente concessione viene rilasciata in conformità alla documentazione prodotta e con l'osservanza dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene, di tutte le vigenti disposizioni.

Qualora dette opere, oggetto della presente Concessione Edilizia in sanatoria, non siano state ultimate e rifinite in ogni parte, per il loro completamento, come da grafici allegati, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- Inizio lavori: entro un anno dalla notifica della presente;
- Termine di ultimazione: entro tre anni dalla data di inizio lavori;
- L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Comune con indicato il costruttore ed il direttore di lavori;
- Nessuna modifica può essere apportata senza autorizzazione del Comune;
- Restano salvi, riservati e rispettati tutti i diritti di terzi;

- Nel cantiere deve essere esposta una tabella indicante numero, data e oggetto del presente provvedimento, le generalità del proprietario, del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori. Debbono essere osservate, inoltre, tutte le norme di sicurezza del cantiere ed in particolare le disposizioni del D.Lgs. 626/94 e succ. mod. ed integrazioni;
- Il cantiere su lati prospicienti spazi pubblici deve essere chiuso con assiti e delimitato con segnalazioni anche notturne. L'eventuale occupazione di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzata;
- E' vietata la manomissione dei manufatti dei servizi pubblici, la cui presenza dovrà essere segnalata subito all'ente proprietario;
- La presente dovrà essere custodita sul luogo dei lavori ed esibita al personale di vigilanza e di controllo del Comune, autorizzato ad accedere al cantiere;
- E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente provvedimento.

L'inosservanza del progetto comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica;

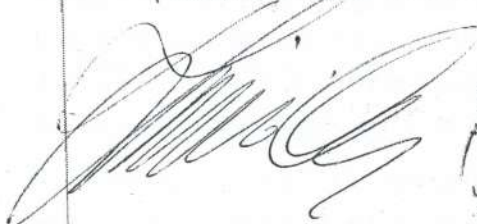
Furnari, li 09.07.2009

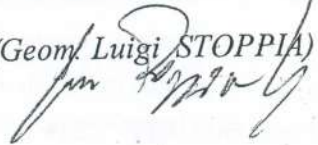
IL RESPONSABILE DELL'ISTR.

(Arch. Antonino IACOPINO)

IL COORD. DELL'AREA TECNICA

(Geom. Luigi STOPPIA)





SI CERTIFICA

Su conforme relazione del messo comunale, che l'estratto della presente è stato pubblicato all'albo pretorio, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 71/78 per 15 giorni consecutivi, dal 13.8.09 al 28.8.09 e che contro la stessa NON sono stati presentati opposizioni o reclami.

Furnari, li 17.8.09

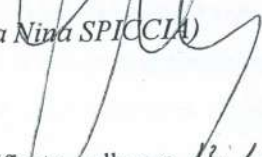
Il Segretario Comunale

Il messo nottiero

DI NATALE ALBERTO




(D.ssa Nina SPICCIA)

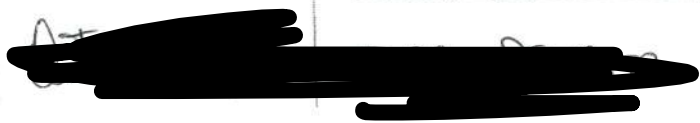


Il sottoscritto messo comunale certifica di aver oggi notificato, alle ore 13.15, copia della presente concessione al Sig. V.N. COB... per averne piena e legale conoscenza a tutti gli effetti di legge, consegnandola a mani di _____

Furnari, li 19.08.2009

Il Messo Comunale





COMUNE DI FURNARI		
Prat. N.	5303	
Data	20/06/2012	
Cat.	Classe	Fasc.

ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI FURNARI (ME)

Oggetto: Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 L.R. 02/2002 e s.m.i.

Variante alla pratica n.53 del 28/02/1995 prot. n. 1734 per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero sito nel Comune di Furnari.

Il sottoscritto [REDACTED], nato a Messina il [REDACTED], domiciliato in Messina, in via Nazionale Mili Marina, in qualità di amministratore unico della Ditta "[REDACTED]", proprietaria di un immobile sito nel Comune di Furnari, Fraz.Tonnarella nel 'Complesso Turistico Portorosa', identificato alla particella n° 816 sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17 e 18 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Furnari

DENUNCIA

ai sensi dell'art. 2 della L.n. 573/93 che a partire da venti giorni dopo la presentazione a protocollo della presente denuncia darà inizio ai lavori per la realizzazione delle opere previste in variante consistenti sommariamente in: ridistribuzione interna e conseguenti modifiche del prospetto del fabbricato costituito da otto appartamenti per vacanze, sito nel Comune di Furnari, Fraz.Tonnarella nel 'Complesso Turistico Portorosa', identificato alla particella n° 816 sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17 e 18 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Furnari

Allo scopo dichiara che:

- le opere da eseguire sono quelle meglio descritte nella relazione tecnica del direttore dei lavori;
- l'immobile interessato è oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non sono in contrasto con gli strumenti adottati.

CTC



All'Ufficio Tecnico
del Comune di Furnari (TP)

OGGETTO: Richiesta certificato di abitabilità ai sensi dell'art. 3 L.R. 17 del 31/05/94 per l'immobile sito nel Comune di Furnari, Fraz.Tonnarella nel 'Complesso Turistico Portorosa'

Il sottoscritto [redacted] nato a Messina il [redacted] amministratore unico della Ditta "[redacted]", nella qualità di titolare della DIA n. 5303 del 20/06/2012, relativa alla realizzazione di un fabbricato, destinato ad attività turistico-alberghiera, sito a Furnari nel 'Complesso Turistico Portorosa' identificato al N.C.E.U. al foglio n.3 particella 816 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

CHIEDE

il rilascio del **certificato di abitabilità** relativo al suddetto immobile ai sensi dell'art. 3 L.R. 17 del 31/05/94 ed artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01

Palermo, li **27 FEB. 2013**

IL RICHIEDENTE

[redacted signature]

PERIZIA GIURATA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ
AI SENSI DELL'ART. 3 L.R. N.17/94 IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI
FURNARI, FRAZ. TONNARELLA NEL "COMPLESSO TURISTICO PORTOROSA" -
DITTA [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Nicolò Navarra nato a Gibellina (TP) il 12/10/1949, iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 2608, nella qualità di
Direttore dei Lavori per la costruzione dell'immobile sito in Furnari, nel
"complesso turistico Portorosa", di proprietà della ditta [REDACTED], realizzato
dall'impresa di costruzioni [REDACTED]

ASSEVERA

- che l'immobile, oggetto della concessione edilizia in sanatoria, era individuato
al N.C.E.U. del Comune di Furnari al Foglio n. 3 particella n. 816 sub 1-2-3-4-
5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;
- è stato realizzato in conformità ai seguenti atti autorizzativi:
 - C.E. IN SANATORIA n. 399/09 del 09/07/2009;
 - D.I.A. prot. n. n. 5303 del 20/06/2012;
 - parere AUSL espresso con nota del 03.07.2009;
- L'immobile ad oggi realizzato è stato denunciato al N.C.E.U. ai sensi dell'art.
52 della legge n. 47/85 e risulta così individuato: Fg.3 particella 816 sub
2/4/5/6/7/8/12/13/15/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34 ;
- L'immobile consiste in un edificio in c.a. a due elevazioni fuori terra, un piano
seminterrato e una terrazza di copertura ed è suddiviso in unità indipendenti a
cui si accede da scale esterne a semi-chiocciola in c.a. Il piano seminterrato è



diviso in dieci locali di sgombero di varie quadrature. Il piano rialzato e primo ospitano otto appartamenti per vacanza a destinazione turistica, di tipo stagionale, distribuiti nel numero di quattro per piano. In particolare sei unità sono composte da un vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.1 vano letto e n.1 servizio igienico con doccia; le altre due sono invece composte da soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.2 vani letto e n.2 servizi igienici con doccia. Tutti gli appartamenti sono dotati di un'ampia veranda sul retrospetto e gli ingressi, indipendenti per ciascun appartamento, sono invece prospicienti il fronte principale.

- I cui lavori sono iniziati in data 11.11.2010 e ultimati il 09.11.2012;
- Per le strutture è stato presentato certificato di idoneità sismica restituito dal Genio Civile di Messina con protocollo n.873 del 01/02/1996

Sono verificate tutte le condizioni poste nelle concessioni o autorizzazioni edilizie ed in particolare:

- sono state rispettate le prescrizioni poste con il parere del Servizio di Igiene Pubblica;
- sono state rilasciate dichiarazioni di conformità, rese ai sensi dell'art. 9 legge n.37/08 dalla ditta installatrice R.F. IMPIANTI Soc. Cop. con sede in via Ziino s.n.c. Oliveri, dalle quali risulta che gli impianti tecnologici elettrico e di messa a terra sono conformati alle prescrizioni contenenti nella predetta legge;
- sono state rilasciate dichiarazioni di conformità, rese ai sensi dell'art. 9 legge n.37/08 dalla ditta installatrice [REDACTED] con [REDACTED] dalle quali risulta che l' impianto tecnologico idrico è conformato alle prescrizioni contenute nella predetta

legge;

- che sono stati effettuati i pagamenti relativi gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione , congruamente ai sensi dell'art.1 della Legge Regionale 34/96, mediante versamento, sul c.c.p. n.14037980 intestato al Comune di Furnari- servizio Tesoreria, di € 29.840,76;

Per quanto attiene la realizzazione degli impianti tecnologici, gli aspetti igienico sanitari e le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche:

DICHIARA ALTRESI' CHE

- la costruzione è stata eseguita in conformità ai citati pareri A.U.S.L. ;
- i muri sono convenientemente prosciugati e rifiniti a norma di legge;
- gli impianti obbligatori di legge installati (elettrico e messa a terra - idrico) sono stati realizzati in conformità alle disposizioni vigenti L. 46/90 ;
- le opere realizzate sono conformi alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (artt. 77 e 82 D.P.R. 380/01);
- l'immobile è allacciato alla fognatura condominiale;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura da parte dell'Acquedotto comunale;
- gli ambienti sono salubri ed idonei agli usi consentiti;

Per quanto sopra descritto

ATTESTA IN DEFINITIVA

che i lavori di realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiera in Furnari, fraz. Tonnarella nel "Complesso Turistico Portorosa", realizzati dalla ditta [REDACTED] ultimati in ogni loro parte, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi citati in premessa, e salvo le tolleranze di cantiere, lo

stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico – sanitarie, ad ogni altra norma di legge o di regolamento connesse all'abitabilità, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'immobile e degli impianti installati.

Palermo **27 FEB. 2013** Il Direttore dei Lavori



R.G. 2782/13

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

In data 28 del mese di Febbraio dell'anno 2013 (28/2/2013), avanti il cancelliere sottoscritto, è comparso l'Ing. Nicolò Navarra, nato a Gibellina (TP) il 12 ottobre 1949, C.I. n°AT 9526374, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 2608, il quale ha chiesto di voler asseverare con giuramento la presente perizia tecnica stilata per conto del Sig. [redacted] in qualità di amministratore unico della Ditta [redacted] proprietaria dell' immobile

Ammonito ai sensi di legge presta giuramento ripetendo:

"Giuro di avere fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi nel solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato, sottoscritto

Il Componente

Il Cancelliere

[redacted signature]

[redacted signature]



**TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE**

N. Gen. Rep. 18/2022 R.G.F.

**Giudice Delegato
dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano**

**Curatore
avv. Giuseppe Cucinotta**

ELABORATO PERITALE BENI IN PORTOROSA

BENI MOBILI - ARREDI DEGLI IMMOBILI -

- LOTTI 11 → 18 -

Metodologia di stima e suddivisione in lotti

Si è accertato il valore di mercato dei beni della società, indicando il criterio e la metodologia seguita per la determinazione della stima del bene, si è proceduto alla suddivisione in lotti, in base alla loro alienabilità, commerciabilità e tipologia.

Per la *stima dei macchinari e dei beni mobili in genere* è stata eseguita un'analisi attenta ed approfondita delle caratteristiche tecniche e di produttività, in particolare, si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato corrisposto in archi temporali simili a quelli odierni per beni identici o simili a quelli oggetto della stima. Più vivo, ampio e vasto è il mercato dell'usato di un prodotto, maggiori saranno le informazioni acquisite dal perito estimatore e più verosimile sarà la stima eseguita. Per la valutazione dei macchinari si è fatto riferimento a considerazioni di natura economica e tecnica, in particolare si è cercato di determinare *la vita utile media dei macchinari e delle attrezzature*, che generalmente può essere suddivisa in quattro diverse fasi:

1. Prima fase: coincide il primo terzo (1/3) della vita utile prevedibile del macchinario o del mobile, in tale periodo si ha un'efficienza massima del bene ed il suo deprezzamento è circa il 20-25% del costo iniziale;
2. Seconda fase: subentra alla fine del primo terzo di vita del bene ed ha una durata equivalente alla prima fase, in questo caso l'efficienza è sempre accettabile, anche se non massima, ma la svalutazione del bene oscilla tra il 60-80 % del valore iniziale;

3. Terza fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario, a cui è possibile attribuire un valore che varia tra il 20-40% del valore iniziale;

4. Quarta fase: inizia quando la vita del macchinario o del mobile, che si trova in buono stato manutentivo, ha superato il ciclo di vita utile, in tale caso il macchinario conserverà sempre un valore residuo pari al 10-15 % del suo valore iniziale. Quanto sopra, per addivenire al valore di mercato dei beni oggetto di stima, per cui per le valutazioni eseguite si è presa in considerazione, anche, la vita residua del bene da stimare, in modo da determinare il *costo di deprezzamento*. E' stata determinata la vita utile media, consultando manuali di estimo industriale (Clarelli, Il sole 24 ore; Orefice Estimo industriale), ditte venditrici di apparecchiature similari e consultando i dati forniti dall' ISTAT. La legge di deprezzamento applicata per la valutazione dei beni è una legge lineare.

Funzioni di consumo aggregate	Vite medie (in anni)
Mobili	15
Grandi Elettrodomestici	8
Sanitari durevoli	4
Mezzi di trasporto	9
Telefonia fissa	5
Telefonia mobile	3
Personal computer	5
Apparecchi radio-TV, Hi-fi, registratori, videocamere, macchine fotografiche	7
Gioielli e orologi	39
Altri beni durevoli	3

TABELLA LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1	€ 183.000,00	SUB. 2- SUB. 23- SUB. 12 -
LOTTO 2	€ 63.400,00	SUB. 4 – SUB. 24 – SUB.18
LOTTO 3	€ 64.660,00	SUB. 19 – SUB. 25 – SUB. 13
LOTTO 4	€ 65.770,00	SUB. 20 – SUB. 26 – SUB. 15
LOTTO 5	€ 111.000,00	SUB. 5 – SUB. 27 – SUB. 31
LOTTO 6	€ 63.900,00	SUB. 6 – SUB. 28 -
LOTTO 7	€ 64.520,00	SUB. 7 – SUB. 29 -
LOTTO 8	€ 59.300,00	SUB. 8 – SUB. 30 -
LOTTO 9	€ 12.150,00	SUB. 22
LOTTO 10	€ 46.440,00	SUB. 32
LOTTO 11	€ 7.450,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 5
LOTTO 12	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 6
LOTTO 13	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 7
LOTTO 14	€ 5.950,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 8
LOTTO 15	€ 7.450,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 2
LOTTO 16	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 19
LOTTO 17	€ 6.500,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 20
LOTTO 18	€ 3.700,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 4
LOTTO 19	€ 69.247,50	TERRENO SAN FILIPPO DEL MELA
LOTTO 20	0	BENI MOBILI REGISTRATI

Si riportano i beni mobili riscontranti nei singoli appartamenti, suddivisi per lotti.

LOTTO NR. 11

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 5 - INT. 1 –

- SPLIT: € 100
- TELEVISORE: € 100
- DIVANO TRE POSTI, COLORE VIOLA : € 500
- LETTO MATRIMONIALE: € 1000
- NR. 2 COMODINI: 150
- ARMADIO A QUATTRO ANTE: € 500,00
- ARAMDIO A DUE ANTE: € 400
- COMODINO CON TRE CASSETTI: € 300
- LETTO SINGOLO: € 500
- TAVOLINO: € 100,00
- LAMPADARIO ED APPLIQUE: € 100,00
- NR. 4 SEDIE: € 200,00
- CUCINA COMPLETA: MOBILI PENSILI, FORNO, FRIGORIGERO, PIANO COTTURA, CAPP: € 2.500
- TAVOLINO, DUE SEDIE E DIVANETTO PER ESTERNI: € 800,00
- QUADRI: € 200

TOTALE : € 7.450,00

LOTTO NR. 12

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 6 - INT. 2 –

- TAVOLO PER CUCINA CON QUATTRO SEDIE COLORE ROSSO : € 300,00
- SPLIT : € 100
- DIVANO TRE POSTI, COLORE BORDEAUX : € 500
- TV : € 100
- LETTO MATRIMONIALE : € 1.000,00
- NR. 2 COMODINI : € 150,00
- ARMADIO CON SPECCHIO : € 500,00
- CUCINA COMPLETA, FRIGORIFERO , FORNO, CAPP, MOBILI PENSILI : € 2.500
- LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00
- SALOTTINO DA GIARDINO PER ESTERNO CON NR, 2 POLTRONE E DIVANETTO A DUE POSTI: € 800,00

TOTALE : € 6.050,00

LOTTO NR. 13

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 7 -INT. 3 -

• - TAVOLO PER CUCINA CON NR. 4 SEDIE COLORE BLU : € 300,00
• - SPLIT: € 100
• - DIVANO TRE POSTI, COLORE BLU : € 500
• - TV : € 100
• - CUCINA COMPLETA, FRIGORIFERO, FORNO, CAPP, MOBILI PENSILI, FUOCHI : € 2.500
• - SPECCHIO: € 50,00
• - NR. 2 QUADRI : € 100,00
• - DIVANETTO CON NR. 2 SEDIE E TAVOLINO PER ESTERNI : € 800,00
• - LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00
• LETTO MATRIMONIALE CON NR. 2 CASSETTIERE CON NR 2 CASSETTI ED ARMNADIO A 4 ANTE: € 1.500,00

TOTALE € 6.050,00

LOTTO NR. 14

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 8 -INT. 4

- CUCINA COMPLETA : CAPP, FORNO, FRIGORIFERO, PIANO COTTURA, MOBILI PENSILI : € 2.500
- TAVOLINO RETTANGOALRE COLORE BIANCO E NR 4 SEDIE COLOR ROSSO, A SERVIZIO DELLA CUCINA: € 300
- DIVANO COLOR ROSSO TRE POSTI : € 500
- SALOTTINO DA ESTERNO, COLORE BIANCO , DIVANETTO , POLTRONE E TAVOLINO: € 800,00
- TV: € 100
- SPLIT : € 100
- ARMADIO 4 ANTE : € 500,00
- LETTO MATRIMONIALE E COMODINI: € 1.150,00

TOTALE € 5.950,00

LOTTO NR. 15

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 2 – INT. 5 –

-CUCINA COMPLETA : CAPP A, FORNO, FRIGORIFERO, PIANO COTTURA, MOBILI PENSILI: € 2.500
-TAVOLINO RETTANGOALRE COLORE BIANCO E NR 4 SEDIE COLOR BIANCO, A SERVIZIO DELLA CUCINA: € 300,00
-DIVANO TRE POSTI , COLORE MARRONE CHIARO : € 500
-SALOTTINO DA ESTERNO, COLORE BIANCO , DIVANETTO , nr. 2 POLTRONE E TAVOLINO: € 800,00
-TV PHILIPS: : € 100
-SPLIT : € 100
-ARMADIO 4 ANTE : € 500,00
-NR. 2 COMODINI : € 150,00
-LETTO MATRIMONIALE: € 1.000,00
- LETTO SINGOLO : € 300,00
- NR. 7 QUADRI : € 200,00
- LAVATRICE : € 100,00
- ARMADIETTO : € 100,00
- LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00
- SPECCHIO : € 50,00
- CASSETTONE CON NR. 3 CASSETTI - NR. 2 : € 350
- ARMADIO A DUE ANTE : € 300,00

TOTALE € 7.450,00

LOTTO NR. 16

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 19 INT. 6 -

- TAVOLO PER CUCINA CON NR. 4 SEDIE COLORE ARANCIONE : € 300,00
- SPLIT : € 100
- DIVANO TRE POSTI, COLORE ARANCIONE : € 500
- TV : € 100
- CUCINA COMPLETA, FRIGORIFERO, FORNO, CAPP A, PENSILI.. : € 2.500
- SPECCHIO : € 50,00
- LETTO MATRIMONIALE E COMODINI : € 1.150,00
- ARMADIO A DUE ANTE : € 300,00
- NR. 4 QUADRI : € 150,00
- DIVANETTO CON NR. 2 SEDIE E TAVOLINO PER ESTERNI : € 800,00
- LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00

TOTALE € 6.050,00

LOTTO NR. 17
ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 20 – INT. 7

-CUCINA COMPLETA : CAPPA, FORNO, FRIGORIFERO, PIANO COTTURA, MOBILI PENSILI : € 2.500
-TAVOLINO RETTANGOALRE COLORE BIANCO CON NR 4 SEDIE COLOR ROSSO, A SERVIZIO DELLA CUCINA : € 300,00
-DIVANO COLOR ROSSO TRE POSTI : € 500,00
-SALOTTINO DA ESTERNO, COLORE BIANCO , DIVANETTO , nr. 2 POLTRONE E TAVOLINO : € 800,00
-TV: € 100
- SPLIT : € 100
-ARMADIO 4 ANTE : € 500,00
- NR. 2 COMODINI : € 150,00
- LETTO MATRIMONIALE: € 1.000,00
- NR. 5 QUADRI: € 150,00
- LAVATRICE : € 150,00
- MOBILETTO BAGNO: € 100
- LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00
- SPECCHIO : € 50,00

TOTALE € 6.500,00

LOTTO NR. 18
ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 4 — INT. 8 –

- TAVOLO PER CUCINA CON UNA SEDIA : € 100,00
- SPLIT : € 100
- DIVANO TRE POSTI, COLORE ARANCIONE : € 500
- TV : 100,00
- CUCINA COMPLETA, FRIGORIFERO , FORNO, CAPPA, PENSILI : € 2.500
- SPECCHIO : € 50,00
- MOBILETTO BAGNO : € 100,00
- NR. 4 QUADRI : € 150,00
- LAMPADARIO ED APPLIQUE: € 100,00

TOTALE € 3.700,00

Si riporta la tabella riepilogativa dei beni mobili sopra descritti e suddivisi nei lotti 24 -> 31 lotti

• LOTTO 11 - ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 5 – INT. 1 -	TOTALE : € 7.450,00
• LOTTO 12 - ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 6 - INT. 2 -	TOTALE : € 6.050,00
• LOTTO 13- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 7 – INT. 3 -	TOTALE € 6.050,00
• LOTTO 14- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 8 – INT. 4	TOTALE € 5.950,00
• LOTTO 15- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 2 – INT. 5 -	TOTALE € 7.450,00
• LOTTO 16- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 19 –INT. 6 -	TOTALE € 6.050,00
• LOTTO 17- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 20 –INT. 7	TOTALE € 6.500,00
• LOTTO 18- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 4 – INT. 8 -	TOTALE € 3.700,00

Sommando gli importi indicati nei singoli lotti avremo: € 49.200,00, ma nell'ipotesi in cui dovesse pervenire un'offerta complessiva per tutti i lotti si ritiene congruo applicare un coefficiente decurtativo del 15%, **per cui avremo che il più probabile valore di mercato dei beni mobili sarebbe pari ad € 41.820,00, nello stato in cui si trovano i singoli beni, comprensivo di eventuali difetti occulti e non. I beni dovranno considerarsi dall'aggiudicatario visti e piaciuti nello stato in cui si trovano.**

il consulente tecnico
ing. Domenico Lupo'



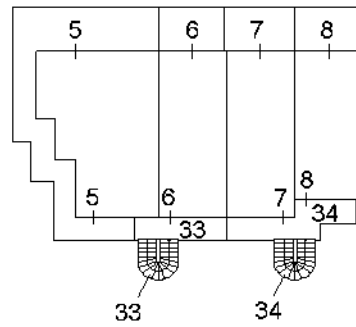
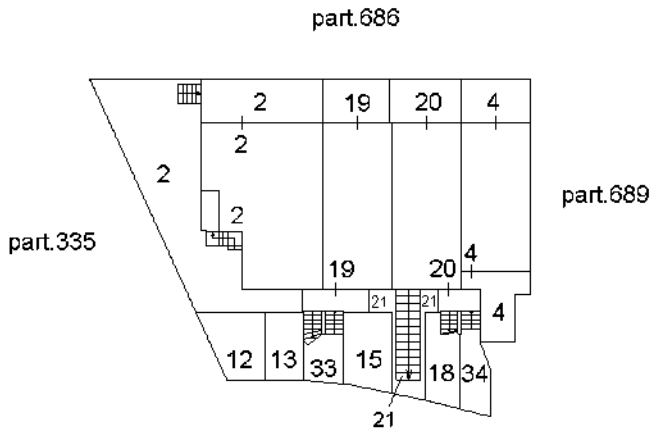
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Lupo' Domenico	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Messina	N. 3061

Comune di Furnari		Protocollo n. ME0055736 del 11/05/2023	
Sezione:	Foglio: 3	Particella: 816	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

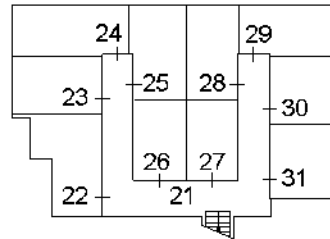
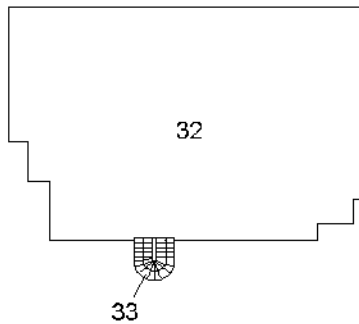
PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 2

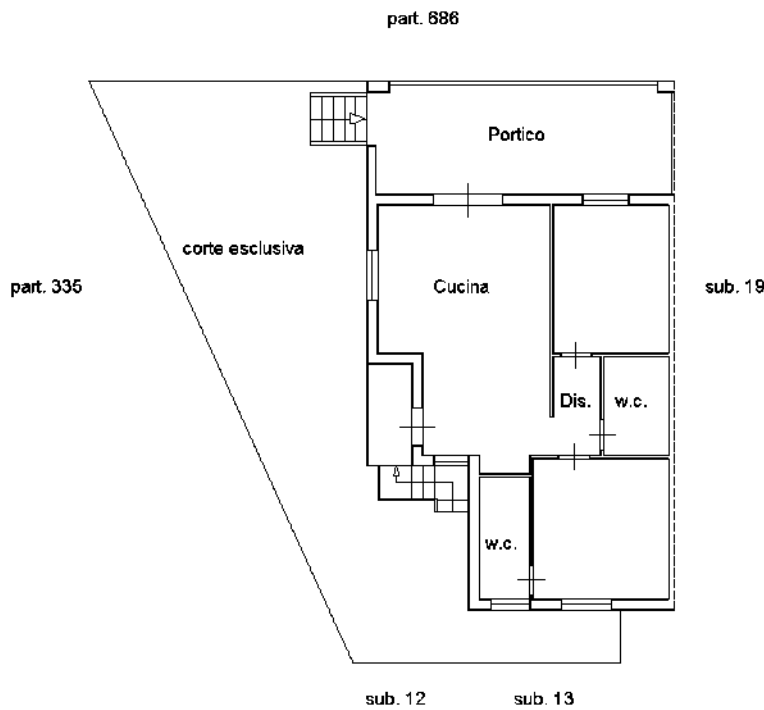
Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

H= 286 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

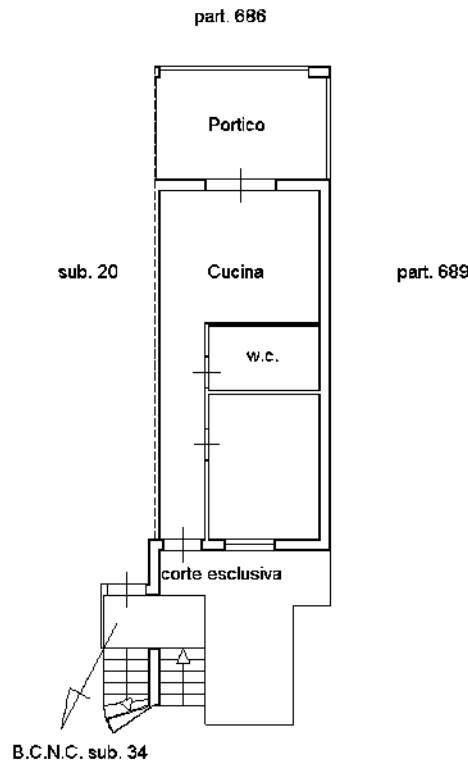
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 4

Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
H= 286 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 5

Compilata da:
Navarra Nicolo'

Iscritto all'albo:
Ingegneri

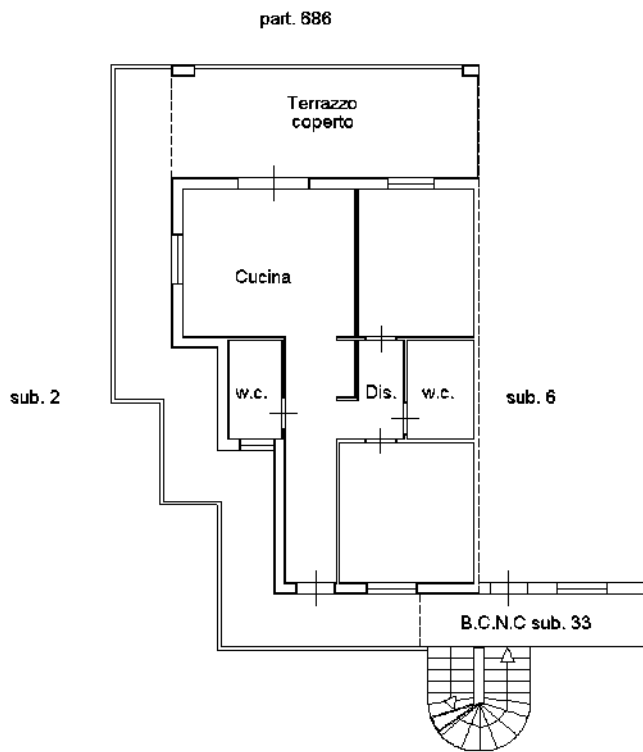
Prov. Palermo

N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo

H= 285 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 6

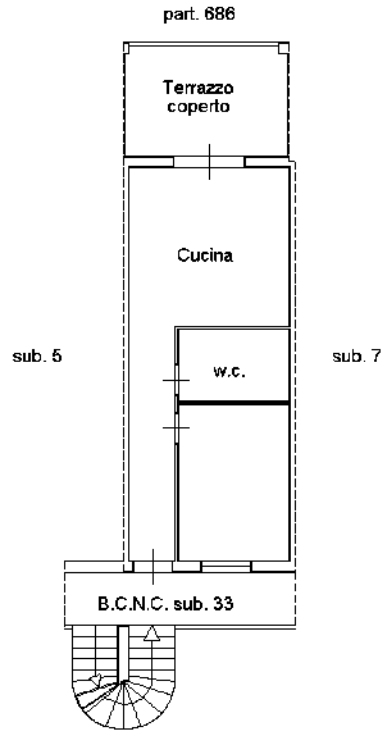
Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo

H= 285 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 7

Compilata da:
Navarra Nicolo'

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo

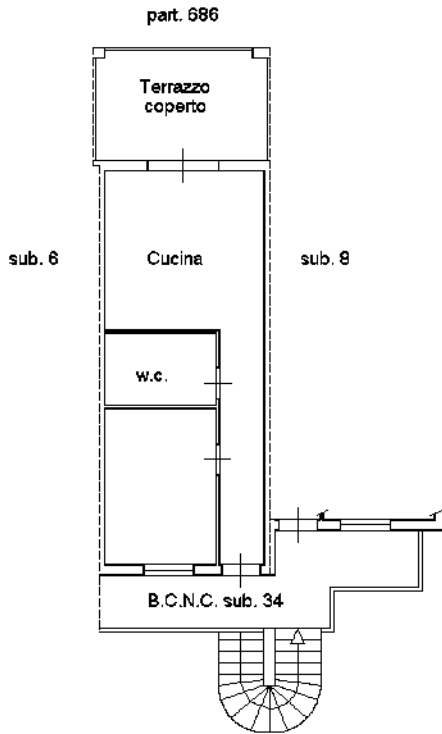
N. 2608

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo

H= 285 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 8

Compilata da:
Navarra Nicolo'

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo

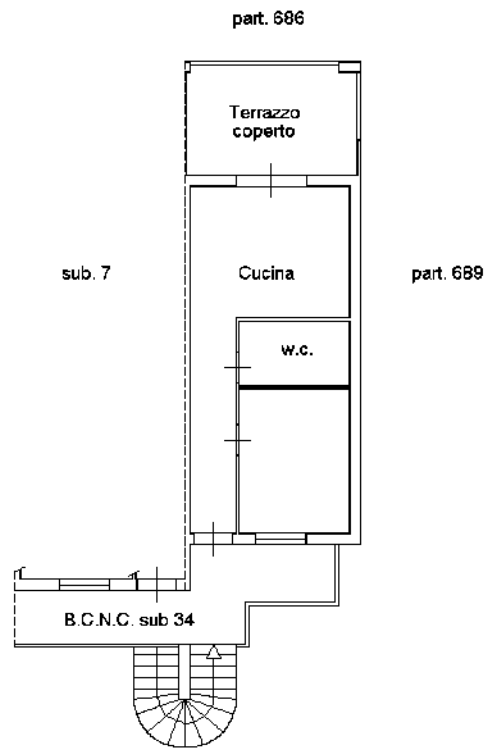
N. 2608

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo

H= 285 cm



Orientamento



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 12

Compilata da:
Navarra Nicolo'

Iscritto all'albo:
Ingegneri

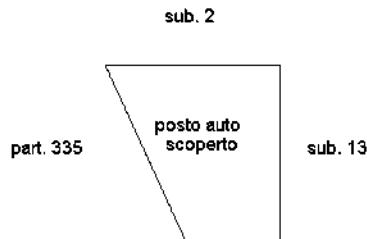
Prov. Palermo

N. 2608

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

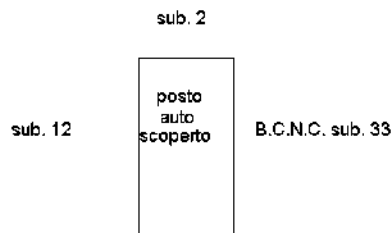
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 13

Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 15

Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

sub. 19

B.C.N.C. sub. 33



B.C.N.C. sub. 21

Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0013985 del 24/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

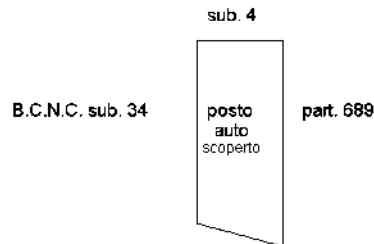
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 18

Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016304 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 19

Compilata da:
Navarra Nicolo'

Iscritto all'albo:
Ingegneri

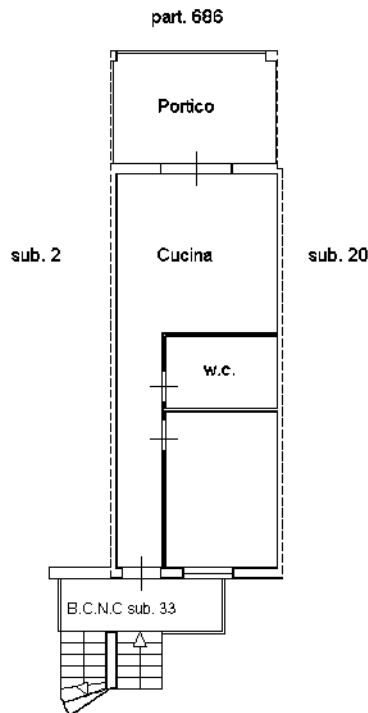
Prov. Palermo

N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra

H= 286 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0016304 del 25/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 20

Compilata da:
Navarra Nicolo'

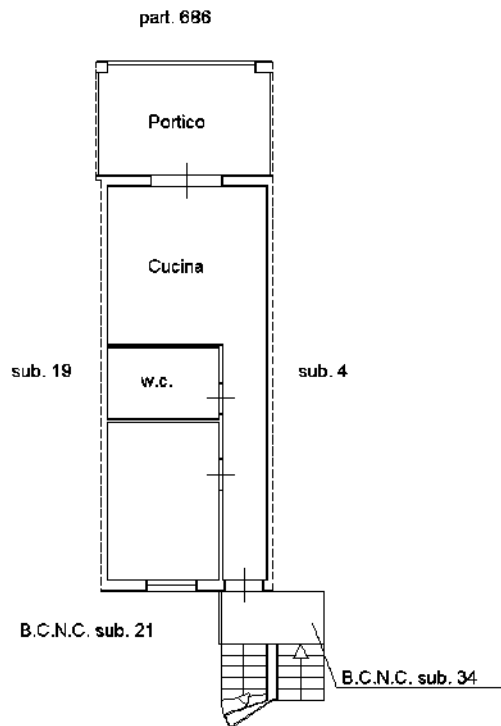
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo

N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
H= 286 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 22

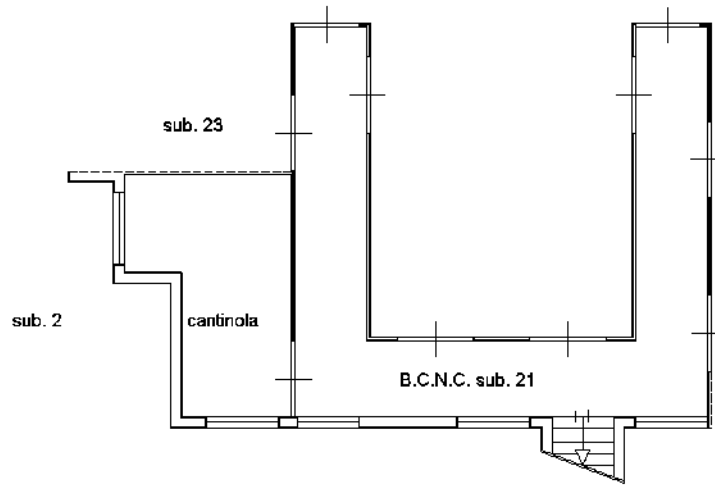
Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato

H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 23

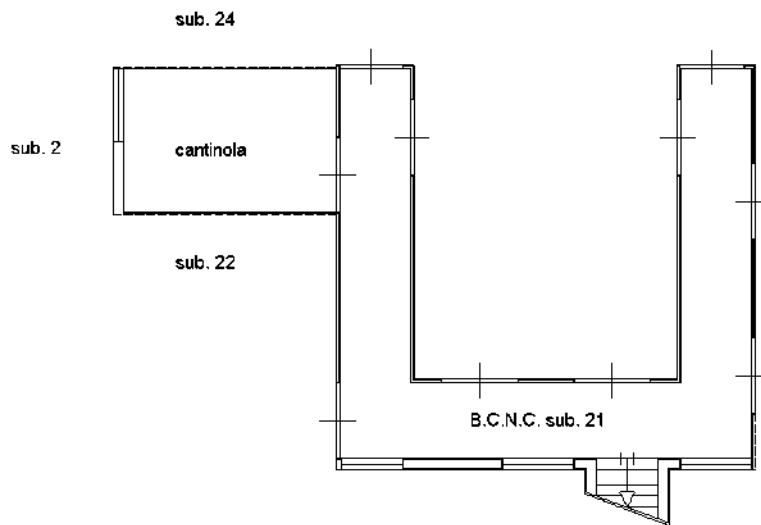
Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato

H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 24

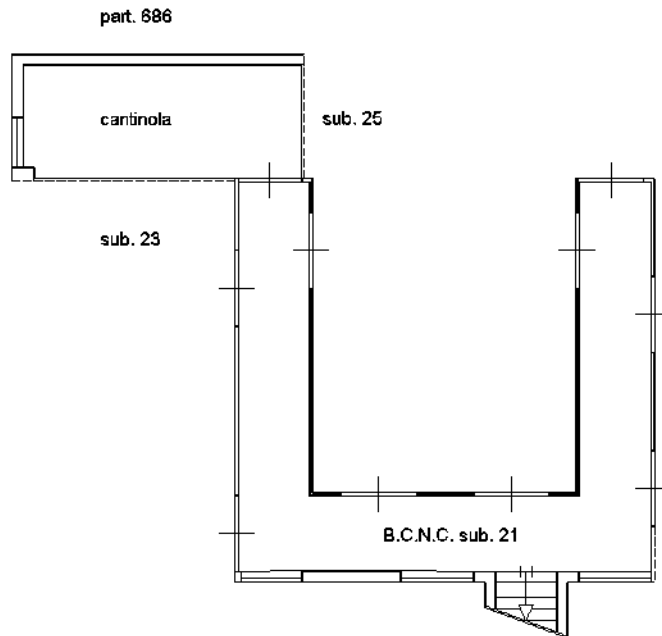
Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato

H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

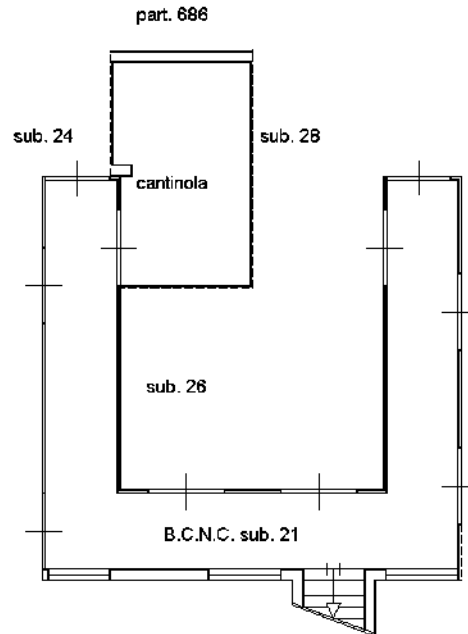
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 25

Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato
H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

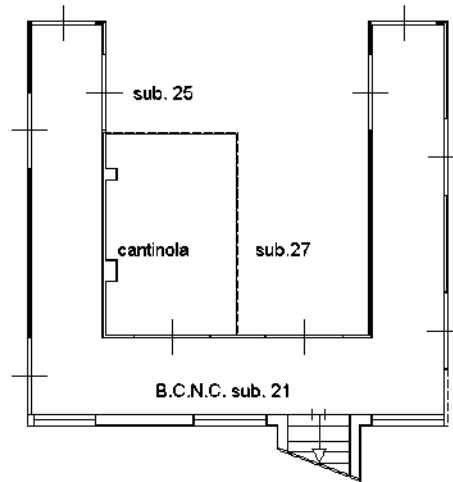
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 26

Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato
H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 27

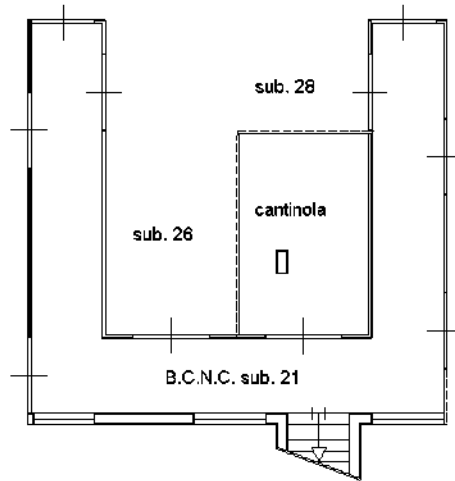
Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato

H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

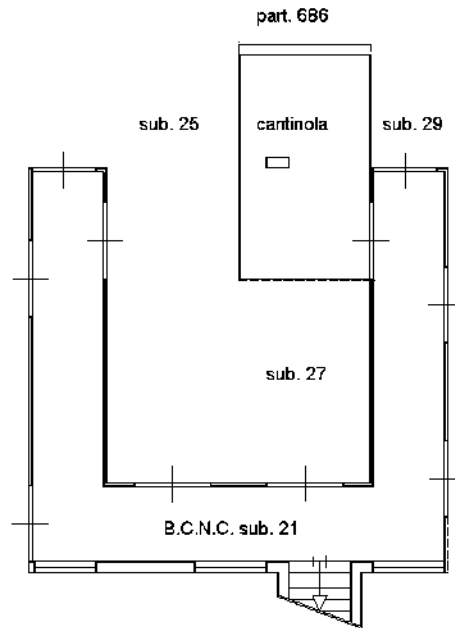
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 816
Subalterno: 28

Compilata da:
Navarra Nicolo'
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato
H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 29

Compilata da:
Navarra Nicolo'

Iscritto all'albo:
Ingegneri

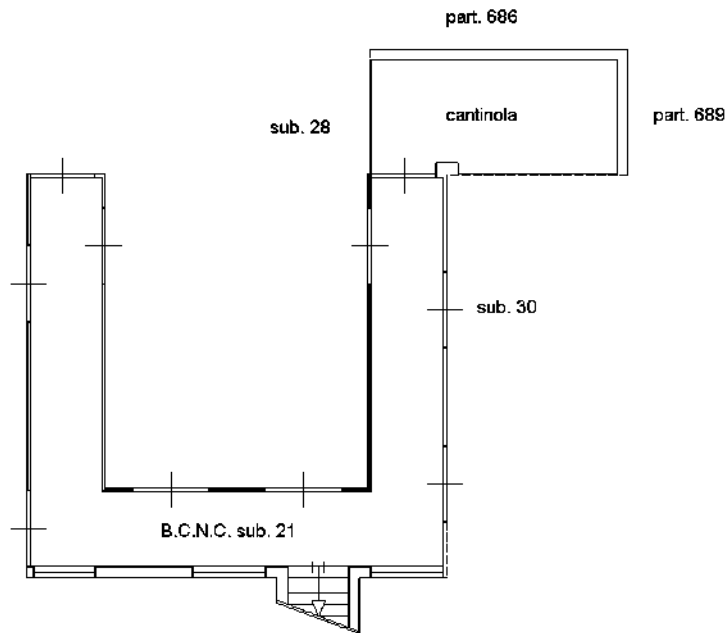
Prov. Palermo

N. 2608

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato

H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 30

Compilata da:
Navarra Nicolo'

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo

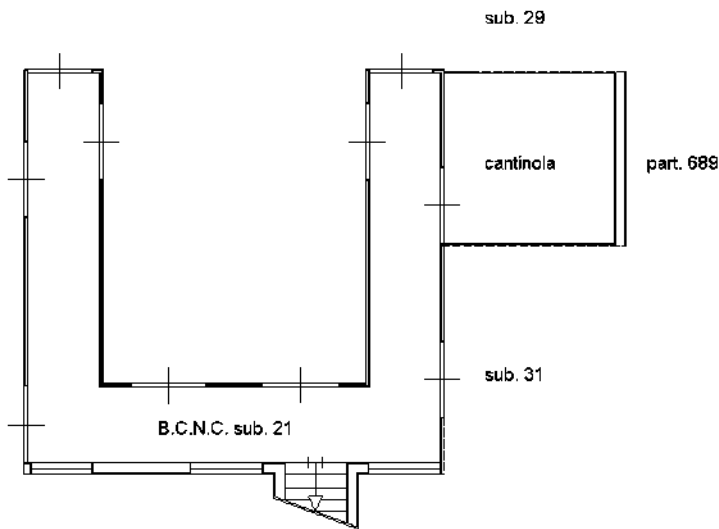
N. 2608

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato

H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0021968 del 04/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Furnari

Frazione Tonnarella Complesso Turistico Porto Rosa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 816

Subalterno: 31

Compilata da:
Navarra Nicolo'

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Palermo

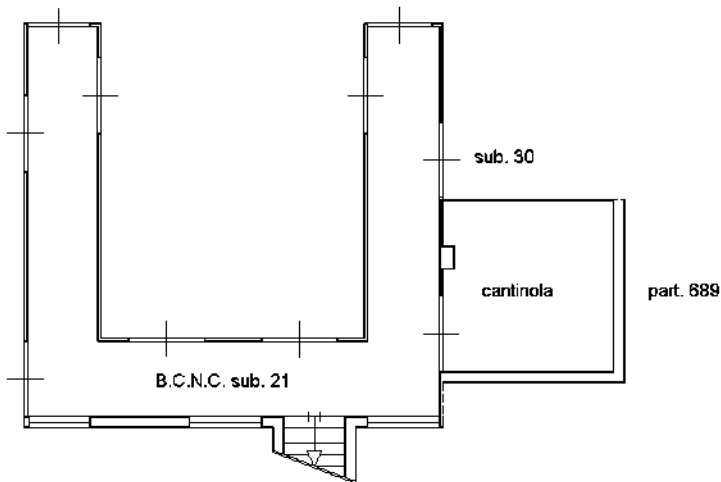
N. 2608

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato

H= 256 cm



Orientamento



Ultima planimetria in atti



Certificazione notarile

Attestante le risultanze delle visure catastali
e dei registri immobiliari
FALLIMENTO n.18/2022 della società "██████████" IN
██████████ con sede in Messina, codice fiscale
██████████

//////////

La sottoscritta dottoressa **Alessia Marsiglio, notaio in Messina**, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, riscontrate le risultanze dei registri e dei documenti custoditi presso l'ufficio dei registri immobiliari di **Messina** (previa verifica nei registri del catasto nazionali dai quali alla data infra indicata la società di cui in epigrafe risulta intestataria di immobili nella sola provincia di Messina) fino alla data di aggiornamento del **3 ottobre 2022**, effettuate le visure camerali e nei registri del catasto nazionali, verificate le risultanze delle mappe censuarie (che in copia fotostatica si allegano alla presente), attesta quanto segue.

La società "██████████" con sede in Messina, risulta proprietaria alla data suddetta degli immobili seguenti (tutti per la quota di 1/1 di proprietà ad eccezione della part. 1248 del foglio 2 del comune di Furnari per la quota di 1/3 di proprietà), che, dall'esame dei registri del catasto risultano riportati con i seguenti dati:

nel Catasto fabbricati di **Furnari**:

foglio 3, particella 816:

- **subalterno 2**, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 91 (escluse aree scoperte mq 76), rendita Euro 267,27, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano T,
- **subalterno 4** categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, superficie totale mq 51 (escluse aree scoperte mq 45), rendita Euro 178,18, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano T,
- **subalterno 5**, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 87 (escluse aree scoperte mq 76), rendita Euro 267,27, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano 1,
- **subalterno 6**, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, superficie totale mq 54 (escluse aree scoperte mq 50), rendita Euro 178,18, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano 1,
- **subalterno 7**, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, superficie totale mq 53 (escluse aree scoperte mq 49), rendita Euro 178,18, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano 1,
- **subalterno 8**, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, superficie totale mq 50 (escluse aree scoperte mq 46), rendita Euro 178,18, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano 1,
- **subalterno 19**, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3, superficie totale mq 54 (escluse aree scoperte mq 50), rendita Euro 178,18, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano T,
- **subalterno 20**, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 3,




superficie totale mq 54 (escluse aree scoperte mq 50),

rendita Euro 178,18, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano T,

- **subalterno 12**, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadri 17, superficie catastale metri quadri 17, rendita euro 22,83, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano T,
- **subalterno 13**, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadri 12, superficie catastale metri quadri 12, rendita euro 16,11, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano T,
- **subalterno 15**, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadri 16, superficie catastale metri quadri 16, rendita euro 21,48, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano T,
- **subalterno 18**, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadri 12, superficie catastale metri quadri 12, rendita euro 16,11, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano T,
- **subalterno 22**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 22, superficie catastale metri quadri 27, rendita euro 42,04, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 23**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 21, superficie catastale metri quadri 24, rendita euro 40,13, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 24**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 22, superficie catastale metri quadri 26, rendita euro 42,04, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 25**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 21, superficie catastale metri quadri 23, rendita euro 40,13, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 26**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 18, superficie catastale metri quadri 20, rendita euro 34,40, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 27**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 18, superficie catastale metri quadri 19, rendita euro 34,40, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 28**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 20, superficie catastale metri quadri 22, rendita euro 38,22, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 29**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 19, superficie catastale metri quadri 23, rendita euro 36,31, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 30**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 20, superficie catastale metri quadri 22, rendita euro 38,22, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 31**, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadri 20, superficie catastale metri quadri 24, rendita euro 38,22, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano S1,
- **subalterno 32**, categoria F/5, consistenza metri quadri 344, VIA PRESTIPAULO n. SNC Piano 2;

in ditta a:

-  (ME), codice fiscale

 proprietà per 1/1

nel Catasto fabbricati di San Filippo del Mela:

foglio 2:

- particella 1248, categoria F/1, consistenza metri quadri 1190, STRADA COMUNALE MILAZZO n. SNC Piano T;

in ditta a:

- SPEED S.R.L. Sede in MESSINA (ME), codice fiscale 01733010837, proprietà per 1/3;

- particella 1249, categoria F/1, consistenza metri quadri 3465, STRADA COMUNALE MILAZZO n. SNC Piano T;

in ditta a:

- [redacted] Sede in MESSINA [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

nel Catasto terreni di San Filippo del Mela:

foglio 2:

- particella 995, orto irriguo, classe U, are 02.38, r.d. euro 7,74, r.a. euro 3,50,

- particella 1160, orto irriguo, classe U, are 13.27, r.d. euro 43,18, r.a. euro 19,53,

- particella 1251, orto irriguo, classe U, are 14.90, r.d. euro 48,48, r.a. euro 21,93,

- particella 1253, orto irriguo, classe U, centiare 05, r.d. euro 0,11, r.a. euro 0,07,

- particella 1255, orto irriguo, classe U, centiare 70, r.d. euro 1,59, r.a. euro 1,03,

in ditta a:

- [redacted] Sede in [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1.

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

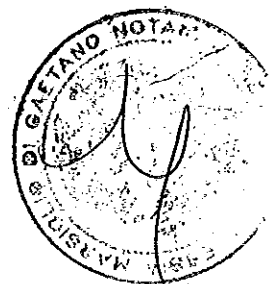
(Comune di Furnari)

- I subalterni 2, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 15 e 18 della part. 816 del foglio 3 derivano dalla medesima part.816 rispettivi subalterni 2, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 15 e 18 categoria F/3 (giusta VARIAZIONE del 24/01/2013 Pratica n. ME0013985 in atti dal 24/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 1687.1/2013).

- I subalterni 19 e 20 della part. 816 del foglio 3 derivano dall'ex sub. 3, categoria F/3 (giusta VARIAZIONE del 25/01/2013 Pratica n. ME0016304 in atti dal 25/01/2013 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 1934.1/2013).

- I subalterni 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 della part. 816 del foglio 3 derivano dall'ex sub.1, categoria F/3 (giusta VARIAZIONE del 04/02/2013 Pratica n. ME0021968 in atti dal 04/02/2013 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO n. 2798.1/2013).

- Il subalterno 32 della part. 816 del foglio 3 deriva dall'ex sub.9, categoria F/3 (giusta VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/02/2013 Pratica n. ME0028930 in atti dal 06/02/2013 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE-LASTRICO SOLARE n.



3164.1/2013).

- Si precisa inoltre che:
- il subalterno 21 della part. 816 del foglio 3, bene comune non censibile, deriva dall'ex sub 1, per la cui storia catastale si rinvia a quanto sopra;
- il subalterno 33 della part. 816 del foglio 3, bene comune non censibile, deriva dagli ex sub 10 (bene comune non censibile, poi ulteriormente soppresso) e 14 (giusta VARIAZIONE del 06/02/2013 Pratica n. ME0028832 in atti dal 06/02/2013 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3166.1/2013);
- il subalterno 34 della part. 816 del foglio 3, bene comune non censibile, deriva dagli ex subalterni 11, 16 e 17 (poi ulteriormente soppressi), (giusta VARIAZIONE del 06/02/2013 Pratica n. ME0028831 in atti dal 06/02/2013 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3165.1/2013).
- I subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 risultano tutti edificati su area di cui alla part. 816 del foglio 3 del C.T., ente urbano di are 5,68 (giusta COSTITUZIONE del 18/10/1996 in atti dal 18/10/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE n. B00629.1/1996), derivante dalla ex part. 687 di are 5,68, ente urbano di are 5,68 (giusta variazione del 10/05/2016 Pratica n. ME0072887 in atti dal 10/05/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n.1658.1/2016), a sua volta derivante dalla medesima ex particella 687 agrumeto di seconda di are 5,68 (giusta variazione del 10/05/2016 Pratica n. ME0072884 in atti dal 10/05/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n.1657.1/2016), a sua volta derivante dalla ex particella 662 agrumeto di seconda di are 46,40 (giusta FRAZIONAMENTO del 15/11/2001 Pratica n. 362159 in atti dal 15/11/2001 n. 1556.1/1990), a sua volta derivante dalla ex particella 506 agrumeto di seconda di are 48,50 (giusta FRAZIONAMENTO in atti dal 11/11/1997 n. 961.18/1990), quest'ultima derivante dalla ex particella 28 del foglio 2 agrumeto di seconda di are 48,50 giusta VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 09/10/1997 (n. 9.49/1990).

**Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel
ventennio:**

(Comune di San Filippo del Mela)

- La part. 1248 del foglio 2 deriva dalla ex part. 1248 Ente Urbano di are 11.90 (giusta COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. ME0056016 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE n. 822.1/2009), a sua volta derivante dalla ex particella 1152, Ente Urbano di are 61.15 (giusta FRAZIONAMENTO del 09/01/2009 Pratica n. ME0383254 in atti dal 09/01/2009 n. 383254.1/2008), a sua volta derivante dalla ex particella 515, Ente Urbano di 61.60 (giusta Tipo Mappale del 22/08/2001 Pratica n. 172770 in atti dal 22/08/2001 n. 2636.1/2001), a sua volta derivante dalla ex particella 515, Fabbricato Rurale, di are 61.60 (giusta VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal

04/02/1999 CIRC.2/84 n.1.16/1991), comprendente le particelle 516 di centiare 48, 517 di centiare 10, 959 di are 50.55 e 962 di are 1.75 (giusta VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 04/02/1999 CIRC.2/84 n. 1.15/1991) e la medesima part. 515 di are 08.72 da cui deriva (giusta VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 04/02/1999 sopra citata).

- La part. 1249 del foglio 2 deriva dalla ex part. 1249 Ente Urbano di are 34.65 (giusta COSTITUZIONE del 02/03/2009 Pratica n. ME0056026 in atti dal 02/03/2009 COSTITUZIONE n. 823.1/2009), a sua volta derivante dalla ex part. 1152, per la cui storia catastale si rinvia a quanto sopra.

- La part. 995 del foglio 2 deriva dalla ex part. 960 di are 81.25 (giusta FRAZIONAMENTO del 11/12/2000 Pratica n. 153610 in atti dal 11/12/2000 n. 184/91.1/1991).

- La part. 1160 del foglio 2 deriva dalla ex part. 994 di are 78.87 (giusta FRAZIONAMENTO del 22/08/2001 Pratica n. 172770 in atti dal 22/08/2001 n. 2636.1/2001), a sua volta derivante dalla ex part. 960 di are 81.25, (giusta FRAZIONAMENTO del 11/12/2000 Pratica n. 153610 in atti dal 11/12/2000 n. 184/91.1/1991).

- La part. 1251 del foglio 2 deriva dalla ex part. 1159 di are 24.00 (giusta FRAZIONAMENTO del 09/01/2009 Pratica n. ME0383254 in atti dal 09/01/2009 n. 383254.1/2008) a sua volta derivante dalla ex part. 994 di are 78.87 (giusta FRAZIONAMENTO del 22/08/2001 Pratica n. 172770 su indicato), per la cui storia catastale si rinvia a quanto sopra.

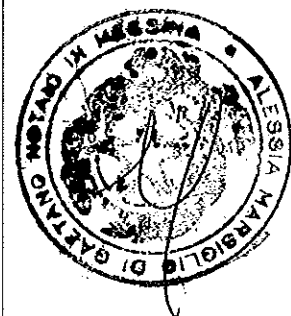
- La part. 1253 del foglio 2 deriva dalla ex part. 1156 di are 01.60 (giusta FRAZIONAMENTO del 09/01/2009 Pratica n. ME0383254 in atti dal 09/01/2009 n. 383254.1/2008), a sua volta derivante dalla ex part. 879 di are 19.00 (giusta FRAZIONAMENTO del 22/08/2001 Pratica n. 172770 su indicato).

- La part. 1255 del foglio 2 deriva dalla ex part. 1155 di are 01.65 (giusta FRAZIONAMENTO del 09/01/2009 Pratica n. ME0383254 su citato) a sua volta derivante dalla ex part. 879 di are 19.00 (giusta FRAZIONAMENTO del 22/08/2001 Pratica n. 172770 su indicato).

- Al Catasto fabbricati di San Filippo del Mela la particella 515 del foglio 2 risultava divisa nei seguenti subalterni:

-- sub 1 soppresso (giusta VARIAZIONE del 31/08/1993 in atti dal 09/02/1999 DEMOLIZIONE PER IDENTIF. CATASTALE n.16389.1/1993) già sub 1 cat. A/2 classe 3 vani 7,5 vani r.c. L. 525.000 (giusta VARIAZIONE del 14/01/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO n. 733.1/1992) (già sub 1 giusta COSTITUZIONE in atti dal 09/06/1993);

-- sub 2 soppresso (giusta VARIAZIONE del 31/08/1993 in atti dal 09/02/1999 DEMOLIZIONE PER IDENTIF. CATASTALE n. 16389.1/1993) già sub 2 cat. A/2 classe 3 vani 5 r.c. L. 350.000 STRADA COM LE MILAZZO ARCHI Piano T (giusta VARIAZIONE del 14/01/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO n. 733.1/1992) (già sub 2 giusta COSTITUZIONE in atti dal



09/06/1993);

-- sub 3 soppresso (giusta VARIAZIONE del 31/08/1993 in atti dal 09/02/1999 DEMOLIZIONE PER IDENTIF. CATASTALE n. 16389.1/1993) già sub 3 cat. A/2 classe 3 vani 5 r.c. L. 350.000 STRADA COM LE MILAZZO ARCHI Piano T (giusta VARIAZIONE del 14/01/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO n. 733.1/1992) (già sub 3 giusta COSTITUZIONE in atti dal 09/06/1993);

-- sub 4 soppresso (giusta VARIAZIONE del 31/08/1993 in atti dal 09/02/1999 DEMOLIZIONE PER IDENTIF. CATASTALE n. 16389.1/1993) già sub 4 cat. A/2 classe 3 vani 5,5 r.c. L. 385.000 STRADA COM LE MILAZZO ARCHI Piano T (giusta VARIAZIONE del 14/01/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO n. 733.1/1992) (già sub 4 giusta COSTITUZIONE in atti dal 09/06/1993);

-- sub 5 soppresso (giusta VARIAZIONE del 31/08/1993 in atti dal 09/02/1999 DEMOLIZIONE PER IDENTIF. CATASTALE n. 16389.1/1993) già sub 5 cat. A/2 classe 3 vani 6,5 r.c. L. 455.000 STRADA COM LE MILAZZO ARCHI Piano T (giusta VARIAZIONE del 14/01/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO n. 733.1/1992) (già sub 5 giusta COSTITUZIONE in atti dal 09/06/1993);

-- sub 6 soppresso (giusta VARIAZIONE del 31/08/1993 in atti dal 09/02/1999 DEMOLIZIONE PER IDENTIF. CATASTALE n. 16389.1/1993) già sub 6 cat. C/6 classe 4 mq 38 r.c. L. 129.200 STRADA COM LE MILAZZO ARCHI (giusta VARIAZIONE del 14/01/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO n. 733.1/1992) (già sub 6 giusta COSTITUZIONE in atti dal 09/06/1993);

-- sub 7 soppresso (giusta VARIAZIONE del 31/08/1993 in atti dal 09/02/1999 DEMOLIZIONE PER IDENTIF. CATASTALE n. 16389.1/1993), già bene comune non censibile (giusta COSTITUZIONE del 14/01/1992 in atti dal 09/02/1999 CORTE n. 733/1992).

**CRONISTORIA NEL VENTENNIO
DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

TITOLO I

COMUNE DI FURNARI

1. Gli immobili siti nel Comune di Furnari di cui ai subb. 1 (oggi subalterni 21 quale bene comune non censibile, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31), 2, 3 (quest'ultimo oggi subalterni 19 e 20), 4, 5, 6, 7, 8, 9 (quest'ultimo oggi subalterno 32), 12, 13, 14 (quest'ultimo che oggi è soppresso e con l'ex sub. 10 ha generato il subalterno 33 quale bene comune non censibile), 15, 16 (quest'ultimo che oggi è soppresso e con gli ex subb. 11 e 17 ha generato il subalterno 34 quale bene comune non censibile), 17 (quest'ultimo che oggi è soppresso e con gli ex subb. 11 e 16, oggi soppressi ha generato il subalterno 34 quale bene comune non censibile) e 18, della particella 816 del foglio 3, sono pervenuti alla detta "██████████", con sede in

giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Flora Puglisi da Messina in data 20 luglio 2009, rep.26329, trascritto a Messina in data 22 luglio 2009 ai nn.25429/17239, contro " " con sede in " " codice fiscale " "

Si rinvia a quanto sotto indicato nelle osservazioni per il contenuto del quadro D della nota.

2. Alla detta " " gli immobili di cui al precedente punto 1. sono pervenuti giusta decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto in data 21 gennaio 2008, rep.43, trascritto a Messina in data 6 giugno 2008 ai nn.21245/14917, contro la società " " - " " con sede in " " codice fiscale " " e successivamente in rettifica del soggetto a favore quale " " in data 4 agosto 2009 ai nn. 27150/18361.

Si rinvia a quanto sotto indicato nelle osservazioni per il contenuto dei relativi quadri D delle note.

3. Alla detta società " " il terreno di cui alla part. 28 del foglio 2, è pervenuto, insieme a maggiore consistenza, giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Salvatore Cutrupia in data 19 dicembre 1985, registrato a Barcellona Pozzo di Gotto il 2 gennaio 1986 al n. 3, trascritto a Messina in data 7 gennaio 1986 ai nn.392/351, contro la società " " con sede in " " codice fiscale " "

Si rinvia a quanto sotto indicato nelle osservazioni per il contenuto della nota.

CRONISTORIA NEL VENTENNIO
DEI TITOLI DI PROVENIENZA

TITOLO II

COMUNE DI SAN FILIPPO DEL MELA

1. Gli immobili siti nel comune di San Filippo del Mela di cui alle particelle 1248 (per la quota di 1/3), 1249, 995, 1160, 1251, 1253 e 1255 del foglio 2, sono pervenuti alla detta " " con sede in Messina, giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Flora Puglisi da Messina in data 18 giugno 2009, rep.26245, trascritto a Messina in data 10 luglio 2009 ai nn.24143/16413, contro la società " " con sede in " " codice fiscale " "

si rinvia a quanto sotto indicato nelle osservazioni per il contenuto del quadro D della nota (si vedano in particolare obblighi e vincoli).

si precisa che il " " è stato indicato con il suddetto codice fiscale " " anzichè con il codice fiscale " " come anche indicato nelle osservazioni;

2. Al " " con sede in " " e codice fiscale " "



agosto 2009 rep.26354, contro "SPEED S.R.L.", codice fiscale 01733010837 con sede in Messina, e a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A., con sede in Lodi c.f. 05754690963 e domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Polenghi Lombardo 13, sugli immobili di cui ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15-16-17 e 18 della part.816 del foglio 3 di Furnari per 1/1;

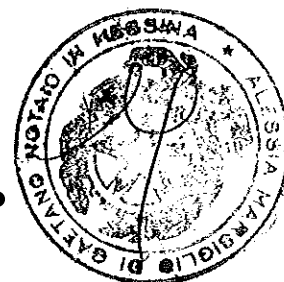
- 3) ipoteca volontaria iscritta a Messina il 4 marzo 2011 ai nn.7224 R.G. e 1082 R.P. per un capitale di euro 815.000,00 e un montante ipotecario di euro 1.630.000,00 derivante da concessione a garanzia di rendita vitalizia ai rogiti del Notaio Maria Flora Puglisi da Messina in data 14 febbraio 2011 rep.27342, contro [REDACTED]", codice fiscale [REDACTED] con sede in Messina, e a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A., con sede in Lodi c.f. 05754690963 e domicilio ipotecario eletto in Lodi, Via Polenghi Lombardo 13, sugli immobili di cui ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15-16-17 e 18 della part.816 del foglio 3 di Furnari per 1/1, ed in ripetizione in data 23 maggio 2011 ai nn.16688 R.G. e 2409 R.P. per un capitale di euro 815.000,00 e un montante ipotecario di euro 1.630.000,00 in quanto era stato indicato erroneamente il codice nota 171 invece del codice 168, e annotata di erogazione parziale in data 13/12/2011 al n.4616 r.p., 21/05/2012 al n.1533 r.p., il 4/07/2012 al n.1995 r.p., di erogazione a saldo il 9/05/2014 al n.1486 r.p., e di atto di proroga del preammortamento il 9/05/2014 al n.1487 r.p.;

- 4) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Messina il 3 agosto 2022 ai nn. 17433 R.P. e 21841 R.G., a favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALL. [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE" e contro "[REDACTED]", codice fiscale [REDACTED] con sede in Messina, gravante sugli immobili rappresentati in catasto del Comune di Furnari al foglio 3 part. 816 subb. 2-4-5-6-7-8-12-13-15-18-19-20-22-23-24-25-26--27-28-29-30-31 e 32 e del comune di San Filippo del Mela al foglio 2 particelle 1160-1253-995-1251-1255-1249-1248 per 1/1;

- 5) verbale di pignoramento immobili trascritto a Messina in data 3 ottobre 2022 ai nn.26493/21235, a favore di "BANCO BPM S.P.A." con sede in Milano c.f. 09722490969 e contro "[REDACTED]", codice fiscale [REDACTED] con sede in Messina, gravante sugli immobili rappresentati in catasto del Comune di Furnari al foglio 3 part. 816 subb. 2-4-5-6-7-8-12-13-15-18-19-20-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 e 32 per 1/1.

ALTRE FORMALITÀ TRASCritte A MESSINA

1) CONCESSIONE EDILIZIA n. 35 del 31 ottobre 1986 trascritta in data 25 febbraio 1987 ai nn. 5115/4342, contro la [REDACTED] con sede in Messina, a favore del Comune di Furnari, tra le altre, sulla particella 28 del foglio 2 del



Comune di Furnari per l'esecuzione di un edificio sito nel complesso "Portorosa" in zona C5 da destinare ad albergo piani cinque f.t. più piano interrato;

2) **TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE** da accertamento simulazione atti a Messina in data 19 gennaio 2010 ai nn. 1477/1105 notificata l'11 dicembre 2009 (rep. 41856 Tribunale civile di Messina) a favore tra gli altri di [redacted] [redacted] sede in [redacted], c.f. [redacted], per 1/3, e contro "[redacted]" con sede in [redacted] (Ca) c.f. [redacted], per 1/3, [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted], per 1/3, [redacted] nato a [redacted] [redacted] per 1/3, su immobile rappresentato in catasto fabbricati del Comune di Brolo al foglio 3 particella 141 sub 8;

3) **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** in data 21 luglio 2011 ai nn.23514/16999, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted], [redacted] gravante per il diritto di usufrutto per 1/2, su immobili rappresentati in catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 90 part. 357 sub 29, e nel Comune di Rometta (Me) al foglio 2 part. 1381 subb. 2-5 e subb. 3-6;

4) **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** in data 16 luglio 2018 ai nn.16750/12758, a favore di "[redacted]" con sede in Messina c.f. 01733010837 e contro [redacted] nato a Messina il 28 giugno 1973, gravante su immobile rappresentato in catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 102 part. 553 sub 2 per 1/1 in proprietà.

STORIA SOCIETARIA

- dalle ricerche eseguite presso la Camera di Commercio di Messina, risulta che:

- la società [redacted] (data atto costituzione 5/9/1991 Notaio M.F.Puglisi repertorio 10544) ha assunto tale denominazione variando da quella precedente di [redacted] [redacted], e trasferito la sede da Via La Farina is.R, giusta verbale ai rogiti del Notaio Maria Flora Puglisi del 2 febbraio 1998 rep.17752 iscritto il 7 maggio 1998;

- la società "[redacted]" si è trasformata in società a responsabilità limitata, assumendo la denominazione di "[redacted]" giusta verbale ai rogiti del Notaio Giuseppe Riggio da Catania del 24/11/2033 rep. 62255 iscritto il 24/11/2003.

PRECISAZIONI SUI BENI INDIVISI

Con riferimento ai beni indivisi in oggetto e precisamente all'immobile rappresentato in catasto fabbricati di San Filippo del Mela dalla particella 1248 del foglio 2, si precisa che:

- la stessa, alla data di aggiornamento della presente certificazione, risulta intestata alla "SPEED S.R.L." con

sede in Messina per 1/3;

- non risultano altri intestatari catastali;
- la precedente intestazione dal 2/03/2009 al 18/06/2009 è in ditta al CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA con sede in Messina;
- dalle ispezioni ipotecarie per immobile come sopra detto effettuate, non si evincono ulteriori formalità, ad eccezione di quanto sopra già indicato (rinviandosi alle superiori CRONISTORIA DELLE MUTAZIONI CATASTALI e CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA).

OSSERVAZIONI

si fa rilevare inoltre quanto segue:

- considerato l'elevato numero di formalità contro e a favore del "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA", non si è proceduto all'ispezione ipotecaria per soggetto sul detto consorzio bensì sugli immobili tutti indicati nella superiore cronistoria catastale (immobili in San Filippo del Mela);

- il sub 1 della particella 753 di cui al foglio 1 del Comune di San Filippo del Mela, non forma oggetto della presente certificazione, in quanto è stato acquistato dalla [REDACTED] giusta atto ai rogiti del Notaio Giangaspere Sparti da Palermo del 27 marzo 2015, rep.17072, trascritto a Messina in data 14 aprile 2015 ai nn. 8320/6196 contro la "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] (in data 23 luglio 2015, ai rogiti del medesimo Notaio, la società [REDACTED] ha stipulato un mutuo con la "IRFIS - FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA S.P.A." con sede in Palermo, di euro 1.000.000,00, garantito da ipoteca sul detto immobile per un montante di euro 2.000.000,00, iscritta a Messina in 30 luglio 2015 ai nn. 18604/2369) e che giusta atto di retrocessione ai rogiti del Notaio Silverio Magno da Messina in data 1 giugno 2021, trascritto a Messina il 9 giugno 2021 ai nn. 15219/11916, le società [REDACTED] e [REDACTED] hanno convenuto di procedere alla risoluzione dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giangaspere Sparti del 27/03/2015 sopra citato; si allega la relativa nota di retrocessione;

- nel quadro D della nota r.p.17239 dell'anno 2009 è riportato quanto segue:

"LA SOCIETA' [REDACTED] HA VENDUTO E TRASFERITO ALLA SOCIETA' [REDACTED] CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO IL SEGUENTE IMMOBILE SITO IN FURNARI, FRAZIONE TONNARELLA, COMPLESSO TURISTICO PORTOROSA, ZONA ALBERGO, E PRECISAMENTE: - EDIFICIO ALLO STATO RUSTICO, CON DESTINAZIONE ATTIVITA' TURISTICA-RICETTIVA, COMPOSTO DA DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA E PIANO SEMINTERRATO, COMPRENDE SETTE APPARTAMENTI PRIVI DI DIVISIONE INTERNA, UNA TERRAZZA DI COPERTURA ED UNA STRISCIA DI TERRENO DA ADIBIRE A POSTI MACCHINA PER LE UNITA' IMMOBILIARI; IL TUTTO CONFINANTE CON



FABBRICATO ALTRA DITTA, VIALETTO PEDONALE E STRADA

CONDOMINIALE. NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 3 PARTICELLA 816 SUB 1,2,3,4,5,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17 E 18. LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA CON TUTTI DI QUANTO VENDUTO, USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, CON LA COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI COME PER LEGGE IVI COMPRESI I SUB 10 E SUB 11 (BENI COMUNI NON CENSIBILI), E QUALI PREVISTE DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, NELLO STATO DI FATTO E CONDIZIONI DI DIRITTO ATTUALI, NULLA ESCLUSO O RISERVATO. PER IL PREZZO DI EURO 615.000,00 PAGATO E QUIETANZATO";

- nel quadro D della nota r.p.14917 dell'anno 2008 è riportato quanto segue:

"CON DECRETO IN DATA 21.01.2008, IN CORSO DI REGISTRAZIONE IL GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ [REDACTED] HA TRASFERITO GLI IMMOBILI INFRA DESCRITTI ALLA SOCIETÀ [REDACTED]";

- nel quadro D della nota r.p.18361 dell'anno 2009 è riportato quanto segue:

"SI RETTIFICA LA TRASCRIZIONE DEL 6 GIUGNO 2008 AI NN.21245/14917 POICHE' IL SOGGETTO A FAVORE "[REDACTED] E NON [REDACTED] IL TITOLO TROVASI ALLEGATO ALLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE DEL 6.6.2008";

- nella nota r.p.351 dell'anno 1986, che si allega, è riportato, tra l'altro, quanto segue:

"Restò convenuto che sono a carico della società venditrice le spese e gli oneri relativi alla realizzazione delle opere urbanizzazione previste nell'atto di convenzione col comune di furnari ed in particolare, per quanto concerne l'albergo centrale (letteraa), tutte le spese relative alla costruzione delle opere portuali antistanti la zona dell'albergo stesso; sono a carico della società acquirente i contributi comunali per Bucalossi, i lavori di urbanizzazione interne e e quelli di sistemazione esterna per quanto inerente ai due appezzamenti di terreno sopra descritti, ed inoltre le spese per la installazione e la fornitura delle colonnine di erogazione dei servizi e quant'altro necessario per l'arredo della darsena antistante l'albergo centrale, sulla quale darsena saranno collocate le anzidette colonnine. Dichiarò la società venditrice che gli appezzamenti venduti presentano tutte le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica ed il cui contenuto da intendersi fedelmente riportato e trascritto si ha per accettato dalle parti. Restano salvi i diritti e gli obblighi che la [REDACTED]

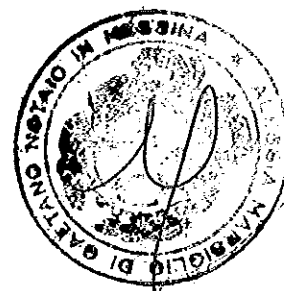
[REDACTED] nell'interesse proprio e del realizzando complesso PORTOROSA ha costituito sui lotti 1-2-3-4 e 5, bungalow, centro commerciale etc.. del citato complesso PORTOROSA. La società venditrice riservò la facoltà della costituzione del Regolamento di Condominio con le relative tabelle millesimali, nonché l'amministrazione del condominio stesso dello intero complesso PORTOROSA.

Il tutto ai sensi del succitato atto al quale abbiassi pieno riferimento.";

- nel quadro D della nota r.p.16413 dell'anno 2009 è riportato quanto segue:

"IL CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA HA VENDUTO E TRASFERITO ALLA SOCIETA' " [REDACTED] IL SEGUENTE IMMOBILE FACENTE PARTE DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI MILAZZO, COMUNE DI SAN FILIPPO DEL MELA, FACENTE PARTE DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA, DI CUI AL PIANO REGOLATORE ASI, APPROVATO CON DECRETO DELL'ASSESSORATO REGIONALE PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE N.557 DEL 26 LUGLIO 2002 E N.910 DEL 31.10.2008, E PRECISAMENTE: - LOTTO DI TERRENO SITO IN SAN FILIPPO DEL MELA, DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI SEIMILACINQUECENTONOVANTACINQUE CIRCA, CONFINANTE CON PROPRIETA' [REDACTED] PROPRIETA' DEL CONSORZIO, STRADA PROVINCIALE; EVIDENZIATO IN GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "D" AL TRASCRIVENDO ATTO. IN PARTE NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 2 PARTICELLE 1251 DI A.14,90 ORTO IRRIG. CL.U R.D. EURO 48,48 R.A.EURO 21,93, 1253 DI A.0,05 ORTO IRRIG. CL.U R.D.EURO 0,11 R.A.EURO 0,07; 1255 DI A.0,70 ORTO IRRIG. CL.U R.D.EURO 1,59 R.A.EURO 1,03; 1160 DI A.13,27 ORTO IRRIG. CL.U R.D.EURO 43,18 R.A. EURO 19,53; 995 DI A.2,38 ORTO IRRIG. CL.U.R.D.EURO 7,74 R.A.EURO 3,50; ED IN PARTE NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 2 PARTICELLA 1249 PIANO T DI A.34,65 (AREA URBANA). E' COMPRESA LA QUOTA INDIVISA PARI AD UN TERZO DELLA PARTICELLA 1248 (EX 1152) DEL FOGLIO 2, DESTINATA A STRADA DI A.11,90. IL TERRENO OGGETTO DELLA VENDITA DOVRA' ESSERE PERTANTO DESTINATO DALLA PARTE ACQUIRENTE ESCLUSIVAMENTE PER LA REALIZZAZIONE DI UN OPIFICIO PER LA COSTRUZIONE DI UN IMPIANTO DI SURGELAZIONE E CONGELAZIONE DI PRODOTTI ITTICI E CARNI FRESCHE. LO STESSO TERRENO E' STATO CEDUTO ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE ALLE CONDIZIONI TUTTE RIPORTATE NEL "REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' NELL'AMBITO DELLE AREE DI COMPETENZA DEL CONSORZIO A.S.I. DI MESSINA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N.21 DEL 16 MAGGIO 2005, MODIFICATO ED INTEGRATO CON DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N.40 DEL 13 SETTEMBRE 2005 N.36 DEL 3 GENNAIO 2006, N.31 DEL 27 APRILE 2007, N.122 DEL 17 DICEMBRE 2007 E N.14 DEL 15 GENNAIO 2008 CHE TROVASI ALLEGATO ALTRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "F" PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE.

GLI OBBLIGHI E LE CONDIZIONI DI CUI AL PREDETTO REGOLAMENTO HANNO CARATTERE ESSENZIALE E L'INADEMPIMENTO ANCHE DI UNO SOLO DI ESSI COSTITUISCE VALIDA CAUSA DI RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO IN QUANTO LE PARTI CONVENGONO AL RIGUARDO LA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA. IN TALE IPOTESI SI PROCEDERA' ALLA REVOCA DEL PRESENTE CONTRATTO A NORMA DELL'ART.23 DELLA L.R.1/84 ED EVENTUALI MODIFICHE NORMATIVE.



IN TALE EVENTUALITA' LA PARTE ACQUIRENTE SARA' TENUTA AL RIMBORSO DI TUTTE LE SPESE SOSTENUTE DAL CONSORZIO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DELLA SUA RISOLUZIONE, NONCHE' DI TUTTI I DANNI RELATIVI E CONSEGUENTI A QUEST'ULTIMA, IVI COMPRESSE LE SPESE RELATIVE ALL'ABBATTIMENTO E RIMOZIONE DI OPERE ED ATTREZZATURE EVENTUALMENTE COSTRUITE SUL PREDETTO SUOLO.

L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI RIMBORSO, SARA' TRATTENUTO DAL CONSORZIO DETRAENDOLO ALLA PARTE ACQUIRENTE DEL 75% DELLA SOMMA CORRISPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DE QUO CHE IL CONSORZIO DOVRA' RESTITUIRE, COSI' COME PREVISTO DAL PREDETTO ART.23, 9 COMMA DELLA LEGGE REGIONALE SICILIANA 4 GENNAIO 1984 N.1 SENZA LA CORRESPONSIONE DI ALCUN INTERESSE E TENUTO CONTO DELLE EVENTUALI SPESE DI CUI SOPRA. RESTA ESPRESSAMENTE CONVENUTO CHE IN CASO DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, LE OPERE E LE ATTREZZATURE INAMOVIBILI EVENTUALMENTE COSTRUITE SUL SUOLO DELLA CESSIONE CHE IL CONSORZIO RITENESSE A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO DI NON ABBATTERE E RIMUOVERE, RESTERANNO DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO STESSO, IN VIRTU' DI ACCESSIONE, SENZA ALCUN DIRITTO PER LA PARTE ACQUIRENTE AL RIMBORSO DELLE SPESE SOSTENUTE ED OCCORSE PER LA COSTRUZIONE, NE' AD ALCUN CORRISPETTIVO DEL VALORE CHE L'IMMOBILE AVESSSE ACQUISITO IN DIPENDENZA DELLA COSTRUZIONE MEDESIMA. IL CORRISPETTIVO CHE SAREBBE DOVUTO SARA' INCAMERATO, QUALE PENALE IRRIDUCIBILE, FATTI SALVI SEMPRE ULTERIORI E MAGGIORI DANNI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE INADEMPIENTE. QUALORA SI VERIFICASSE LA CONDIZIONE DI REVOCA DELLA VENDITA - RETROCESSIONE AI SENSI DELL'ART.23, COMMA 8 DELLA LEGGE REGIONALE SICILIANA 4 GENNAIO 1984 N.1 SI TERRA' CONTO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE DELLE IPOTECHE E DELLE GARANZIE REALLEGALMENTE COSTITUITE, IN RELAZIONE ALLA LORO VALIDITA' ED EFFICACIA E PUBBLICATE A FAVORE DI ISTITUTI DI CREDITI ABILITATI ALL'ESERCIZIO DEL CREDITO INDUSTRIALE E/O ARTIGIANALE PER MUTUI CONCESSI E SOLO SE CONCESSI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INVESTIMENTO DA REALIZZARE SUL TERRENO ASSEGNATO. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE IL CONSORZIO AVRA' IN OGNI MOMENTO IL DIRITTO DI IMPORRE, ANCHE SUCCESSIVAMENTE AL CONTRATTO, SENZA CORRISPETTIVO DI SORTA, SERVITU' DI ELETTRODOTTO, METANODOTTO, ACQUEDOTTO, FOGNATURA E SERVITU' TELEFONICHE SUGLI SPAZI NON COPERTI DA EDIFICI. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA A CONCEDERE LA RELATIVA SERVITU' SENZA CORRISPETTIVO DI SORTA ESSENDOSI TENUTO CONTO DI CIO' NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO, ED OBBLIGANDOSI LA DITTA STESSA AD INTERVENIRE NEI RELATIVI ATTI DI CONCESSIONE DI TALI SERVITU'. SARANNO RIFUSI EVENTUALI DANNI ARRECATI NELL'ESECUZIONE DELL'OPERA. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI AVERE PIENA CONOSCENZA DEL PIANO REGOLATORE DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA INATTO VIGENTE E DI ACCETTARLO IN OGNI SUA PARTE; SONO ALLEGATI AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE "F", "G" ED "H" I

REGOLAMENTI ASI CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN
CONOSCERE. PREZZO DELLA CESSIONE EURO 40.163,55 PAGATO E
QUIETANZATO";

- in detta nota r.p.16413 dell'anno 2009 il CONSORZIO PER
L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE è stato indicato con la
partita IVA anzichè con il codice fiscale 80005730835;

- nella nota r.p.32031 dell'anno 2006 è riportato, tra
l'altro, quanto segue:

"(omissis...) dei seguenti immobili siti nel Comune di
S.Filippo del Mela:

- cinque fabbricati contigui fra di loro, al piano terreno,
con corte annessa e locale garage composto da due vani.

I cinque fabbricati contigui sono catastati alla partita 2247
- foglio 2 - n.515 - sub 1, 2, 3, 4 e 5; il locale garage è
catastato alla stessa partita e foglio - n.515 - sub 6; la
corte comune è catastata al foglio 2 - part.959 - mq.50.55.

Nella corte comune era compreso un piccolo fabbricato rurale
già esteso mq.10 ed oggi demolito. Con ogni accessione,
pertenenza e dipendenza";

- risulta trascritto a Messina il 29 novembre 1993 ai nn.
26320 di RP e 30685 di RG sequestro conservativo, disposto
con ordinanza emessa da Tribunale di Barcellona Pozzo di
Gotto R.G.307/92 in data 26 novembre 1993, a favore di
[redacted] e contro "[redacted]"
con sede in Barcellona, gravante tra gli altri sull'immobile
rappresentato in catasto alla part. 28 del foglio 2 del
comune di Furnari, annotato di convalida in data 27 luglio
1996 ai nn.18063/1723; detta trascrizione ha perso efficacia
ai sensi del combinato disposto degli artt.2668 bis e 2668
ter c.c. con il decorso del termine di venti anni senza che
sia trascritto rinnovo;

- risulta trascritta a Messina il 12 dicembre 1997 ai nn.
25386 di RP e 29376 di RG ordinanza di sequestro
conservativo, emessa dal Tribunale di Barcellona Pozzo di
Gotto rep.441 in data 24 novembre 1997, a favore di [redacted]

[redacted] con sede in Barcellona Pozzo di
Gotto, gravante tra gli altri sugli immobili rappresentati in
catasto alla part. 28 del foglio 2 del comune di Furnari;
detta trascrizione ha perso efficacia ai sensi del combinato
disposto degli artt.2668 bis e 2668 ter c.c. con il decorso
del termine di venti anni senza che sia trascritto rinnovo;

- risulta iscritta contro tra gli altri, "[redacted]" con
sede in Barcellona, dopo il decreto di
trasferimento r.p. n.14917 dell'anno 2008 e pertanto non
opponibile alla [redacted] ipoteca giudiziale in data 27
novembre 2013 ai nn. 30213/2681 per un capitale di euro
148.898,88 e un totale di euro 242.734,74 sulla part. 28 del
foglio 3 del comune di Furnari, in rinnovazione dell'ipoteca
giudiziale iscritta in data 30 novembre 1993 ai



nn.30877/2696, derivante da decreto ingiuntivo

provvisoriamente esecutivo n.2194, emesso dal Presidente del Tribunale di Messina il 27/11/1993 per un capitale di lire 288.308.426 e un totale di lire 470.000.000, contro, tra gli altri, [REDACTED] con sede in [REDACTED]

e a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A, con sede in Roma, codice fiscale 00651990582 e con domicilio ipotecario eletto in Messina Viale San Martino presso la sede della propria filiale, gravante, tra gli altri sulla part. 28 del foglio 3 del comune di Furnari;

- risulta trascritto a Messina il 15 maggio 1991 ai nn. 14089/11916 atto di cessione di suolo a scopo industriale ai rogiti del Notaio C.Niutta del 26 aprile 1991, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] partita IVA [REDACTED] e contro CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA con sede in Messina, partita IVA 00480850833, su una porzione di suolo con destinazione industriale e precisamente lotto di terreno al catasto terreni di San Filippo del Mela foglio 2 particella 994 di are 78.87, annotato di avveramento di condizione risolutiva in data 7 aprile 1998 ai nn. 178/7082; a carico di [REDACTED] risulta altresì trascritto in data 7 luglio 1995 ai nn.17683/14950 vincolo di destinazione a parcheggio giusta atto in notar F.Miritello da Reggio Calabria del 22 giugno 1995 su una zona di terreno fdacente parte del cesppite di maggiore superficie riportato al catasto terreni di San Filippo del Mela al foglio 2 particella 994 ;

- risulta trascritto a Messina il 7 marzo 2002 ai nn. 5244/6232 atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Vicari del 6 febbraio 2002, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MESSINA - ASI con sede in Messina, c.f. 00480850833, tra l'altro, su immobili rappresentati in catasto del Comune di San Filippo del Mela al foglio 2 particelle 1156, 1159 e 1152, annotato di avveramento di condizione risolutiva in data 12 luglio 2006 ai nn. 29667/3906;

- nel quadro D della nota r.p.1105 dell'anno 2010 è riportato quanto segue:

"CON L'ATTO DI CITAZIONE VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, CONTRARIIS REIECTIS: NEL MERITO: - ACCERTARE E DICHIARARE LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEL CONTRATTO COSTITUTIVO DELLA S.J. S.R.L. E/O DELL'ATTO DI CONFERIMENTO DEL RAMO DI AZIENDA RELATIVO ALLA GESTIONE DEGLI ALBERGHI E MOTEL IN BROLO E/O DEL TRASFERIMENTO DELLA PIENA PROPRIETA' DEL COMPLESSO ALBERGHIERO SITO IN BROLO VIA SANTA MARINA N.45, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI AL FG.3 PART.141 SUB.8; - ACCERTARE E DICHIARARE LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEL CONTRATTO DI CESSIONE DI QUOTE DELLA [REDACTED] TRA LA [REDACTED] E IL SIG.

██████████ IN VIA ALTERNATIVA NEL MERITO: -
ACCERTARE E DICHIARARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI
DELL'ART.2901 C.C.,

L'INEFFICACIA DEL CONTRATTO COSTITUTIVO DELLA ██████████ E/O
DELL'ATTO DI CONFERIMENTO DEL RAMO DI AZIENDA RELATIVO ALLA
GESTIONE DEGLI ALBERGHI E MOTEL IN BROLO NELLA SOCIETA' ██████████

██████████ E/O DEL TRASFERIMENTO DELLA PIENA PROPRIETA' DEL
COMPLESSO ALBERGHIERO SITO IN BROLO VIA SANTA MARINA N.45,
IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI AL FG.3 PART.141 SUB.8, IN
RELAZIONE AI RISPETTITI CREDITI VANTATI DALLE ATTRICI; -
ACCERTARE E DICHIARARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI
DELL'ART.2901 C.C., L'INEFFICACIA DEL CONTRATTO DI CESSIONE
DI QUOTE DELLA ██████████ POSTO IN ESSERE TRA IL SOCIO UNICO
██████████ E IL SIG. ██████████ IN RELAZIONE AI
RISPETTIVI CREDITI VANTATI DALLE ATTRICI. CON VITTORIA DI
SPESE, ONORARI E COMPETENZE DEL PRESENTE GIUDIZIO, DA
LIQUIDARSI A FAVORE DEL PROCURATORE ANTICIPATARIO.

SI DICHIARA AI SENSI DELLA LEGGE N.91 DEL 10 MAGGIO 2002, CHE
IL VALORE DELLA PRESENTE CONTROVERSIA E' PARI AD EURO
295.759,11.";

- nel quadro D della nota r.p.16999 dell'anno 2011 è
riportato quanto segue:

"DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:
-IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MESSINA, VIA NUOVA PANORAMICA
DELLO STRETTO, POGGIO PARADISO, C.DA LE FOSSE, COMPLESSO
EDILIZIO "L'ALTRO PARNASO", A PIANO TERZO (4 ELEVAZIONE FUORI
TERRA) CONTRADDISTINTO CON IL N. INTERNO 7 PALAZZINA B/2;
CONFINANTE CON APPARTAMENTO INT.8, VANO SCALA, TERRENO
ESTERNO ALTRA DITTA DA DUE LATI; NEL NCEU AL FG.90 PART.357
SUB.29 CTG.A/2 VANI 7,5 P.3 SCALA B2 INT.7; -DUE UNITA'
IMMOBILIARI IN ROMETTA MAREA, FACENTI PARTE DEL COMPLESSO
IKEBANA RESIDENCE, LA PRIMA IN VIA MEZZASALMA A PIANO TERRA
CON ANNESSO GIARDINO, COMPOSTO DA TRE VANI ED ACCESSORI,
CONFINANTE CON STRADA ██████████ GIARDINETTO ██████████ E
GIARDINETTO ██████████ APPARTAMENTO E GIARDINETTO ██████████
PROPRIETA' ██████████ LORO AVENTI CAUSA; NEL NCEU FG.2
PARTT.1381 SUB.2 E SUB.5 AGGRAFFATE CTG.A/2 VANI 6;
PROVENIENTE DALL'UIU 1381/2-908 PER ALLINEAMENTO
IDENTIFICATIVO; LA SECONDA AL PRIMO PIANO SOPRASTANTE QUELLO
ANZI DESCRITTO VIA MEZZASALMA E COMPOSTO DA QUATTRO VANI ED
ACCESSORI CON VERANDA, CONFINANTE DA TRE LATI CON GIARDINETTI
SOTTOSTANTI E CON GIARDINETTO DELL'APPARTAMENTO AF; NEL NCEU
FG.2 PARTT.1381 SUB.3 E SUB.6 AGGRAFFATE CTG. A/2 VANI 7;
PROVENIENTE DALL'UIU 1381/3-909 PER ALLINEAMENTO
IDENTIFICATIVO";

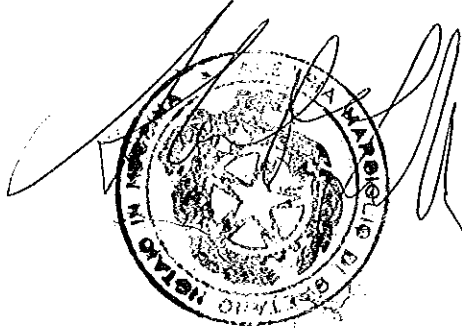
- nel quadro D della nota r.p. 12758 dell'anno 2018 è
riportato quanto segue:

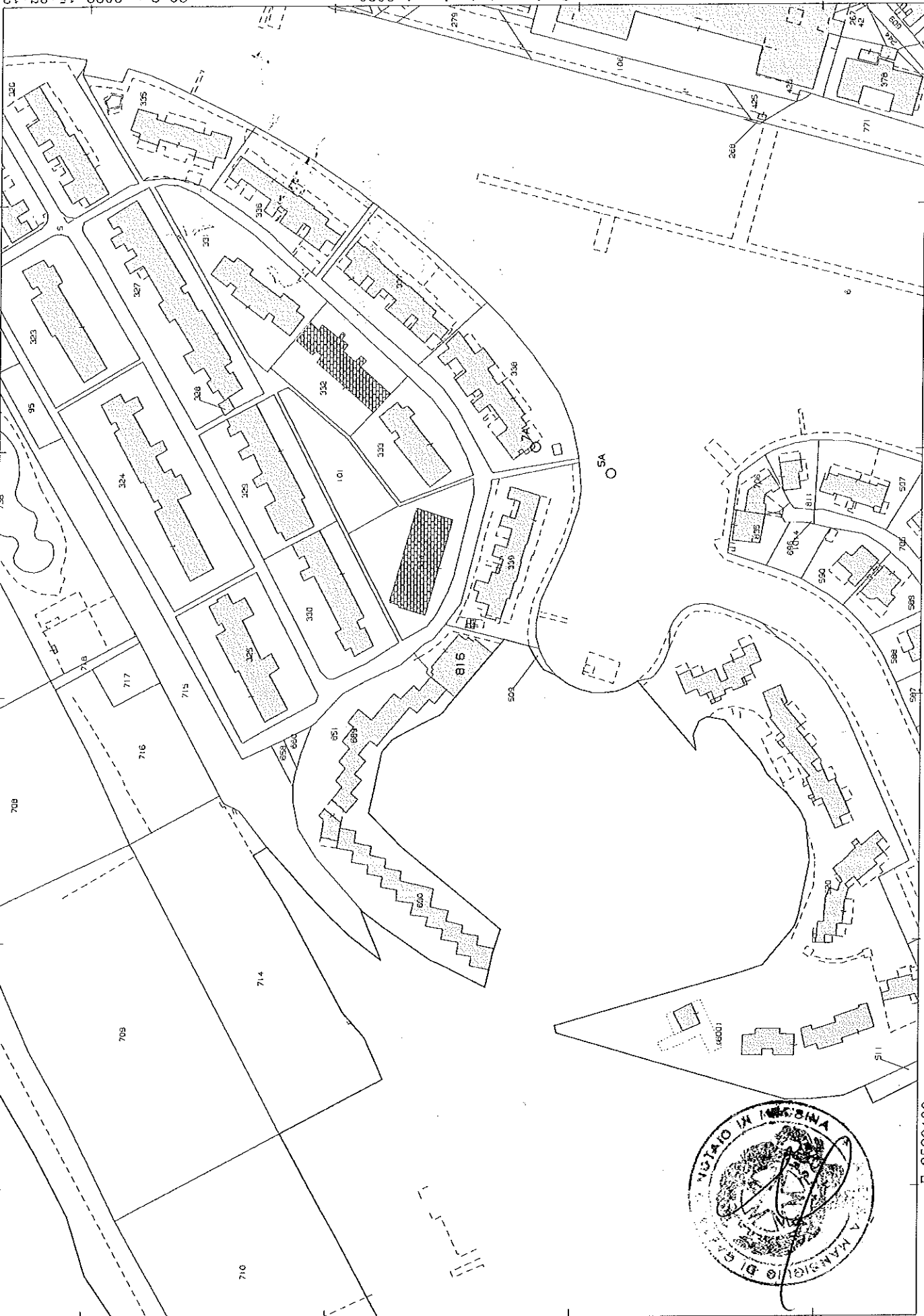
"NELL'INTERESSE DELLA SOCIETA' CREDITRICE ██████████ SI CHIEDE
LA TRASCRIZIONE NEI CONFRONTI DEL SIG. ██████████
DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, NOTIFICATO IN DATA 25.06.2018,



AVENTE AD OGGETTO IL BENE IMMOBILE SIT O IN MESSINA, VIA
OGLIASTRI S.N., INDICATO NELLA PRESENTE NOTA".

Messina, 1 febbraio 2023





I Particella: 816

E=2529400



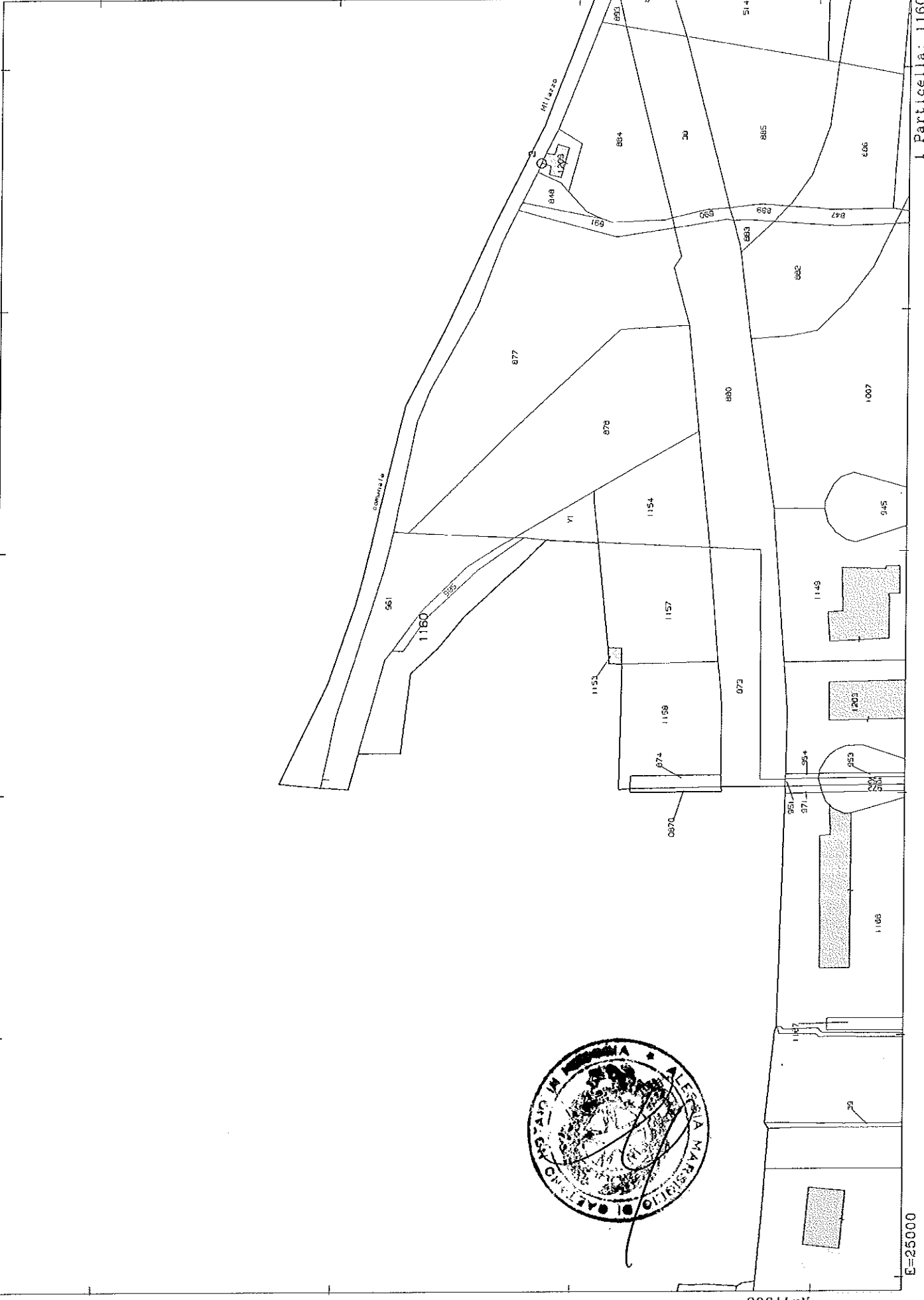


N=4227600



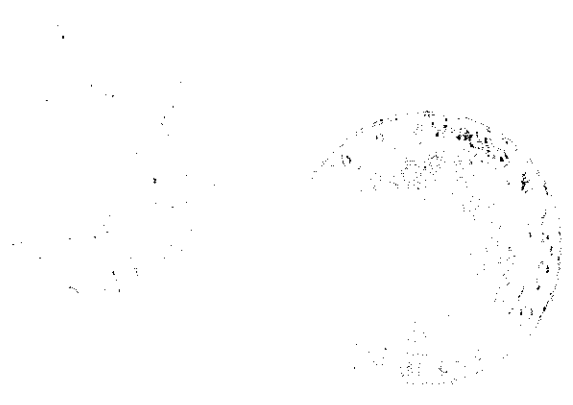
E=2543700





I Particella: 1160

N=47900



Ispezione telematica

n. T1 344798 del 03/10/2022
Inizio ispezione 03/10/2022 17:45:30
Richiedente MRLLSN Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione UTC: 2021-06-09T11:22:17.945349+02:00
Registro generale n. 15219
Registro particolare n. 11916 Presentazione n. 54 del 09/06/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 01/06/2021 Numero di repertorio 35588/14933
Notaio MAGNO SILVERIO Codice fiscale MGN SVR 63C11 F158 M
Sede MESSINA (ME)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 145 RETROCESSIONE
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H842 - SAN FILIPPO DEL MELA (ME)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 753 Subalterno 1
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
Indirizzo PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Piano T-1 VIA ARCHI MARINA N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune H842 - SAN FILIPPO DEL MELA (ME)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 1 Particella 753 Subalterno -



Ispezione telematica

	n. T1 344798 del 03/10/2022
	Inizio ispezione 03/10/2022 17:45:30
Richiedente MRLLSN	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2021-06-09T11:22:17.945349+02:00
Registro generale n. 15219	
Registro particolare n. 11916	Presentazione n. 54 del 09/06/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PREMETTONO: - CHE CON ATTO RICEVUTO IL 27 MARZO 2015 DAL NOTAIO SPARTI GIANGASPARE DI PALERMO, IVI REGISTRATO IL 13/4/2015 AL N.3417, TRASCritto IL 14/4/2015 AI N.RI 6196/8320, LA [REDACTED] HA VENDUTO ALLA [REDACTED] CHE HA ACCETTATO, UN IMMOBILE IN SAN FILIPPO DEL MELA CONTRADA ARCHI, APPRESSO MEGLIO DESCRITTO; - CHE IL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA ERA STATO CONVENUTO IN COMPLESSIVI EURO 750.000 (SETTECENTOCINQUANTAMILA), CHE, IN DETTO ATTO, VENIVA DICHIARATO COME PAGATO MEDIANTE "N.5 (CINQUE) ASSEGNI DI CONTO CORRENTE BANCARIO TRATTI SULLA FILIALE DI MESSINA DELLA "BANCA DI CREDITO PELORITANO S.P. A.", EMESSI IN DATA ODIERNA, INTESTATI ALLA PARTE VENDITRICE NON TRASFERIBILI, DI EURO 150.000 (CENTOCINQUANTAMILA) CIASCUNO, N.RI 0000036651 - 04, 0000036652 - 05, 0000036653 - 06, 0000036654 - 07, E 0000036655 - 08;" - CHE, IN REALTA', SOLO UNO DEI DETTI ASSEGNI, E PRECISAMENTE QUELLO DISTINTO CON IL N.0000036651 - 04 ANDAVA A BUON FINE, MENTRE GLI ALTRI ASSEGNI, DICHIARANO LE PARTI, NON VENIVANO MESSI ALL'INCASSO, ATTENDENDO LE PARTI LA COSTITUZIONE DELLA ADEGUATA PROVVISIA SUL CONTO CORRENTE DELL'ACQUIRENTE; - CHE, ESSENDO RIMASTA CONSEGUENTEMENTE LA SOCIETA' VENDITRICE NELLA DETENZIONE DELL'IMMOBILE, PER REGOLARIZZARE TALE SITUAZIONE DI FATTO, LE PARTI SONO ADDIVENUTE ALLA STIPULA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE A DECORRERE DALL'1 APRILE 2015 PER LA DURATA DI ANNI SEI, CON IL CANONE ANNUALE DI EURO 48.000 (QUARANTOTTOMILA) OLTRE IVA, REGISTRATO A MESSINA IL 12 MAGGIO 2016 AL N.1927 E CON L'ACCORDO CHE TALE CANONE SAREBBE STATO EFFETTIVAMENTE ESIGIBILE ALL'AVVENUTO INTEGRALE PAGAMENTO DEL PREZZO; - CHE, PERALTRO, A BREVE DISTANZA DALL'ACQUISTO, IN DATA 23 LUGLIO 2015 LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA STIPULATO UN MUTUO CON LA IRFIS FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA S.P.A. DI EURO 1.000.000 (UNMILIONE) GARANTITO DA IPOTECA ANCHE SUL DETTO IMMOBILE PER UN MONTANTE DI EURO 2.000.000; - CHE, PERDURANDO IL MANCATO PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA SOPRA CITATA, LE PARTI SI

Ispezione telematica

n. T1 344798 del 03/10/2022

Inizio ispezione 03/10/2022 17:45:30

Richiedente MRLLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2021-06-09T11:22:17.945349+02:00

Registro generale n. 15219

Registro particolare n. 11916

Presentazione n. 54 del 09/06/2021

ERANO ACCORDATE PER UNA RISOLUZIONE DELLA STESSA, ED A TAL FINE SI ERA GIA' PROCEDUTO ALLA RESTITUZIONE DELLA PARTE DI PREZZO VERSATA MEDIANTE N.2 (DUE) BONIFICI DISPOSTI DALL'AMMINISTRATORE DELLA [REDACTED] DALLA BNL DI PACE DEL MELA IN DATA 14 DICEMBRE 2015 RISPETTIVAMENTE DI EURO 30.000 (TRENTAMILA) RIF.INTERB. 0100580362917208 E DI EURO 120.000 (CENTOVENTIMILA) RIF.INTERB. 0100580362917107; - CHE PER LA STIPULA DELL'ATTO DI RISOLUZIONE LA PARTE ACQUIRENTE SI ERA IMPEGNATA A PROCEDERE ALLA ESCLUSIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO DALLA DETTA IPOTECA, IN MODO DA POTERLO RITRASFERIRE LIBERO DA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI; - CHE, NON ESSENDO ANCORA AVVENUTA TALE LIBERAZIONE, ANCHE AL FINE DI EVITARE UN CONTENZIOSO, RITENGONO PIU' OPPORTUNO PROCEDERE ALLA RISOLUZIONE PER MUTUO DISSENSO DI TALE COMPRAVENDITA, RIPORTANDO LA SITUAZIONE NELLO STATO "QUO ANTE". TUTTO CIO' PREMESSO, DA CONSIDERARSI PARTE ESSENZIALE DI QUANTO APPRESSO. LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE. ART. 1 - LE SOCIETA' [REDACTED] COME SOPRA RAPPRESENTATE, CON OGNI GARANZIA DI LEGGE, CONVENGONO DI COMUNE ACCORDO DI PROCEDERE ALLA RISOLUZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA CITATO IN PREMESSA, AVENTE AD OGGETTO: LA PIENA PROPRIETA' DEL CAPANNONE INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SAN FILIPPO DEL MELA, CONTRADA ARCHI, ZONA INDUSTRIALE A.S.I., UBICATO IN VIA ARCHI MARINA S.N.C. COSTITUITO DA UN PIANO TERRA CON UN AMPIO AMBIENTE DESTINATO A LAVORAZIONE, ALTRI N.3 (TRE) (PIU' PICCOLI) AMBIENTI DESTINATI (ANCH'ESSI) A LAVORAZIONE, UNO SPOGLIATOIO UOMINI CON W.C. E N.2 (DUE) DOCCIE, UNO SPOGLIATOIO DONNE CON W.C. E N.2 (DUE) DOCCIE, OLTRE ALTRI AMBIENTI E PARTI ACCESSORIE E CON UNA TETTOIA; UN PIANO PRIMO (SOPPALCO) CON DUE VANI UFFICIO, UN VANO ARCHIVIO, UN VANO ESPOSIZIONE, UN DISIMPEGNO ED UN W.C. CON ANTI W.C.; I DUE PIANI SONO COLLEGATI TRA DI LORO DA UNA SCALA INTERNA; AL FABBRICATO E' ANNESSA LA CIRCOSTANTE CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA; IL TUTTO INSISTE SULL'AREA DI COMPLESSIVI MQ. 3.377 (METRI QUADRATI TREMILATRECENTOSETTANTASETTE) RICADENTE NEL P.R.G. IN ZONA "D/4", E PER QUANTO IN EFFETTI SI TROVA; L'IMMOBILE (IL FABBRICATO CON LA CORTE DI PERTINENZA) CONFINA NELL'INTERO CON STRADE PUBBLICHE DA DUE LATI (D'AVANTI E DI DIETRO), CON PROPRIETA' [REDACTED] DA ALTRO LATO E CON ALTRO CAPANNONE AVENTI CAUSA " [REDACTED] DA ALTRO LATO; L'IMMOBILE (IL FABBRICATO CON LA CORTE DI PERTINENZA) E' CENSITO NELL'INTERO AL CATASTO FABBRICATI DI SAN FILIPPO DEL MELA (ME) AL FOGLIO 1, P.LLA 753 SUB 1, CAT. D/7, R.C. EURO 18.342,00, VIA ARCHI MARINA, P. T-1, CON DITTA CORRETTAMENTE INTESTATA; PER L'IMMOBILE E' STATA PRESENTATA LA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DEL 22 GENNAIO 2009 N.804 (PROT. N. ME 0017653), CON SUCCESSIVO CLASSAMENTO DEL 14 MAGGIO 2009 N.16724 (PROT. N.ME 0184106), IN VIRTU' DELLA QUALE DALLA SOPRA CITATA (EX) P.LLA 753, CON CAT. D/7, R.C. EURO 4.843,91, E' DERIVATA LA DETTA (NUOVA) P.LLA 753/1, CAT. D/7, R.C. EURO 18.342,00. IL TUTTO MEGLIO DESCRITTO NELLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO CHE IN COPIA SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A". AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.29, COMMA 1-BIS, DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985 N.52, LA SPEED S.R.L., INTESTATARIA CATASTALE DELL'IMMOBILE E TITOLARE DELLO STESSO ANCHE IN BASE ALLE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI, DICHIARA, E LA [REDACTED], NE PRENDE ATTO, CHE I DATI CATASTALI E LA PLANIMETRIA SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO E IN PARTICOLARE CHE NON SUSSISTONO DIFFORMITA' RILEVANTI, TALI DA INFLUIRE SUL CALCOLO DELLA RENDITA CATASTALE E DA DAR LUOGO ALL'OBLIGO DI PRESENTAZIONE DI NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA. ART. 2 - IN CONSEGUENZA DI TALE RISOLUZIONE LA SOCIETA' [REDACTED] SI ENTRA NEL PIENO POSSESSO DEL BENE CON OGNI ACCESSIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE NASCENTI DALLA LEGGE, DALLO STATO DEI LUOGHI E DAL PROGETTO DI COSTRUZIONE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE QUANTO IN OGGETTO SI TROVA E COSI' COME PERVENUTO IN FORZA DELL'ATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA NOTAR GUIDO MONFORTE DEL 10.03.1992, REPERTORIO N.70298 D.



Ispezione telematica

n. T1 344798 del 03/10/2022

Inizio ispezione 03/10/2022 17:45:30

Richiedente MRLLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2021-06-09T11:22:17.945349+02:00

Registro generale n. 15219

Registro particolare n. 11916

Presentazione n. 54 del 09/06/2021

10.03.1992, REG.TO IL 17.03.1992 AL N.1029 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI RISCATTO IN NOTAR ENRICO SIRACUSANO DI VILLAFRANCA TIRRENA (ME) DEL 17.12.2004, REPERTORIO N.1393/916, REG.TO A MESSINA IL 22.12.2004 AL N.102045/1 E TRASCritto IL 23.12.2004 AI N.RI 44942/29991, DA POTERE DEL "CONSORZIO A.S.I." DI MESSINA. LE PARTI CONVENGONO CHE LA PRESENTE RISOLUZIONE HA EFFICACIA EX TUNC TRA LE PARTI, COME SE LA [REDACTED] NON AVESSE MAI TRASFERITO LA PROPRIETA' SUDDETTA, E SALVO I DIRITTI ACQUISTATI DA TERZI. ART. 3 - LA PRESENTE RISOLUZIONE E' FATTA ED ACCETTATA SENZA ALCUN CORRISPETTIVO, CONVENENDOSI, RIGUARDO AGLI OBBLIGHI DI RESTITUZIONI DELLA PARTE DI PREZZO VERSATA ED AI VERSAMENTI CONSEGUENTI DAL POSSESSO ESERCITATO, QUANTO SEGUE: - STANTE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, IL POSSESSO DEL BENE DEVE INTENDERSI SPETTANTE CONTINUATIVAMENTE ALLA [REDACTED], CHE NULLA DEVE, PERTANTO, ALLA [REDACTED] PER IL GODIMENTO DELL'IMMOBILE STESSO, INTENDENDOSI, PERTANTO, CADUCATO ANCHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE CITATO IN PREMESSA, NULLA ESSENDO DOVUTO A TITOLO DI CANONI O ALTRO TITOLO IN DIPENDENZA DELLO STESSO; - LA [REDACTED] HA GIA' PROCEDUTO, COME SPECIFICATO IN PREMESSA, ALLA RESTITUZIONE DELLA PARTE DI PREZZO EFFETTIVAMENTE VERSATA, PARI AD EURO 150.000 (CENTOCINQUANTAMILA) ALLA SPEED S.R.L. CHE RILASCI A QUIETANZA, DICHIARANDO DI NULLA AVERE A PRETENDERE IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO RISOLTO E PER LA DETENZIONE DELL'IMMOBILE. ART. 4 - DICHIARA LA [REDACTED] CHE QUANTO IN OGGETTO E' NELLA SUA PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA', FRANCO E LIBERO DA PESI, ONERI, IMPOSTE E TASSE ARRETRATE A QUALSIASI TITOLO DOVUTE, NONCHE' DA FORMALITA' IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI FATTA ECCEZIONE PER L'IPOTECA ISCRITTA IL 30/7/2015 AI N.RI 2369/18604 A GARANZIA DI UN MUTUO CON LA IRFIS FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA S.P.A. DI EURO 1.000.000 (UNMILIONE) GARANTITO DA IPOTECA ANCHE SUL DETTO IMMOBILE PER UN MONTANTE DI EURO 2.000.000, A GARANZIA DI UN MUTUO DI CUI LA [REDACTED] SI IMPEGNA A VERSARE, COME AVVENUTO SINO AD OGGI, LE RATE IN SCADENZA SINO ALLA SUA TOTALE ESTINZIONE, OTTENENDO CONSEGUENTEMENTE LA CANCELLAZIONE. [REDACTED] IMMETTE LA [REDACTED] NEL POSSESSO GIURIDICO DI QUANTO TRASFERITO, SURROGANDOLA IN OGNI AZIONE, DIRITTO E RAGIONE AD ESSA FINO AD OGGI SPETTANTE IN FORZA DEL CITATO TITOLO DI PROVENIENZA. ART. 5 - LE PARTI RINUNZIANO AD OGNI EVENTUALE IPOTECA LEGALE CON ESONERO DA RESPONSABILITA' PER IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MESSINA. ART. 6 - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 28/2/1985 N. 47 E DEL D.P.R. 6/6/2001 N.380, VIGENTE T.U. DELL'EDILIZIA, LE PARTI DICHIARANO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 3 E 76 DEL D.P.R. 445/2000, CONSAPEVOLI DELLE RESPONSABILITA' PENALI PER LE DICHIARAZIONI FALSE O RETICENTI CHE I LAVORI DI COSTRUZIONE DELL'INTERO FABBRICATO IN OGGETTO SONO STATI ESEGUITI IN CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.4/86 DEL 29 APRILE 1986; SUCCESSIVAMENTE E' STATA PRESENTATA LA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA, AI SENSI DELL'ART.13 DELLA LEGGE 47/85, L'11 DICEMBRE 2006 PROT. N.15134 E PROT. N.3184/TEC., E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEL 22 MARZO 2007 PROT. N.3514, DALLA DETTA [REDACTED], PER I LAVORI GIA' ESEGUITI DI AMPLIAMENTO DEL CAPANNONE INDUSTRIALE ED IL COMUNE HA RILASCIATO LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 27 AGOSTO 2007 N.10/2007 - VERBALE N.7/07 REGISTRO CONCESSIONI EDILIZIE. NELLA CITATA CONCESSIONE RISULTA CHE, AI SENSI DELL'ART.36 DELLA L.R.71/1978, LE AREE DI PERTINENZA ASSERVITE ALL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STESSA CONCESSIONE SONO MQ. 3.377 (METRI QUADRATI TREMILATRECENTOSETTANTASETTE) DI TERRENO E MANUFATTO ESISTENTE, DEI QUALI MQ. 650,19 (METRI QUADRATI SEICENTOCINQUANTA VIRGOLA DICIANNOVE) OCCUPATI DAL MANUFATTO REALIZZATO COMPRESIVO DEI MQ. 8,01 (METRI QUADRATI OTTO VIRGOLA ZERO UNO) DI AMPLIAMENTO PER ADEGUAMENTO DISTANZA DAL CONFINE TAVILLA. SONO STATI VINCOLATI PERMANENTEMENTE A PARCHEGGIO MQ.757 (METRI QUADRATI SETTECENTOCINQUANTASETTE) DI TERRENO ALL'ESTERNO DELLO STESSO MANUFATTO. IL DETTO COMUNE HA RILASCIATO



Ispezione telematica

n. T1 291666 del 04/10/2022

Inizio ispezione 04/10/2022 16:19:43

Richiedente MRLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 392

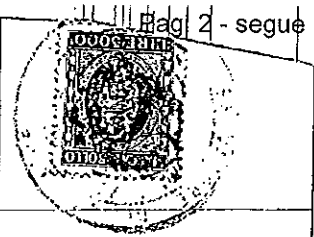
Registro particolare n. 351

Data di presentazione 07/01/1986

La formalità e' stata validata dall'ufficio



Dott. SALVATORE CUTRUPA
 N O T A I O
 Tel. Studio 9701682 - Ab 9731286
 con studio Via Roma ang. Piazza Duomo
 98051 BARCELLONA (ME)



Bag 2 - segue

Nota di trascrizione dell'atto di vendita ricevuto dal notaio

Salvatore Cutrupa il 19/12/1985 e registrato a Barcellona P.G.

7 GEN 1986 19

il 2/1/1986 al n.3.

C-s 382 Vol.

A FAVORE [redacted] con sede in [redacted] via Industriale

N 351 Vol.

143 capitale sociale £.60.000.000 iscritta al n.5579 reg. soc.

Imposta L

codice fiscale [redacted]

Penale > 10000

CONTRO: [redacted] con sede in [redacted] le della

Att.iz >

Libertà is.481 iscritta al n.2593 reg. soc., capitale sociale

Qu. > 10000

£.500.000.000, codice fiscal [redacted]

Em.amenti > 6000

Codesta col citato atto vendette alla [redacted] che

Totale L. 16000

IL CONSERVATORE

acquistò per il prezzo complessivamente pagato di lire trecento

milioni: a) - porzione del lotto riguardante la zona turistico

alberghiera del complesso "PORTOROSA" in Furnari località Bazia

e precisamente quella porzione ove è prevista la costruzione

dell'albergo centrale di tutto il complesso "PORTOROSA" di Fur

nari, della superficie complessiva di ettari uno, are quaranta

e centiare ottantadue, confinante con la zona destinata a boun

galow da più lati, con strada del complesso tramite la quale si

perviene al detto lotto, con terreno di pertinenza della palaz

zina Lipari ricadente nel lotto uno, col canale navigabile in

terno, e con terreno di pertinenza ville speciali; in catasto

foglio 2 particelle 973(ex577/c)-976(ex 579/c)-55(ex55/a)-

982(ex55/e)-193(ex193/a)-988(ex193/e)-28(ex28/a)-597(ex597/a)-

996(ex590/d)-994(ex590/b);

b) - altra porzione dello stesso lotto del complesso PORTOROSA

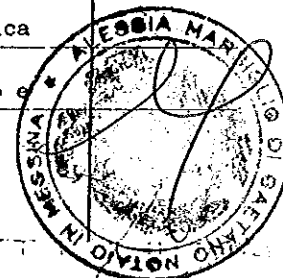
1902-23 ✓
 387 156 ✓

002188

e precisamente quella porzione destinata a discoteca e pizzeria,
della superficie complessiva di are trentuno confinante con la
suddetta strada del complesso che consente di pervenire an-
che al lotto in parola, con strada condominiale di accesso
alla zona demaniale, con terreno della [REDACTED]
destinato a parcheggio e con terreno sempre della [REDACTED]
[REDACTED] destinato a piscina; in catasto foglio 2 partit
celle 1028(ex579/b)-1027(ex577/c) e 1030(ex 596/c).

Restò convenuto che sono a carico della Società venditrice le
spese e gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di
urbanizzazione previste nell'atto di convenzione col Comune
di Furnari ed in particolare, per quanto concerne l'albergo cen-
trale (letteraa), tutte le spese relative alla costruzione
delle opere portuali antistanti la zona dell'albergo stesso;
sono a carico della società acquirente i contributi comunali
per Bucalossi, i lavori di urbanizzazione interne e e quelli
di sistemazione esterna per quanto inerente ai due appezzamenti
di terreno sopra descritti, ed inoltre le spese per la instal-
lazione e la fornitura delle colonnine di erogazione dei
servizi e quant'altro necessario per l'arredo della darsena
antistante l'albergo centrale, sulla quale darsena saranno
collocate le anzidette colonnine. Dichiarò la società venditri-
ce che gli appezzamenti venduti presentano tutte le caratteri-
stiche di cui al certificato di destinazione urbanistica
ed il cui contenuto da intendersi fedelmente riportato e

XXXXXXXXXX

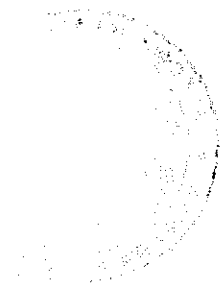


trascritto si ha per accettato dalle parti, restano salvi i
diritti e gli obblighi che la ██████████ nell'inte-
resse proprio e del realizzando complesso PORTOROSA ha costituito
sui lotti 1-2-3-4 e 5, bungalow, centro commerciale etc. del
citato complesso PORTOROSA, La società venditrice riservò la
facoltà della costituzione del Regolamento di Condominio con
le relative tabelle millesimali, nonchè l'amministrazione
del condominio stesso dello intero complesso PORTOROSA.
Il tutto ai sensi del succitato atto al quale abbiassi pien
riferimento.

Barcellona P.G. 3/1/1986=

Gabriele Pontigiani

002189



INDICE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
FURNARI	PAG.1
SAN FILIPPO DEL MELA	PAG.2
CRONISTORIA DELLE MUTAZIONI CATASTALI	
FURNARI	PAG.3
SAN FILIPPO DEL MELA	PAG.4
CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA	
FURNARI	PAG.6
SAN FILIPPO DEL MELA	PAG.7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	PAG.8
ALTRE FORMALITÀ	PAG.9
STORIA SOCIETARIA	PAG.10
PRECISAZIONI SUI BENI INDIVISI	PAG.10
OSSERVAZIONI	PAG.11



COMUNE DI FURNARI (ME)

Progetto di variante per la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-alberghiero sito nel Comune di Furnari, Fraz. Tonnarella 'Complesso Turistico Portorosa'.

Ditta: [REDACTED]

Elaborati grafici



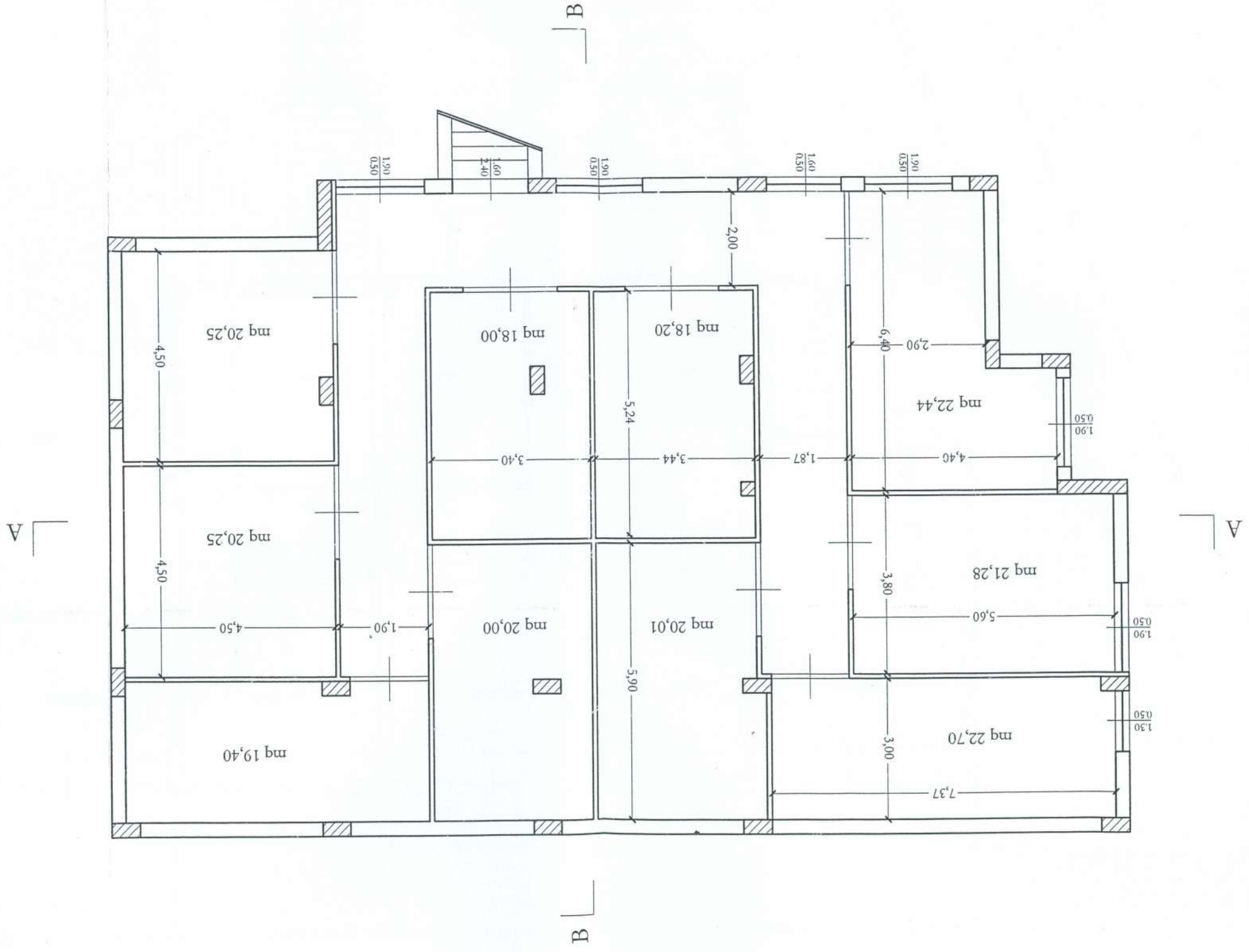
20 GIU. 2012

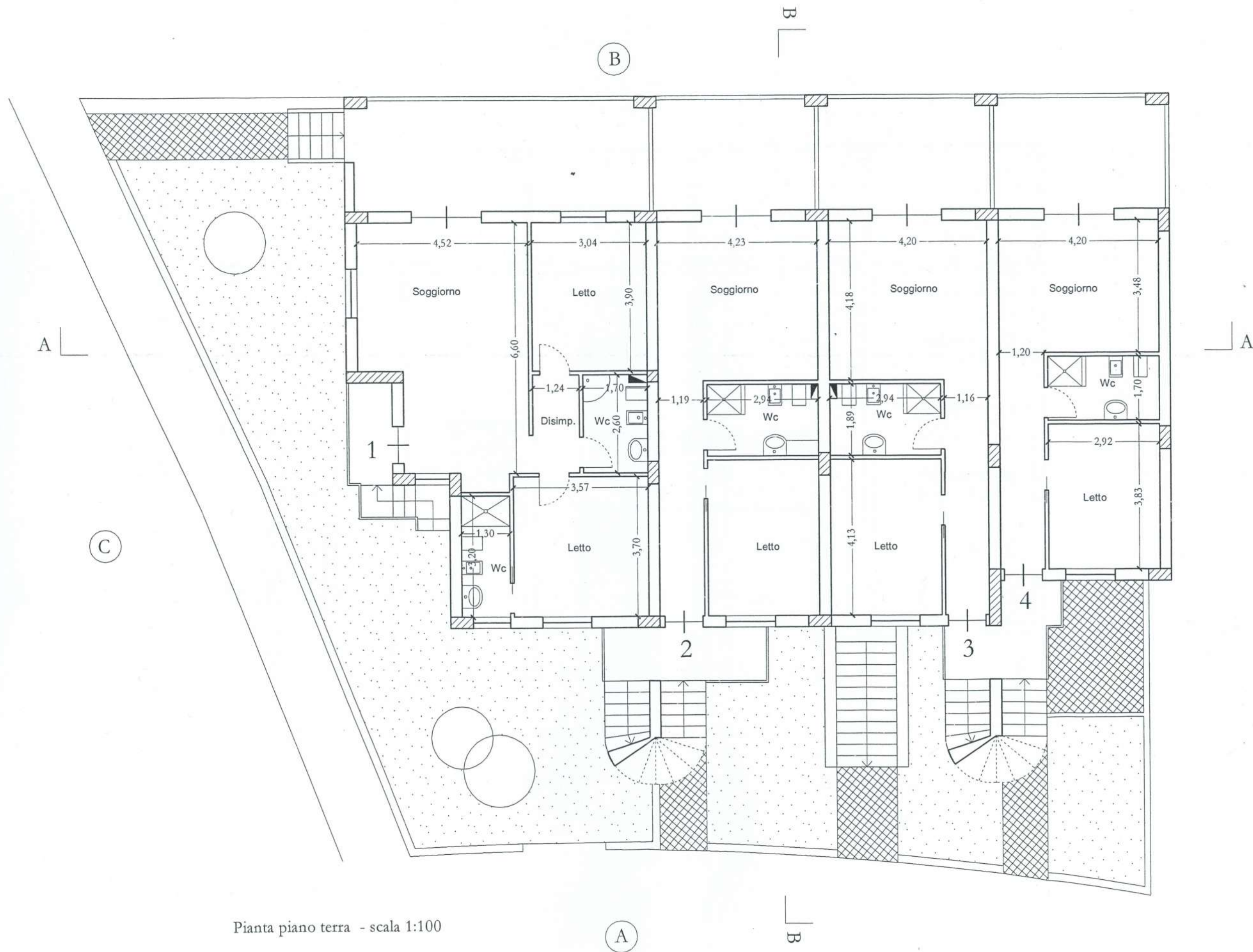
[REDACTED]
via e.amari n.32 - 90139 Palermo - servizi di consulenza tecnico-economica

TAV. n.

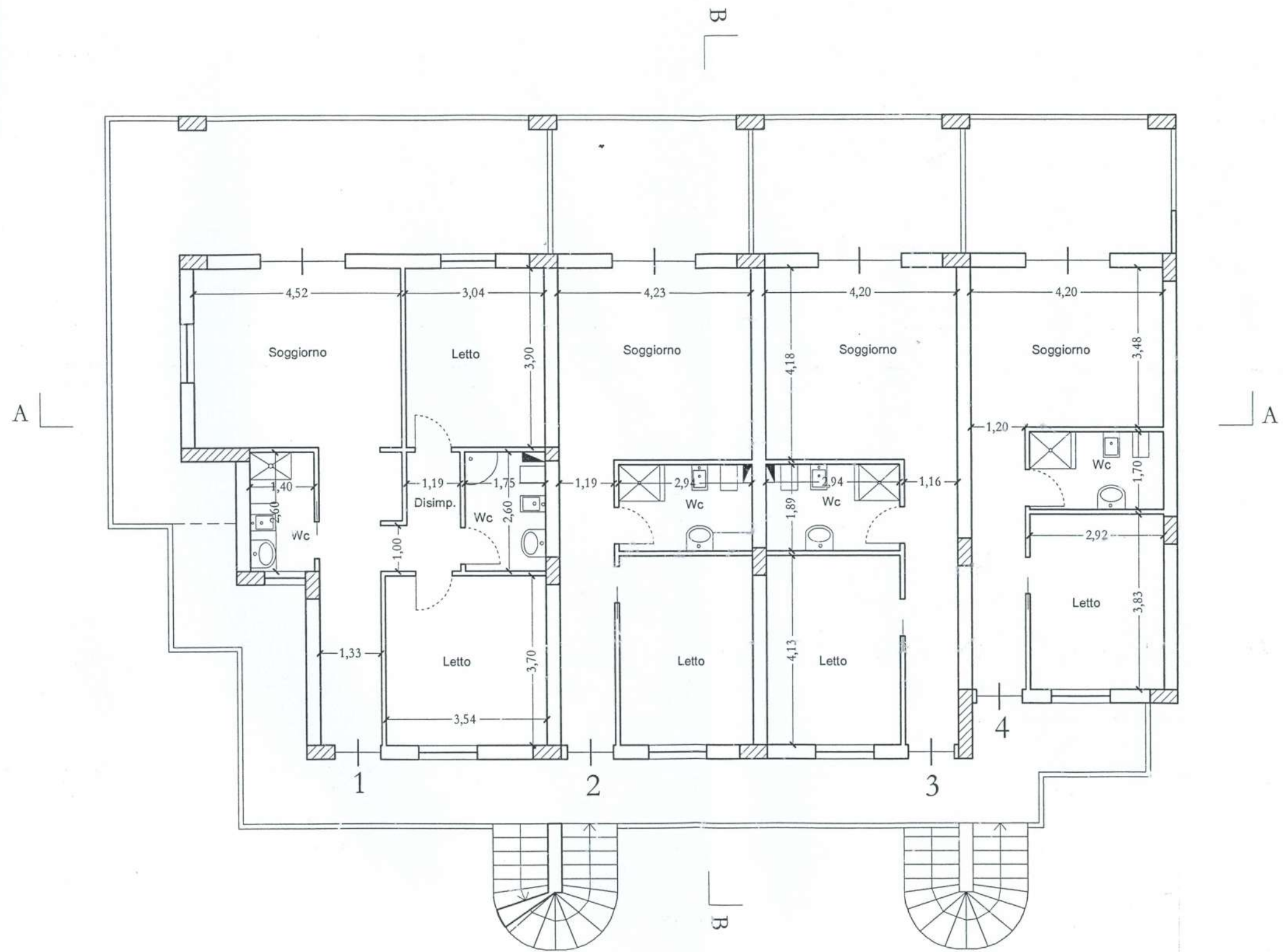
1

Pianta piano cantinato - scala 1:100



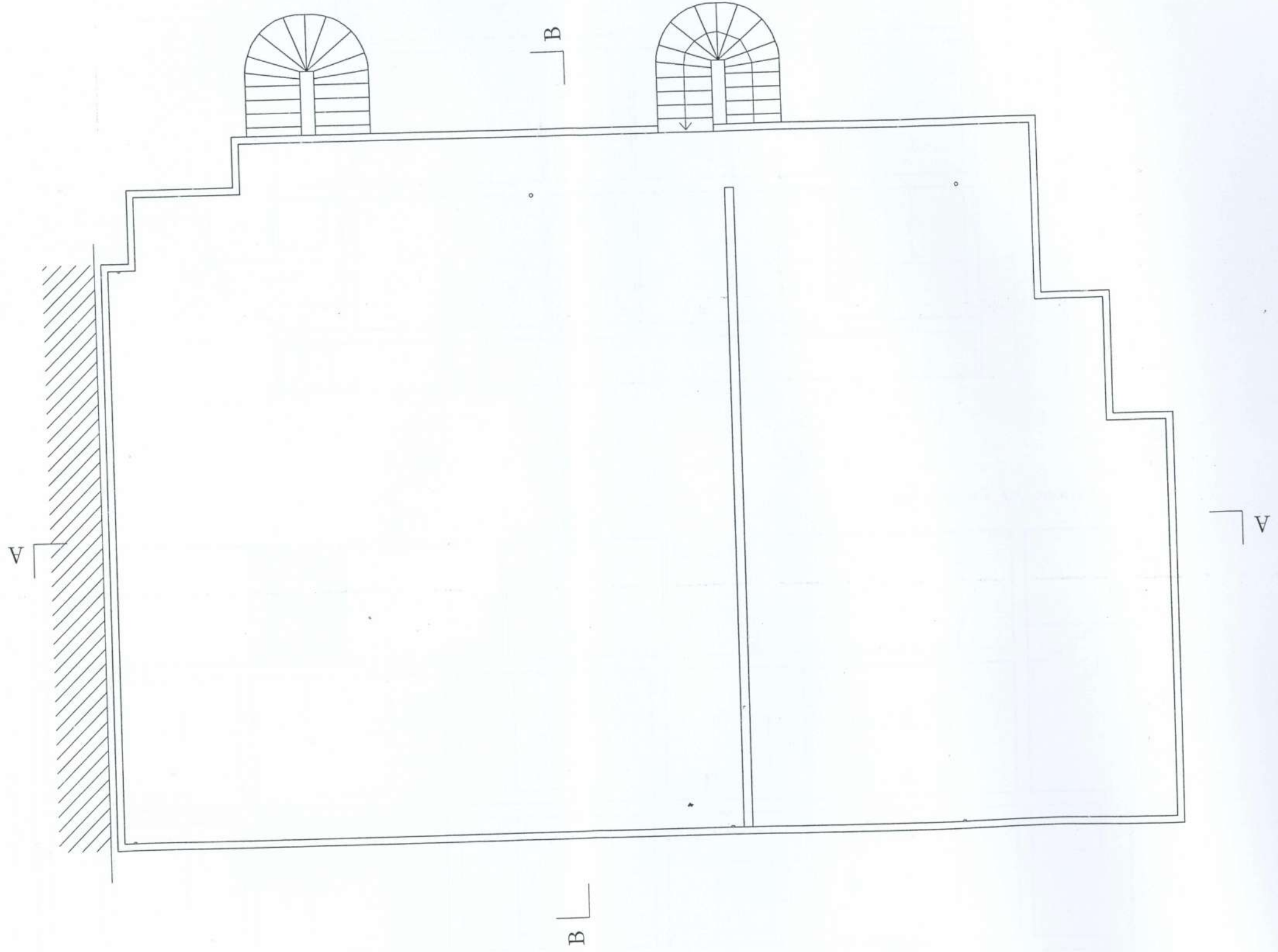


Pianta piano terra - scala 1:100

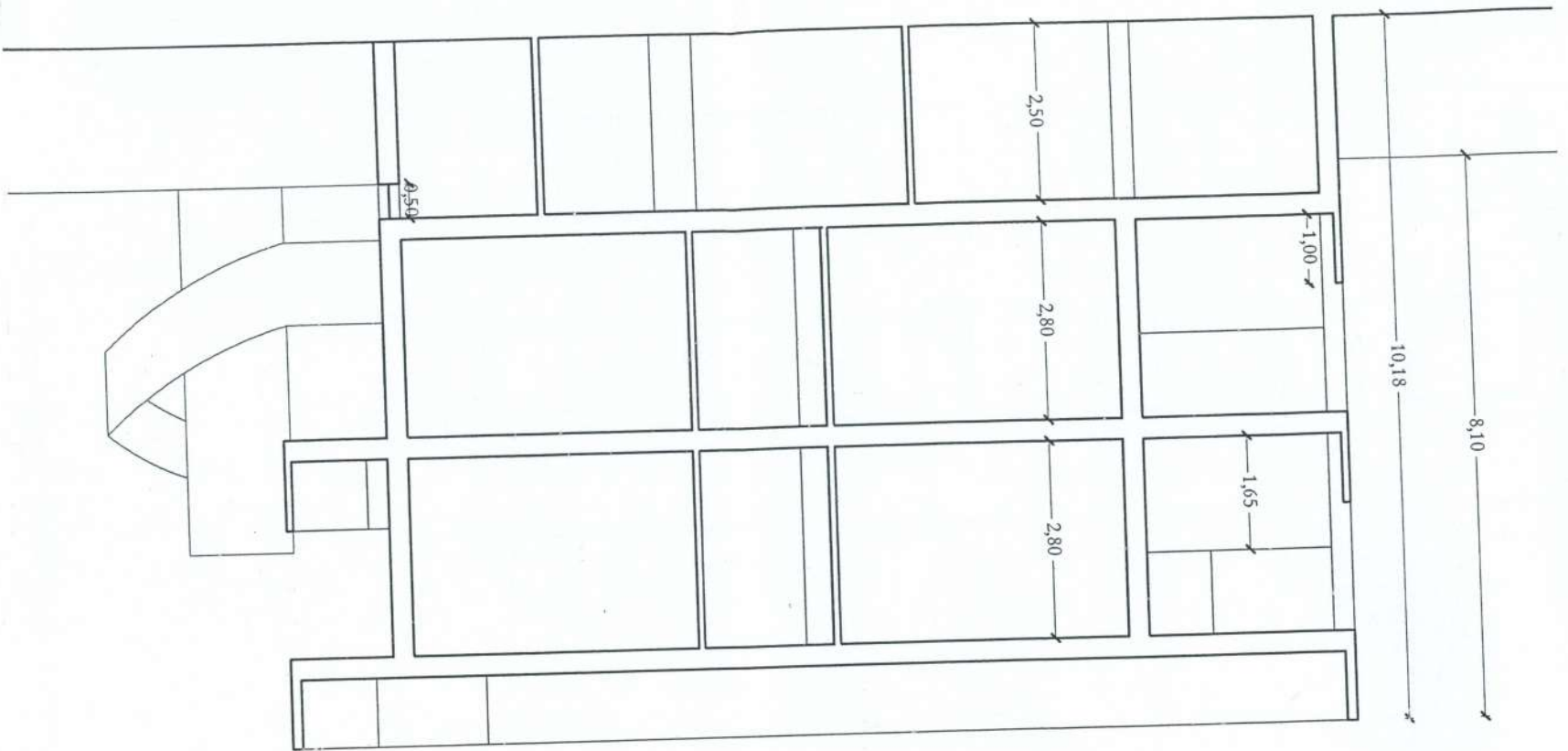


Pianta piano primo - scala 1:100

Pianta copertura - scala 1:100



Sezione BB - scala 1:100



Sezione AA - scala 1:100

