

TRIBUNALE DI MESSINA

Concordato Preventivo n. 17/2012 RCP Tribunale di Messina

Giudice Delegato: dott. Daniele C. Madia

Commissario Giudiziale: Prof. Avv. Giovanni D'Amico

Liquidatore Giudiziale: dott. Gaetano Panzera

Lotto 2

SCHEDA TECNICA / URBANISTICA relativa all'immobile di proprietà sito in Messina in via U. Bonino n. 4.

a) Descrizione degli edifici all'interno del lotto:

- ubicato in Messina, località Gazzi;

Il Lotto "n. 2" è posto a confine con la via Siligato, in tale lotto ricadono:

a) **edificio limitrofo al Lotto 1 verso monte a confine la via Siligato** - in parte ad una elevazione, destinato a laboratorio - ufficio tecnico, in parte a due elevaz. f.t., destinato a uffici, laboratorio, magazzino scorte, servizi sociali (Volume: mc 3485) ;

b) edifici interni, al limite lato monte del lotto, parte ad una elevazione e parte a tre elevaz. F.t. destinati a lavorazioni – imbottigliamento – deposito, deposito spedizioni – industriale e altro edificio a tre elev. F.t. in acciaio. Specificatamente l'edificio a tre elev. f.t. risulta in discrete condizioni di manutenzione, sia interne che nelle strutture portanti (in acciaio):

- edificio a tre elev. f.t. - superfici e volumi: PT, P1 e P2: mq. 1670 cad. (h =6.10 cad.) –

- Sup. Tot. mq. 5010 - Vol. Tot. mc. 30561;

(avente superficie di circa mq. 5010 e volume di mc 30.561 circa);

c) porzione di fabbricato a tre elevazioni (ex malteria);

d) mq 206 circa di viabilità ad uso comune con il lotto 1.

Identificazione catastale:

- catastalmente è individuato nel foglio 142 dalla part. 35 sub. 12 e 14, dalla part. 326 sub.2 oltre la part.35 sub.16 in comune con il Lotto 1, il tutto come di seguito specificato.

In catasto [**Edificio con struttura in acciaio**] al foglio 142 part. 35 sub 12 (cat. D/1, rendita euro 40.752) piano terra, piano primo e piano secondo;

[**Edificio uffici/magazzino**] part.IIa 35 sub14 (cat. F/2) piano terra e piano primo e

[**Edificio ex Malteria inagibile**] part.IIa 326 sub 2 (cat. F/2) relativa a porzione di fabbricato piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Nonché foglio 142 part. 35 sub16 in ragione di 1/2 indiviso che resterà in comunione con il lotto 1), costituito da un rettangolo (7.50 x 27,50) antistante l'ingresso principale sulla via Bonino e desinato a viabilità di accesso al Lotto.

c) Ricadenza urbanistica:

A seguito del D.D.G. n. 302/DRU del 18/12/2012 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana (v. all. n. 32), pubblicato nella G.U.R.S. n. 6 del 01/02/2013, nel P.R.G. vigente **l'area ricade interamente in Zona B4c**, che individua: *“aree residenziali di completamento, localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi”*.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria: **If** =mc/mq 5, 00;

- altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

m 21,70 con 6 piani fuori terra.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Relativamente alle destinazioni ammesse, si riporta il testo integrale dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente:

Art. 30 Destinazione di zona

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e

diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali relativi agli esercizi di vicinato, delle medie strutture di vendita, dei centri commerciali locali urbani e dei medi centri commerciali

(ad esclusione delle grandi strutture di vendita e dei grandi centri commerciali di cui all'art. 3 e all'4 del D.P.R.S. 11/07/2000) secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, su parere della U.S.L. competente.

La destinazione residenziale si intende inoltre compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, etc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena. In ogni caso, la realizzazione di servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, direzionale, ricreativo e per il tempo libero, anche privati, di carattere urbano e di quartiere (con esclusione di ospedali ed istituti di pena) è consentita in tutte le zone omogenee "A" - "B" - "C" - "D" , nel rispetto di indici, parametri e modalità esecutive indicati, nelle presenti norme, per ciascuna zona.

Non sono consentite nelle zone residenziali attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

All'interno delle zone A non sono consentite destinazione d'uso per l'insediamento di nuove officine meccaniche, di elettrauto, carrozziere e similari, né sono altresì consentiti subentri alle stesse attività che, allo scadere della licenza, dovranno essere trasferite in altri siti compatibili.

- Nota sulla regolarità amministrativa

Con riferimento a quanto accertato dal CTU Ing. Giuseppe Di Dio, per l'edificio con struttura in

acciaio a tre elevazioni f.t. , destinato a deposito spedizioni, non sono state riscontrate irregolarità allo stato plano-volumetrico, essendo lo stato attuale conforme al progetto che ha ottenuto l'autorizzazione del Genio Civile prot. N. 6108 del 19/04/1968.

Al Comune di Messina non è stato rinvenuto dal CTU Ing. Di Dio, il fascicolo relativo alla Licenza di Costruzione n.2098/426 del 11/04/1968.

Si riscontrano modeste difformità all'interno dei tre piani (dal raffronto tra lo stato attuale, come si evince dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti della CTU e quanto rappresentato nel progetto del 1968 relative a:

- Al piano terra, alla realizzazione di un box prefabbricato destinato ad uffici;
- Ai piani primo e secondo, alla mancata realizzazione dei locali wc;
- Le sopradette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria

d) Valutazione e stima:

Trattasi del lotto a destinazione commerciale posto a monte dell'area Triscele, a ridosso della clinica [REDACTED] e delle case popolari [REDACTED].

La superficie totale del lotto 2 è pari a **mq 7.500,00** circa oltre mq 207 di viabilità ad uso comune con il lotto 1 (vedasi planimetria allegata).

Il fabbricato a tre piani fuori terra evidenzia una struttura in acciaio di particolare resistenza e rigidezza, che ne rende fruibile l'utilizzo anche per carichi di media-elevata intensità.

- superfici:

PT, P1 e P2 = mq. 1670.00 cad. circa (compreso corpo scala esterna);

Sup. Tot. mq. 5010 circa;

- volumi:

PT e P1: h = 5.95 cad. – P2: h = 6.15 - Vol. Tot. mc. 30561 circa

Dal progetto originario si evince inoltre la seguente determinazione del parcheggio di legge a livello del piano terra:

- per mq. 1.019,20 come porzione interna allo stesso piano;
- per mq. 110,00 + mq. 201,00 come aree esterne limitrofe;

per complessivi mq. 1.330,20.

Di seguito si effettua il calcolo del più probabile valore di mercato.

Edificio in acciaio

Mq 5.010 x €/mq 650 = € 3.256.000,00

Edificio uffici: mq (410 + 410) x €/mq 700 = € 574.000,00

Ai fini di un controllo di congruità del valore dell'edificio a destinazione commerciale, si effettua il calcolo con riferimento ai valori determinati sulla base del contratto ■■■ (vedasi consulenza ing. ■■■)

Totale valore lotto 2:

V lotto 2 = € 3.830.000,00 (euro tre milioni ottocentotrentamila)



TRIBUNALE DI MESSINA

Concordato Preventivo n. 17/2012 [REDACTED] con sede in Messina (ME) via [REDACTED]

[REDACTED].

Lotto 2

ALLEGATO ALLA SCHEDA TECNICA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

PLANIMETRIE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in MESSINA	██████████	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/02/2008 Repertorio n.: 28096 Rogante: DELLA CAVA ROCCO Sede: MESSINA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 4919.1/2008)	

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		142	35	4	2		A/10	1	13,5 vani		Euro 2.719,15	VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2012 protocollo n. ME0149133 in atti dal 14/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13084.1/2012)	Annotazione
2		142	35	5	2		D/1				Euro 3.032,00	VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2012 protocollo n. ME0149133 in atti dal 14/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13084.1/2012)	Annotazione
3		142	35	6	2		A/10	1	14,5 vani	Totale: 351 m²	Euro 2.920,56	VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		142	35	7	2		A/10	1	12 vani	Totale: 262 m²	Euro 2.417,02	VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		142	35	8	2		A/2	9	7,5 vani	Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte**: 129 m²	Euro 298,25	VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		142	35	9	2		A/2	9	6 vani	Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte**: 134 m²	Euro 238,60	VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		142	35	11			lastrico solare		258 m²			VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: 4; VARIAZIONE del 18/07/2011 protocollo n. ME0212090 in atti dal 18/07/2011 DIV VDE (n. 19685.1/2011)	

LOTTO 2

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 - Ora: 17.41.50

Segue

Visura n.: T91133 Pag: 3

8	→	142	35	12	2	D/1				Euro 40.752,00	VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2012 protocollo n. ME0149133 in atti dal 14/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13084.1/2012)	Annotazione
---	---	-----	----	----	---	-----	--	--	--	----------------	---	-------------

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 6: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 8: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 53,5 m² 258 Rendita: Euro 52.377,58

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in MESSINA		(1) Proprieta' per 1/1

**Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022**

3. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		142	35	13			unità collabenti					VIA UBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2; VARIAZIONE del 02/10/2021 protocollo n. ME0078165 in atti dal 04/10/2021 DIVISIONE CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 18490.1/2021)	
2		142	35	14			unità collabenti					VIA UBERTO BONINO n. 4 piano: T-1; VARIAZIONE del 02/10/2021 protocollo n. ME0078165 in atti dal 04/10/2021 DIVISIONE CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 18490.1/2021)	
3		142	35	15			unità collabenti					VIA UBERTO BONINO n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 02/10/2021 protocollo n. ME0078165 in atti dal 04/10/2021 DIVISIONE CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 18490.1/2021)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in MESSINA	██████████	(1) Proprieta' per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

4. Unità Immobiliari site nel Comune di MESSINA(Codice F158) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	→	142	326	2			unità collabenti					VIA UBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2-3; VARIAZIONE del 27/10/2021 protocollo n. ME0085769 in atti dal 28/10/2021 DIVISIONE CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 20305.1/2021)	
2		142	326	3			unità collabenti					VIA UBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2-3-4; VARIAZIONE del 27/10/2021 protocollo n. ME0085769 in atti dal 28/10/2021 DIVISIONE CAMBIO DI DESTINAZ. D'USO (n. 20305.1/2021)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in MESSINA	██████████	(1) Proprieta' per 1/1

Totale Generale: vani 53,5 m² 258 Rendita: Euro 53.158,58

Unità immobiliari n. 15

Tributi erariali: Euro 1,80

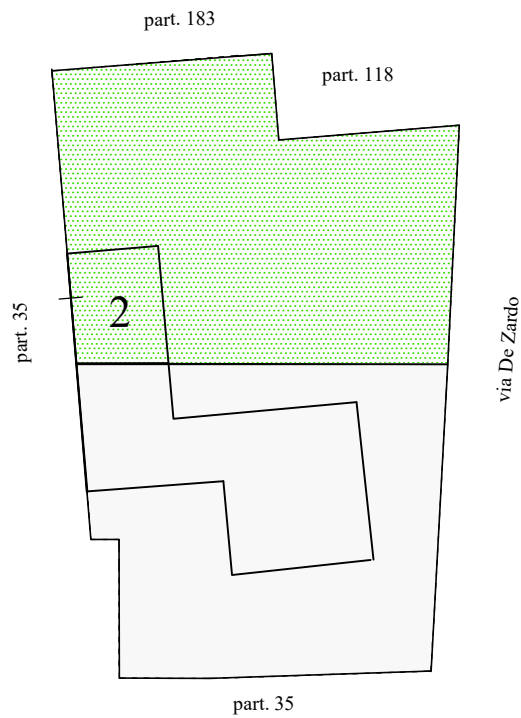
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

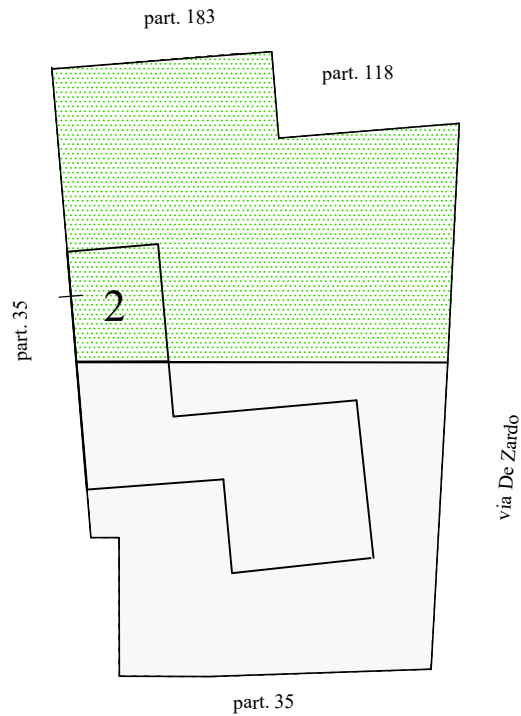
Piano 2°/Seminterrato Scala 1.1000

 LOTTO 2



LOTTO 2 PIANO 2° SEMINTERRATO (2) = 183,12mq
2 COPERTO = 183,12mq
SUPERFICIE COPERTA (2) = 183,12mq

Piano 1°/Seminterrato Scala 1.1000

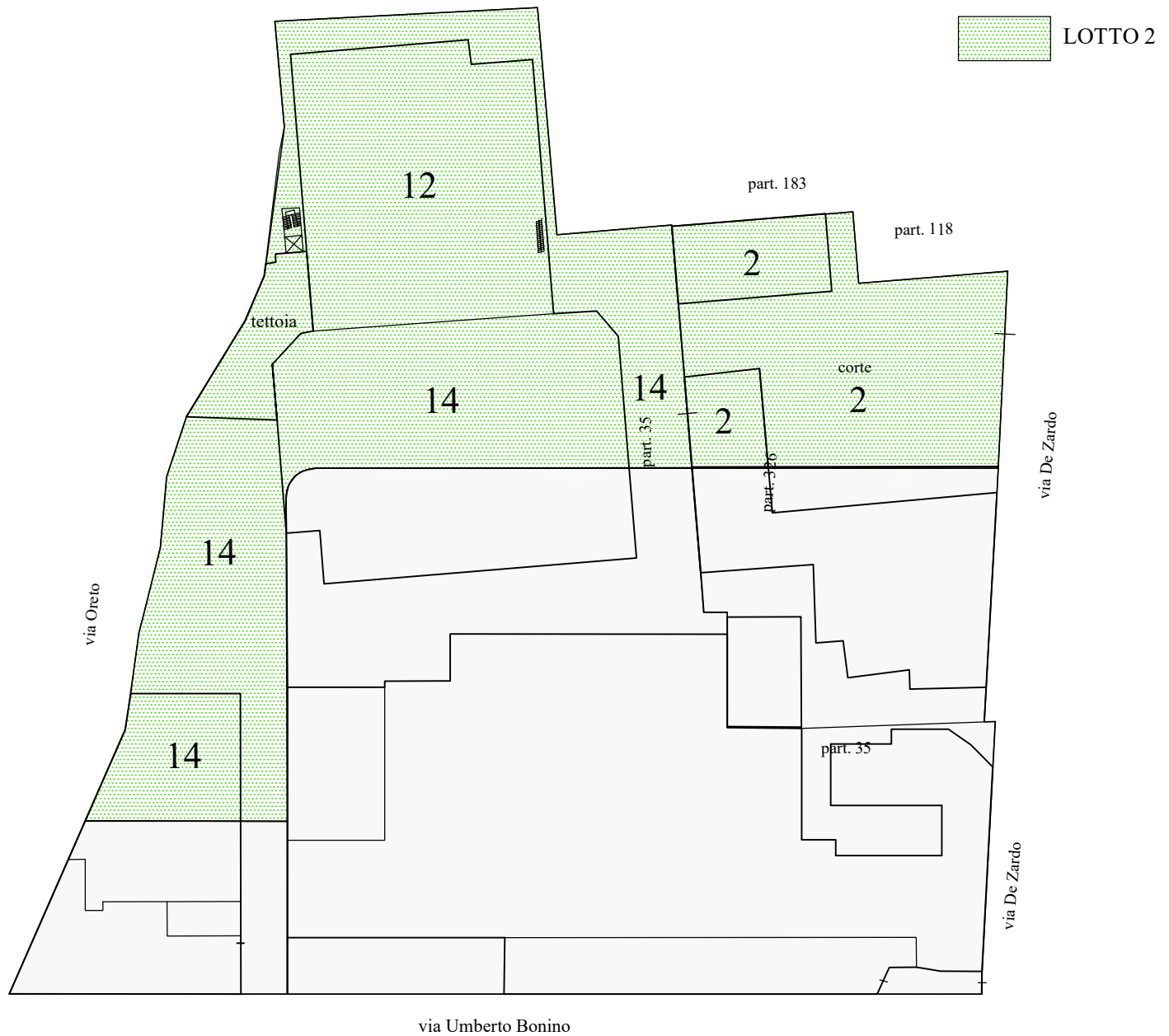


LOTTO 2 PIANO 1° SEMINTERRATO (2) = 183,12mq
2 COPERTO = 183,12mq
SUPERFICIE COPERTA (2) = 183,12mq



Piano Terra Scala 1.1000

part. 36



LOTTO 2 PIANO TERRA (14inf.+14scoperto+tettoia+14sup.+12+2inf.+2sup.+2corte) = 7495,45mq

14 INF. COPERTO = 423,39mq

14 SUP. COPERTO = 1302,16mq

12 COPERTO = 1688,90mq

2 INF. COPERTO = 183,12mq

2 SUP. COPERTO = 308,19mq

TETTOIA = 258,50mq

14 SCOPERTO = 1995,03mq

2 CORTE = 1336,16mq

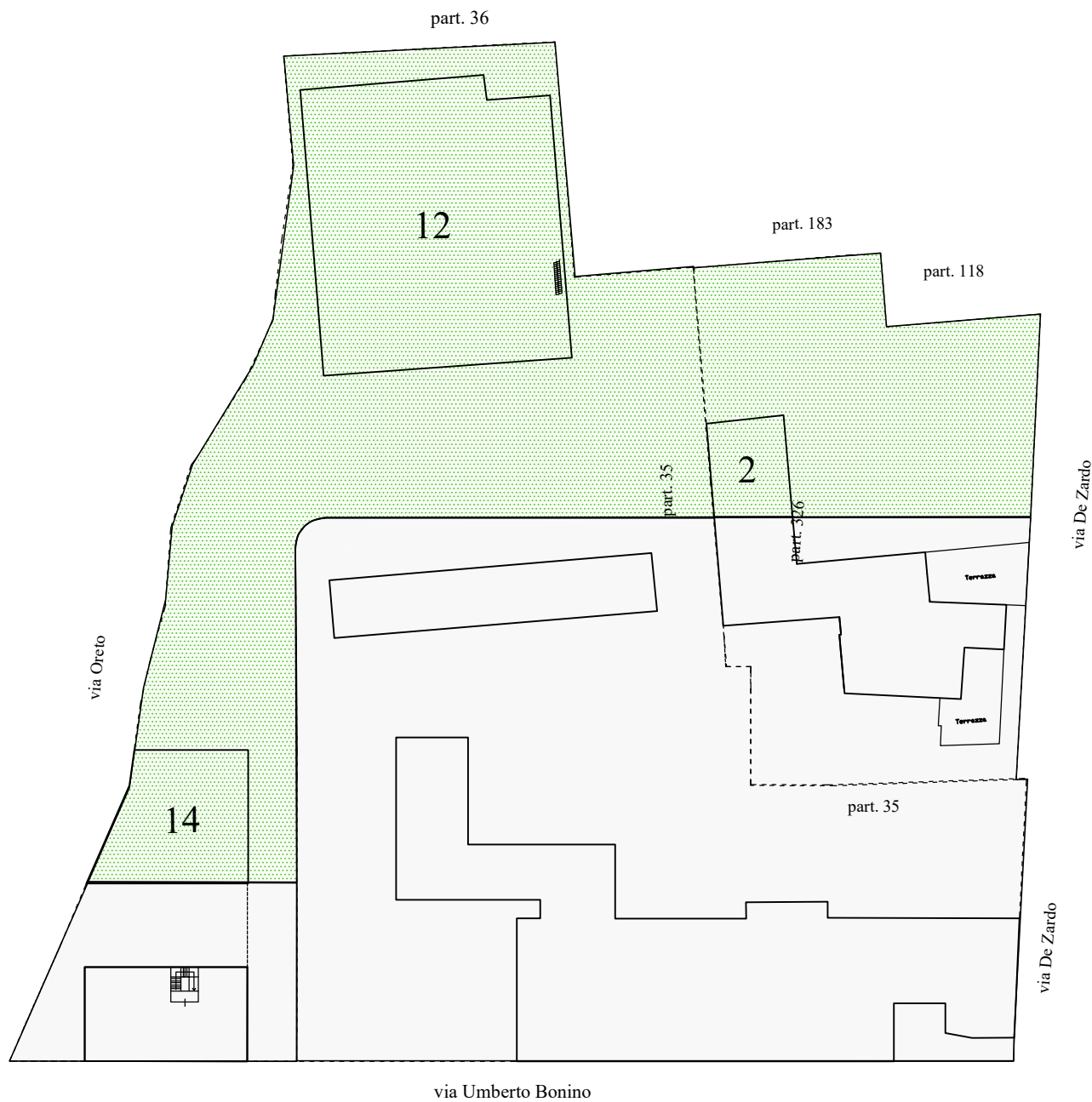
SUPERFICIE COPERTA (14 INF. + 14 SUP. + 12 + 2 INF. + 2 SUP.) = 3905,76mq

SUPERFICIE TETTOIA (TETTOIA) = 258,50mq

SUPERFICIE SCOPERTA (14 + 2 CORTE) = 3331,19mq



Piano Primo Scala 1.1000

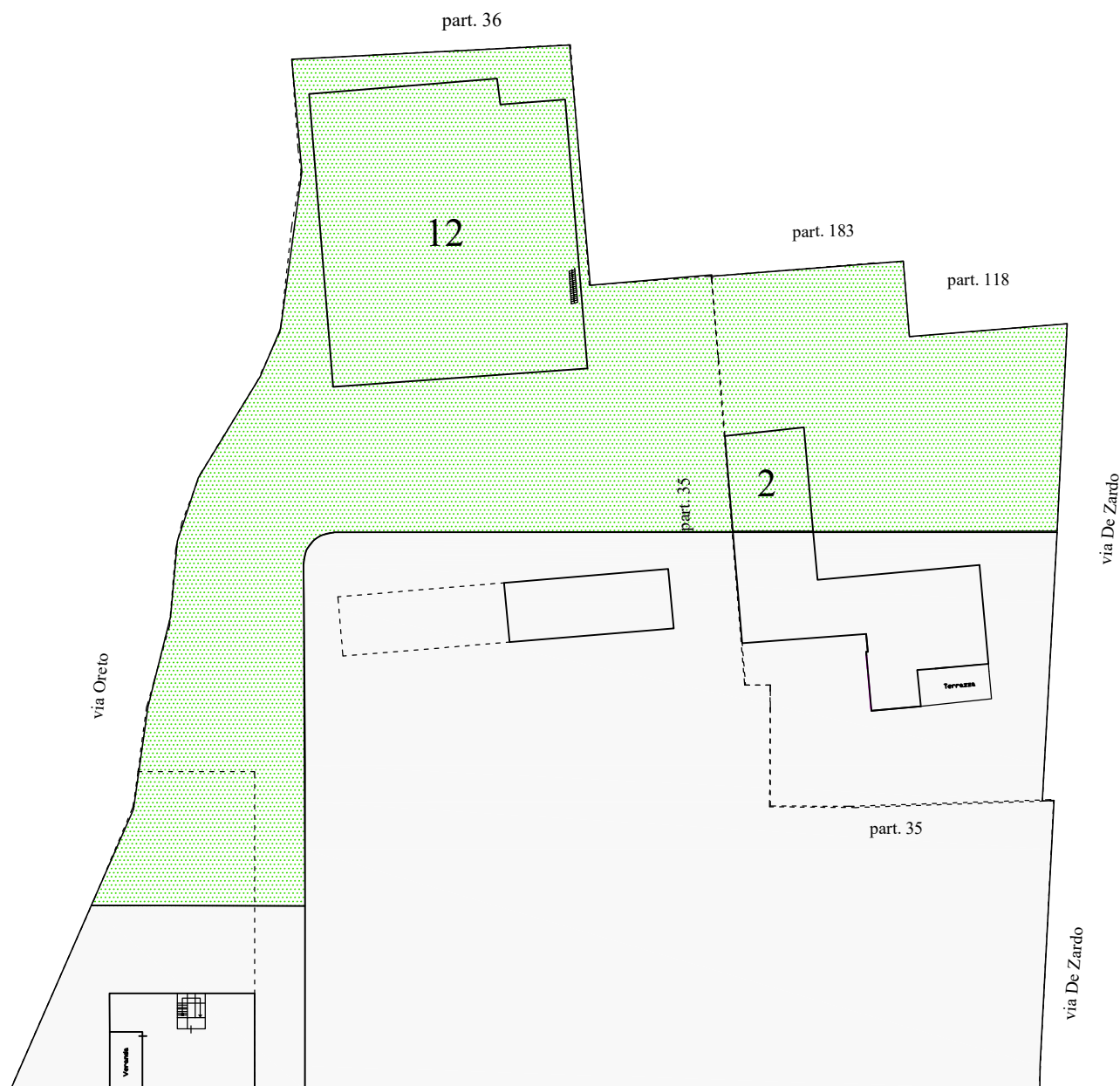


LOTTO 2 PIANO PRIMO (14+12+2) = 2295,41mq
 14 COPERTO = 423,39mq
 12 COPERTO = 1688,90mq
 2 COPERTO = 183,12mq
SUPERFICIE COPERTA (14 + 12 + 2) = 2295,41mq



 LOTTO 2

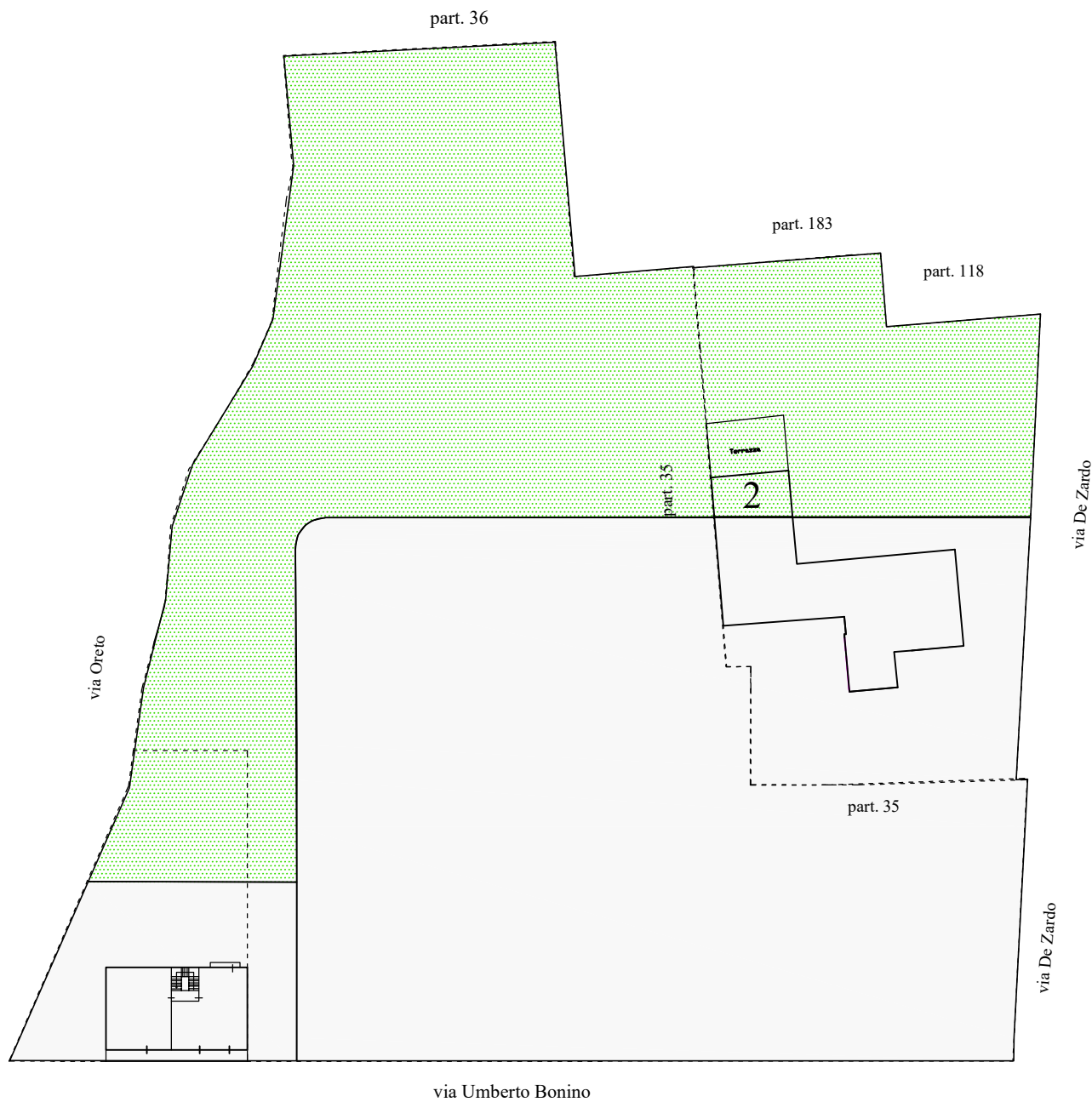
Piano Secondo Scala 1.1000



LOTTO 2 PIANO SECONDO (12+2) = 1872,02mq
12 COPERTO = 1688,90mq
2 COPERTO = 183,12mq
SUPERFICIE COPERTA (12 + 2) = 1872,02mq

 LOTTO 2

Piano Terzo Scala 1.1000



LOTTO 2 PIANO TERZO (2+Terrazza) = 183,12mq
2 COPERTO = 80,44mq
TERRAZZA = 102,68mq
SUPERFICIE COPERTA (2) = 80,44mq
TERRAZZO (Terrazza) = 102,68mq



Ortofoto con individuazione Lotto 2



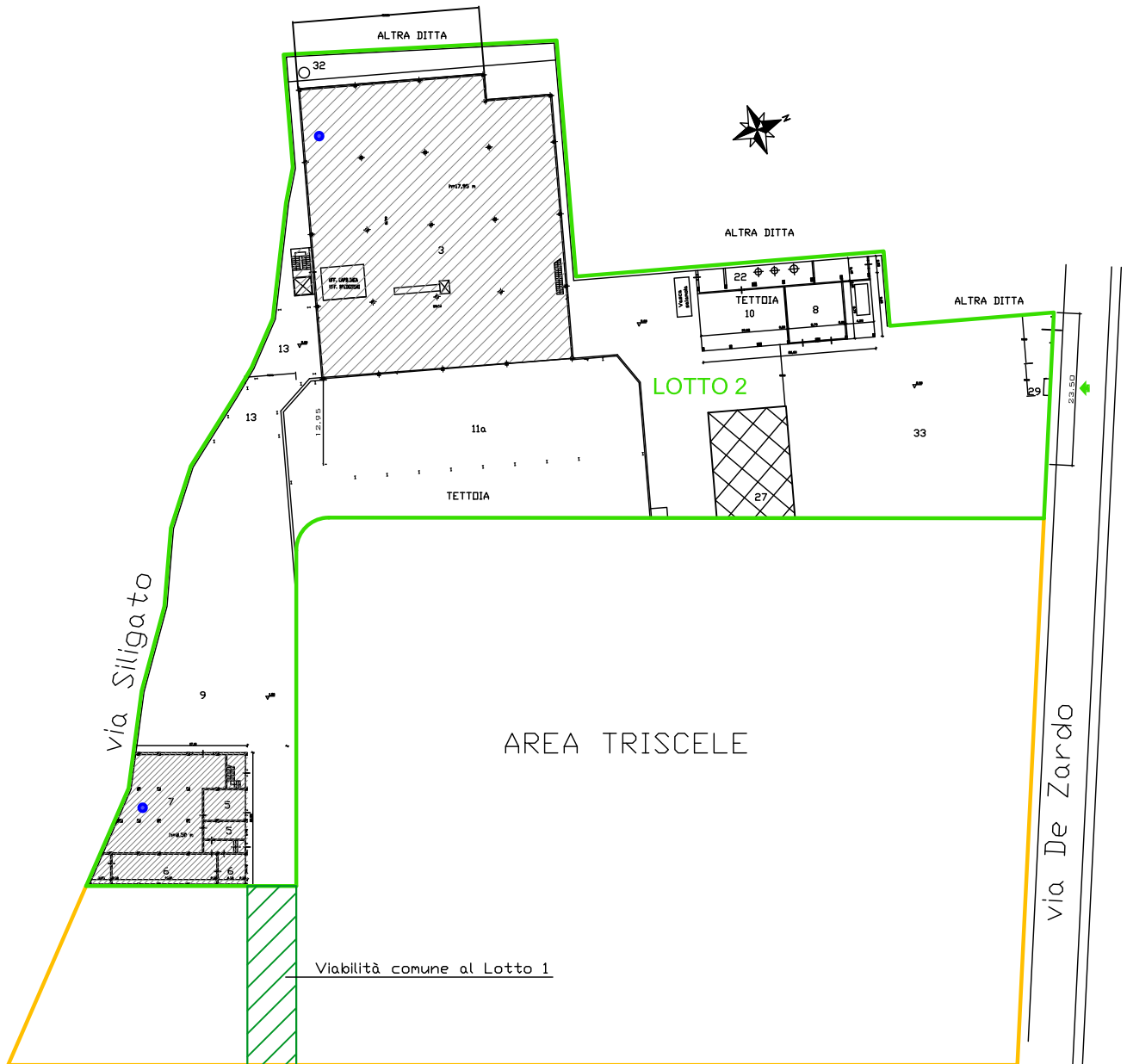
LOTTO 2



Viabilità comune al Lotto 1

Planimetria con individuazione Lotto 2

Scala 1:1000



 Lotto 2

 Viabilità comune al Lotto 1

Edificio interno, a confine con via Siligato

Edifici interni, al limite lato monte del lotto

Edifici interni - porzione malteria

