

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 Unico 3

(composto dai Lotti 3 e 4)

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;

Lotto unico composto dai lotti "n. 3-4" limitrofo ai lotti 1) e 2) prospiciente la via Bonino, ad angolo con la via De Zardo. In tale lotto ricadono: a) edifici prospicienti la via Bonino, ad angolo con la via De Zardo a due elevaz. F.t. destinati a industriale, caldaia; b) porzioni edifici interni, prospicienti con la via De Zardo due piani seminterrati e quattro piani in elevazione ex malteria, inattivo; dichiarato non agibile e pertanto non accessibile. Il tutto come meglio di seguito evidenziato.

➤ **edifici centrali al lotto, prospicienti la via U. Bonino** (vedi allegato alla presente: nella foto aerea contornati in verde):

- a due elevaz. f.t.;

- destinati a: magazzino, officina - magazzino officina, magazzino - silos, industriale, laboratorio - materie prime;

➤ **edifici prospicienti la via Bonino, ad angolo con la via De Zardo** (vedi allegato alla presente: nella foto aerea contornati in azzurro):

- a due elevaz. f.t.;

- destinati a: industriale, caldaia;

➤ **edifici interni, prospicienti con la via De Zardo** (vedi allegato alla presente: nella foto aerea contornati in arancione):

- due piani seminterrati e quattro piani in elevazione;

- è il fabbricato ex malteria, inattivo; dichiarato non agibile e pertanto non accessibile;

b) Identificazione catastale:

Gli edifici prima indicati sono catastalmente identificati al foglio 142 part. 35: sub 5 cat. D/1, rendita euro 3.032), piano terra; sub 13 (cat. F/2), piano terra, piano primo e piano secondo e part. 326 sub 3 (cat. F/2) [vedansi visure catastali e planimetrie allegate alla presente].

c) Ricadenzia 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 ottemperanza al soprarichiamato D.D.G. n. 302/DRU del 18/12/2012, l'area Triscele ricade tutta in zona Urbanistica “B4c”.

Come testualmente precisato nelle norme di attuazione all'art.39, le zone omogenee “B4”, di cui la “B4c” costituisce una delle cinque sottozone, comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

L'area Triscele costituisce pertanto **un'area edificabile in cui sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.**

Nello specifico le norme di attuazione precisano che :

➤ B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ;

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

Indice di fabbricabilità fondiaria:

➤ **sottozona B4c $I_f = mc/mq 5,00$**

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

➤ **B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra**

Sostanzialmente l'area Triscele possiede una **elevatissima** suscettività edificatoria, atteso che la specifica destinazione urbanistica B4c di fatto consente non solo di realizzare immobili residenziali, commerciali, direzionali ma l'utilizzo sia del maggiore indice di edificabilità tra le cinque sottozone, ma anche la massima altezza ed il massimo numero di piani.

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.

d) Valutazione e stima:

Richiamate le analisi effettuate in sede di studio di fattibilità e considerato che i Lotti 3 e 4 ivi previsti sono stati accorpati nell'unico Lotto 3 di cui alla presente Scheda Tecnica, di seguito si riporta il calcolo per la stima del valore di mercato.

Il volume totale dell'area Triscele è pari a: $V = 91.000,00$ mc

Volume_{lotto 1} = 5.660,00 mc

Volume_{lotto 2} = mc 3.485,00 (edificio) + mc 30.561,00 (edific comm.) = mc 34.046,00

Totale volume Lotti 1-2 = mc 34.046,00 + 5.660,00 = mc 39.706,00

Volume residenziale insediabile nei lotti 3 e 4 :

$$V_{\text{residenz}} = \text{mc } 91.000,00 - 39.706,00 = \text{mc } 51.294,00$$

Calcolo della superficie lorda realizzabile ($H_{\text{medio}} = 3,00 \text{ m}$):

$$\text{mc } 51.294,00 / 3 = \text{mq } 17.098,00$$

Ipotizzando edifici di 6 piani con $h=3,00 \text{ m}$ si ottiene una superficie per piano: [mc

$$51.294,00 / 3] : 6 = \text{mq } 2.839,00$$

$$\text{Di cui utilizzabile } S = \text{mq } 2.839,00 \times 0,75 = \text{mq } 2.123,00$$

$$\text{Superfici pertinenziali totali: } \text{mq } 2.052,00 + \text{mq } 2.123,00 = \text{mq } 4.175,00$$

Valore degli edifici residenziali (Lotto 3 e Lotto 4):

$$\text{mq } 17.098,00 \times \text{€/mq } 1.900,00 = \text{€ } 32.486.000,00$$

$$\text{mq } 4.175,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } \underline{5.010.000,00}$$

$$\text{Sommano } \text{€ } 37.496.000,00$$

Il valore di permuta medio del 23%, rilevato dallo scrivente per analoghe iniziative immobiliari, viene qui ridotto al 21 %, per tenere conto dell'incidenza dei costi di demolizione degli esistenti corpi di fabbrica

$$\text{€ } 37.496.000,00 \times 21,00\% = \text{€ } 7.874.160,00$$

$$\text{Valore attualizzato : } V = \text{€ } 7.874.160,00 \times 0,928599 = \text{€ } 7.311.937,00$$

Valore finale di stima:

$$V_{\text{lotto 3}} = \text{€ } \mathbf{7.311.937,00} \text{ (euro sette milioni trecentoundicimila novecentotrentasette)}$$



TRIBUNALE DI MESSINA

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

[REDACTED].

Lotto 3

ALLEGATO ALLA SCHEDA TECNICA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

PLANIMETRIE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Visura n.: T91133 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|------------------------|
| 1 | con sede in | | (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 m ² | 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 m ² | 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 m ² Totale escluse aree scoperte**: 129 m ² | 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 m ² Totale escluse aree scoperte**: 134 m ² | 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 m ² | | | 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 5

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

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----|----|----|---|--|-----|--|--|-----------------------|---|-------------|
| 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 | | (1) Proprieta' per 1/1 |

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: 4

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 ██████████ | ██████████ | (1) Proprietà 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 ██████████ | ██████████ | (1) Proprieta' per 1/1 |

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

Unità immobiliari n. 15

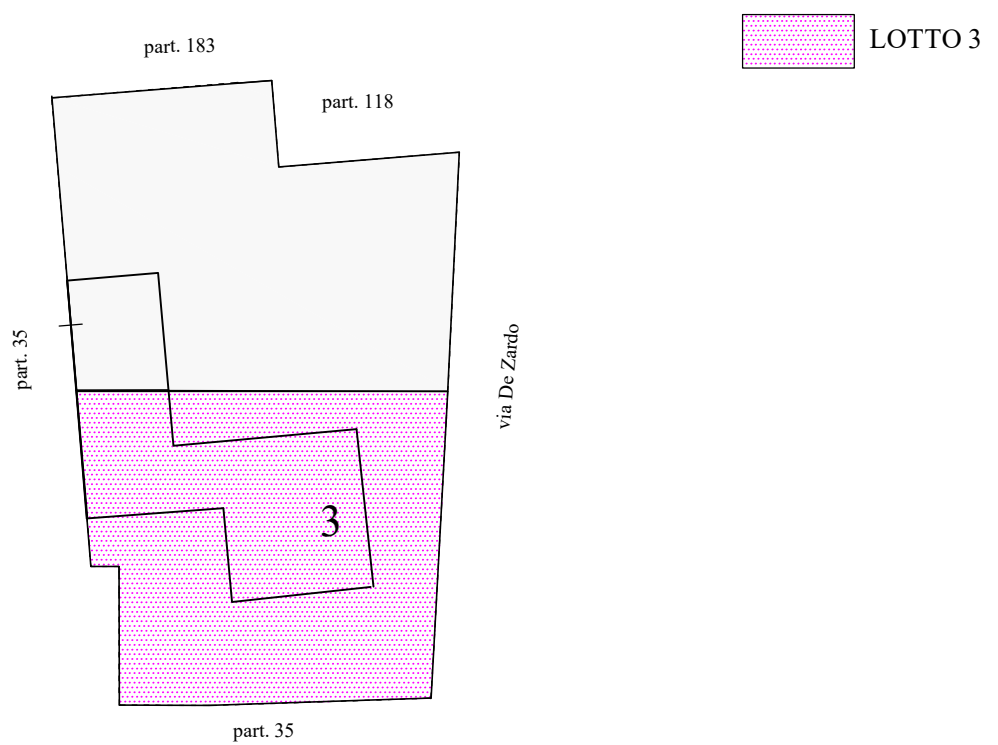
Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

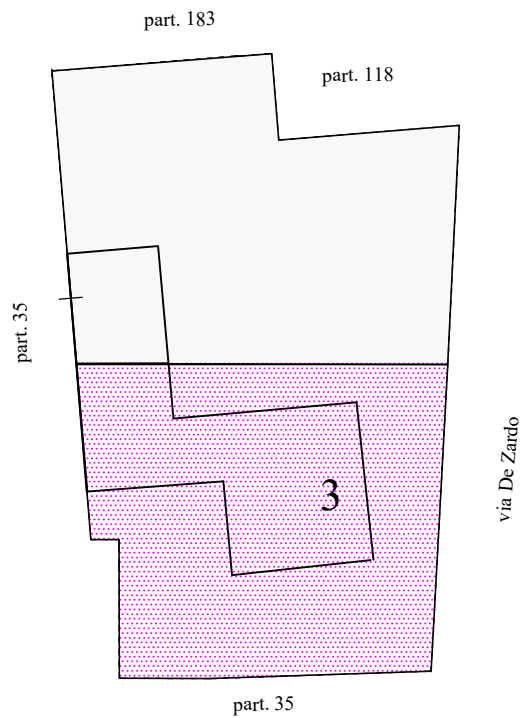
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Piano 2°/Seminterrato Scala 1.1000



LOTTO 3 PIANO 2° SEMINTERRATO (3) = 647,76mq
3 COPERTO = 647,76mq
SUPERFICIE COPERTA (3) = 647,76mq

Piano 1°/Seminterrato Scala 1.1000



LOTTO 3 PIANO 1° SEMINTERRATO (3) = 647,76mq
3 COPERTO = 647,76mq
SUPERFICIE COPERTA (3) = 647,76mq



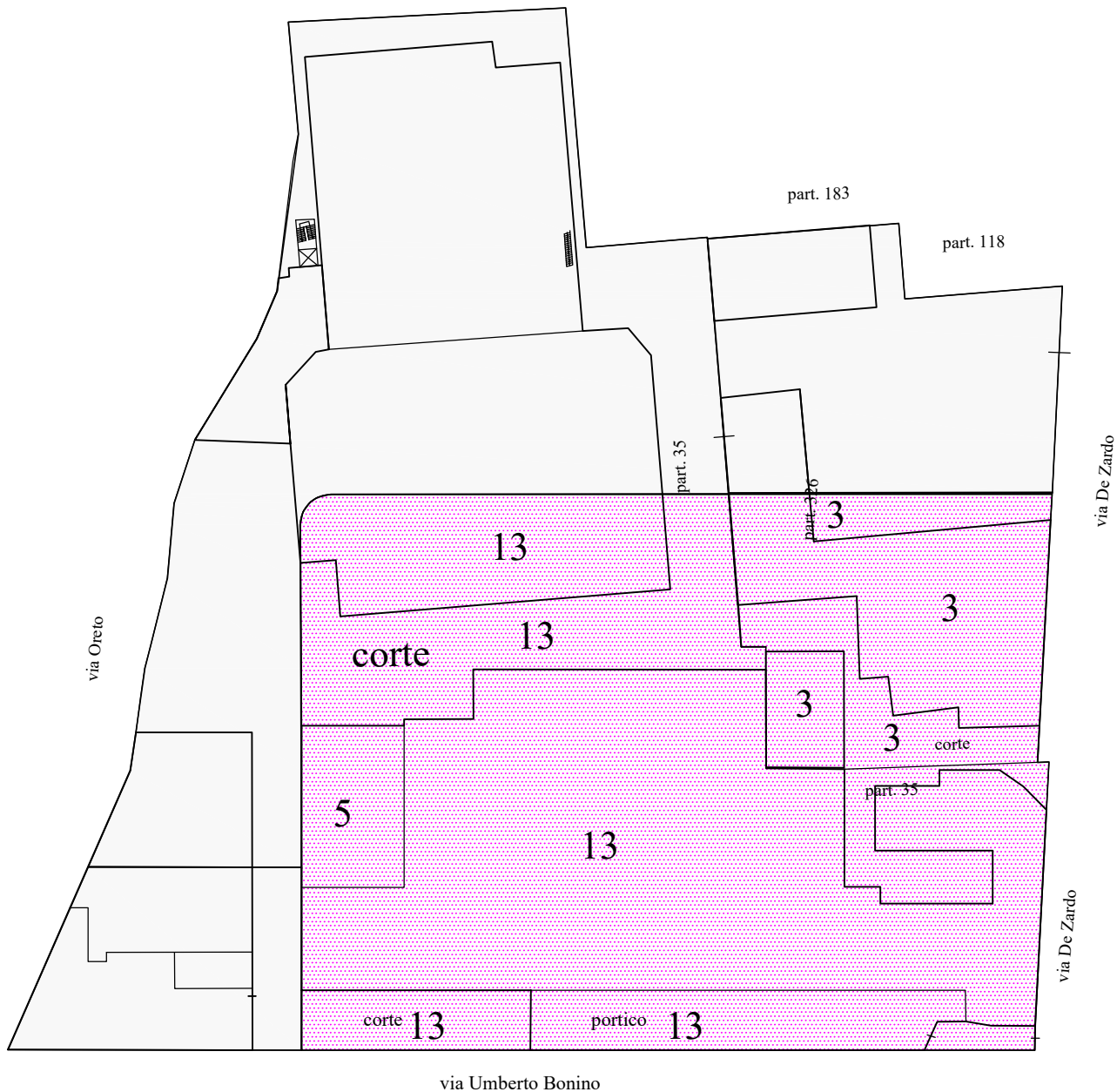
Piano Terra

Scala 1.1000



LOTTO 3

part. 36



LOTTO 3 PIANO TERRA (13 corte inf. + 13 portico + scoperto piccolo + 13 inf. coperto + 5 + 3 corte + 13 corte sup. + 13 sup. coperto + 3 piccolo coperto + 3 grande coperto + 3 scoperto) = 9519,07mq

13 PORTICO = 578,17mq
 13 INF. COPERTO = 4037,03mq
 5 COPERTO = 383,18mq
 13 SUP. COPERTO = 877,69mq
 3 PICCOLO COPERTO = 211,63mq
 3 GRANDE COPERTO = 1052,85mq

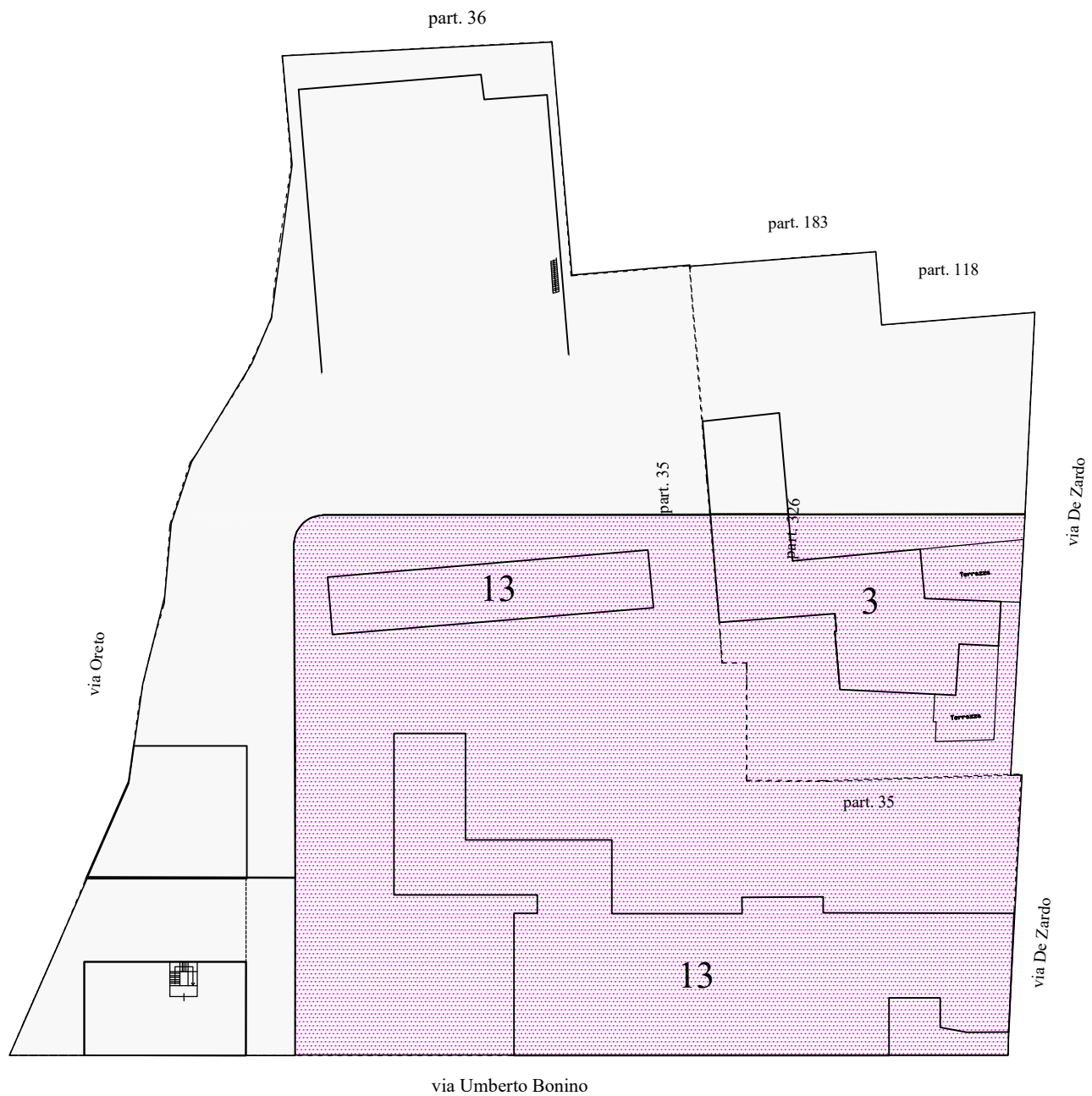
13 CORTE INF. = 316,44mq
 SCOPERTO PICCOLO = 62,82mq
 3 CORTE = 685,62mq
 13 CORTE SUP. = 1102,62mq
 3 SCOPERTO = 211,02mq

SUPERFICIE COPERTA (13 portico + 13 inf. coperto + 5 + 13 sup. coperto + 3 piccolo coperto + 3 grande coperto) = 7140,55mq

SUPERFICIE SCOPERTA (13 corte inf. + scoperto piccolo + 3 corte + 13 corte sup. + 3 scoperto) = 2378,52mq

Piano Primo Scala 1.1000

 LOTTO 3



LOTTO 3 PIANO PRIMO (13 INF.+13 SUP.+3+TERRAZZE) = 3540,09mq

13INF. COPERTO = 2157,39mq

13SUP. COPERTO = 454,61mq

3 COPERTO = 676,16mq

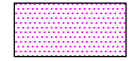
TERRAZZE = 251,93mq

SUPERFICIE COPERTA (13 INF.+13 SUP.+3) = 3288,16mq

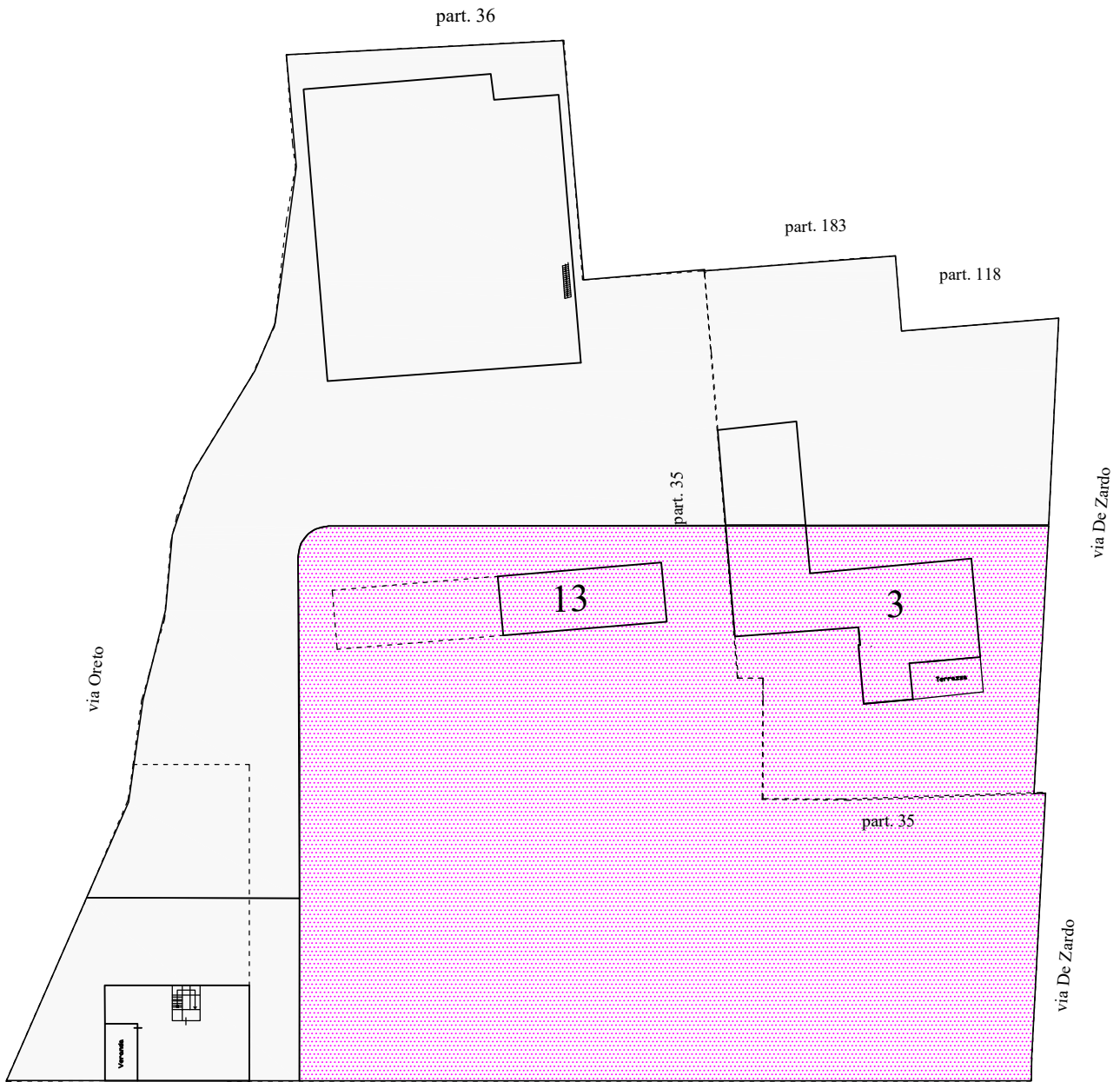
TERRAZZE = 251,93mq



Piano Secondo Scala 1.1000




LOTTO 3

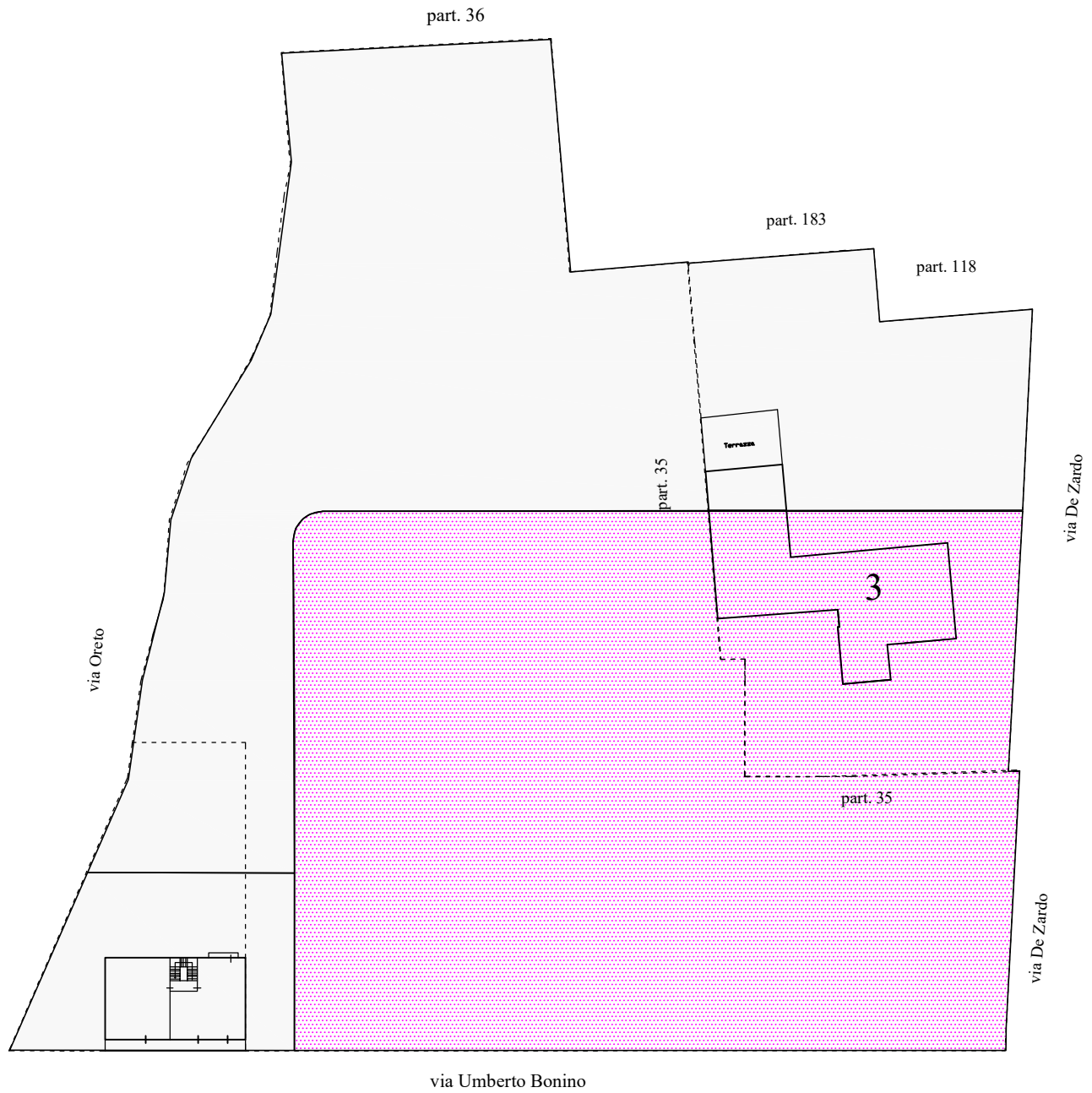


LOTTO 3 PIANO SECONDO (13+3+TERRAZZA) = 857,80mq
13 COPERTO = 226,10mq
3 COPERTO = 573,22mq
TERRAZZA = 58,48mq
SUPERFICIE COPERTA (13 + 3) = 799,32mq
TERRAZZA = 58,48mq



Piano Terzo Scala 1.1000

 LOTTO 3



LOTTO 3 PIANO TERZO (3) = 573,22mq
3 COPERTO = 573,22mq
SUPERFICIE COPERTA (3) = 573,22mq

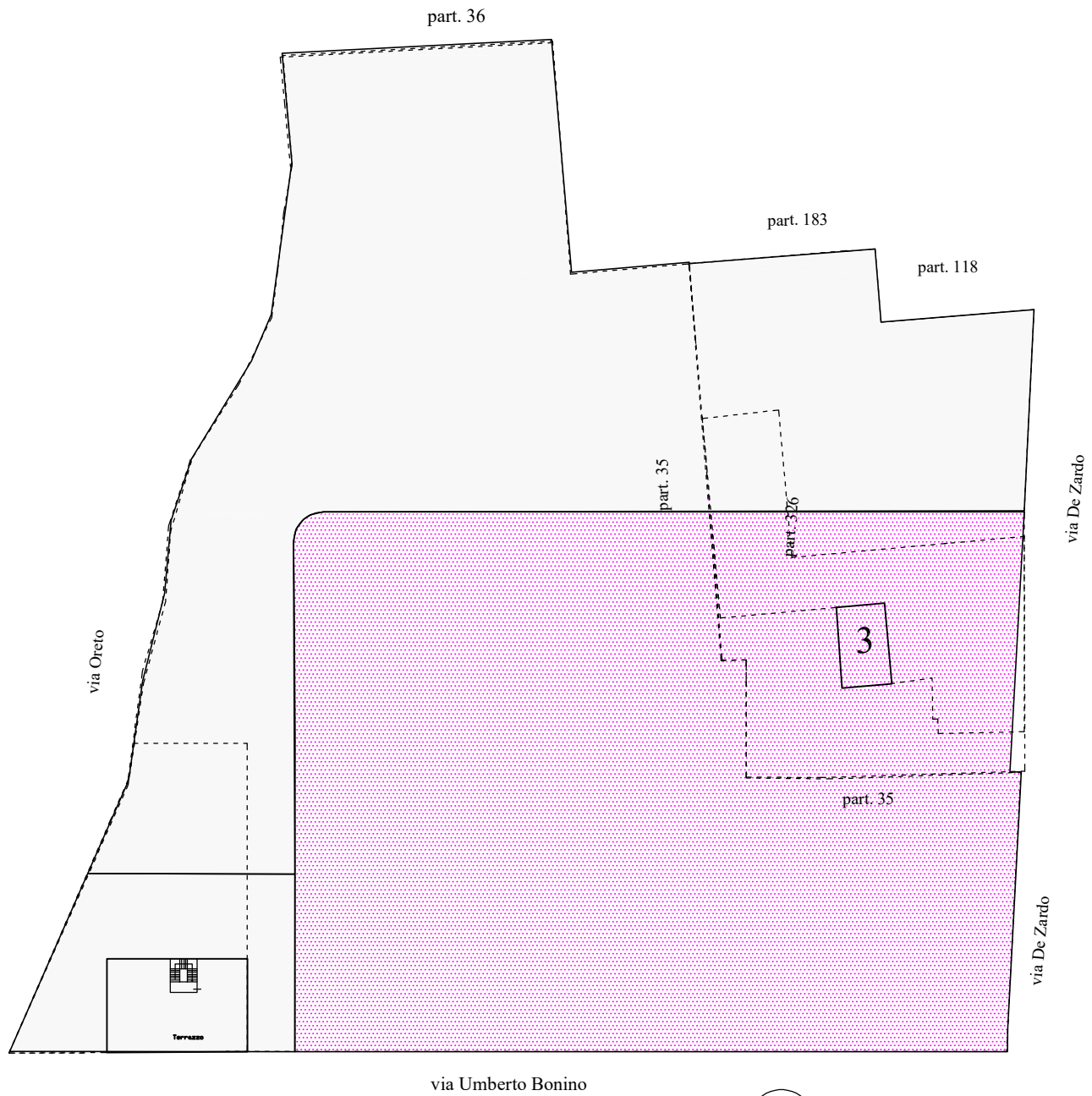


Piano Quarto

Scala 1.1000



LOTTO 3



LOTTO 3 PIANO QUARTO (3) = 97,07
3 COPERTO = 97,07mq
SUPERFICIE COPERTA (3) = 97,07mq



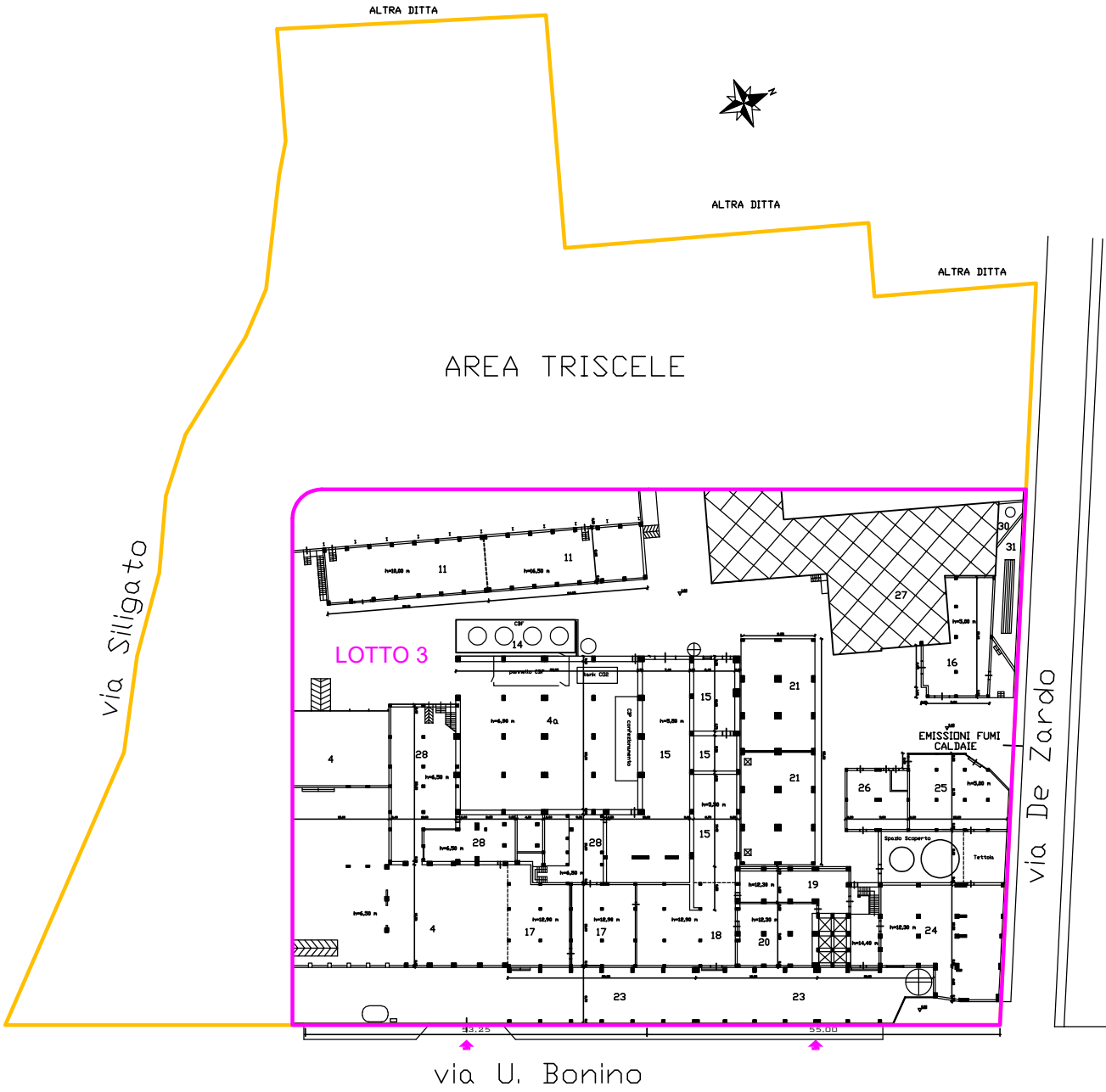
Ortofoto con individuazione Lotto 3



 LOTTO 3

Planimetria con individuazione Lotto 3

Scala 1:1000



 Lotto 3

Edifici interni, prospicienti via De Zardo



Edifici centrali al lotto, prospicienti via Bonino

Edificio prospiciente via Bonino, ad angolo con via De Zardo







