

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 1

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

a) Descrizione del lotto:

- ubicato in Messina, località Gazzi;
- **edificio prospiciente la via Bonino, ad angolo con la via Siligato**
- (vedi planimetrie allegate)
- edificio a quattro elev. f.t. destinato a uffici, portineria e foresteria;

b) Identificazione catastale:

- catastalmente è individuato nel foglio 142 dalla part. 35 subb. 4, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 oltre la part.35 sub.16 in comune con il Lotto n.2, il tutto come di seguito dettagliatamente specificato.

In catasto identificato al foglio 142 part. 35 sub 15 (cat. F/2) piano terra, sub 4 (cat. A/10, vani 13,5, rendita euro 2.719,15 piano terra; sub 6 (cat. A/10, vani 14, rendita euro 2.920,56) piano primo; sub 7 (cat. A/10, vani 12, rendita euro 2.417,02) piano secondo; sub 8 (cat. A/2, vani 7,5, rendita euro 298,25) e sub 9 (cat. A/2, vani 6, rendita euro 238,60) piano terzo; sub 11 (cat. F/5, sup. mq 258) terrazza di copertura al piano quarto; sub 10 scala interna bene comune non censibile. Nonché foglio 142 part. 35 sub16 in ragione di ½ indiviso che resterà in comunione con il lotto n. 2) costituito da un rettangolo (7,50 x 27,50) antistante l'ingresso principale sulla via Bonino e destinato a viabilità ad uso comune con il lotto 2.

L'edificio è in buone condizioni di manutenzione, sia nelle partizioni interne che nelle strutture portanti;

- superfici e volumi: PT: mq. 410 (h = 4.80), P1: mq. 368 (h = 3.80), P2: mq. 318 (h = 4.10), P2: mq. 272 (h = 3.60) –

➤ **Sup. Tot. mq. 1068 - Vol. Tot. mc. 5660;**

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 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, esistono difformità catastali/urbanistiche: a) per il corpo principale della palazzina uffici sono presenti lievi difformità sanabili con CILA in sanatoria; b) per il solo corpo in ampliamento difformità sanabili con il ricorso all'14 della L.R. n.16/2016.

d) Valutazione e stima:

Come già descritto si tratta di un edificio di facile ed immediata utilizzazione avente i seguenti parametri metrici:

- superficie totale del lotto mq 1.068 circa, comprendente mq 207 di viabilità ad uso comune con il lotto 2
- superficie totale coperta mq 1892,80 di cui utile mq 1400
- -cubatura: mc 5660

In forza delle valutazioni sui valori di mercato comparabili ed anche tenuto conto dell'offerta ██████ in atti, appare congruo determinare un valore unitario di €/mq 1350/1450, ottenendo un valore finale di stima:

V lotto 1 = € 2.000.000,00 (euro due milioni)



TRIBUNALE DI MESSINA

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

[REDACTED].

Lotto 1

ALLEGATO ALLA SCHEDA TECNICA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

PLANIMETRIE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2022

Data: 12/03/2022 - Ora: 17.41.49

Segue

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 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 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 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: 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) Proprietà per 1/1

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

Unità immobiliari n. 15

Tributi erariali: Euro 1,80

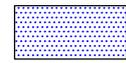
Visura telematica

* 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 Terra

Scala 1.1000



LOTTO 1



LOTTO1 PIANO TERRA (4+10+15+16) = 1068,71mq

4 COPERTO = 462,10mq

10 COPERTO = 65,02mq

15 COPERTO = 334,12mq

16 SCOPERTO = 207,47mq

SUPERFICIE COPERTA (4+10+15) = 861,24mq

SUPERFICIE SCOPERTA (16) = 207,47mq



Piano Primo

Scala 1.1000



LOTTO 1



LOTTO1 PIANO PRIMO (6+10) = 369,22mq
6 COPERTO = 345,98mq
10 COPERTO = 23,24mq
SUPERFICIE COPERTA (6+10) = 369,22mq

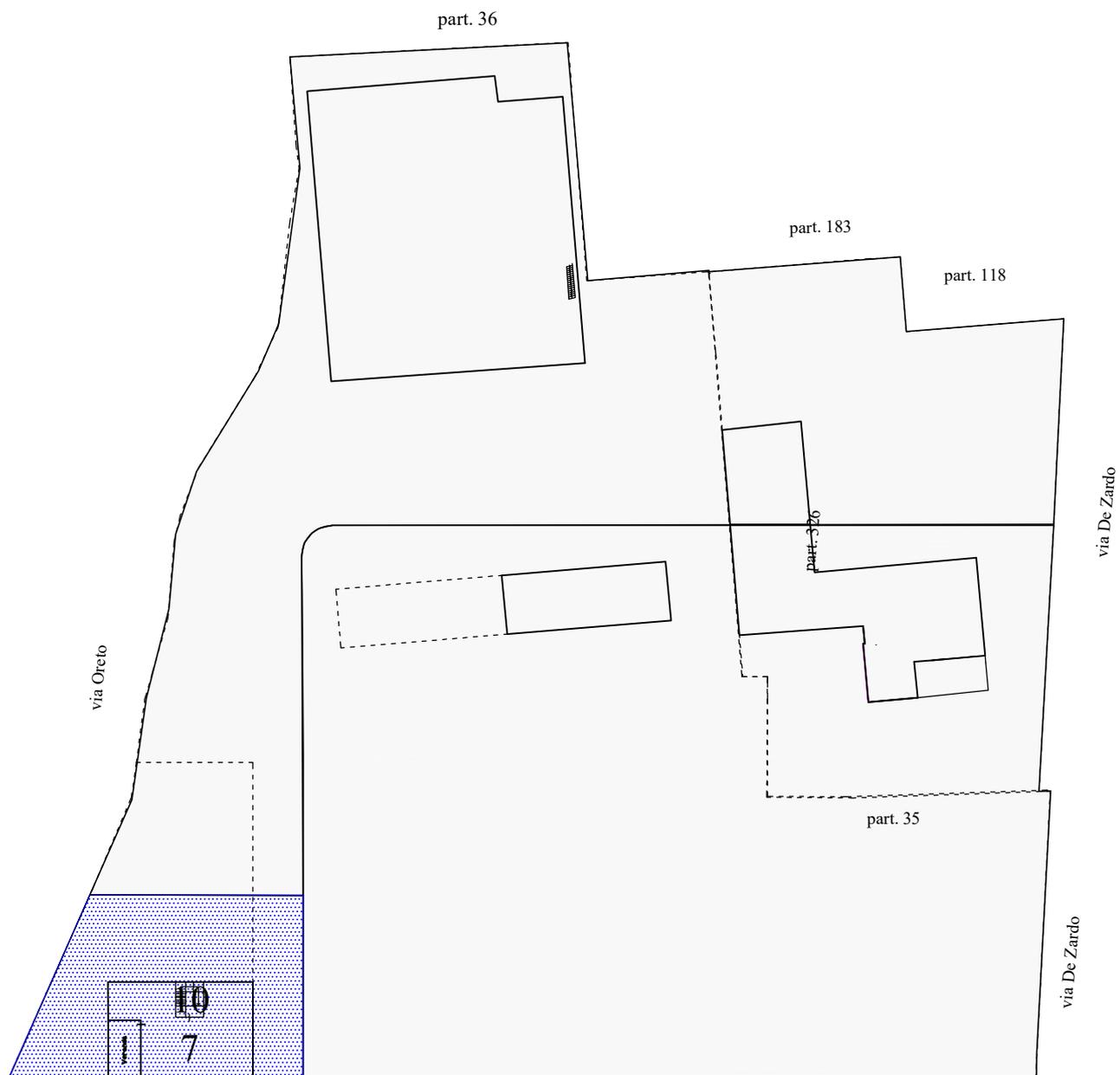


Piano Secondo

Scala 1.1000



LOTTO 1



via Umberto Bonino



LOTTO1 PIANO SECONDO (7+10+Veranda) = 319,55mq

7 COPERTO = 253,40mq

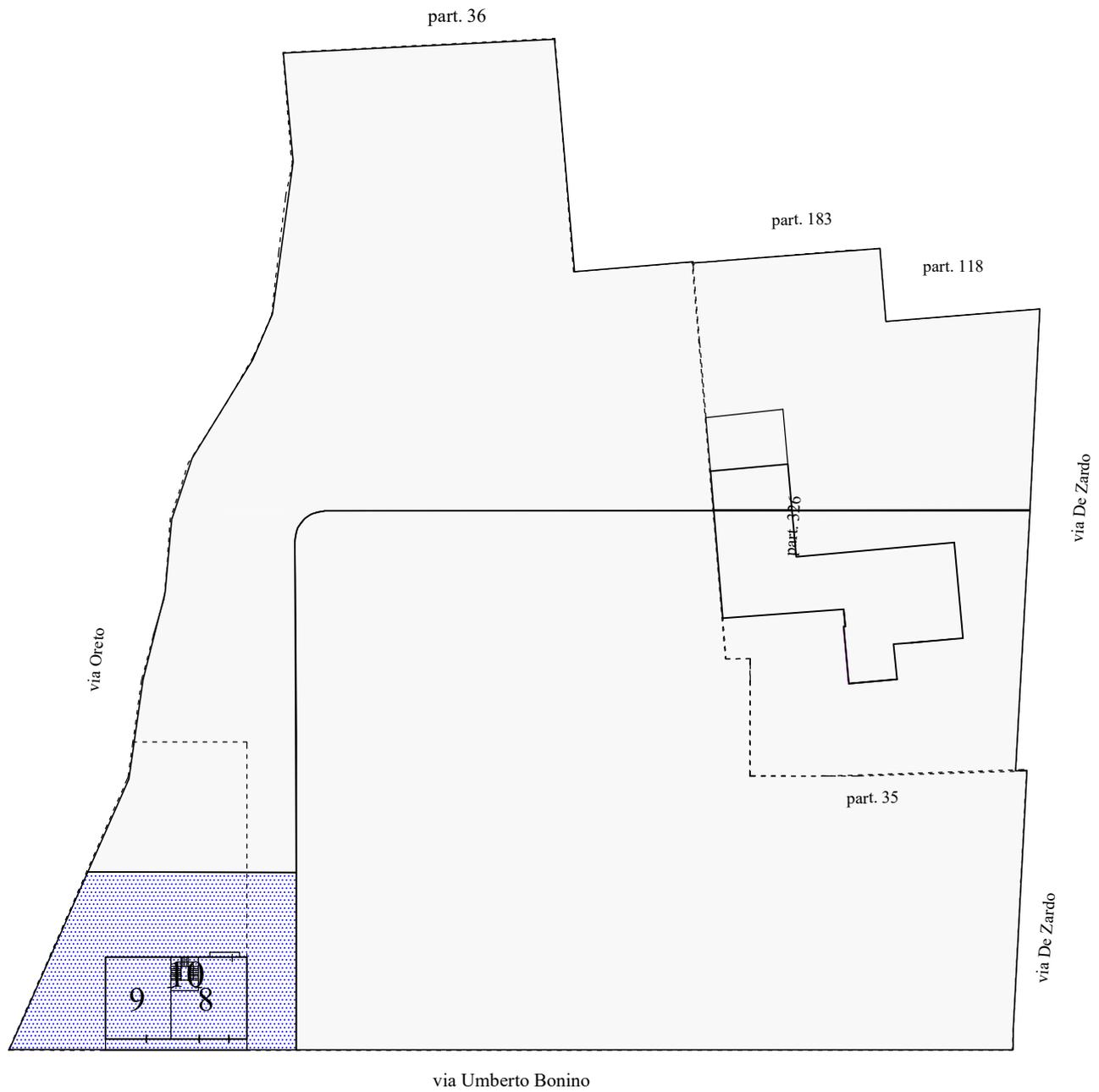
10 COPERTO = 23,24mq

VERANDA COPERTO = 42,91mq

SUPERFICIE COPERTA (7+10+Veranda) = 319,55mq

Piano Terzo Scala 1.1000

 LOTTO 1



LOTTO1 PIANO TERZO (8+9+10+Balcone) = 319,55mq
8 COPERTO = 128,75mq
9 COPERTO = 130,39mq
10 COPERTO = 23,24mq
BALCONE COPERTO = 37,17mq
SUPERFICIE COPERTA (8+9+10+Balcone) = 319,55mq

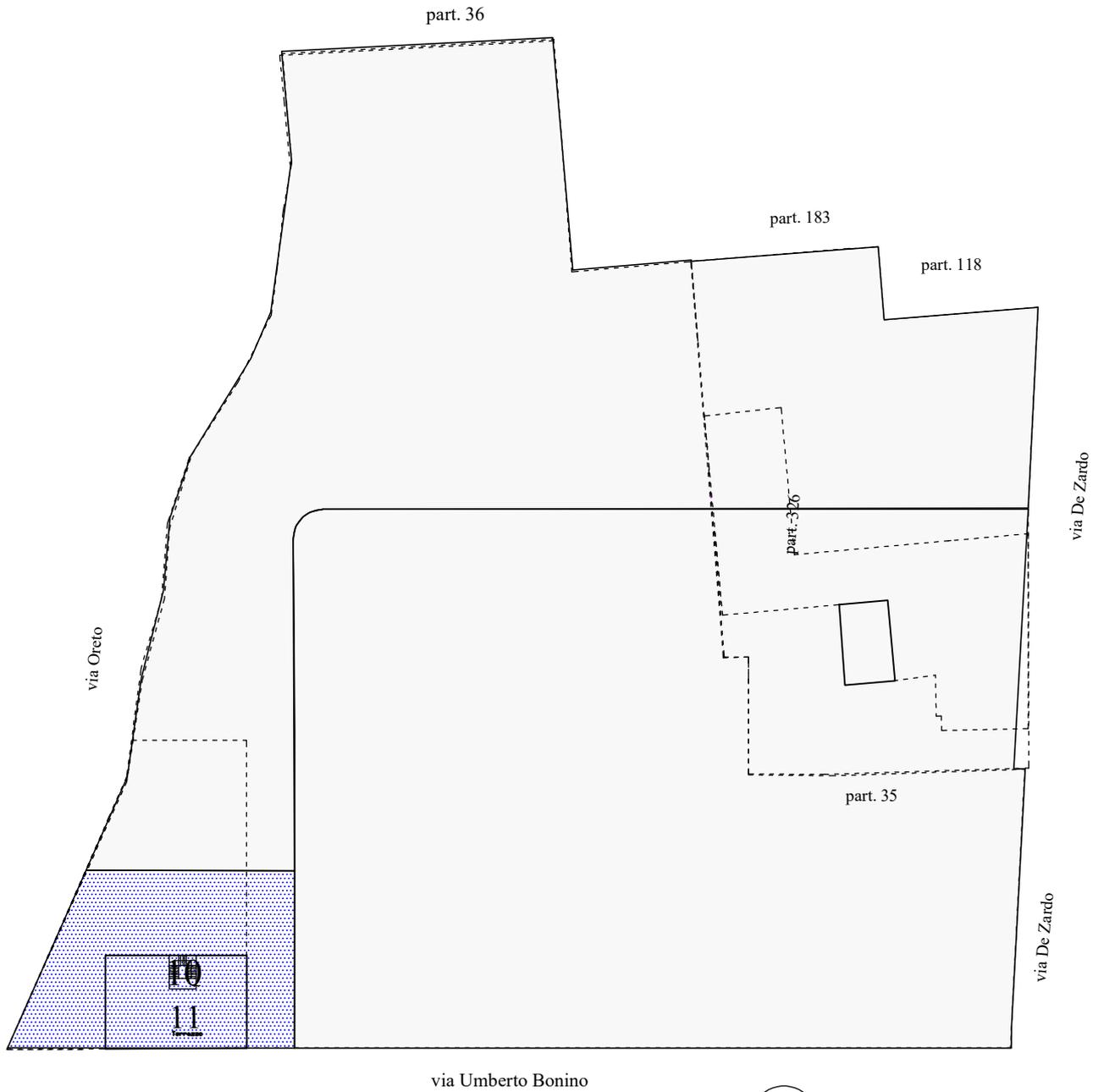


Piano Quarto

Scala 1.1000



LOTTO 1



LOTTO1 PIANO QUARTO (10+11Terrazzo) = 319,55mq

10 COPERTO = 23,24mq

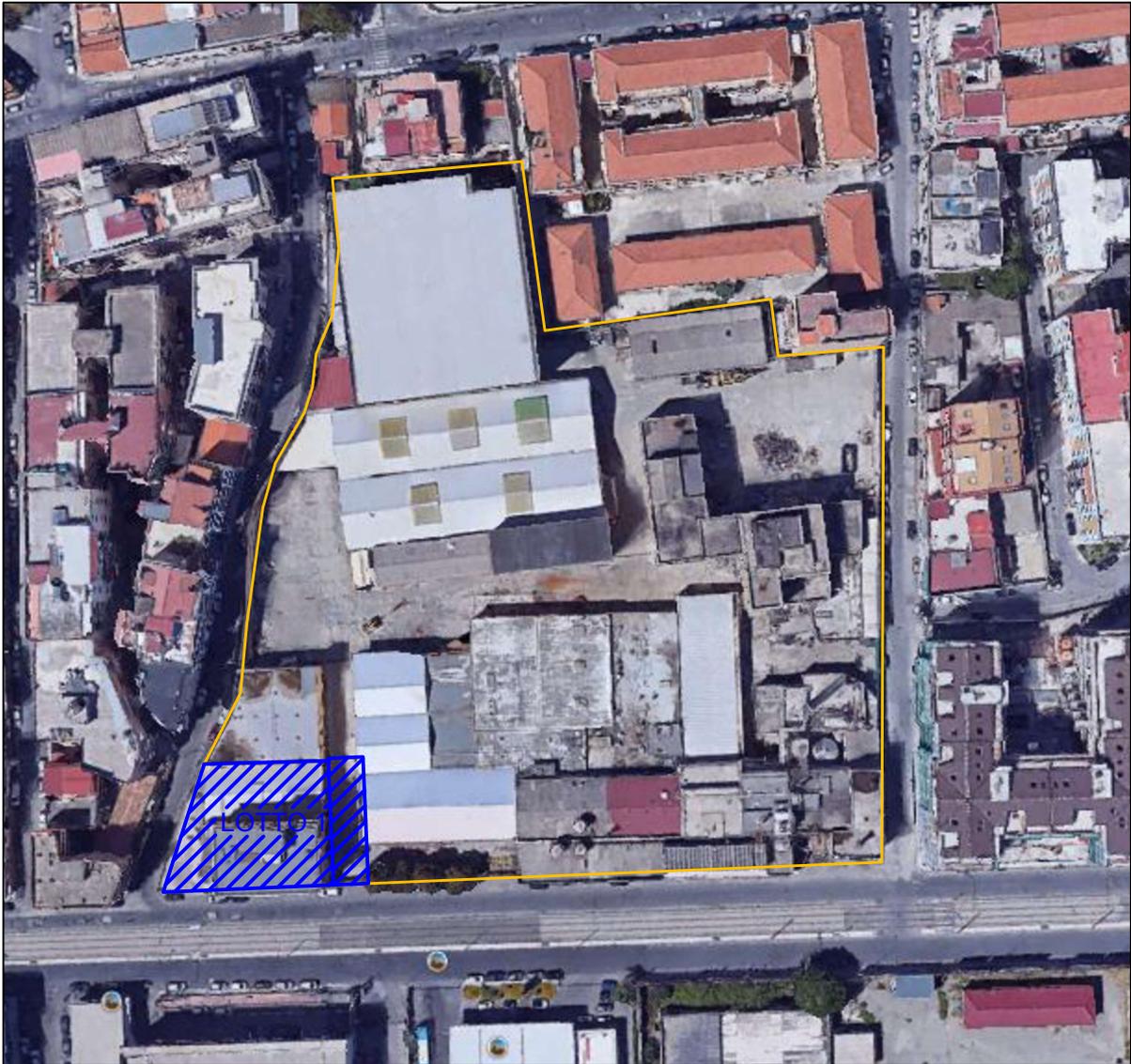
11 TERRAZZO = 296,31mq

SUPERFICIE COPERTA (10) = 23,24mq

TERRAZZO (11 Terrazzo) = 296,31mq



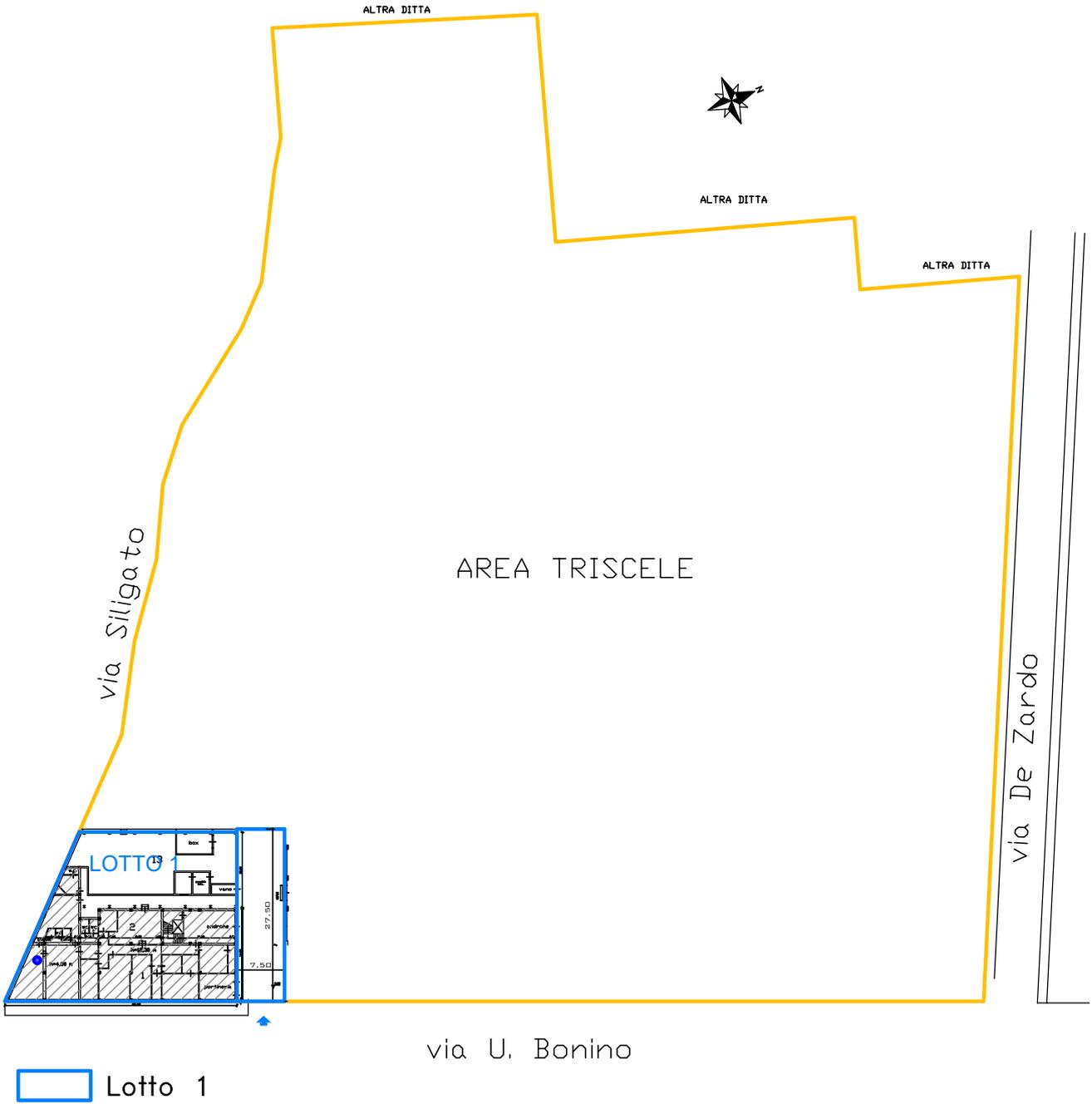
Ortofoto con individuazione Lotto 1



 LOTTO 1

Planimetria con individuazione Lotto 1

Scala 1:1000





LOTTO 1 - Edificio prospiciente via Bonino, ad angolo con via Siligato





