

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

R.G.F. 10/2021

CREDITORI:

Serit Sicilia S.P.A.
Riscossione Sicilia S.P.A
Banca Intesa SPA
Banca Nazionale del Lavoro

GIUDICE:

Maria Carmela D'Angelo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2024



La presente integrazione viene redatta al fine di esemplificare alcuni aspetti dei 41 Lotti inerenti il procedimento RGF 10/2021, resisi necessari a causa di refusi di battitura, modifica delle norme urbanistiche vigenti, oltre alla necessità di apportare una maggiore chiarezza per la semplificazione nel processo di vendita dei singoli lotti. Nel dettaglio:

- Si precisa che la parola DEBITORE, pagina 1 della relazione è da sostituire con la parola CREDITORI.
- Per quanto concerne il lotto 1, così come riportato nella perizia depositata trattasi di “Porzione di fabbricato in corso di costruzione sito in località Ganzirri, traversa Domenico Mangraviti SNC piano terra, della superficie catastale di mq 143, per la proprietà 1/1 alla “FGM Costruzioni srl”. Attualmente il fabbricato è composto dal solo piano seminterrato non rifinito e da travi e pilastri non ultimati, il tutto ricadente sulla particella 1452 oltre piccolo lotto di terreno adiacente la strada di ingresso, sulla quale insiste servitù di passaggio carrabile a favore della ex particella 1369 oggi 1436”, detta superficie del fabbricato in corso di costruzione è di circa 243mq, a cui si aggiunge che il terreno di pertinenza, non edificato, che lo circonda è di circa 306 mq. Data la posizione strategica del fabbricato rispetto alle strade adiacenti, oltre ad avere accesso carrabile da via Lago Grande, consente la futura realizzazione di un secondo accesso sulla strada retrostante che porta agevolmente al mare situato a meno di 100 metri.
- Per quanto inerente il lotto 1, tra le particelle comprese nel presente lotto, corre l’obbligo sottolineare che il terreno identificato al NCEU del comune di Messina, foglio 42, particella 825, per quanto concerne la proprietà, come da ispezioni ipotecarie, risulta interamente di proprietà della ditta fallita, diversamente in catasto risultano presenti incongruenze.
- Che i parcheggi siti all’interno del complesso Belvedere, limitrofi all’ingresso dello stesso condominio, individuati ai lotti dal 14 al 24, censiti nel comune di Messina al foglio di mappa n.41 particella 2060 dal sub 1 al subalterno 11 sono stati tutti individuati sui luoghi e su ognuno di essi è stato riportato il relativo numero di subalterno per un’agevole identificazione sui luoghi.
- Che i parcheggi siti all’interno del complesso Belvedere, posti alla fine dello stesso condominio, individuati ai lotti dal 25 al 38, censiti nel comune di Messina al foglio di mappa n.41 particella 2067 dal sub 1 al subalterno 14 sono stati tutti individuati sui luoghi e su ognuno di essi è stato riportato il relativo numero di subalterno per un’agevole identificazione sui luoghi



- Che i parcheggi coperti siti all'interno del condominio i Cannoni, individuati ai lotti 40 e 41, come già specificato in relazione, risultano ubicati all'interno di un corpo di fabbricato realizzato in parziale difformità e quindi non conforme al progetto ed attualmente non sanabile, tuttavia come previsto dal DPR 380/01 articoli 33 e 34, recentemente modificati dalle nuovo decreto Salva Casa o decreto Salvini, recepito in Sicilia in due fasi, prevedono la "fiscalizzazione dell'abuso edilizio" ovvero il pagamento di una sanzione commisurata al valore dell'abuso. Detta procedura di fiscalizzazione prevede che l'ufficio competente valuti ed accerti che la demolizione del manufatto implichi il danneggiamento di parti regolarmente edificate e conseguentemente sostituisca l'ordine di demolizione con una sanzione pecuniaria, evitando la demolizione ma mantenendo le caratteristiche di abuso, in attesa di norme più favorevole o di opere che ne consento l'adeguamento alla normative vigenti.

Messina il 23/12/2024

IL TENICO

Geom. Alessandro Rotondo

