

**DOTT. GIUSEPPE DI DIO  
INGEGNERE**

TEL. e FAX: 090/2931227 - VIA TRENTO IS. B N. 1/D 98123 MESSINA

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**CONCORDATO PREVENTIVO n. 17/2012**

**TRISCELE S.r.l.**

G.D. Dott. Ugo Scavuzzo

**RELAZIONE SUPPLETIVA  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Messina, li 20/06/2014

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Di Dio

TRIBUNALE DI MESSINA Depositato in cancelleria	
Oggi	20 GIU 2014
	ASSISTENTE GIUDIZIARIO (Faraone Cinzia)



## INDICE

- 1) RELAZIONE
- 2) ALLEGATI
- 3) SPECIFICA COMPETENZE

## TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione suppletiva di consulenza tecnica d'ufficio nel Concordato Preventivo n. 17/2012 TRISCELE S.r.l. con sede in Messina (ME) via Monsignor D'Arrigo n. 70.

### Indice degli argomenti

- |   |         |
|---|---------|
| 1) Premessa                               | pag. 1  |
| 2) Risposte ai rilievi formulati alla CTU | pag. 2  |
| 3) Conclusioni                            | pag. 15 |

Ill.mo Sig. G.D. dott. Ugo Scavuzzo

### 1) Premessa

Con nota del 03/01/2014, depositata in cancelleria in pari data, il prof. avv. Giovanni D'Amico, Commissario giudiziale nella procedura di concordato preventivo in epigrafe, chiedeva al Sig. G.D. dott.ssa Ivana Acacia di nominare un esperto con l'incarico di procedere alla stima:

- ) del valore del terreno su cui sorge lo stabilimento Triscele in via Bonino n. 4, anche in relazione alla Perizia depositata dal debitore ricorrente;
- ) dei beni (es. attrezzature, mezzi di trasporto interni, ricambi, macchine d'ufficio, arredi, impianti, ecc.) appartenenti alla società ricorrente.

La dott.ssa Acacia, con provvedimento del 10/01/2014, depositato in cancelleria in pari data, nominava quale consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto ing. Giuseppe Di Dio, affidandomi l'incarico di cui all'istanza del Commissario giudiziale.

In data 05/05/2014 depositavo in cancelleria la relativa relazione di consulenza.

A seguito dei rilievi tecnici a firma dal C.T.P. della Triscele, ing. [redacted] del 11/06/2014, la S.V. disponeva, con provvedimento del 16/06/2014, che il sottoscritto C.T.U. rispondesse ai rilievi entro e non oltre il 20/06/2014 con relazione scritta.

## **2) Risposte ai rilievi formulati alla CTU**

### **2.1) Riscontri relativi al criterio di stima adottato**

Nella relazione di CTU ho adottato il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo e ciò per poter determinare con la scelta dell'unico aspetto economico valido, ossia il prezzo di mercato, il più probabile prezzo al quale potrà essere venduto l'immobile di proprietà della Triscele.

Criterio – peraltro – adottato anche dal CTP della Triscele nella propria perizia a corredo dell'istanza di ammissione al Concordato e ritenuto pertinente – secondo il diritto vivente – anche dal legale della stessa Triscele nella propria nota del 10/06/2014 con la quale chiede alla S.V. la convocazione dello scrivente CTU per dare riscontro alle indicazioni fornite dalla ulteriore perizia redatta dall'ing. [redacted] riportante le osservazioni alla CTU.

Tale criterio, in presenza di un mercato attivo, trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso la rilevazione e la comparazione di prezzi certi e recenti per beni identici, simili o per lo meno confrontabili con il bene da stimare.

In pratica la valutazione economica si effettua sulla base di un raffronto

con altri beni simili al bene da stimare e dei quali si conoscono le caratteristiche tecniche ed economiche, apportandovi poi le dovute correzioni in relazione alle particolari caratteristiche positive e negative proprie del bene oggetto di stima.

Nella fattispecie il valore di mercato dell'area è stato determinato nella relazione di CTU come aliquota percentuale di permuta del valore di mercato della costruzione su di essa realizzabile, addivenendo a risultati assolutamente conformi - avuto riguardo all'andamento del mercato - a quelli relativi alla compravendita di aree fabbricabili simili che sono state oggetto di recenti compravendite, come peraltro riportato a pag. 24 della relazione di CTU in conclusione del paragrafo 3.4), che riassumo ed esplicito ulteriormente:

-) nella relazione di CTU:

valore dell'area = E. 12.160.000,00

che equivale ad una valutazione unitaria di:

E. 12.160.000,00 / mq. 18.200 = E./mq. 670 circa

-) in atti di compravendita recenti, avente per oggetto analoghe operazioni immobiliari, che garantiscono sulla effettività dei prezzi dichiarati per la natura degli intervenuti:

tra quelli esaminati ne cito in particolare uno (atto in notar Giuseppina Bonanno del 20/05/2011 Rep. n. 19.765) avente per oggetto un'area praticamente identica - per condizioni intrinseche ed estrinseche - a quella oggetto di stima essendo quella limitrofa lato Messina centro degli ex Molini Gazzi - area classificata urbanisticamente anche B4c in cui insisteva uno stabilimento industriale da demolire:

superficie catastale: mq. 8.230,00

valore dell'area come B4c = E. 5.000.000,00

che equivale ad una valutazione unitaria di:

E. 5.000.000,00 / mq. 8.230 = E./mq. 607,50 circa.

Confermo, per il resto, la non condivisione, riguardo la perizia Triscele, del procedimento di mediazione dei due valori ottenuti dal CTP, il primo calcolato in ipotesi di sviluppo interamente residenziale ed il secondo calcolato in ipotesi di sviluppo interamente commerciale, in quanto, come già esplicitato nella relazione di CTU:

- 1) discendono da parametri differenti e non omogenei;
- 2) il valore relativo alla porzione di terreno oggetto del preliminare comprende anche la valorizzazione della stessa porzione consequenziale alla effettiva realizzazione di un supermercato (con il citato preliminare la parte promissaria acquirente si è dichiarata disposta all'acquisto dell'area a condizione che in detto immobile possa essere attivato un supermercato per la vendita di generi alimentari e non).

Di conseguenza, il valore conferito per contratto all'area non può essere quello indicato dal CTP di E. 2.350.000,00 - preso a base per lo sviluppo delle successive calcolazioni - ottenuto per differenza tra:

- E. 2.450.000,00 (valore contrattuale);
- E. 100.000,00 (valore economico del progetto e della licenza commerciale - a carico della società venditrice);

in quanto al sopracitato valore contrattuale vanno decurtati tutti gli effettivi oneri in capo alla società venditrice, che sinteticamente sono:

a) le competenze per l'ing. [redacted]  
quantificabili in E. [redacted] circa (vedasi mandato di progettazione  
e consulenza alla commercializzazione allegato alla relazione del  
CTP del 11/06/2014);

b) gli oneri di demolizione dei fabbricati esistenti:

come si evince infatti dall'art. 2 del preliminare: sono totalmente a  
carico della promittente venditrice i costi *"della demolizione dei corpi  
di fabbrica esistenti, ivi compresa le opere di fondazione, i  
sottoservizi e qualsiasi manufatto ricadente sul suolo e sottosuolo di  
parte dell'esistente complesso industriale dismesso, di cui alla  
premessa lettera a); di mq. 4.920 circa;*

nello specifico, i fabbricati da demolire, sviluppando una volumetria di  
circa mc. 40.000 ed essendo prevalentemente con strutture in c.a.,  
costituiscono una diminuzione del valore causa gli ingenti oneri di  
demolizione, che così quantifico sinteticamente:

- nella porzione di area compromissata, di mq. 4920, i fabbricati da  
demolire hanno una superficie di ingombro di (vedi all. n. 1 -  
sovrapposizione mappa catastale e ipotesi progettuale Lidl -  
evidenziati in giallo):

mq. 2.921 (edifici centrali) + mq. 664 (edifici su via Siligato) = mq.  
3.585,00 circa

altezza degli edifici: m. 10.00 (altezza media) + m. 1.00 (altezza  
ipotizzata strutture fondazionali) = m. 11.00 circa

volumi da demolire: mq. 3.585 x m. 11.00 = mc. 39.500 circa

ritenendo congrui, vista l'entità dell'intervento, i prezzi delle  
lavorazioni riportati nel prezzario regionale vigente (del 2013)

avremo:

- voce 1.3.2: demolizione vuoto per pieno di fabbricati, in ambito urbano:

E. 9.45 per ogni mc. vuoto per pieno

mc. 39.500 x E./mc. 9.45 = E. 373.275,00

- voce 1.3.6: trasporto di materiale proveniente dalle demolizioni a rifiuto alla discarica comprensoriale, autorizzata al conferimento di tali rifiuti:

E. 0.36 per ogni mc. vuoto per pieno e per ogni Km.

mc. 39.500 x E./mc. 0.36 x Km. 20 = E. 284.400,00

- onere di conferimento alla discarica:

parte pesante - si stima cautelativamente una incidenza del 5% del volume demolito anche in considerazione dei materiali recuperabili:

mc. 38.500 x 0.05 = mc. 1.975

onere di conferimento: E./mc. 10

mc. 1.975 x E./mc. 10 = E. 20.000 circa

Pertanto, il costo complessivo da sostenere per la demolizione degli edifici esistenti nella porzione di terreno compromissata è pari a, ivi compreso il trasporto ed il conferimento in discarica:

E. 373.275 + E. 284.400 + = E. 20.000 = E. 677.675

valore che viene arrotondato ad E. 675.000

c) gli altri gravosi oneri in capo alla società venditrice:

il preliminare prevede infatti una serie di altri gravosi oneri in capo alla società venditrice, quali ad esempio:

- i costi per l'esecuzione di tutte le eventuali opere di bonifica e degli scavi archeologici dell'area oggetto del contratto

(problematica quest'ultima che, come già evidenziato nella relazione di CTU, per esperienza diretta dello scrivente, spesso nell'ambito del tessuto urbano cittadino ha precluso o rallentato di molto la fattibilità di operazioni immobiliari);

- l'ottenimento della Concessione Edilizia e dell'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività della promissaria acquirente

- che rimanga immutata, quale condizione essenziale del contratto, la viabilità pubblica esistente garantendo l'accesso al lotto da entrambi i sensi di marcia della via U. Bonino mediante l'attraversamento della sede della linea tranviaria cittadina dai varchi già presenti ed avente la geometria riportata nelle planimetrie sottoscritte ed allegate al contratto;

ed ancora, vi sono anche da considerare (vedasi relazione di CTU):

- condizioni particolari, come quella di cui all'art. 15 del preliminare e condizioni risolutive, come quelle di cui all'art. 16 del preliminare.

Pertanto, nella fattispecie, la società acquirente non assume integralmente su di sé l'alea insita nell'operazione immobiliare ed il correlativo rischio d'impresa, riversandola in parte (o meglio per la parte relativa alla fattibilità tecnico/amministrativo dell'edificio) sulla società proprietaria dell'area.

Tale rischio va valutato nella misura minima del 5% dell'importo contrattuale:

E. 2.450.000,00 - 5% = E. 122.500,00

A giudizio dello scrivente, pertanto, il valore effettivo dell'area scaturente dal compromesso è il seguente:

importo del preliminare: E. 2.450.000,00

a detrarre:

competenze ing.  E. 110.000,00

costi demolizione edifici esistenti: E. 675.000,00

alea riversata su proprietà area E. 122.500,00

E. 1.542.500,00

valore che viene arrotondato ad E. 1.540.000,00.

A riguardo si fa notare come tale valore sia prossimo a quello cui si addiviene secondo i parametri indicati dal CTP nella sua ultima relazione del 11/06/2014:

- a pag. 10, egli determina il valore del fabbricato commerciale realizzato secondo i dettami imposti nel contratto in essere tra la Triscele e  E. 5.190.000,00, dal quale, applicandovi la relativa percentuale di permuta, si ricava il valore del terreno.

## **2.2) Riscontri relativi alla valutazione dell'area Triscele secondo lo sviluppo progettuale ipotizzato dal CTP.**

Come dallo stesso esplicitato nella relazione del 11/06/2014 e come peraltro si evince anche dalla planimetria allegata al preliminare di vendita stipulato in data 20/03/2012 tra la stessa Triscele e la società  (v. all. n. 35 alla relazione di CTU),  ha ipotizzato per l'area di cui trattasi il seguente sviluppo edificatorio:

— sul fronte della via Bonino:

— la realizzazione di due medie strutture commerciali (una food-

quella oggetto del preliminare [redacted] mq. 4.900 circa, sup. coperta: mq. 1.760, volume: mc. 8.000 circa - ed una no food - lotto mq. 3.100 circa, sup. coperta: mq. 1.500, volume: mc. 7.000 circa) per una superficie complessiva di circa mq. 8.000 circa e per un volume complessivo di mc. 15.000 circa;

il mantenimento della palazzina ad angolo con la via Siligato, a quattro elev. f.t., destinata a uffici, portineria e foresteria, della Sup. Tot. di mq. 1370 – Vol. Tot. mc. 5660;

- nella parte retrostante, di circa mq. 10.000:

la realizzazione di edifici residenziali.

A riguardo, nella relazione di CTU – a pag. 24 – avevo così inquadrato la problematica:

*“A giudizio dello scrivente, qualora il consulente Triscele riteneva doversi riferire, quale elemento essenziale, al preliminare stipulato tra la stessa società e [redacted] - il cui valore di riferimento andava considerato al netto della effettiva valorizzazione della stessa porzione conseguenziale alla realizzazione di un supermercato - al fine della determinazione del valore dell'intero terreno dello stabilimento avrebbe dovuto, in aggiunta al valore della parte compromissata, procedere alla valutazione separata della porzione residua, in termini di ordinarietà e, soprattutto, così come conseguenziale alla parzializzazione derivante dal distacco della porzione compromissata”.*

Seguendo adesso - in riscontro alle note del CTP - la superiore indicazione, che lo stesso CTP ha sviluppato nella propria relazione del

11/06/2014 per confermare il valore del terreno dallo stesso già determinato in E. 20.900.000,00, si ha:

1) valore del lotto compromissato

il valore del terreno è già stato determinato in precedenza, nella presente relazione, in E. 1.540.000,00;

2) valore lotto commerciale limitrofo, ad angolo con la via De Zardo:

essendo la superficie coperta prevista in progetto di mq. 1.500 (il 15% circa in meno di quella prevista nel lotto ) otteniamo il valore dell'area riducendo proporzionalmente quello già determinato per l'analogo lotto limitrofo:

E. 1.540.000,00 – 15% = E. 1.310.000,00

3) valore insediamenti residenziali:

3.1) palazzina prospiciente la via Bonino ad angolo con la via Siligato da mantenere:

per tale immobile si ritiene congruo, anche in considerazione dei costi di ristrutturazione, il valore unitario di E./mq. 1.200,00, addivenendo pertanto al seguente valore:

mq. 1.370 x E./mq. 1.200,00 = E. 1.644.000,00;

3.2) valore edifici residenziali da realizzare nel terreno residuo retrostante di mq. 10.000 circa:

la cubatura insediabile nell'intero lotto Triscele è pari a:

mq. 18.200 (superficie terreno) x 5,00 mc/mq (lf) = mc. 91.000 circa

a detrarre:

- la volumetria da insediare per la realizzazione delle due medie strutture commerciali, pari a mc. 15.000 circa;
- la volumetria da mantenere della palazzina ad angolo con la via

Siligato, pari a mc. 6.000 circa;

rimane:

- la volumetria da insediare per i nuovi edifici residenziali, pari a mc. 70.000 circa;

ipotizzando un'altezza media di interpiano degli edifici da realizzare pari a m. 3.00, otteniamo una superficie lorda edificabile pari a:  
 $mc. 70.000 / m. 3.00 = mq. 23.330$

Determinazione delle superfici pertinenziali:

a) parcheggi:

essendo che:

- i due lotti commerciali già includono - per legge - la necessaria ed autonoma superficie destinata a parcheggio, e questo lo si evince anche nella planimetria di progetto allegata al compromesso

- per la palazzina ad angolo con la via Siligato, esistente e da mantenere, non sono richieste nuove superfici a parcheggio;

è necessario dotare solo le nuove edificazioni residenziali secondo il parametro di legge:

$1/10$  della volumetria insediabile, ottenendo pertanto:

$mc. 70.000 \times 0.10 = mq. 7.000$  circa;

al fine della commercializzazione tale valore va comunque depurato delle aree di manovra, per le quali si stima una incidenza del 30%, addivenendo alla seguente effettiva area di parcheggio:

$mq. 7.000 - 30\% = mq. 4.900$

nella realistica ipotesi progettuale che la metà delle aree vengano individuate all'esterno, otteniamo la seguente superficie coperta vendibile:

mq.  $4.900 / 2 =$  mq. 2.450

b) piani sottotetto:

in assenza di elaborati progettuali indicativi, tali superfici vengono così sinteticamente determinate:

equivalente alla superficie di base dei nuovi edifici residenziali che viene determinata dividendo la volumetria insediabile per l'altezza del singolo piano e per il numero di piani insediabili:

mc. 70.000 (volumetria insediabile) / m. 3.00 (altezza di interpiano) x  
n. 6 (piani realizzabili in zona B4c) = mq. 3.890 circa

anche tale superficie va depurata dalle parti non utilizzabili, che si stima abbiano una incidenza del 25%; avremo pertanto:

mq.  $3.890 - 25\% =$  mq. 2.920 circa

Le superfici pertinenti commercializzabili – parcheggi e piani sottotetto – sono pertanto le seguenti:

mq.  $2.450 +$  mq. 2.920 = mq. 5.370

Complessivamente si otterranno quindi i seguenti valori:

- valore degli edifici residenziali:

esistente e da mantenere: E. 1.644.000,00

da realizzare ex novo:

mq. 23.350 x E./mq. 1.900,00 = E. 44.365.000,00

mq. 5.370 x E./mq. 1.200,00 = E. 6.444.000,00

tot. E. 52.453.000,00

- valore del relativo terreno:

E.  $52.453.000,00 \times 22,50\% =$  E. 11.801.925,00

valore che a giudizio dello scrivente, come peraltro fatto nella relazione



superfici pertinenziali realizzabili nel nuovo insediamento residenziale, superfici che nella relazione di CTP cautelativamente ho sottostimato in considerazione del fatto che - nelle attuali condizioni di mercato - non sempre si rinviene la convenienza economica della realizzazione dei piani sottotetto.

#### Differenze con la relazione del CTP

Il valore dell'area dei lotti commerciali è sostanzialmente coincidente con quello cui è addivenuto il CTP.

Relativamente alla superficie residenziale è stata effettuata la dovuta differenziazione avuto riguardo per la palazzina esistente da mantenere.

Appare onestamente ingiustificabile - in eccesso - la determinazione del CTP di superfici pertinenziali pari al 65% (mq. 16.500) della superficie residenziale insediabile (mq. 25.535).

A riguardo, in particolare, per i parcheggi rappresento quanto segue:

- la determinazione del fabbisogno va fatta solo sulla superficie residenziale da insediare ex novo, al netto della palazzina da mantenere ed al netto della volumetria insediabile nei due lotti commerciali in quanto per norma già autonomamente funzionali;
- la superficie quantificata di mq. 4.900 netti (cioè al netto degli spazi di manovra) equivale a circa n. 400 posti auto, dei quali si ritiene che coperti, realisticamente, se ne possano commercializzare la metà;
- ipotizzare superfici sensibilmente superiori rispetto a quelle determinate dallo scrivente, ottenibili in progetto attraverso la realizzazione di più piani interrati o anche di piani in deroga, ha un

senso nelle zone del centro città (dove c'è carenza e richiesta da parte di utenza anche esterna – cioè interessata al solo posto auto e non all'unità immobiliare) ma non certo in una zona periferica come quella di Gazzi in cui ricade l'immobile oggetto di stima (nella quale la commercializzazione riguarda essenzialmente gli acquirenti delle relative unità immobiliari).

Inoltre, nella valutazione del CTP, egli continua a non tenere conto dei seguenti elementi essenziali:

- i rischi cui una qualsiasi operazione immobiliare risulta essere assoggettata (cioè l'alea imprenditoriale);
- l'attualizzazione della somma ricavabile al momento della vendita.

### 3) Conclusioni

Ritenendo di avere svolto il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione suppletiva, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

Messina, li 20/06/2014



**DOTT. GIUSEPPE DI DIO  
INGEGNERE**

TEL. e FAX: 090/2931227 - VIA TRENTO IS. B N. 1/D 98123 MESSINA

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**CONCORDATO PREVENTIVO n. 17/2012**

**TRISCELE S.r.l.**

G.D. Dott.ssa Ivana Acacia

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Messina, li 05/05/2014

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Di Dio



DEPOSITATA IN LANCELLERIA  
OGGI 8/5/14  
D. CANCELLERIA  
DE. GIUSEPPE PELLICER

IL C.T.U.  
Ing. Giuseppe Di Dio  
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
n. 17/2012  
8-5-14  
PCC

## INDICE

### 1) RELAZIONE

### 2) VERBALI DI SOPRALLUOGO

### 3) ALLEGATI:

- Documentazione catastale;
- Foto aeree (da Google);
- Documentazione fornitami dal consulente della Triscele;
- D.D.G. n. 302/DRU del 18/12/2012 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana;
- Decreto n. 1255 del 16/05/2013 del Dirigente Generale del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana;
- Ordinanza del 06/11/2013 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, sezione staccata di Catania (Sezione Seconda);
- Preliminare di vendita stipulato in data 20/03/2012 tra la Triscele e la società [REDACTED]
- ) Macchinari:
  - Inventario datato 30/09/2013 prodotto dalla Triscele ed agli atti d'ufficio;
  - Proposta di acquisto da parte della società [REDACTED]
  - Istanza della Triscele del 10/03/2014 per l'autorizzazione alla vendita di alcuni macchinari;
  - Descrizione – valutazione – documentazione fotografica;

### 4) FOTO STABILIMENTO

### 5) SPECIFICA SPESE E COMPETENZE

## TRIBUNALE DI MESSINA

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel Concordato Preventivo n. 17/2012 TRISCELE S.r.l. con sede in Messina (ME) via Monsignor D'Arrigo n. 70.

\*\*\*\*\*

### Indice degli argomenti

1) Premessa	pag. 1
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 2
3) Immobile da stimare:	
3.1) Descrizione	pag. 4
3.2) Situazione urbanistica	pag. 10
3.3) Scelta del criterio di stima	pag. 12
3.4) Valutazione	pag. 15
4) Macchinari: descrizione e valutazione	pag. 24
5) Conclusioni	pag. 30

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. G.D. dott.ssa Ivana Acacia

### 1) Premessa

Con nota del 03/01/2014, depositata in cancelleria in pari data, il prof. avv. Giovanni D'Amico, Commissario giudiziale nella procedura di concordato preventivo in epigrafe, dopo avere premesso che:

- il Tribunale di Messina, con decreto n. 2034/13 depositato il 12/12/2013, ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo;
- tra gli adempimenti cui il Commissario giudiziale deve attendere vi è l'effettuazione dell'inventario dei beni (mobili e immobili) rientranti nel

patrimonio della società ammessa alla procedura;

- in particolare, l'Attivo concordatario è costituito in preponderante misura dal valore del terreno di proprietà Triscele Srl sito in Messina, via U. Bonino n. 4, oggetto della perizia di stima sottoscritta dall'ing. [REDACTED] e allegata al ricorso della società per l'ammissione alla procedura di concordato, onde risulta fondamentale verificare la attendibilità della suddetta stima, al fine di fornire ai creditori una corretta informazione in ordine ai termini economici della proposta concordataria;

chiedeva alla S.V. di nominare un esperto con l'incarico di procedere alla stima:

- ) del valore del terreno su cui sorge lo stabilimento Triscele in via Bonino n. 4, anche in relazione alla Perizia depositata dal debitore ricorrente;
- ) dei beni (es. attrezzature, mezzi di trasporto interni, ricambi, macchine d'ufficio, arredi, impianti, ecc.) appartenenti alla società ricorrente.

La S.V., con provvedimento del 10/01/2014, depositato in cancelleria in pari data, nominava quale consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto ing. Giuseppe Di Dio, affidandomi l'incarico di cui all'istanza del Commissario giudiziale.

In data 15/01/2014 ritiravo in cancelleria il conferimento dell'incarico ed il Commissario giudiziale provvedeva a fornirmi tutta la documentazione in suo possesso inerente gli immobili ed i macchinari oggetto di perizia.

## **2) Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Ho espletato i necessari accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Messina, ove ho acquisito la documentazione catastale aggiornata (v. all. n. 1 e 2 - visure, n. 3 e n. 4 – stralci di mappa, n. 4 bis – elaborato planimetrico, da n. 5 a n. 13 – planimetrie degli immobili);
- il Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Messina, per verificarne la destinazione urbanistica.

Previo avviso alle parti, coadiuvato da personale tecnico di mia fiducia, ho dato inizio alle operazioni peritali il giorno 17/01/2014; le stesse proseguirono, poi, il giorno 23/01/2014 e si conclusero il giorno 25/03/2014.

Al primo accesso, in data 17/01/2014, convenivano sui luoghi:

- il prof. D'Amico;
- il dott. [REDACTED] – Amm.re unico e Legale rappr.te della Triscele Srl;
- l'ing. [REDACTED] – tecnico della Triscele Srl.

In tale circostanza procedevo ad una ricognizione generale dei luoghi e scattavo nel contempo delle fotografie.

Nel secondo accesso, in data 23/01/2014, convenivano sui luoghi:

- il dott. [REDACTED]
- il sig. [REDACTED] – consulente della Triscele Srl per i macchinari e le attrezzature.

Il dott. [REDACTED], facendo seguito alla richiesta formulatagli nel corso del precedente accesso, mi rappresentava l'impossibilità di fornirmi il libro cespiti – sia in forma cartacea che su supporto informatico – perché

smarriti.

Decidevo allora di procedere alla individuazione delle attrezzature presenti nello stabilimento sulla scorta dell'inventario datato 30/09/2013 fornitomi dal Commissario giudiziale, prodotto dalla Triscele ed agli atti d'ufficio, a firma dei sig.ri [REDACTED], quest'ultimo presente nella circostanza.

Procedevo quindi alla individuazione delle varie attrezzature e/o macchinari prendendo appunti in separati fogli ed individuandole fotograficamente.

Il dott. [REDACTED] mi rappresentava altresì che l'ultima voce di cui al predetto inventario, relativa alla sala cottura, valorizzata E. 350.000,00, non è di proprietà Triscele bensì della [REDACTED] in virtù di n. 2 contratti di leasing in essere con la stessa Triscele.

Nel corso dell'ultimo accesso, in data 25/03/2014, alla presenza del dott. [REDACTED] e dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ho completato la individuazione dei macchinari e/o attrezzature presenti nello stabilimento.

Durante le operazioni peritali mi sono inoltre recato presso lo studio tecnico dell'ing. [REDACTED], tecnico della Triscele, che mi ha cortesemente fornito, in file, elaborati grafici e progettuali in suo possesso essenziali per l'univoca individuazione dei vari fabbricati e/o aree all'interno del complesso industriale.

### **3) Immobile da stimare**

#### **3.1) Descrizione**

Lo stabilimento di proprietà Triscele è ubicato in Messina, località Gazzi

(v. foto stabilimento da n. 1 a n. 26).

Il lotto di terreno, in cui ricadono vari edifici, ha una superficie di circa mq. 18.200 e confina (v. foto n. 14, derivata da Google): ad Est con la via U. Bonino (nella mappa catastale via Taormina), a Nord con la via De Zardo (nella mappa catastale via Il Industriale) e con edifici di proprietà di altre ditte; ad Ovest con la vecchia Strada Statale Orientale Sicula e a Sud con la via Siligato (nella mappa catastale via Oreto).

Ha la conformazione di un quadrilatero, prospiciente principalmente sulla via Bonino dalla quale si ha l'accesso principale pedonale e vari accessi carrabili.

Altimetricamente si riscontra una differenza di quota di circa 4.00 m. tra la quota di accesso della via Bonino (lato mare) e la quota del lotto al limite lato monte.

#### Caratteristiche ubicazionali della zona:

L'area è prossima al capolinea Sud del tram, che percorre la via Bonino; al policlinico universitario ed allo svincolo autostradale di Gazzi. Quindi, seppur in posizione periferica, è ubicata in uno snodo rilevante per la città, ottimamente servita dai mezzi di trasporto cittadini, cosa abbastanza rara per Messina, ed anche comoda da raggiungere dal limitrofo svincolo autostradale.

La via Bonino è una delle arterie principali della città, che mette in comunicazione il centro città con la zona sud.

L'area in oggetto è prospiciente lato monte la via Bonino, in un contesto nel quale si rinvengono recenti insediamenti residenziali (il più importante è quello limitrofo nel terreno ex Molini Gazzi ancora in fase di esecuzione).

Per le stesse aree a valle della via Bonino - ex ZIR – recentemente la Regione Siciliana, riconoscendo che non hanno più le caratteristiche di zone industriali poiché ricadenti nell'agglomerato urbano, ne ha trasferito le competenze urbanistiche al Comune di Messina ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 08/2012, che testualmente si riporta:

*Art. 23 Norme in materia di aree gestite dal consorzio ASI della provincia di Messina.*

*1. Le competenze urbanistiche relative alle aree gestite dal Consorzio ASI della Provincia di Messina, non aventi più caratteristiche di zone industriali poiché ricadenti nell'agglomerato urbano, già costituenti la zona industriale regionale (ZIR) di Messina e la zona industriale statale (ZIS), sono trasferite al Comune di Messina, il quale provvede ad attribuire la relativa destinazione con il proprio strumento urbanistico attraverso la redazione di un Piano integrato di recupero urbano da assoggettare alle procedure di cui alla legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71. Tutte le opere di urbanizzazione transitano nel patrimonio del Comune; i lotti di proprietà del Consorzio e non ancora alienati al momento dell'entrata in vigore della legge, faranno parte del patrimonio dell'IRSAP.*

*Il Comune di Messina, ai fini della redazione del piano attuativo, adegua le norme di attuazione dello strumento urbanistico entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Sono fatte salve le autorizzazioni e/o le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Messina alla data di entrata in vigore della presente legge. Fino all'approvazione dei suddetti piani attuativi, nelle aree ex ASI, ZIR e ZIS del Comune di Messina, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si ha la seguente identificazione catastale (v. all. n. 1 e 2 - visure, n. 3 e n. 4 – stralci di mappa, n. 4 bis – elaborato planimetrico, da n. 5 a n. 13 – planimetrie degli immobili):

- foglio 142 part. 35 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;
- foglio 142 part. 326 sub. 1.

Le predette due particelle individuano sia i fabbricati sia le aree libere che costituiscono l'intero insediamento industriale, come si evince dall'allegato estratto di mappa (v. all. n. 3).

Procederò alla descrizione dello stabilimento sulla scorta:

a) della documentazione che mi è stata fornita dall'ing. ~~XXXXXXXXXX~~

nel corso delle operazioni peritali, che allego e riassumo:

- planimetria generale di inquadramento dell'intero complesso immobiliare (v. all. n. 16);
- planimetrie di individuazione dei vari ambienti (v. all. da n. 17 a n. 31), che ne riportano anche una schematica descrizione delle caratteristiche (tipo, n. delle elevazioni, struttura, etc.);

b) della documentazione catastale.

Nel lotto insistono i seguenti organismi edilizi:

1) edificio prospiciente la via Bonino, ad angolo con la via Siligato (v. foto all. n. 15, contornato in rosso):

- trattasi di un edificio a quattro elev. f.t.;
- è destinato a uffici, portineria e foresteria;
- nella documentazione dell'ing. ~~XXXXXXXXXX~~ vedasi all. n. 16 (planim. generale ambienti – ambienti n. 1 e n. 1a) e all. n. 17 (scheda n. 1 – ambienti n. 1 e 1a);
- catastalmente è individuato dalla **part. 35 subb. 4, 6, 7, 8, 9, 10 e 11** (v. all. 4 bis. da pag. 1 a pag. 5) – **sub. 4** cat. A/10 (uffici) (piano terra - v. plan. all. 6), **sub. 6** cat. A/10 (piano primo - v. plan. all. 8), **sub. 7** cat. A/10 (piano secondo - v. plan. all. 9), **sub. 8** cat. A/2 (abitazione di

- tipo civile) e **sub. 9** cat. A/2 (piano terzo - v. plan. all. 10 e 11), **sub. 10** (scala), **sub. 11** (terrazza di copertura);
- discrete condizioni di manutenzione, sia 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. 1370 – Vol. Tot. mc. 5660;

\*\*\*\*\*

2) edificio limitrofo al precedente verso monte a confine la via Siligato (v. foto all. n. 15, contornato in giallo):

- 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;
- nella documentazione dell'ing. ~~XXXXXXXXXX~~ vedasi all. n. 16 (planim. generale ambienti – ambienti n. 2 e 3) e all. n. 18 e 19 (schede n. 2 e n. 3 – ambienti n. 2 e 3);
- catastalmente è individuato dalla **part. 35 parte del sub. 3** cat. D/1 (opifici) (v. all. 4 bis. da pag. 1 a pag. 2) - (piani terra e primo - v. plan. all. 5 pag. 1);

\*\*\*\*\*

3) edifici centrali al lotto, prospicienti la via U. Bonino (v. foto all. n. 15, contornati in verde):

- in parte ad una elevazione, in parte a due elevaz. f.t.;
- destinati a: magazzino, officina – magazzino officina, magazzino – silos, industriale, laboratorio – materie prime,
- nella documentazione dell'ing. ~~XXXXXXXXXX~~ vedasi all. n. 16 (planim.

generale ambienti – ambienti da n. 4 a n. 15a) e all. da n. 20 a n. 26 (schede da n. 4 a n. 10 – ambienti da n. 4 a n. 15a);

- catastalmente individuati dalla **part. 35 parte del sub. 3** cat. D/1 (v. all. 4 bis. da pag. 1 a pag. 2) - (piano terra - v. plan. all. 5 pagg. 3, 4 – piano primo v. plan. all. 5 pagg. 5 e 6)

\*\*\*\*\*

4) edifici interni, al limite lato monte del lotto (v. foto all. n. 15, contornati in viola):

- in parte ad una elevazione, in parte a tre elevaz. f.t.;
- destinati a: lavorazioni – imbottigliamento - deposito, deposito spedizioni – industriale;
- nella documentazione dell'ing. ~~XXXXXXXXXX~~ vedasi all. n. 16 (planim. generale ambienti – ambienti da n. 11 a n. 12) e all. n. 27 e 28 (schede n. 11 e n. 12 – ambienti da n. 11 a n. 12);
- catastalmente individuati dalla **part. 35 parte del sub. 3** cat. D/1 e **sub. 12** cat. D/1 (v. all. 4 bis. da pag. 1 a pag. 3) – **part. 35 sub. 3** (piano terra - v. plan. all. 5 pag. 2), **part. 35 sub. 12** (piani terra, primo e secondo – v. plan. all. 12 pagg. 1, 2 e 3);
- edificio a tre elev. f.t. 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;

\*\*\*\*\*

5) edifici prospicienti la via Bonino, ad angolo con la via De Zardo (v. foto all. n. 15, contornati in azzurro):

- a due elevaz. f.t.;

- destinati a: industriale, caldaia;
- nella documentazione dell'ing. [REDACTED] vedasi all. n. 16 (planim. generale ambienti – ambienti da n. 14 a n. 15a) e all. n. 29 e 30 (schede n. 14 e n. 15 – ambienti da n. 14 a n. 15a);
- catastalmente individuati dalla **part. 35 parte del sub. 3** cat. D/1 e **sub. 12** cat. D/1 (v. all. 4 bis. da pag. 1 a pag. 2) – (piano terra - v. plan. all. 5 pag. 4 – piano primo v. plan. all. 5 pag. 5);

\*\*\*\*\*

6) edifici interni, prospicienti con la via De Zardo (v. foto all. n. 15, contornati in arancione):

- due piani seminterrati e quattro piani in elevazione;
- è il fabbricato ex malteria, inattivo; dichiarato non agibile e pertanto non accessibile;
- nella documentazione dell'ing. [REDACTED] vedasi all. n. 14 (planim. generale ambienti – ambienti n. 13, 16 e 17), all. n. 31 (scheda n. 17 – ambiente n. 17);
- catastalmente individuati dalla **part. 326 sub. 1** cat. D/1 - (piano S2 - v. plan. all. 13 pag. 1, piano S1- v. plan. all. 13 pag. 2, piano terra - v. plan. all. 13 pag. 3, piano primo - v. plan. all. 13 pag. 4, piano secondo - v. plan. all. 13 pag. 5, piano terzo - v. plan. all. 13 pag. 6, piano quarto - v. plan. all. 13 pag. 7).

### 3.2) Situazione 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:  $I_f = mc/mq$  5,00;*
- *Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 21,70 con 6 piani fuori terra.*

\*\*\*\*\*

#### Vincoli gravanti sull'area

Con decreto n. 1255 del 16/05/2013 del Dirigente Generale del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana (v. all. n. 33), l'immobile della Triscele è stato dichiarato di interesse etnoantropologico particolarmente importante.

In particolare, con il predetto decreto di vincolo, come si evince dalla planimetria allo stesso allegata, il complesso industriale è stato, ai sensi del D.L.vo n. 42/2004, totalmente assoggettato:

- in parte ai sensi dell'art. 13 (vincolo diretto);
- in parte ai sensi dell'art. 45 (vincolo indiretto).

Avverso tale decreto, la Triscele ha presentato ricorso presso il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, sezione staccata di Catania (Sezione Seconda), che ha pronunciato un'Ordinanza in data 06/11/2013 (v. all. n. 34) con la quale, dopo avere:

- *considerato che i rilievi dedotti in ordine alla attuale inesistenza nel complesso industriale di strutture e macchinari risalenti alla originaria attività industriale, e più in generale alla attività di produzione,*

- sembrano trovare riscontro nella stessa relazione/proposta della Soprintendenza;*
- *ritenuto, altresì, che la detta relazione/proposta – che si dilunga sulla astratta storiografia della birra – appare sicuramente meno esaustiva (se non meramente assertiva) sui concreti rapporti etnoantropologici tra la fabbrica di birra e la città di Messina;*
  - *rilevato, ancora, che sembra mancare alcuna effettiva comparazione dell'interesse pubblico con quello della parte privata;*
  - *considerato che, attesa la documentata pendenza di procedimento per ammissione della soc. ricorrente alla procedura di concordato preventivo, sussiste in danno grave ed irreparabile, al quale può essere posto rimedio – come anche sollecitato dalla ricorrente – ordinandosi alla amministrazione regionale di procedere alla rivalutazione della opposizione del vincolo per cui è causa alla luce delle censure dedotte in ricordo e dei superiori rilievi, nel termine di giorni sessanta dalla comunicazione o notificazione della presente ordinanza;*

ha accolto l'istanza cautelare ai fini del riesame.

A riguardo, recatomi in data 07/04/2014 presso gli uffici della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Messina, ho appurato che la relativa sezione competente, cioè l'Unità Operativa per i Beni Etno-Antropologici, non aveva ancora proceduto alla rivalutazione della opposizione del vincolo per cui è causa.

### **3.3) Scelta del criterio di stima**

Il compito affidatomi dal sig. G.D. è il seguente:

*- procedere alla stima del valore del terreno su cui sorge lo stabilimento Triscele in via Bonino n. 4, anche in relazione alla Perizia depositata dal debitore ricorrente.*

Come già relazionato in precedenza, il terreno è classificato urbanisticamente come B4c e ricade in una zona che già per caratteristiche proprie non può che essere classificata come residenziale.

A tutt'oggi risulta però essere gravato dal vincolo etnoantropologico, non avendo ancora la Regione Siciliana (e per essa la Soprintendenza di Messina) proceduto alla rivalutazione come espressamente richiestogli dal TAR.

All'epoca della redazione della perizia della Triscele, essendo stato solo avviato il procedimento di verifica di interesse culturale da parte della Soprintendenza, l'ing. ██████████ ha ritenuto essere non inficiante sul calcolo del valore complessivo dell'area.

Ma in atto il vincolo c'è e di fatto, preservando il mantenimento dello stabilimento, ne preclude qualsiasi tipo di trasformazione - all'uopo vedasi le prescrizioni di cui agli artt. 1, 2, 3 e 4 del decreto di vincolo - e di conseguenza, ad avviso dello scrivente, la commercializzazione sul libero mercato.

Di contro, l'articolato dell'Ordinanza del TAR risulta essere abbastanza critico verso tale imposizione, praticamente riguardo tutti gli aspetti trattati (attuale inesistenza nel complesso industriale di strutture e macchinari risalenti alla originaria attività industriale, e più in generale alla attività di produzione - concreti rapporti etnoantropologici tra la fabbrica di birra e la città di Messina - etc.).

In questa fase, di incertezza, l'unica valutazione possibile non può che essere quella relativa all'area come edificabile sulla scorta della classificazione urbanistica, ivi considerando, in caso di permanenza del vincolo, il venir meno della stessa.

\*\*\*\*\*

Trattandosi di valutazione di area edificabile, in quanto:

- l'immobile di proprietà Triscele è costituito da uno stabilimento industriale destinato alla produzione ed imbottigliamento della birra;
- i vari fabbricati presenti, che sono stati in precedenza singolarmente individuati e descritti evidenziandone le caratteristiche più salienti, hanno una destinazione d'uso industriale ad eccezione di quello prospiciente la via Bonino, ad angolo con la via Siligato (v. foto all. n. 15, contornato in rosso), a quattro elev. f.t., destinato a uffici, portineria e foresteria;
- alcuni di essi sono stati riscontrati in pessimo stato di conservazione, come ad esempio quello interno, prospiciente con la via De Zardo (v. foto all. n. 15, contornati in arancione), due piani seminterrati e quattro piani in elevazione, di fatto non agibile (di conseguenza, nel corso degli accertamenti non abbiamo potuto accedervi);
- i vari fabbricati presenti, per le proprie caratteristiche intrinseche, non sono adattabili all'uso residenziale, ad eccezione di quello prospiciente la via Bonino, ad angolo con la via Siligato, destinato a uffici, portineria e foresteria;
- sarà pertanto necessario procedere alla loro demolizione per

consentirne la realizzazione di nuovi;

- tali fabbricati costituiscono prevalentemente non incremento ma una diminuzione del valore causa gli ingenti oneri di demolizione, che saranno però compensati sia alla diminuzione degli oneri concessori rapportati alla cubatura da demolire sia dalla vendita dei materiali ferrosi e non di pregio presenti all'interno degli stessi;

viene condiviso il procedimento di stima adottato nella perizia in atti del debitore ricorrente e cioè il procedimento sintetico-comparativo e ciò per poter determinare con la scelta dell'unico aspetto economico valido, ossia il prezzo di mercato, il più probabile prezzo al quale potrà essere venduto il terreno.

Con tale procedimento il valore di mercato dell'area viene determinato come aliquota percentuale di permuta del valore di mercato della costruzione su di essa realizzabile.

### **3.4) Valutazione**

Sulla base della cubatura insediabile, pari a:

mq. 18.200 (superficie terreno) x 5.00 mc/mq (lf) = mc. 91.000 circa

ipotizzando un'altezza media di interpiano degli edifici da realizzare pari a m. 3.00, otteniamo una superficie lorda edificabile pari a:

mc. 91.000 / m. 3.00 = mq. 30.330

si stima, inoltre, una percentuale media del 10% per i locali accessori e/o pertinenziali non facenti cubatura (quali ad esempio piani interrati, piani parcheggio, piani sottotetto, etc.) ottenendo una ulteriore superficie edificabile pari a:

mq.  $30.330 \times 0.10 = \text{mq. } 3.033$

Sulla scorta delle indagini effettuate in zona per immobili con caratteristiche simili (fonti di rilevazione: agenzie immobiliari, atti di compravendita, tribunale, informazioni dirette per conoscenze personali, dati O.M.I. - osservatorio mercato immobiliare – relativi all'anno 2013 - semestre 2 – zona Viale Italia, Europa; Via A. Martino, via G. La Farina, Catania, Gazzi) ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area e della attuale destinazione urbanistica, i parametri di mercato da utilizzare sono i seguenti:

- percentuale di permuta (cioè incidenza di costo dell'area) = 22.50%
- valore unitario immobile residenziale: E./mq. 1.900;
- valore unitario immobile pertinenziale (es. sottotetto): E./mq. 1.200;

dove:

- il valore unitario dell'immobile residenziale deriva dalla media tra il valore delle unità immobiliari più pregiate, per piano ed esposizione, di E./mq. 2.000 e quello delle unità meno pregiate di E./mq. 1.800;
- rispetto a quelli adottati dal consulente Triscele i predetti valori sono leggermente inferiori ivi considerando che nell'ultimo anno il prezzo delle case è ulteriormente sceso, come si evince anche dagli ultimi dati Istat che indicano un ribasso medio del 6%, causa il crollo delle compravendite dovuto all'abbassamento della domanda e della capacità di acquisto.

Si otterranno quindi i seguenti valori:

- valore commerciale del complesso immobiliare realizzabile:

mq. 30.330 x E./mq. 1.900,00 = E. 57.627.000,00

mq. 3.033 x E./mq. 1.200,00 = E. 3.639.600,00

tot. E. 61.266.600,00

- valore del terreno:

E. . 61.266.600,00 x 22.50% = E. 13.784.985,00

A giudizio dello scrivente, tale valore va opportunamente corretto in considerazione:

- dell'alea imprenditoriale e commerciale cui una operazione edilizia del genere è inevitabilmente soggetta;
- dell'attualizzazione alla data odierna della somma ricavabile al momento della vendita.

Alea imprenditoriale:

fattore di rischio derivante dalla operazione di permuta (nonostante le necessarie precauzioni nella scelta dell'imprenditore, cui di norma va richiesto il rilascio di polizza fideiussoria a garanzia dell'operazione, sussiste inevitabilmente il rischio imponderabile che può compromettere l'esito finale dell'operazione), rischio che va valutato nella misura minima del 5% del capitale ottenibile, addivenendo pertanto al seguente valore, al netto di essa:

E. 13.784.985,00 – 5% = E. 13.095.736,00

Attualizzazione alla data odierna della somma ricavabile al momento della vendita:

occorre infatti anche considerare che per realizzare un complesso immobiliare di circa mc. 91.000 necessita un tempo di lavorazione stimato in minimo 36 mesi; pertanto, mediate le apposite formule di matematica finanziaria, bisogna attualizzare il capitale ottenibile alla

fine dell'operazione allo stato attuale.

All'uopo si applica la seguente formula:

$$Co = Cn / qn$$

dove:

Co = valore attuale della somma;

Cn = valore della somma dopo n. anni;

qn = coefficiente di riduzione, considerando il fattore n = 3 (anni) e un tasso medio di interesse del 2.5% dalle tavole di matematica finanziaria si ricava il valore di 0.928599;

addivenendo al valore definitivo di:

$$E. 13.095.736,00 \times 0.928599 = E. 12.160.687,00$$

valore che viene arrotondato ad E. 12.160.000,00 (euro dodicimilionicentosessantamila/00), che rappresenta il più probabile prezzo al quale potrà essere venduto il terreno.

\*\*\*\*\*

Non si ritiene infatti condivisibile, riguardo la perizia Triscele, l'essere addivenuti al valore definitivo dell'area - di E. 20.900.000,00 circa - attraverso un procedimento di mediazione di due valori ottenuti:

- il primo - di E. 15.923.250,00 - con il procedimento estimativo sintetico-comparativo, procedimento condiviso ed adottato anche dallo scrivente in precedenza nella presente relazione;
- il secondo - notevolmente superiore, di E. 25.889.500,00 - a seguito di considerazioni sviluppate sulla scorta di un preliminare di vendita stipulato in data 20/03/2012 tra la stessa Triscele e la società [REDACTED] (v. all. n. 35, con allegata planimetria a colori fornitami dal consulente Triscele), avente per oggetto una porzione di terreno

dello stabilimento (della superficie di mq. 4920, per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale di superficie lorda mq. 1757 e per un volume pari a mc. 8260);

per le seguenti motivazioni:

-) l'area oggetto del preliminare è sicuramente la porzione di maggior pregio dell'intero lotto, essendo prospiciente la via Bonino, con ingressi carrabili sulla stessa già esistenti che, mediante l'attraversamento della sede della linea del tram dai varchi già presenti, consentono un comodo accesso ai mezzi di carico e scarico in entrambi i sensi di marcia, pertanto il relativo valore (maggiore perché di maggior pregio date le proprie caratteristiche intrinseche) non è mediabile con quello già determinato per l'intero immobile, che include anche le porzioni retrostanti interne e prospicienti la viabilità laterale secondaria (via De Zardo e via Siligato) sicuramente di minore valore;

-) il valore relativo alla porzione di terreno oggetto del preliminare comprende, inoltre, anche la valorizzazione della stessa porzione consequenziale alla effettiva realizzazione di un supermercato.

Riguardo la seconda motivazione, rilevo, infatti, quanto segue:

con il citato preliminare la parte promissaria acquirente si è dichiarata disposta all'acquisto dell'area a condizione che in detto immobile possa essere attivato un supermercato per la vendita di generi alimentari e non (vedasi il punto j della premessa del preliminare), pertanto il prezzo pattuito comprende anche la valorizzazione di tale area, all'uopo vedasi l'art. 11 del preliminare – Prezzo - che testualmente si riporta:

*"..... intendendosi compresi nel prezzo il terreno e la valorizzazione*

*del medesimo conseguente a tutte le eventuali bonifiche, autorizzazioni amministrative, eventuali interventi archeologici e tutti gli altri oneri, determinati in base agli usi, previsti per contratto a carico della promittente venditrice.*

*Nel prezzo stabilito sono comprese tutte le spese di progettazione per l'ottenimento della Concessione Edilizia, ed i costi sostenuti per l'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa per lo svolgimento dell'attività della promissaria acquirente, nonché i costi sostenuti per la demolizione dei fabbricati di cui al punto g) in premessa, e relativa pratica oltre alle spese se necessarie, per le opere che garantiscono l'accesso come da allegati (F – G)”*

tale valore – cioè quello pattuito - è quindi subordinato ad una serie di oneri e condizioni in carico alla società venditrice, relativamente alle quali appare alquanto riduttiva la decurtazione di soli E. 100.000,00 apportata dal consulente quale valore del progetto e della pratica amministrativa di licenza edilizia, quando la valorizzazione dell'operazione è subordinata ad una serie di ulteriori oneri in carico alla società venditrice derivanti dalle specifiche prescrizioni contrattuali, quali ad esempio:

- come si evince dall'art. 2 del preliminare: sono totalmente a carico della promittente venditrice i costi *“della demolizione dei corpi di fabbrica esistenti, ivi compresa le opere di fondazione, i sottoservizi e qualsiasi manufatto ricadente sul suolo e sottosuolo di parte dell'esistente complesso industriale dismesso, di cui alla premessa lettera a), di mq. 4.920 circa”;*
- come si evince dall'art. 2 del preliminare: *“E' motivo essenziale*

*del contratto, per la parte promissaria acquirente, che il progetto licenziato sia conforme agli allegati (B, C e D), che resti immutata la viabilità pubblica esistente garantendo l'accesso al lotto, di cui al punto a) in premessa, da entrambi i sensi di marcia della via U. Bonino mediante l'attraversamento della sede della linea tranviaria cittadina dai varchi già presenti ed avente la geometria riportata nelle planimetrie sottoscritte ed allegate (F – G) al presente contratto che ne costituiscono parte integrante”;*

- come si evince dall'art. 4 del preliminare: sono totalmente a carico della promissaria venditrice i costi per l'esecuzione di tutte le eventuali opere di bonifica e degli scavi archeologici dell'area oggetto del contratto (problematica quest'ultima che, per esperienza diretta dello scrivente, spesso nell'ambito del tessuto urbano cittadino ha precluso o rallentato di molto la fattibilità di operazioni immobiliari);
- come si evince dall'art. 6 del preliminare: è facoltà della promissaria acquirente di recedere dal contratto in caso di richieste, durante l'iter per il rilascio della Concessione Edilizia o successivamente al rilascio, da parte della Pubblica Amministrazione o altri Enti Pubblici o organi preposti, che possano modificare in modo sostanziale l'oggetto del contratto;

ed ancora, vi sono anche da considerare:

-) condizioni particolari, come quella di cui all'art. 15 del preliminare secondo la quale:

- *“Parte promittente venditrice si impegna a non cedere o affittare, direttamente o indirettamente, superfici superiori ai mq. 400 nel*

*raggio di 3 Km ad aziende concorrenti alla promissaria acquirente per le categorie food.*

*Parte promittente venditrice si impegna altresì a portare a conoscenza e a fare espressamente accettare tale vincolo a qualsiasi terzo acquirente o affittuario, richiedendo agli stessi di ottenere l'accettazione e la sottoscrizione della stessa obbligazione anche da parte di successivi cessionari a qualsiasi titolo”;*

-) condizioni risolutive, come quelle di cui all'art. 16 del preliminare legate:

- al mancato rilascio, entro una data prestabilita, della Concessione Edilizia;
- al rilascio della Concessione Edilizia a condizioni diverse da quelle previste contrattualmente;
- al rilascio della Concessione Edilizia contenete oneri accessori o prescrizioni;
- alla mancata autorizzazione all'utilizzo / chiusura del passaggio attraverso l'interruzione della tramvia antistante l'accesso di progetto su via U. Bonino;
- alla mancata demolizione dei fabbricati esistenti, entro una data prestabilita;
- alla mancata annotazione della cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, entro una data prestabilita;
- al mancato rilascio, entro una data prestabilita, delle necessarie e legittime licenze amministrative intestate alla promissaria acquirente, per l'area oggetto del contratto, per l'attivazione del

supermercato che la stessa intende edificare per una superficie di vendita di 1.065 mq. netti.

Ed ancora, a significare la non mediabilità tra i due valori, esplico anche la seguente considerazione:

nella fattispecie, distogliendo dal bene originario la porzione più pregiata non può che aversi una svalutazione della parte residua; ed invece, con la media effettuata dal consulente Triscele si ha un incremento di valore della parte residua che passa:

- da una valutazione - nella prima stima - di:

E./mq. 874,90 (E. 15.923.250,00 / mq. 18.200)

oppure, in termini di incidenza per mc. di volume edificabile:

E./mc. 175,00 (E. 15.923.250,00 / mc. 91.000)

- ad una valutazione finale - consequenziale alla mediazione - di:

E./mq. 1.397,30 (E. 20.906.275,00 – 2.350.000,00 / mq. 18.200 – 4920)

(in questo caso va considerata la maggiore volumetria eventualmente insediabile, rispetto a quella indicizzabile per la porzione di terreno residua, derivante da quella eccedente la porzione di terreno oggetto del preliminare)

oppure, in termini di incidenza per mc. di volume edificabile:

E./mc. 224,27 (E. 20.906.275,00 – 2.350.000,00 / mc. 91.000 – 8260).

Si ribadisce – quindi - che non si ritiene condivisibile la mediazione di valori operata dal consulente Triscele, perchè discendono da parametri differenti e non omogenei, e - di conseguenza - si ritiene non rispondente alle attuali condizioni di mercato il valore finale dell'area cui

egli è addivenuto pari ad E. 20.900.000,00 circa.

- A giudizio dello scrivente, qualora il consulente Triscele riteneva doversi riferire, quale elemento essenziale, al preliminare stipulato tra la stessa società e ~~\_\_\_\_\_~~ Il cui valore di riferimento andava considerato al netto della effettiva valorizzazione della stessa porzione conseguenziale alla realizzazione di un supermercato - al fine della determinazione del valore dell'intero terreno dello stabilimento avrebbe dovuto, in aggiunta al valore della parte compromissata, procedere alla valutazione separata della porzione residua, in termini di ordinarietà e, soprattutto, così come conseguenziale alla parzializzazione derivante dal distacco della porzione compromissata.

Il più probabile valore del terreno è pertanto quello determinato nella presente relazione - sulla scorta della classificazione urbanistica ed ipotizzando l'assenza del vincolo etnoantropologico - con il solo procedimento sintetico-comparativo ed ammonta ad E. 12.160.000,00 - euro dodicimilionicentosessantamila/00 - (valore che equivale ad una valutazione unitaria di E./mq. 670 circa = E. 12.160.000,00 / mq. 18.200, che è un valore prossimo a quello riscontrato anche in atti di compravendita recenti, avente per oggetto analoghe operazioni immobiliari, che garantiscono sulla effettività dei prezzi dichiarati per la natura degli intervenuti).

#### ~~4) Macchinari: descrizione e valutazione~~

~~Il compito affidatomi dal sig. G.D. è il seguente:~~

- ~~- procedere alla stima di beni (es.: attrezzature, mezzi di trasporto~~

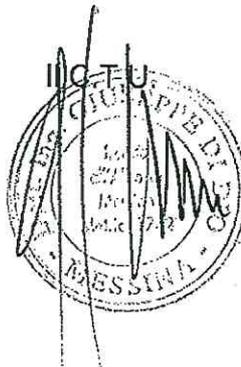
stessa Triscele;

- all'interno dello stabilimento, in uno spiazzo - a ridosso di un fabbricato prospiciente la via Siligato, è stata anche rinvenuta una autovettura modello Fiat Panda Van (v. foto n. 86 e n. 87), alla quale, in considerazione delle condizioni riscontrate, si è ritenuto non doversi attribuire alcun valore.

### 5) Conclusioni

Ritenendo di avere svolto il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

Messina, li 05/05/2014



## TRIBUNALE DI MESSINA

Concordato Preventivo n. 17/2012 TRISCELE S.r.l. con sede in Messina (ME) via  
Monsignor D'Arrigo n. 70.

\*\*\*\*\*

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;
- ha una superficie di circa mq. 18.200;
- confina (v. foto All. n. 14, derivata da Google):
  - ad Est con la via U. Bonino (nella mappa catastale via Taormina);
  - a Nord con la via De Zardo (nella mappa catastale via Il Industriale) e con edifici di proprietà di altre ditte;
  - ad Ovest con la vecchia Strada Statale Orientale Sicula;
  - a Sud con la via Siligato (nella mappa catastale via Oreto).
- ha la conformazione di un quadrilatero, prospiciente principalmente sulla via Bonino dalla quale si ha l'accesso principale pedonale e vari accessi carrabili;

### **b) Identificazione catastale:**

- foglio 142 parto 35 subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;
  - foglio 142 parto 326 sub. 1;
- le predette due particelle individuano sia i fabbricati sia le aree libere, che costituiscono l'intero insediamento industriale, come si evince dall'allegato estratto di mappa (v. all. n. 3);

### **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:  $I_f = mc/mq$  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.*

**d) Descrizione degli edifici all'interno del lotto:**

Nel lotto insistono i seguenti organismi edilizi:

1) edificio prospiciente la via Bonino, ad angolo con la via Siligato (v. foto All. n. 15, contornato in rosso):

- trattasi di un edificio a quattro elev. f.t.;
- è destinato a uffici, portineria e foresteria;
- catastalmente è individuato dalla **part. 35 subb. 4, 6, 7, 8, 9, 10 e 11** (v. all. 4 bis. da pag. 1 a pag. 5);
- **sub. 4** cat. A/10 (uffici) (piano terra - v. plan. All. 6), **sub. 6** cat. A/10 (piano primo - v.

plan. All. 8), **sub. 7** cat. A/10 (piano secondo - v. plan. All. 9), **sub. 8** cat. A/2 (abitazione di tipo civile) e **sub. 9** cat. A/2 (piano terzo - v. plan. All. 10 e 11), **sub. 10** (scala), **sub. 11** (terrazza di copertura);

- discrete condizioni di manutenzione, sia 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. 1370 -Vol. Tot. mc. 5660;

2) edificio limitrofo al precedente verso monte a confine la via Siligato (v. foto all. n. 15. contornato in giallo):

- 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;
- catastalmente è individuato dalla **part. 35 parte del sub. 3** cat. D/1 (opifici) (v. All. 4 bis. da pag. 1 a pag. 2) - (piani terra e primo - v. plan. All. 5 pag. 1);

3) edifici centrali al lotto, prospicienti la via U. Bonino (v. foto all. n. 15. contornati in verde):

- in parte ad una elevazione, in parte a due elevaz. f.t.;
- destinati a: magazzino, officina - magazzino officina, magazzino - silos, industriale, laboratorio - materie prime;
- catastalmente individuati dalla **part. 35 parte del sub. 3** cat. D/1 (v. all. 4 bis. da pag. 1 a pag. 2) - (piano terra - v. plan. All. 5 pagg. 3, 4 - piano primo v. plan. All. 5 pagg. 5 e 6).

4) edifici interni, al limite lato monte del lotto (v. foto all. n. 15, contornati in viola):

- in parte ad una elevazione, in parte a tre elevaz. f.t.;
- destinati a: lavorazioni - imbottigliamento - deposito, deposito spedizioni - industriale;
- catastalmente individuati dalla **part. 35 parte del sub. 3** cat. D/1 e sub. 12 cat. D/1 (v.

- All. 4 bis. da pag. 1 a pag. 3) – part. 35 sub. 3 (piano terra - v. plan. All. 5 pag. 2), part. 35 sub. 12 (piani terra, primo e secondo - v. plan. All. 12 pagg. 1, 2 e 3);
- edificio a tre elev. f.t. 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;

5) edifici prospicienti la via Bonino, ad angolo con la via De Zardo (v. foto all. n. 15, contornati in azzurro):

- a due elevaz. f.t.;
- destinati a: industriale, caldaia;
- catastalmente individuati dalla **part. 35 parte del sub. 3** cat. D/1 e **sub. 12** cat. D/1 (v. All. 4 bis. da pag. 1 a pag. 2) - (piano terra - v. plan. All. 6 pag. 4 - piano primo v. plan. All. 6 pag. 6);

6) edifici interni, prospicienti con la via De Zardo (v. foto all. n. 15, contornati in arancione):

- due piani seminterrati e quattro piani in elevazione;
- è il fabbricato ex malteria, inattivo; dichiarato non agibile e pertanto non accessibile;
- catastalmente individuati dalla parto 326 sub. 1 cat. D/1 - (piano S2 - v. plan. All. 13 pag. 1, piano S1 - v. plan. All. 13 pag. 2, piano terra - v. plan. All. 13 pag. 3, piano primo - v. plan. All. 13 pag. 4, piano secondo - v. plan. All. 13 pag. 6, piano terzo - v. plan. All. 13 pag. 6, piano quarto - v. plan. All. 13 pag. 7).

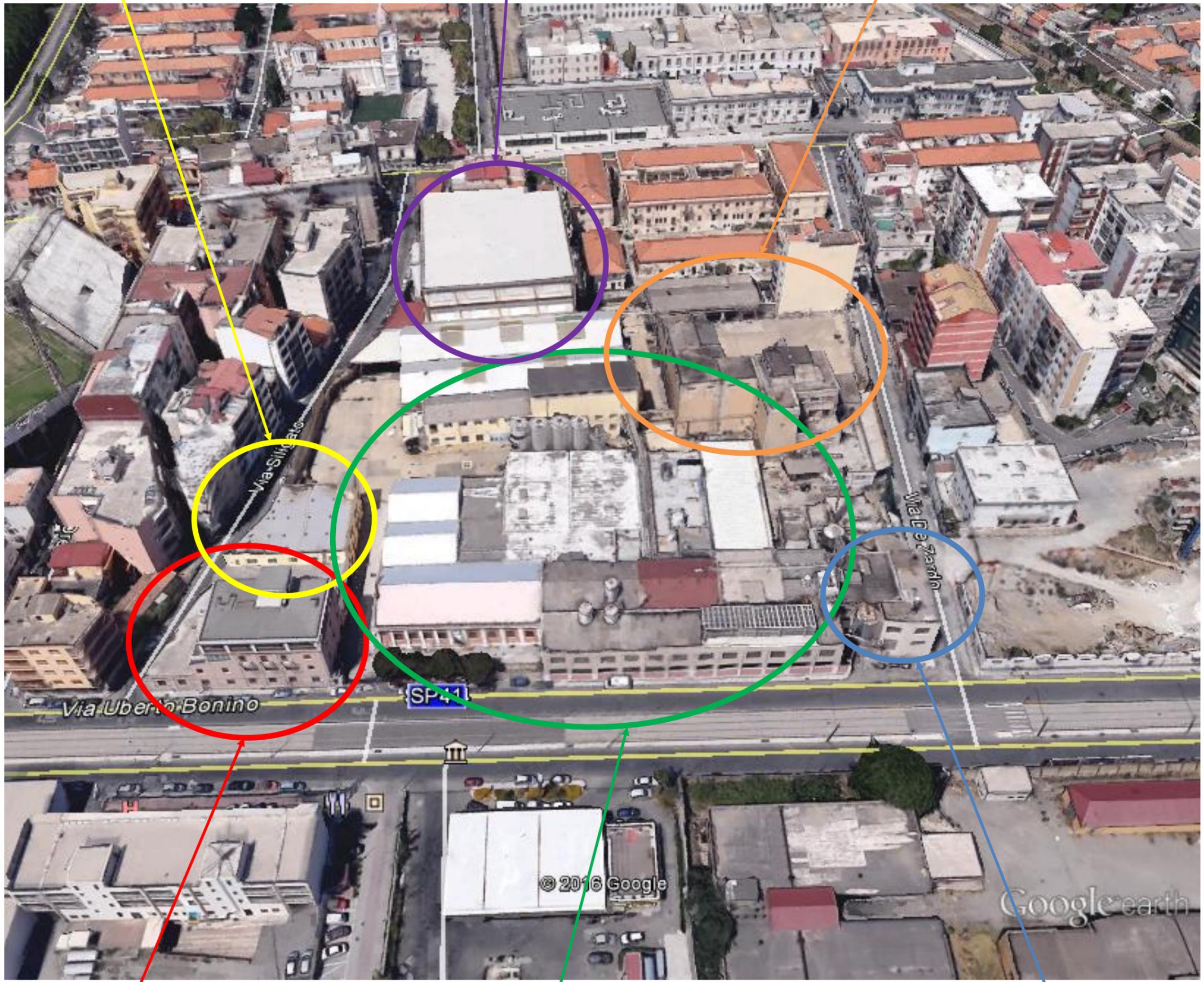


Lotto di proprietà Triscele S.r.l.

Edificio interno, a confine con via Siligato

Edifici interni, al limite lato monte del lotto

Edifici interni, prospicienti via De Zardo



Edificio prospiciente via Bonino, ad angolo con via Siligato

Edifici centrali al lotto, prospicienti via Bonino

Edificio prospiciente via Bonino, ad angolo con via De Zardo



ALL.3

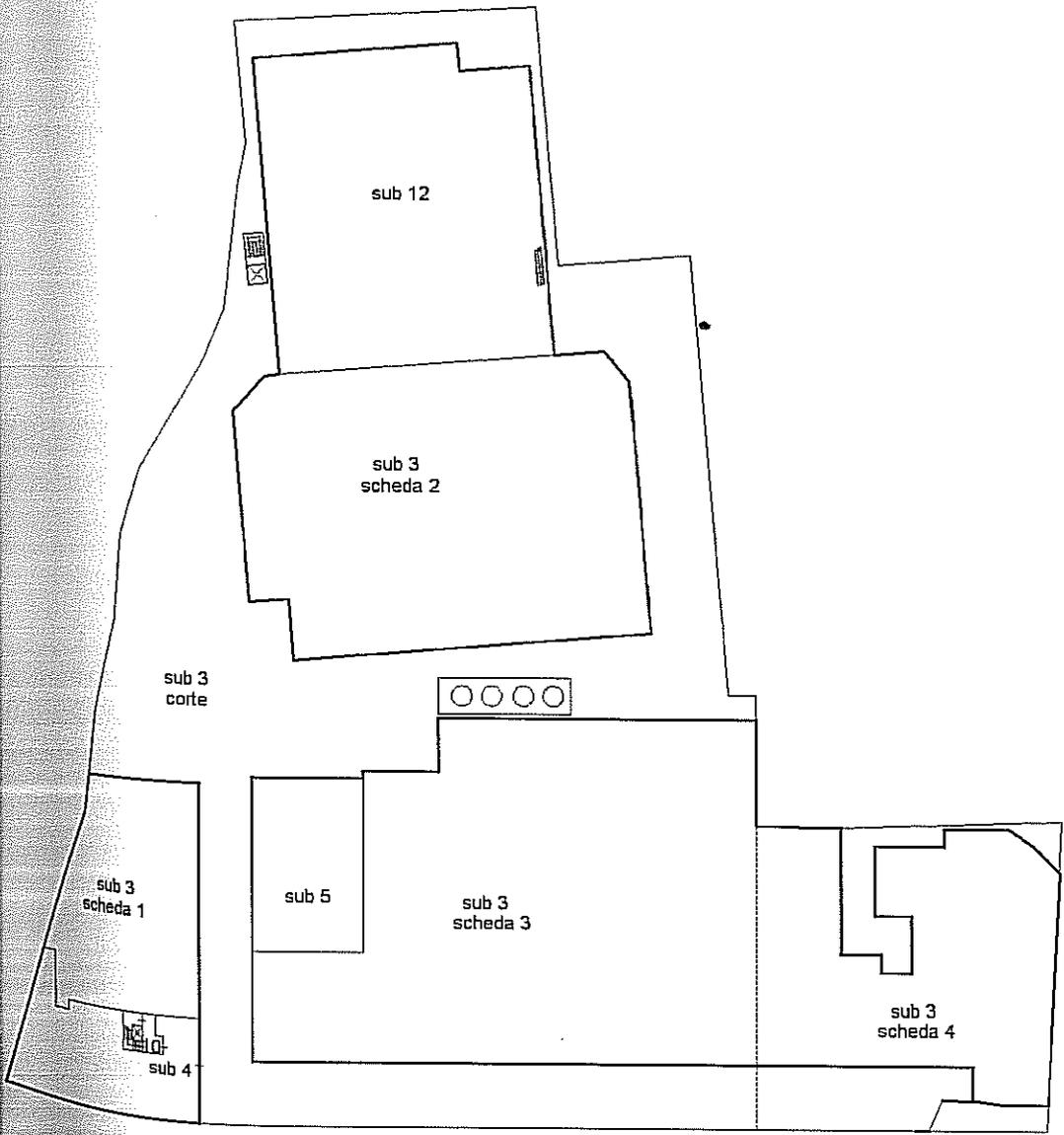


LABORATO PLANIMETRICO  
Lato da:  
di Francesco  
Lato all'albo:  
tetti  
Messina N. 789

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

di Messina Protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
Foglio: 142 Particella: 35 Tipo Mappale n. del  
Circoscrizione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000

Piano Terra

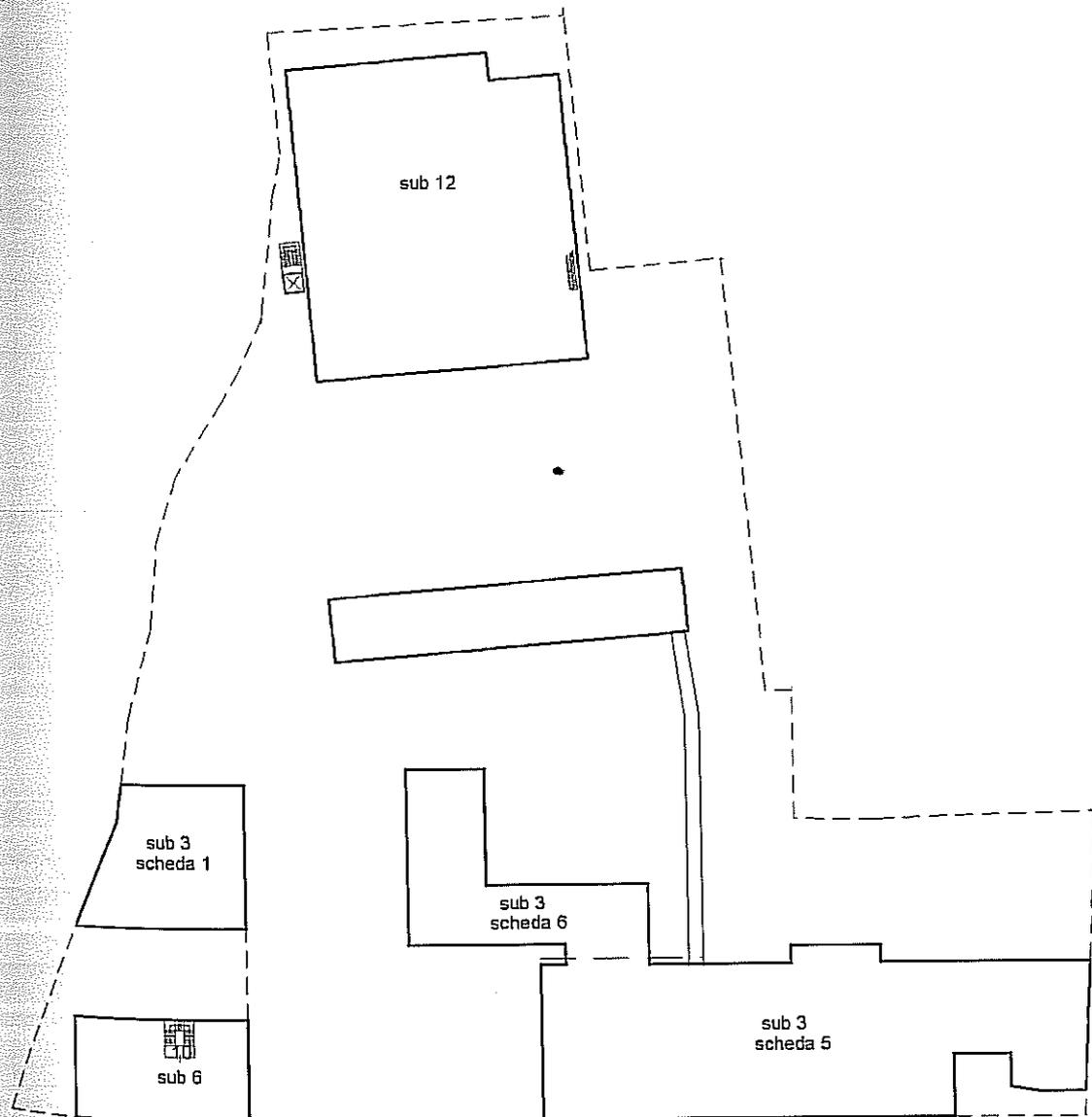


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

ELABORATO PLANIMETRICO  
elaborato da:  
Ing. Francesco  
Matti  
Messina N. 789

Catasto di Messina		Protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011	
Foglio: 142	Particella: 35	Tipo Mappale n.	del
Trasmissione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000

Piano Primo



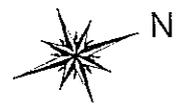
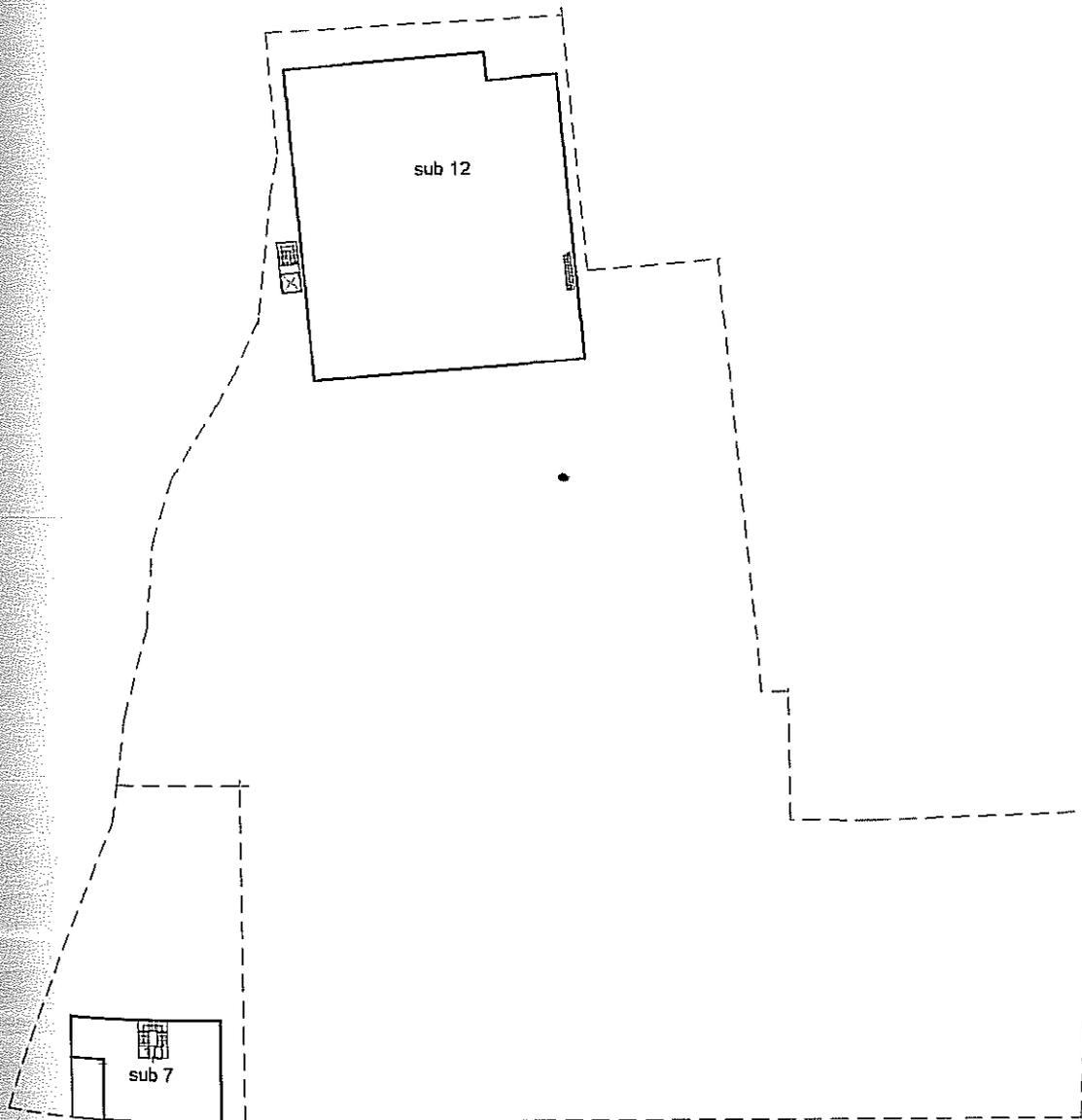
ELABORATO PLANIMETRICO  
Elaborato da:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
N. 789

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

Protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
Tipo Mappale n. del  
Scala 1 : 1000

di Messina  
Foglio: 142 Particella: 35  
strazione grafica dei subalterni

Piano Secondo

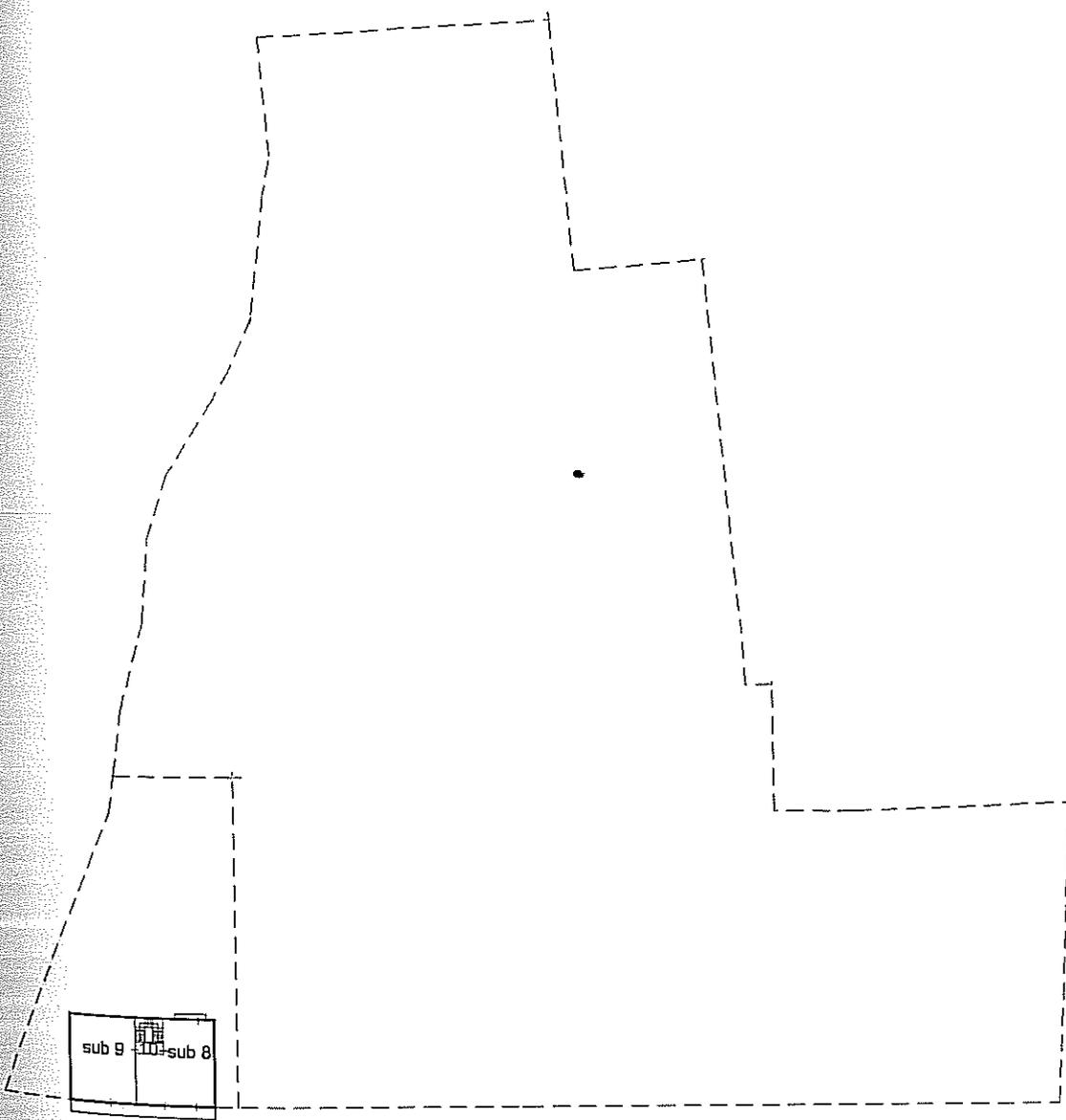


ELABORATO PLANIMETRICO  
Elaborato da:  
Ing. Francesco  
Pinto all'albo:  
n. 789  
Messina

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

Comune di Messina		Protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011	
Foglio: 142	Particella: 35	Tipo Mappale n.	del
Ripartizione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000

Piano Terzo



sub 9  
sub 8

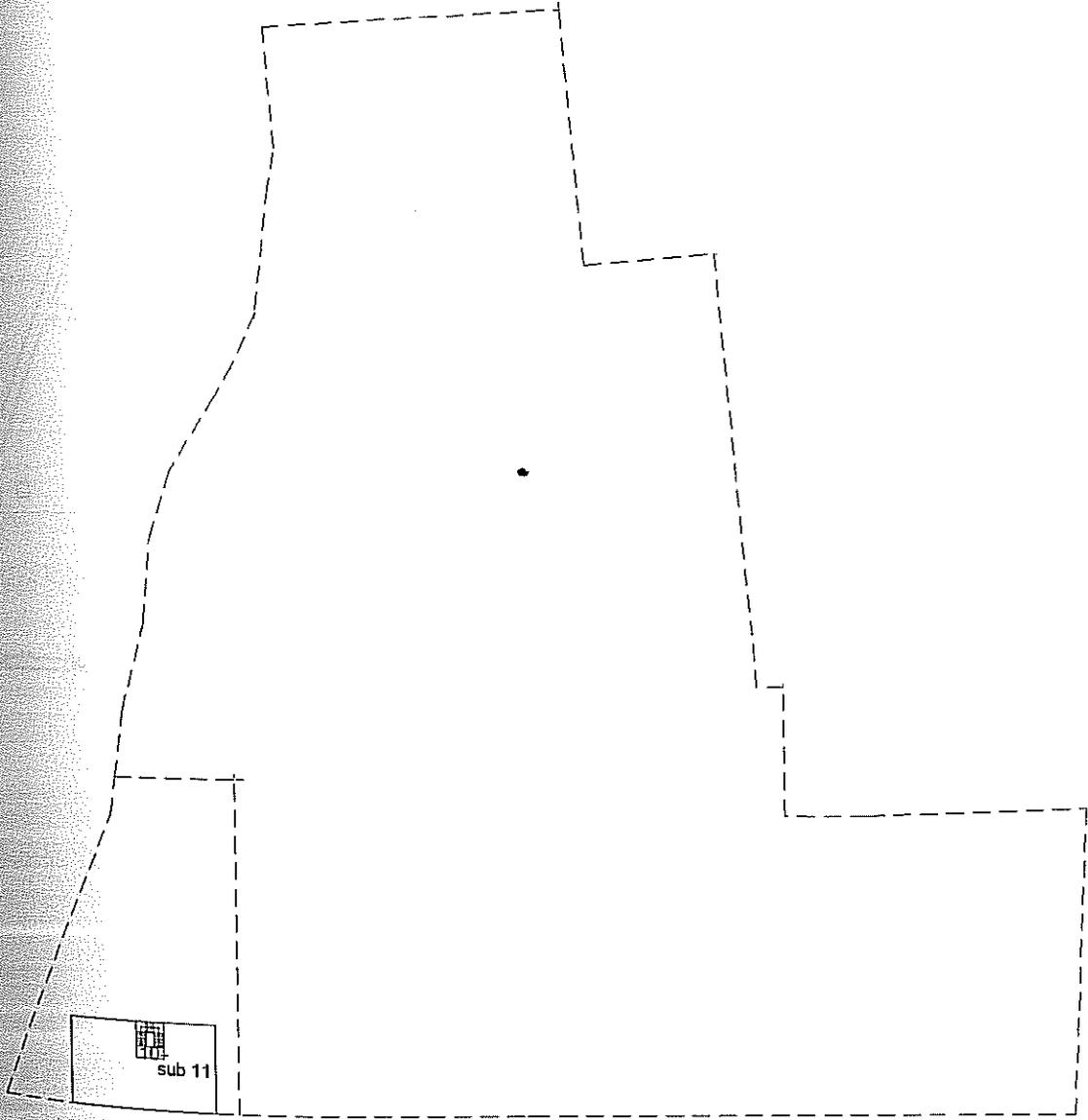


ELABORATO PLANIMETRICO  
Elaborato da:  
Ing. Francesco  
Cattani  
Città di Messina  
N. 789

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

Città di Messina		Protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011	
Foglio: 142	Particella: 35	Tipo Mappale n.	del
Trasmissione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000

Piano Quarto



Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
 Particella: 35 - Subalterno 3 >  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
 Via Umberto Bonino civ. 4

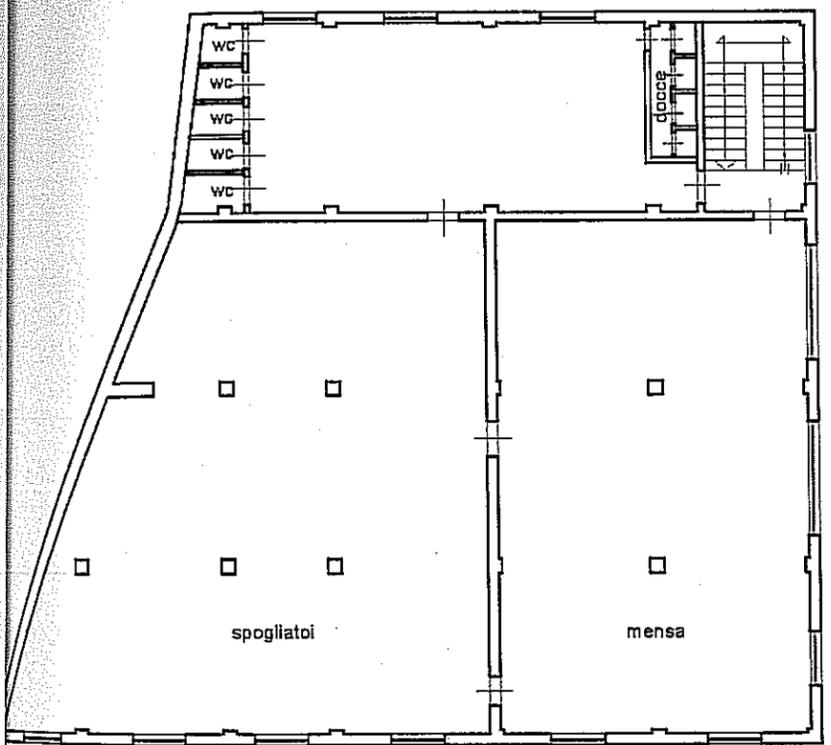
**Identificativi Catastali:**  
 Sezione:  
 Foglio: 142  
 Particella: 35  
 Subalterno: 3

**Compilata da:**  
 Pidala' Francesco  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Messina N. 789

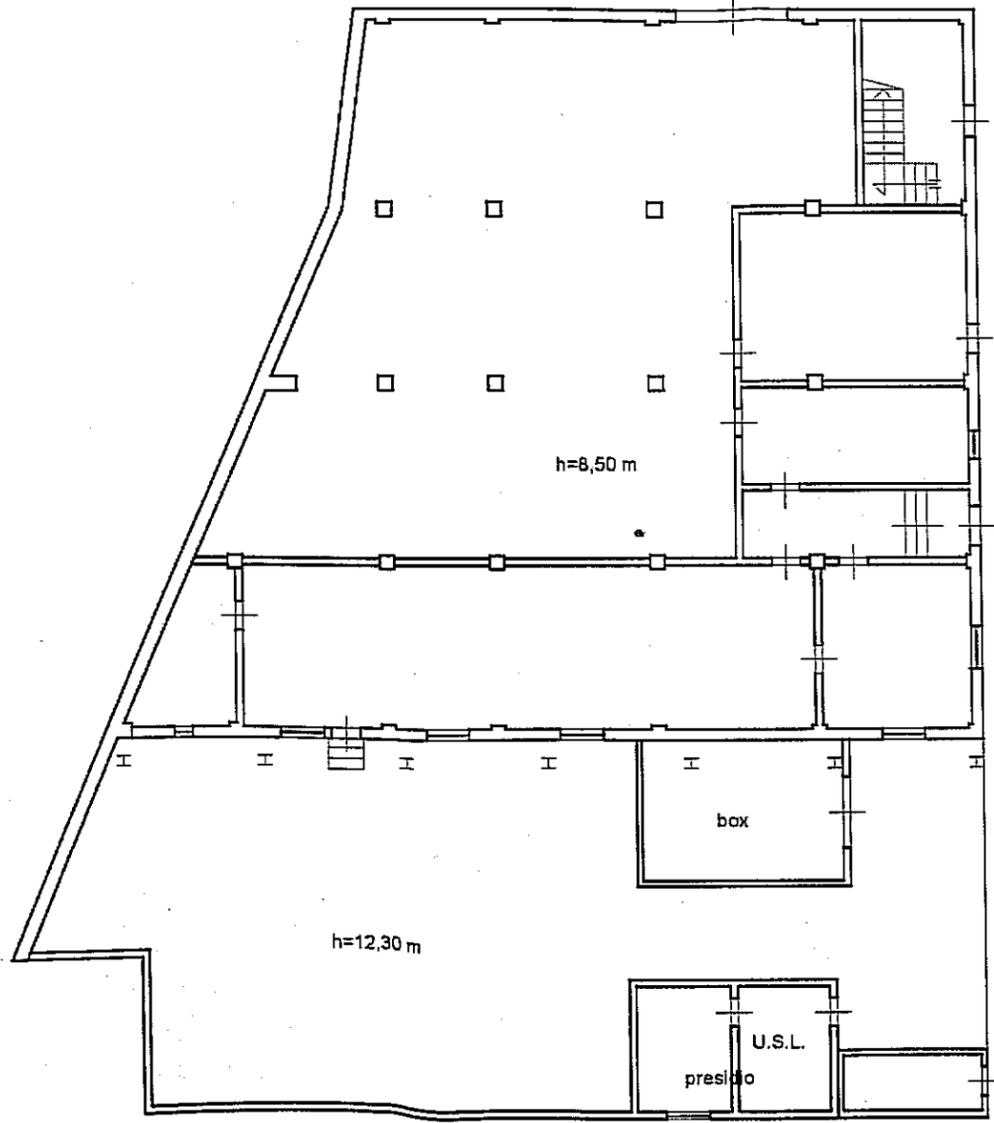
Scala 1: 200

ALL. 5

Piano Primo



Piano Terra



del Fabbricati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di Messina  
UMBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2;

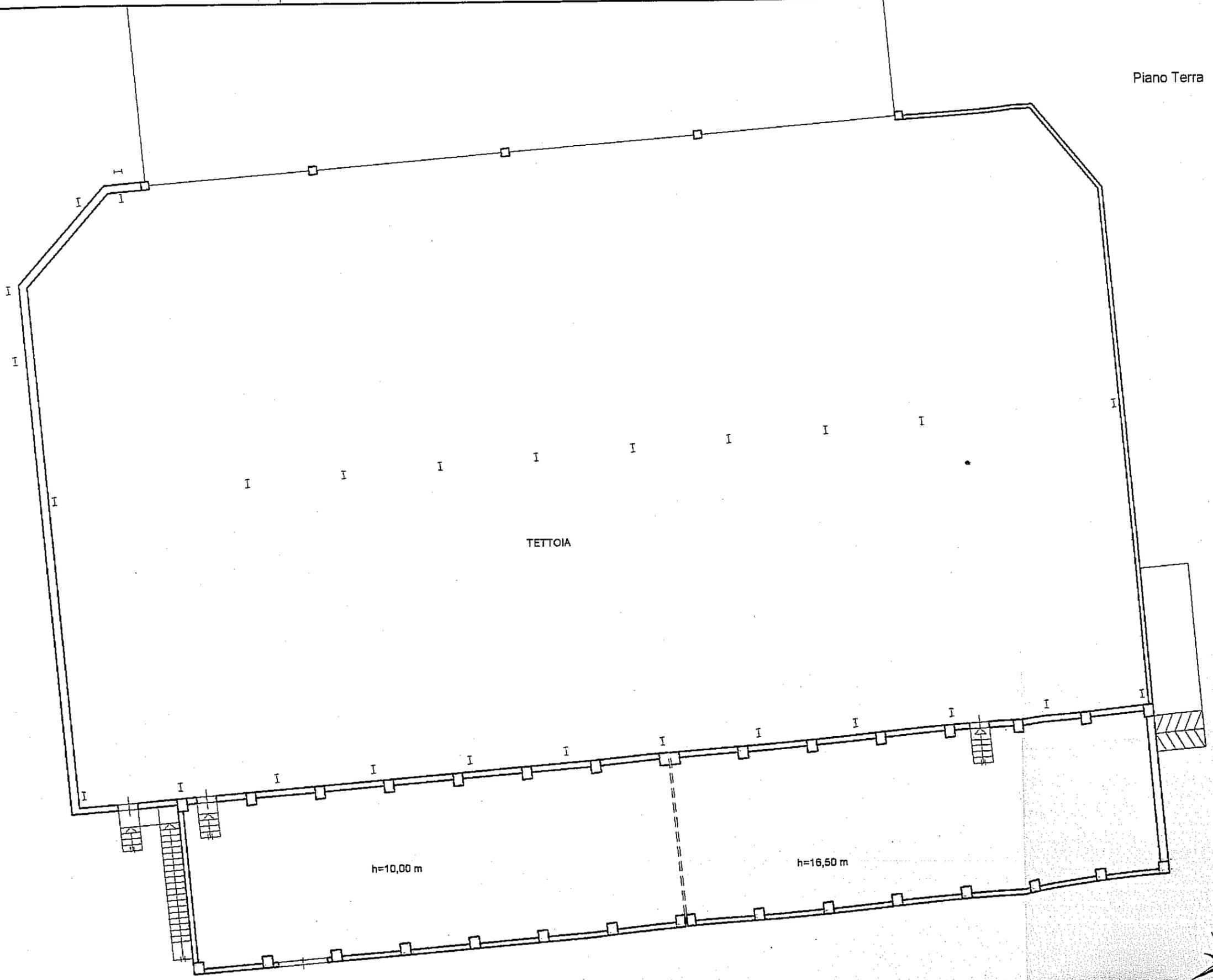
**AGENZIA DEL TERRITORIO**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
Particella: 35 - Subalterno 3 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Umberto Bonino civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

Scala 1: 200



Ufficio del Fabbricati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di Messina  
UMBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2;

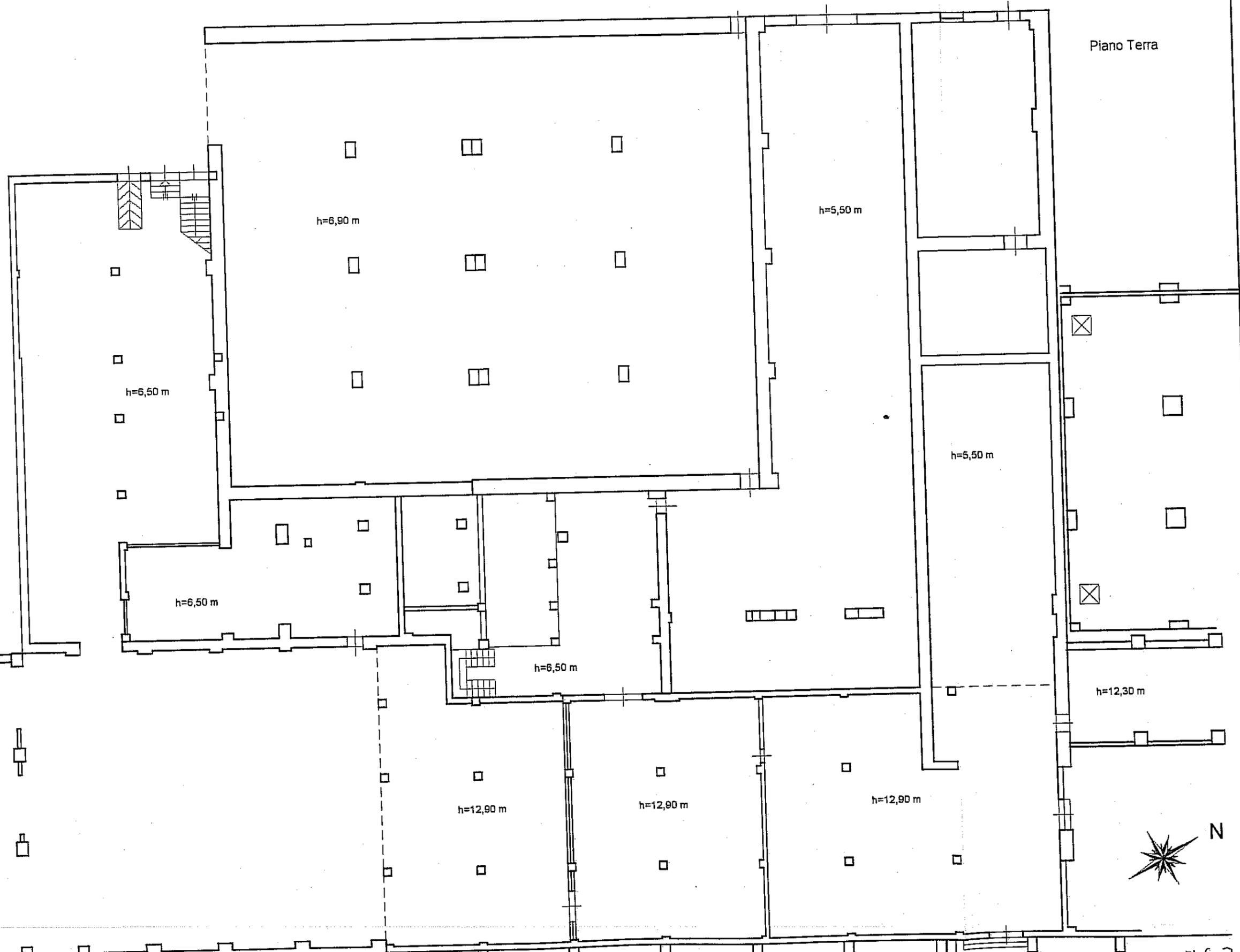
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
142 Particella: 35 - Subalterno 3 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Umberto Bonino civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

Scala 1: 200



del Fabbricati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di Messina  
UMBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2;

**AGENZIA DEL TERRITORIO**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Messina

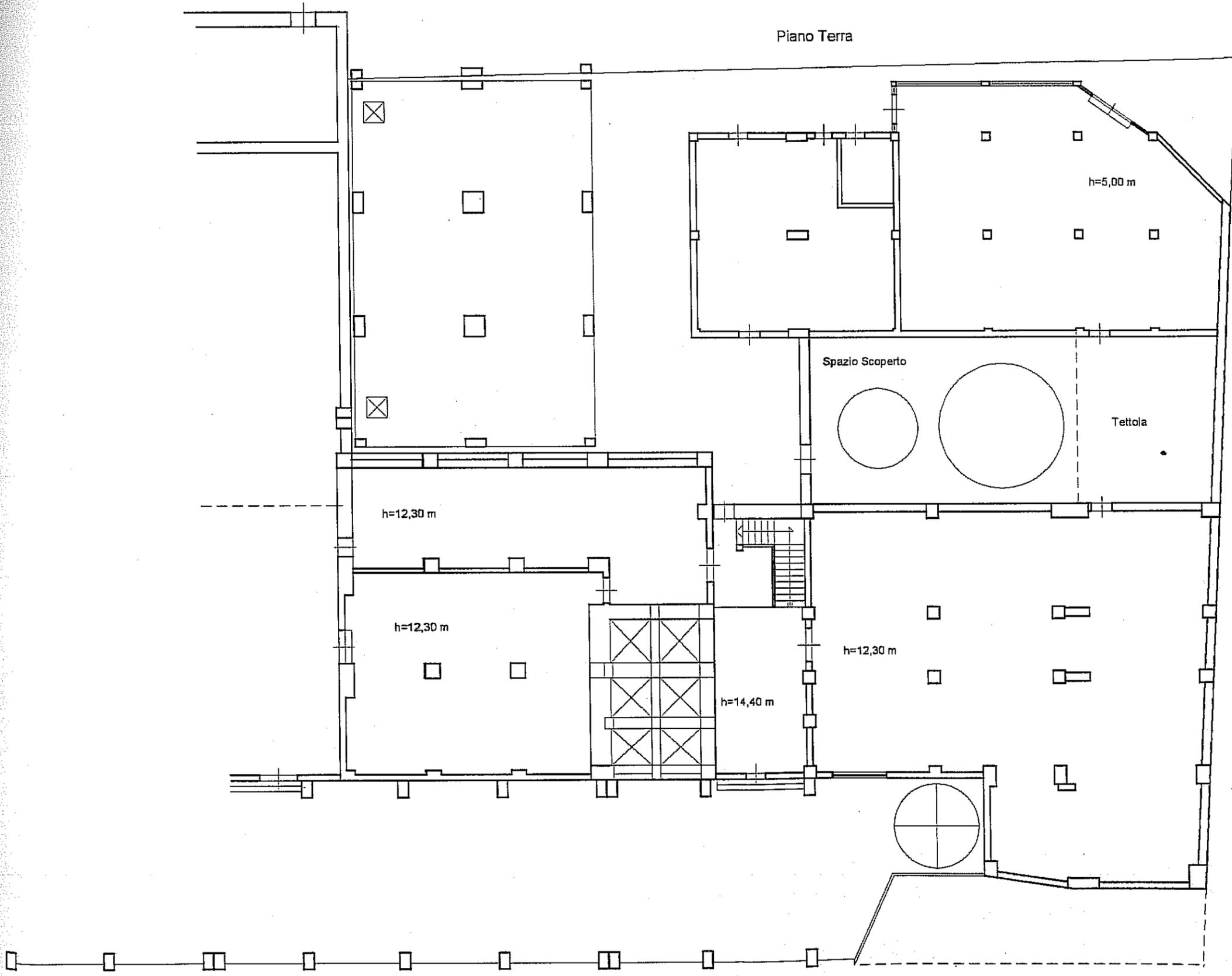
Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
Particella: 35 - Subalterno 3 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Umberto Bonino civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

Scala 1: 200

Piano Terra



del Fabbricati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di Messina - Foglio: 142  
UMBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2;

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

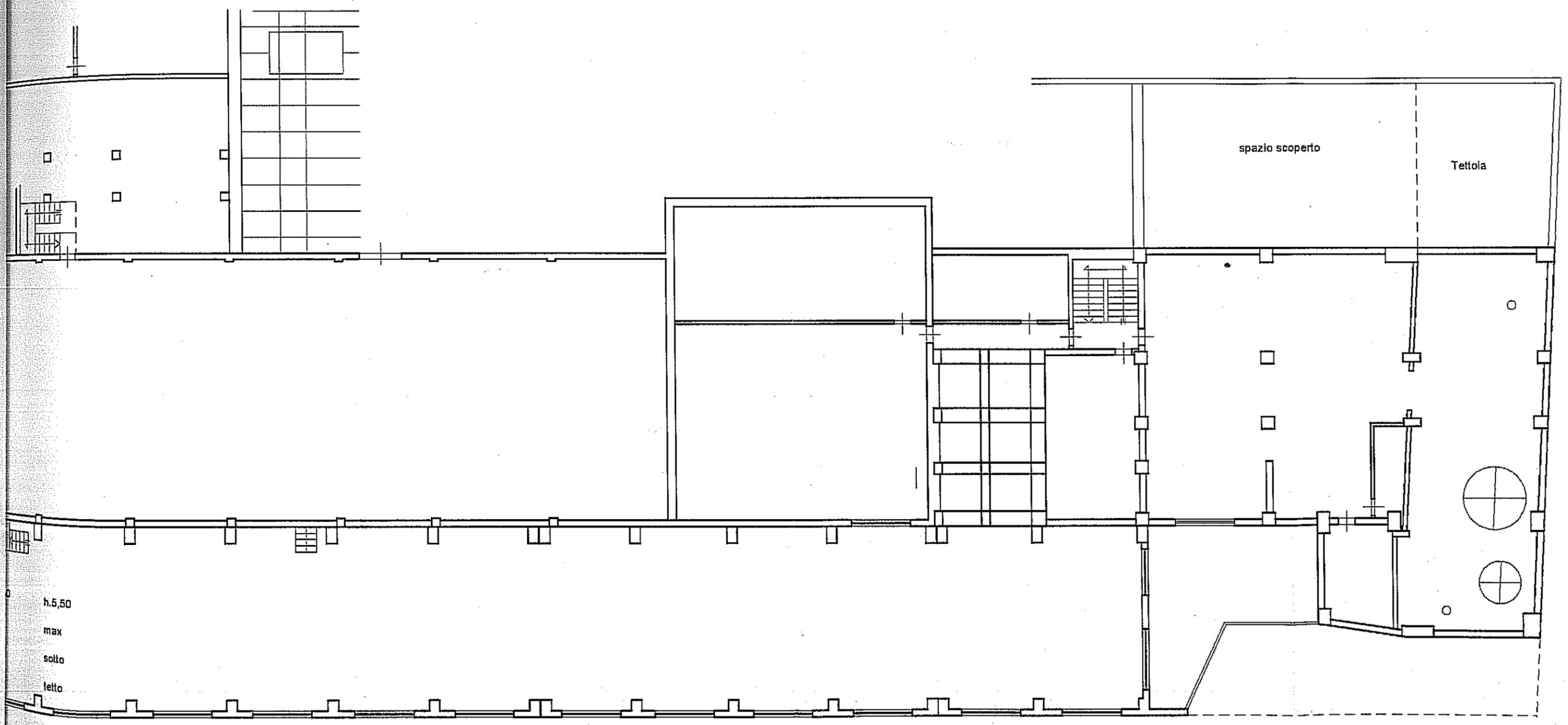
Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
Particella: 35 - Subalterno 3 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Umberto Bonino civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

Scala 1:200

Piano Primo



h.5,50  
max  
solto  
letto



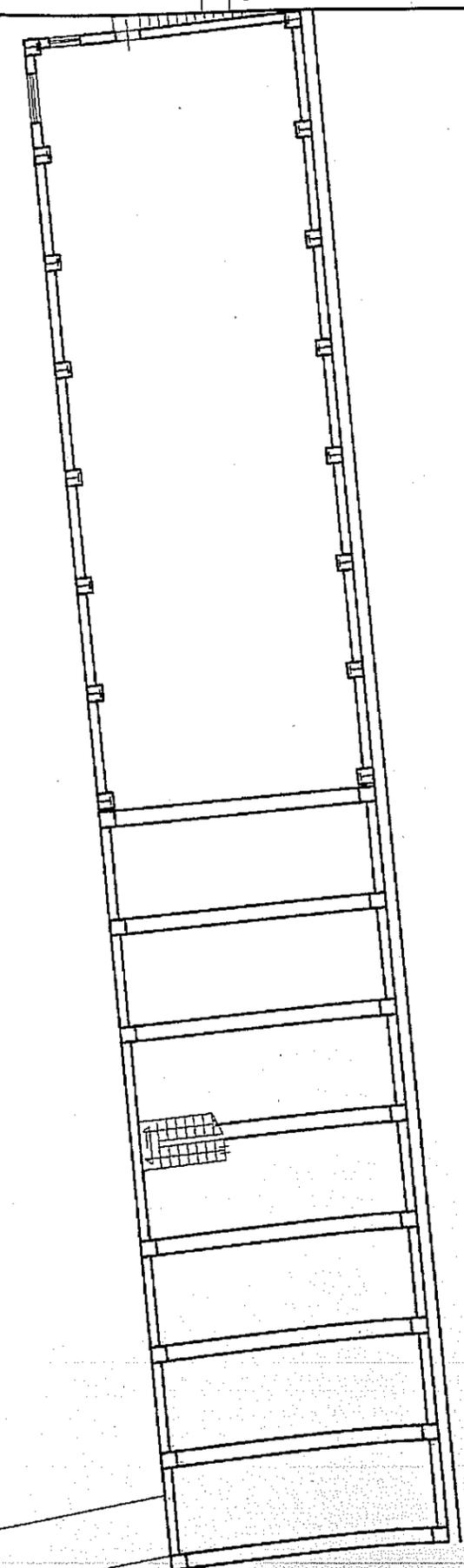
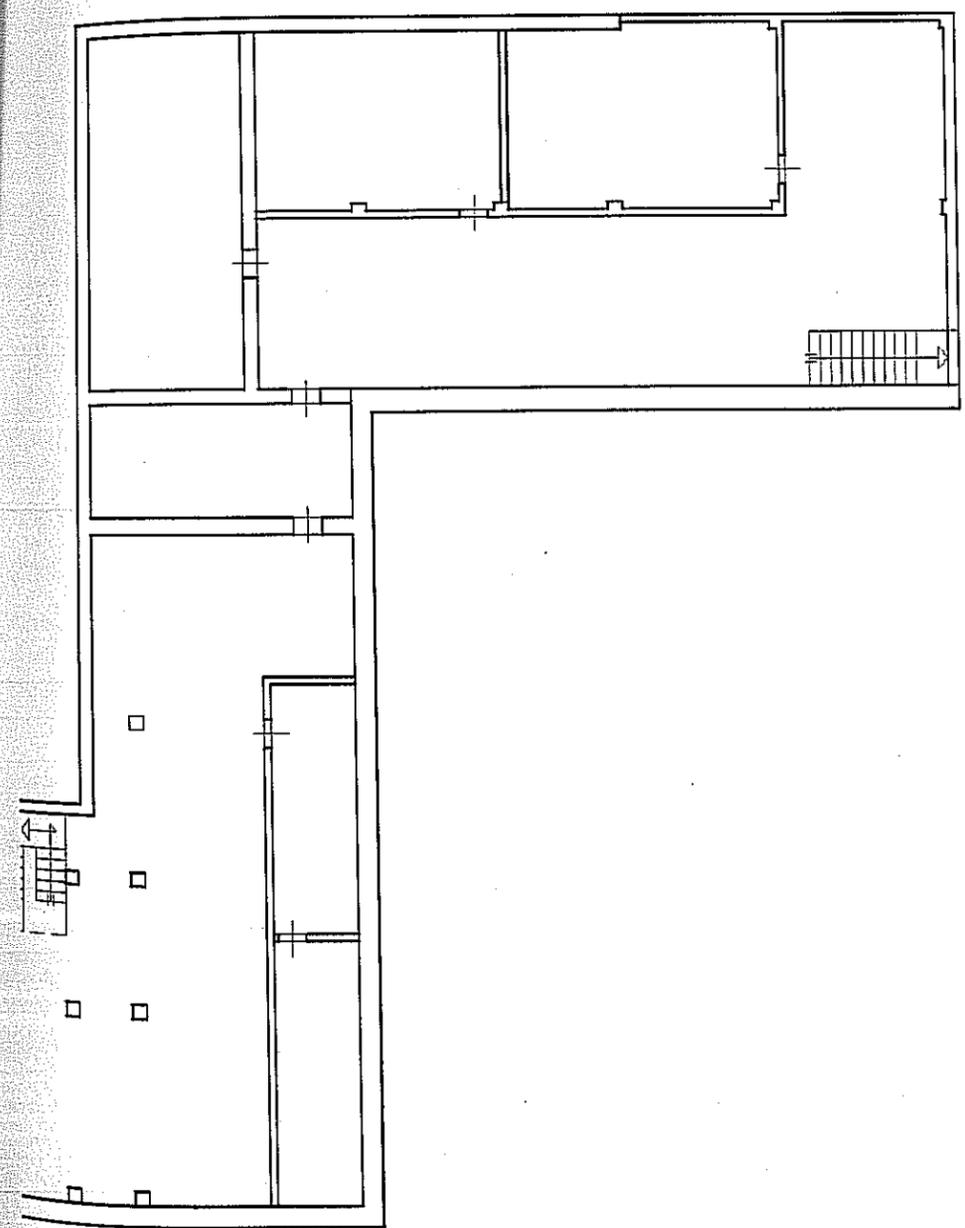
Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
Via Umberto Bonino civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

Scala 1: 200

Piano Primo



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

Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Umberto Bonino

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 142

Particella: 35

Subalterno: 4

Compilata da:

Pidala' Francesco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Messina

N. 789

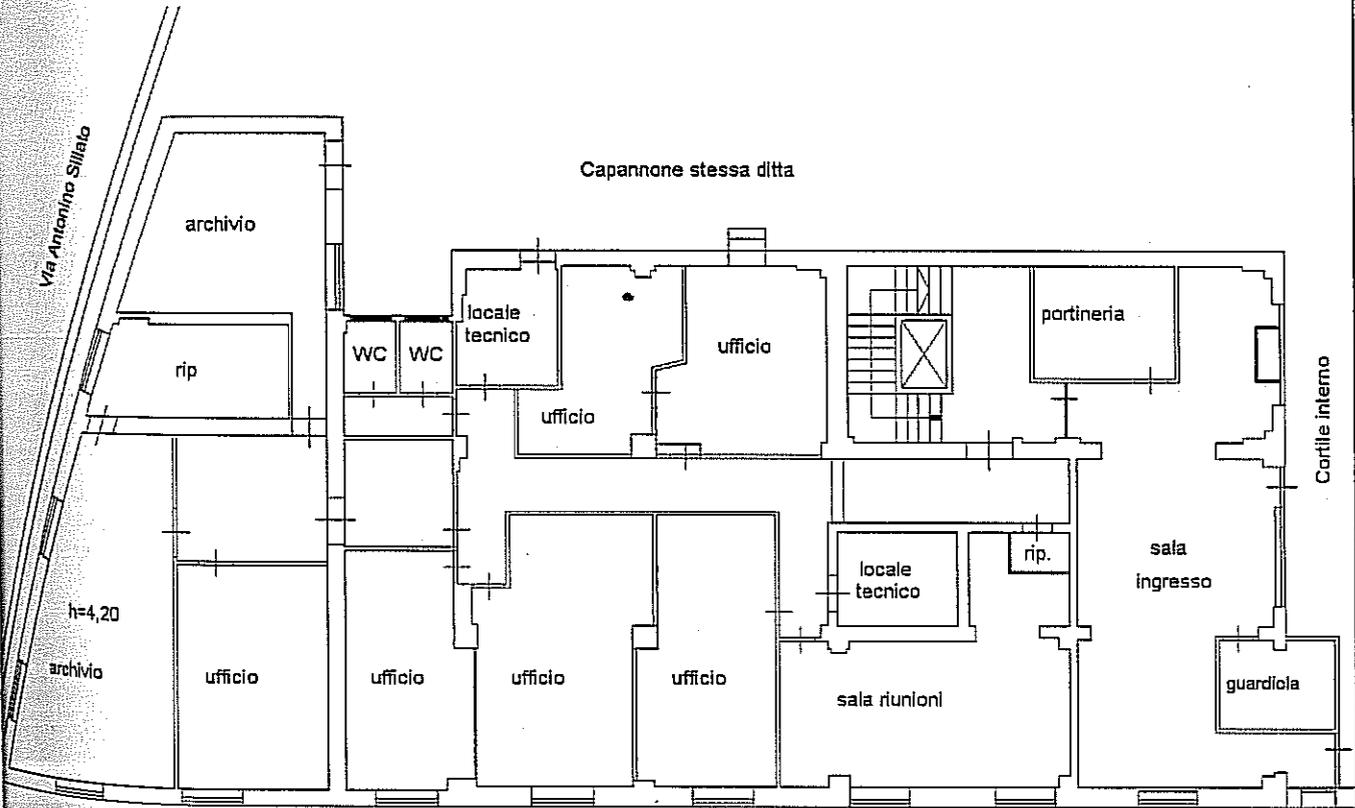
da n. 1

Scala 1:200

ALL.6

Piano Terra

Capannone stessa ditta



Via Umberto Bonino

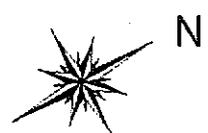
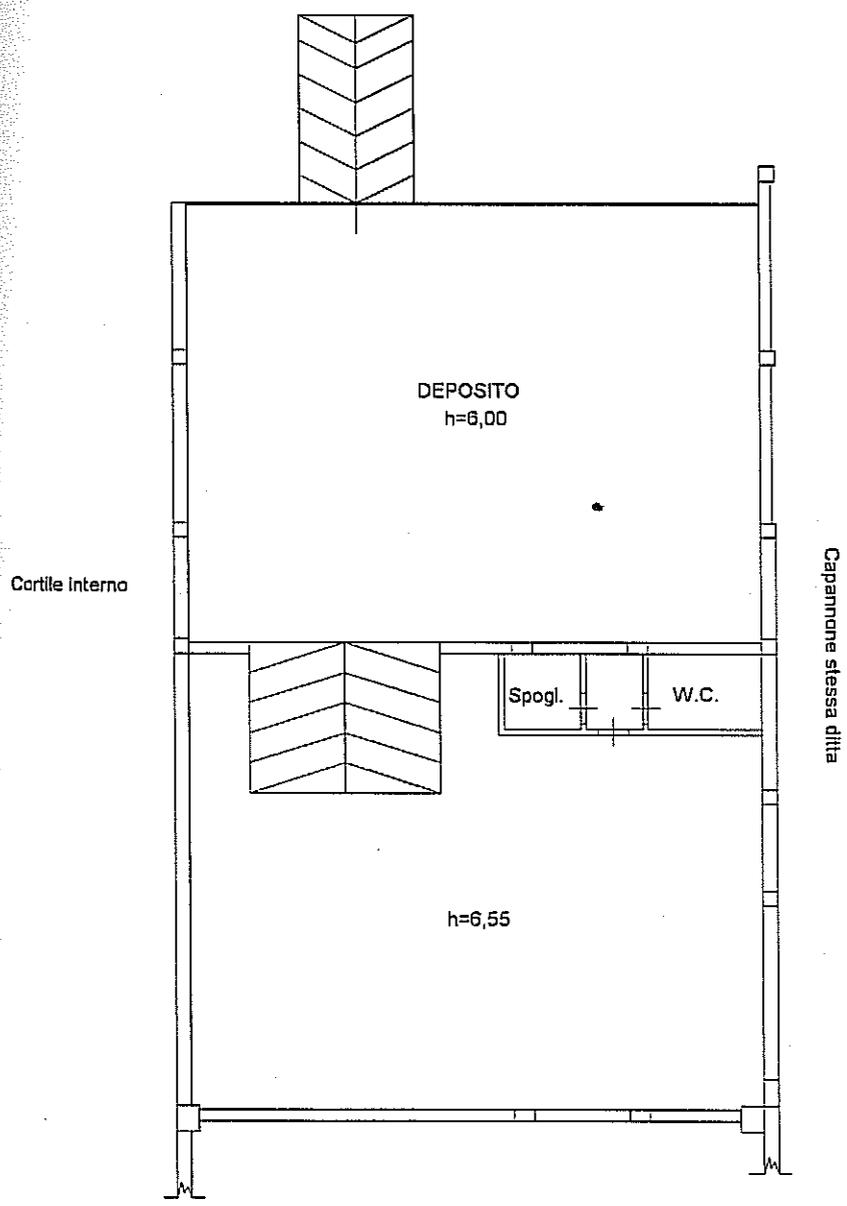


Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Via Umberto Bonino <span style="float: right;">civ. 4</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fidala' Francesco
Sezione:	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 142	Prov. Messina <span style="float: right;">N. 789</span>
Particella: 35	
Subalterno: 5	

Scala 1:200

ALL.7

Piano Terra

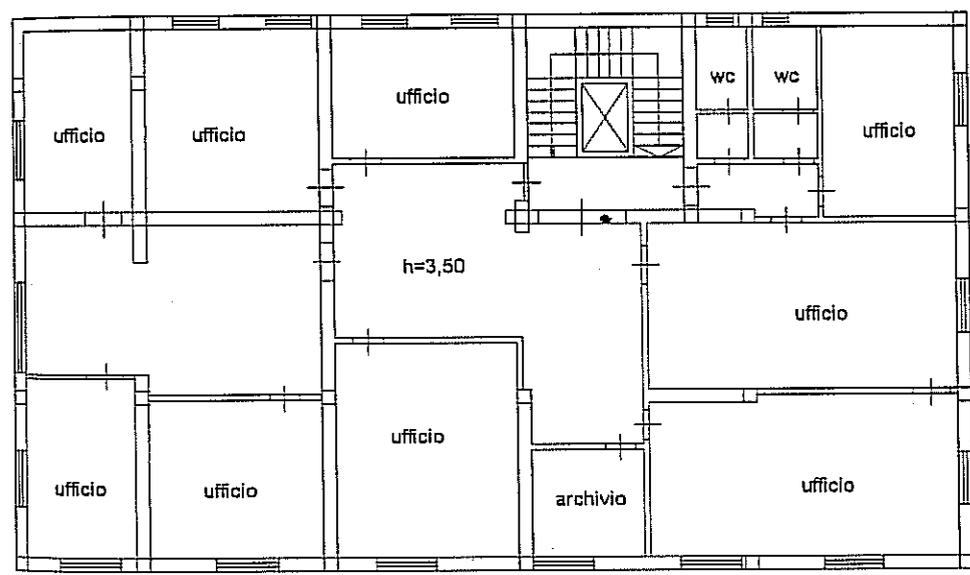


Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Via Umberto Bonino	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fidala' Francesco
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 142	Prov. Messina
Particella: 35	N. 789
Subalterno: 6	

ALL.8

Piano Primo

Capannone stessa ditta



Via Umberto Bonino



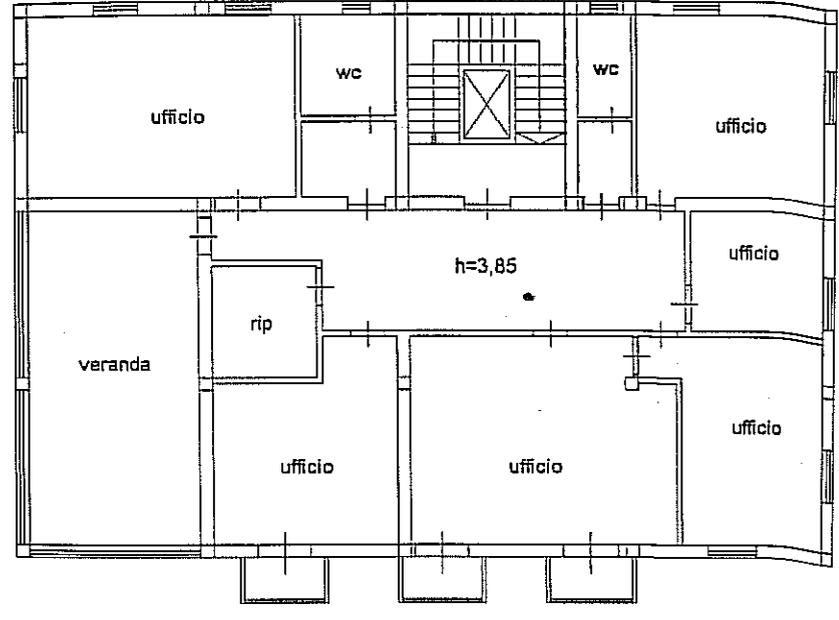
Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Via Umberto Bonino	
civ. 4	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pidala' Francesco
Sezione:	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 142	Prov. Messina
Particella: 35	N. 789
Subalterno: 7	

n. 1 Scala 1:200

ALL.9

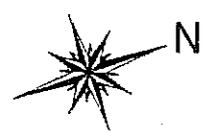
Piano Secondo

Capannone stessa ditla



Via Umberto Bonino

CORTILE INTERNO



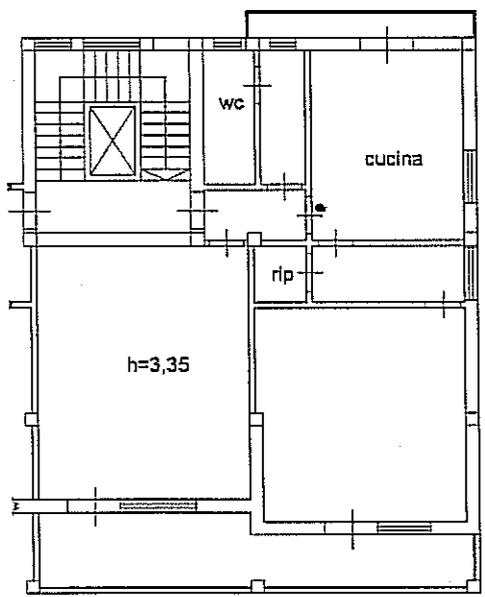
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina	
Via Umberto Bonino	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pidala' Francesco
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 142	Prov. Messina
Particella: 35	N. 789
Subalterno: 8	

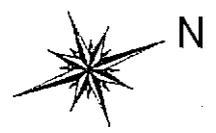
Scala 1:200

ALL.10

Piano Terzo



Via Umberto Bonino



Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Umberto Bonino

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 142

Particella: 35

Subalterno: 9

Compilata da:

Pidala' Francesco

Iscritto all'albo:

Architetti

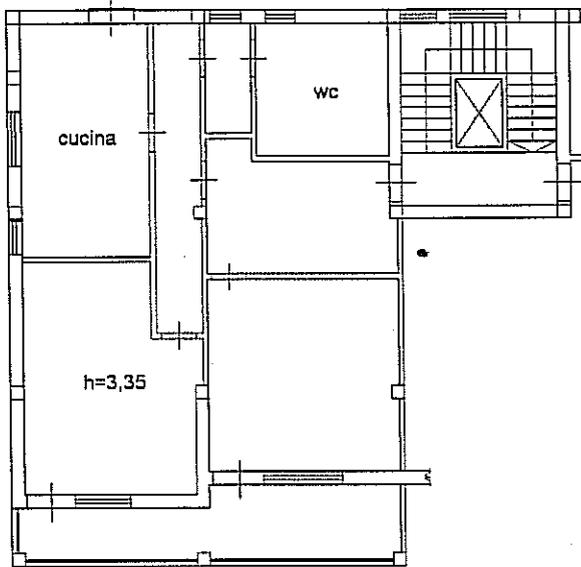
Prov. Messina

N. 789

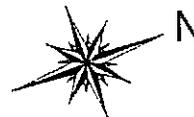
Scala 1:200

ALL.11

Piano Terzo



Via Umberto Bonino



Fabbricati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di Messina  
VIA UMBERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2;  
Scala 1: 200

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

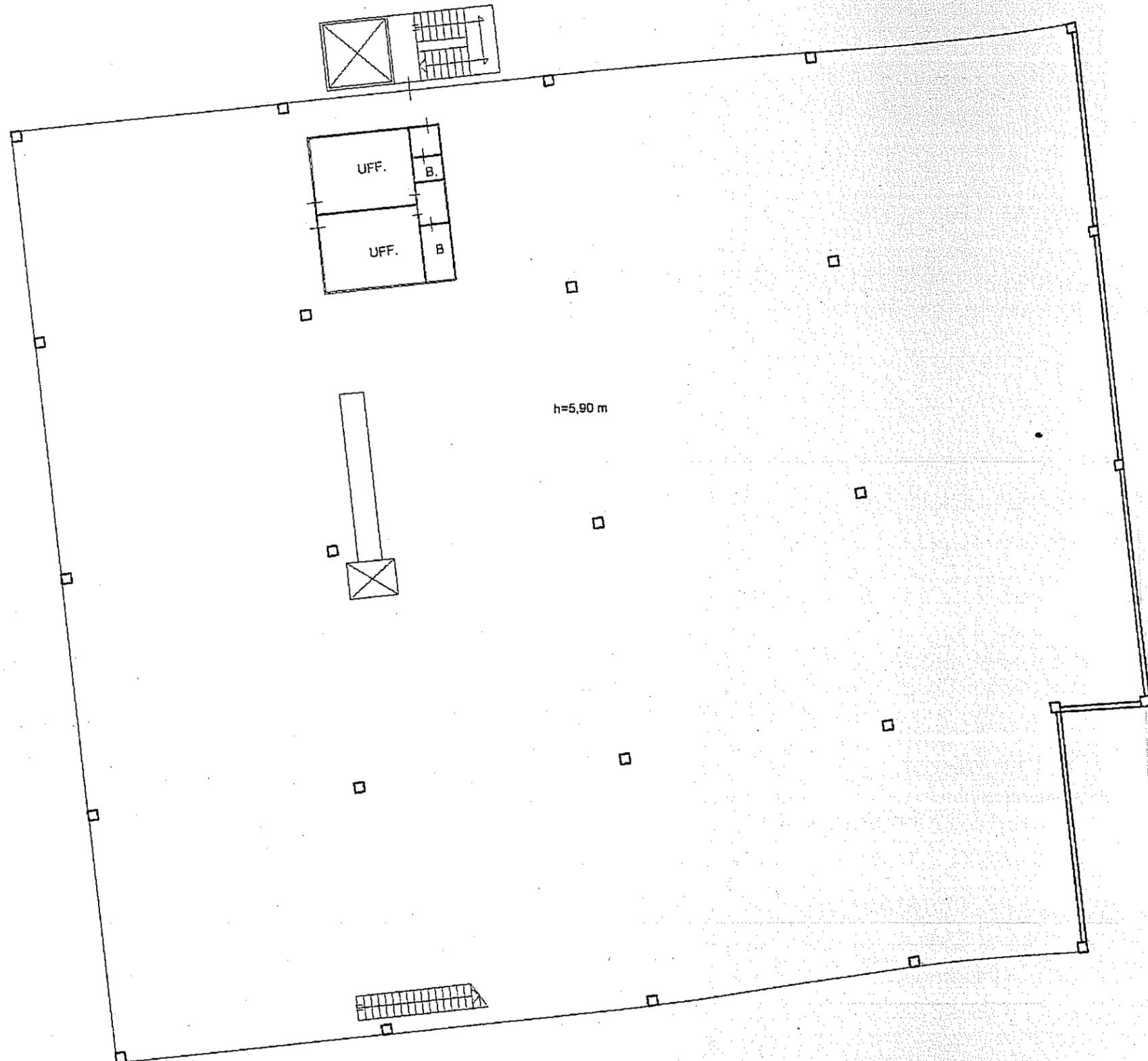
Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
2 Particella: 35 - Subalterno 12 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Umberto Bonino civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

ALL.12

Piano Terra



Situazione al 12/02/2014 - Comune di Messina - Foglio: 142  
TO BONINO n. 4 piano: T-1-2;

**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Messina

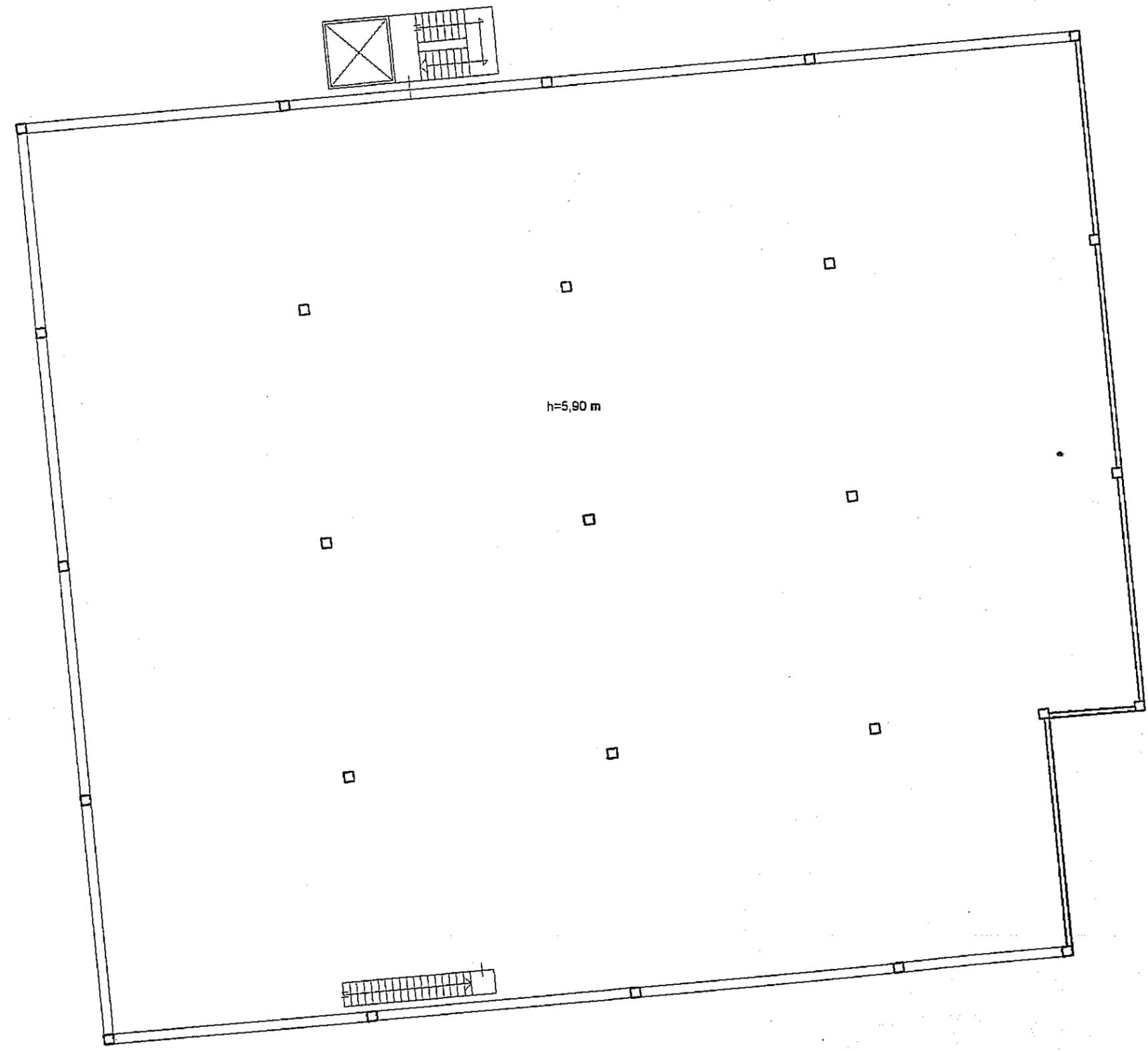
Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
Particella: 35 - Subalterno 12 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Umberto Bonino civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

Scala 1: 200

Piano Primo



Fabbricati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di Messina - Foglio: 142  
BERTO BONINO n. 4 piano: T-1-2;

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

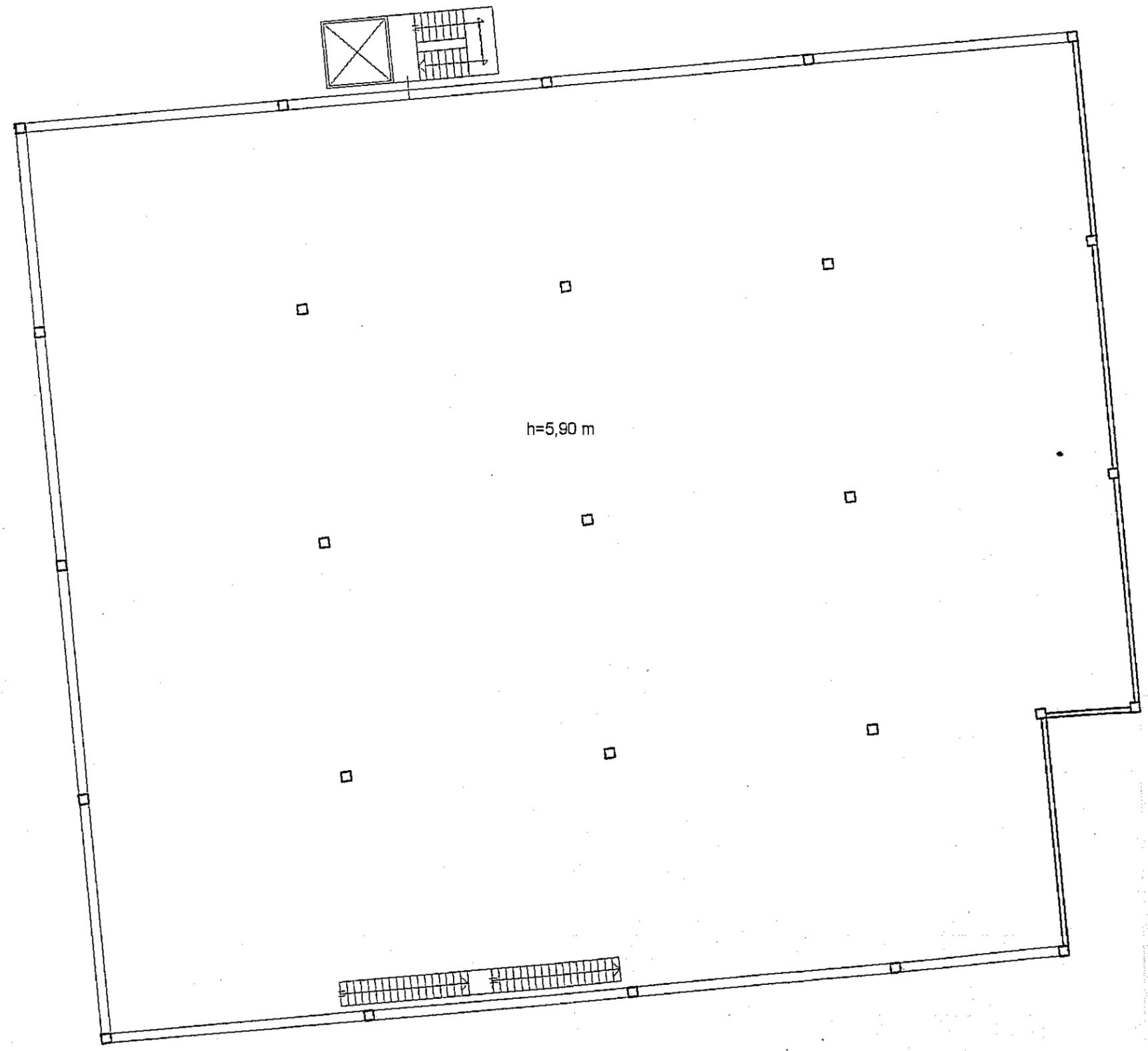
Dichiarazione protocollo n. ME0212090 del 18/07/2011  
2 Particella: 35 - Subalterno 12 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Umberto Bonino civ. 4

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 35  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

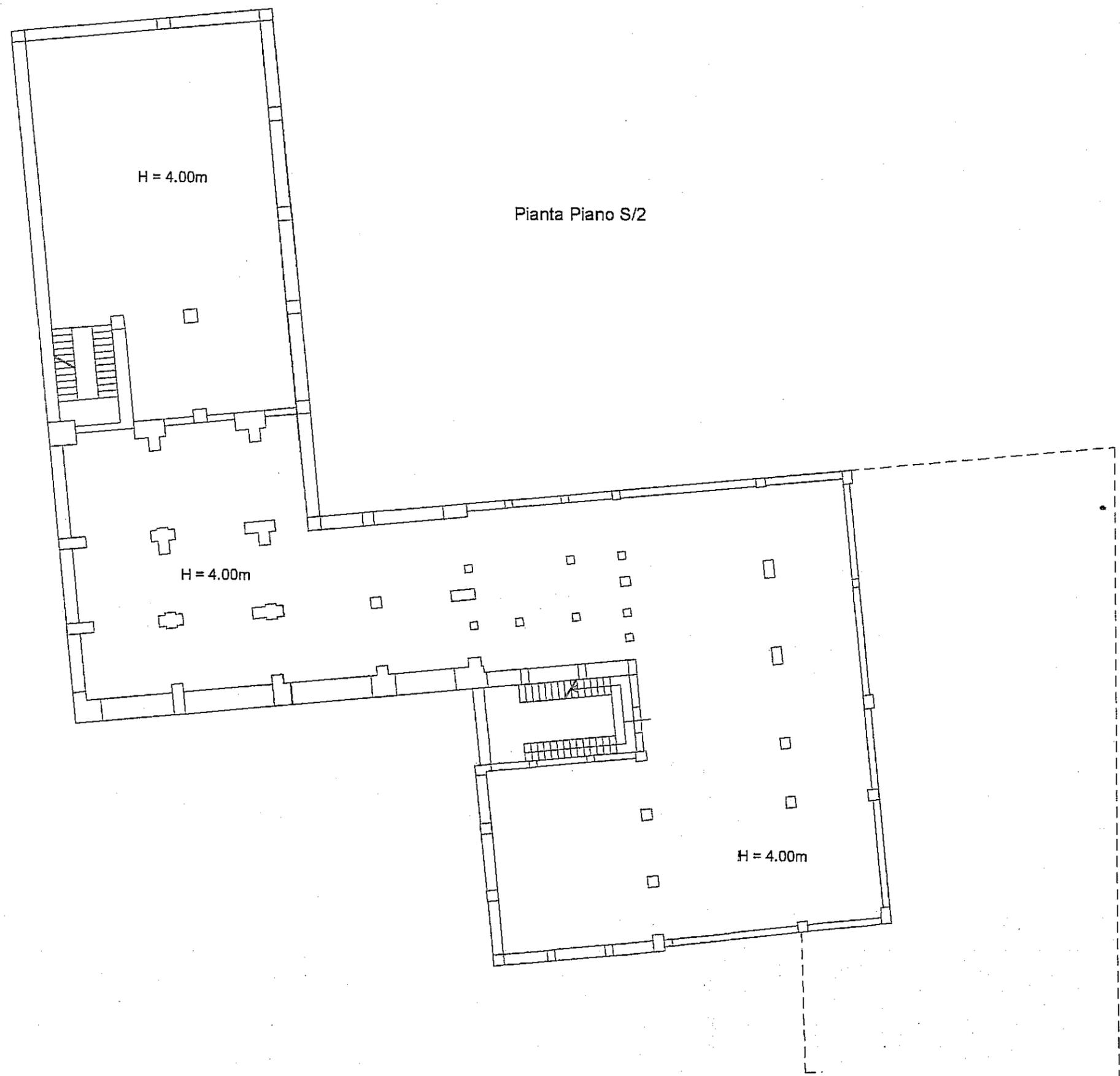
Scala 1: 200

Piano Secondo



Scala 1: 200

ALL.13



del Fabbricati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di MESSINA - Foglio: 142  
OSVALDO DE ZARDO piano: S2-T-1-2-3-4;

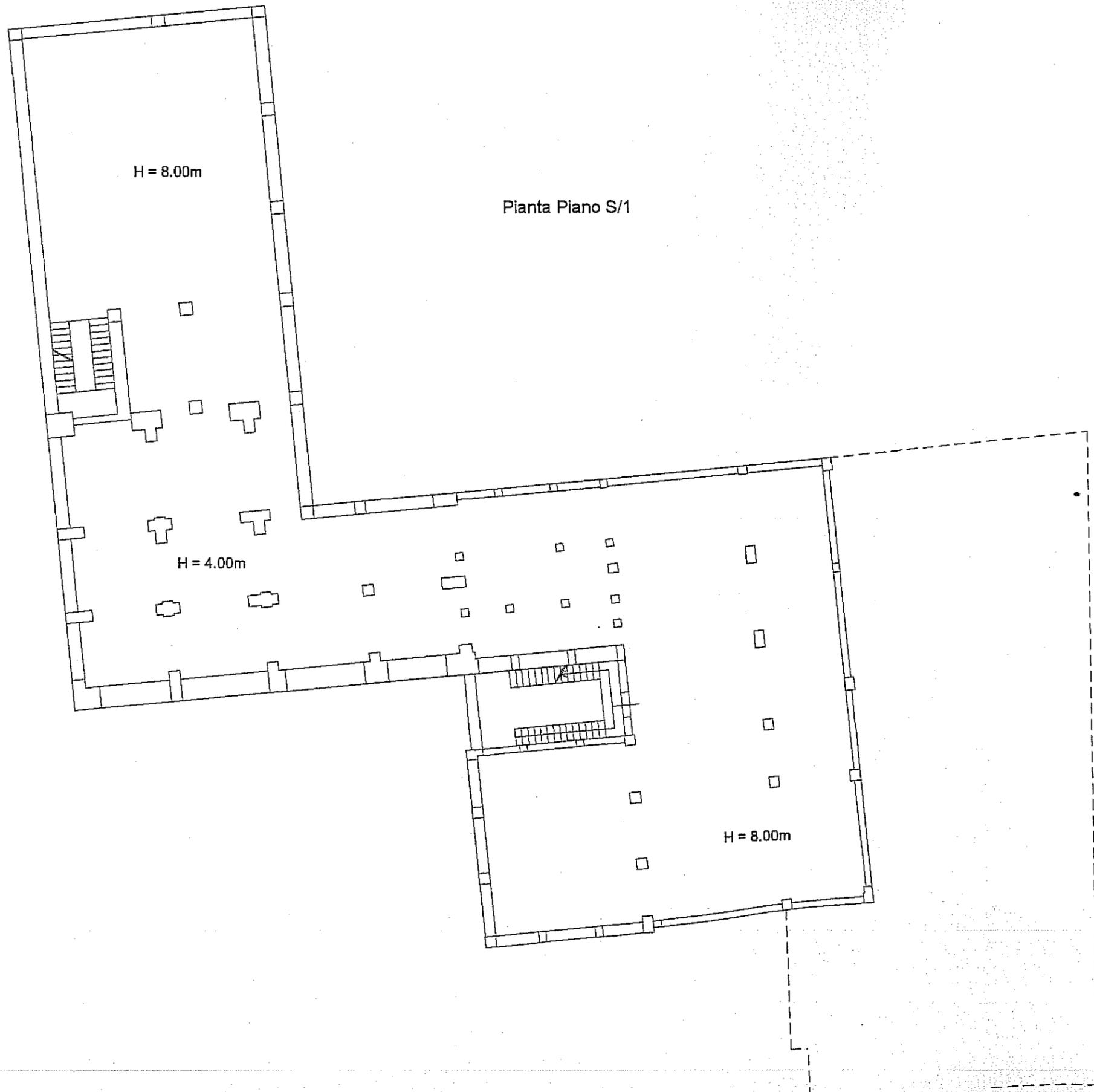
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Messina

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. ME0337991 del 18/10/2011  
Particella: 326 - Subalterno 1 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Osvaldo Liberale De Zardo (gazzi) civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 326  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789



Dichiarazione protocollo n. ME0337991 del 18/10/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Osvaldo Liberale De Zardo (gazzi)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 142

Particella: 326

Subalterno: 1

Compilata da:

Pidala' Francesco

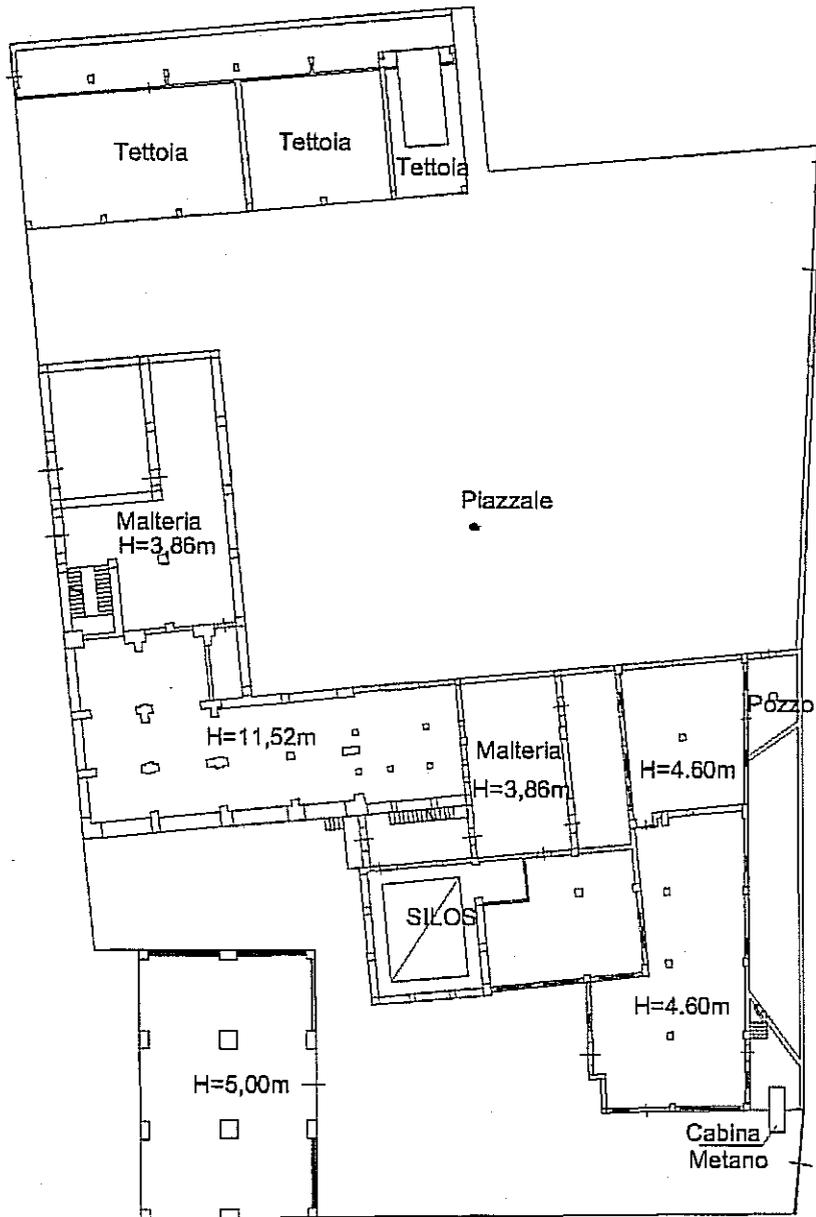
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Messina

N. 789

Scala 1:500

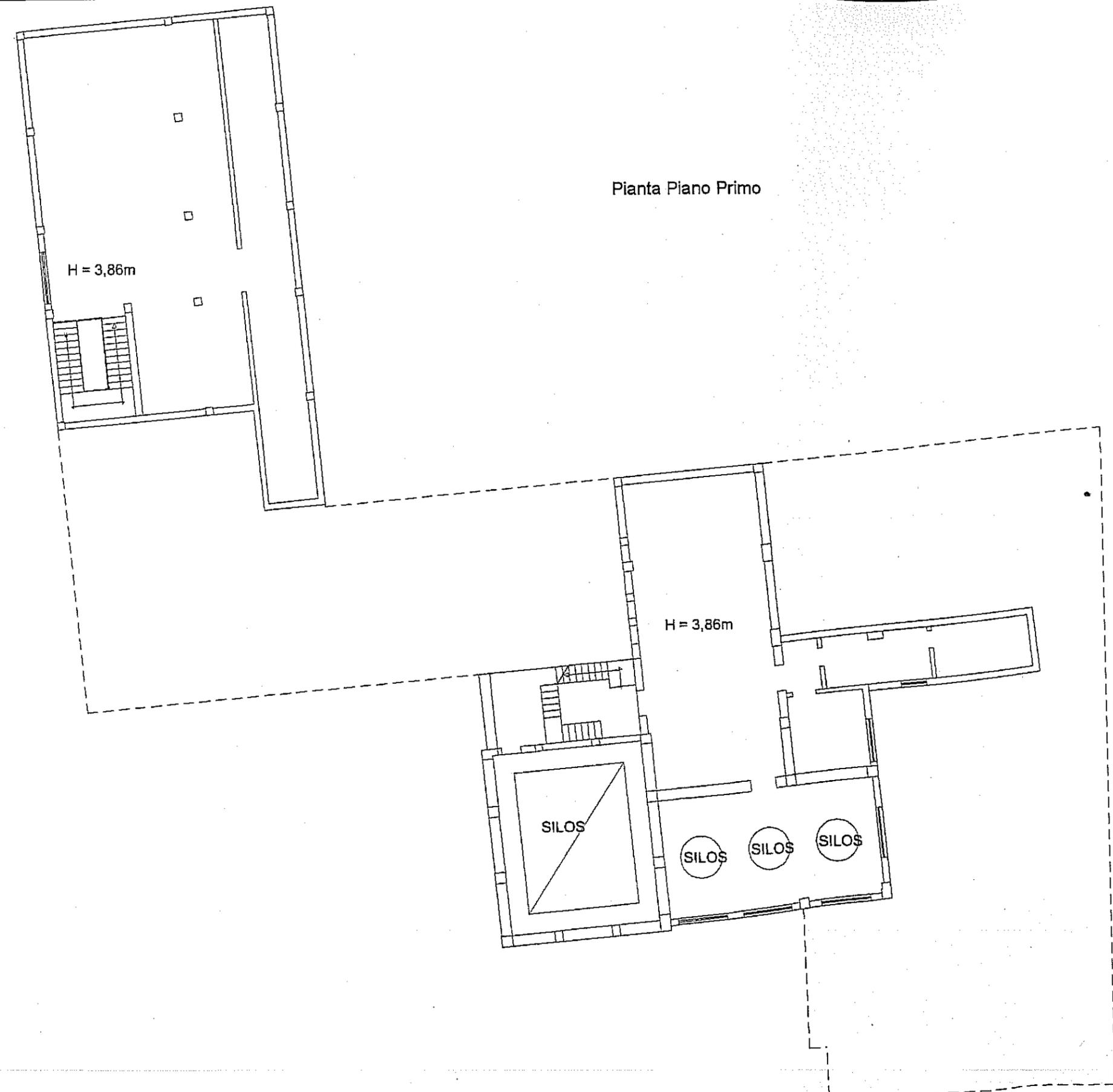
### Pianta Piano Terra



Via DE ZARDO



1: 200



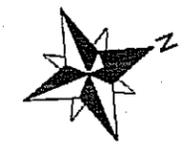
Pianta Piano Primo



Scala 1: 200



Pianta Piano Secondo

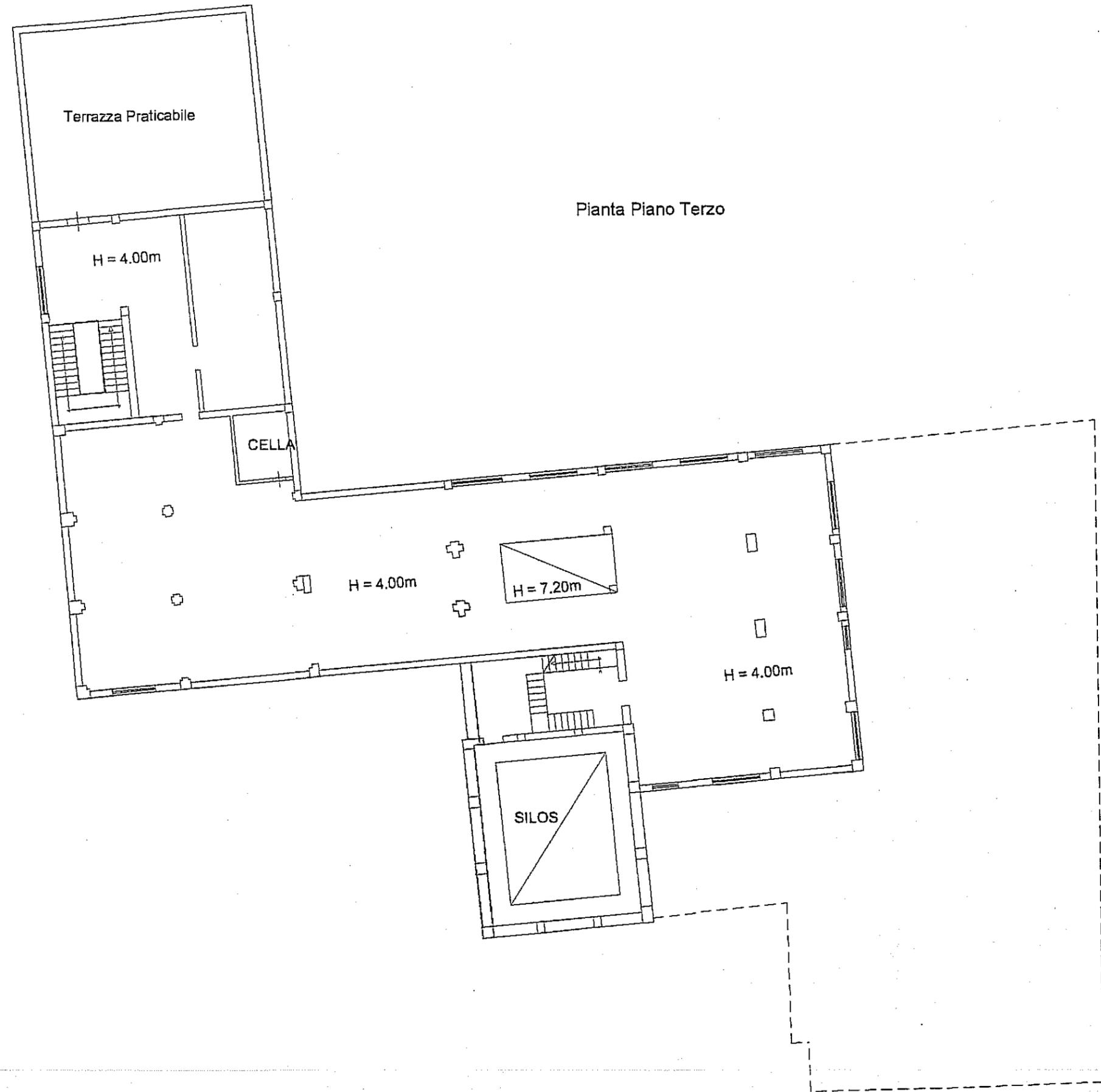


Dichiarazione protocollo n. MB0337991 del 18/10/2011  
Particella: 326 - Subalterno 1 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina  
Via Osvaldo Liberale De Zardo (gazzi) civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 326  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Pidala' Francesco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Messina N. 789

Scala 1: 200



Agenzia del Territorio

**CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di  
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0337991 del 18/10/2011

Particella: 326 - Subalterno 1  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Via Osvaldo Liberale De Zardo (gazzi)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 142  
Particella: 326  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Pidala' Francesco

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Messina

N. 789

Situazione al 12/02/2014 -  
CATASTO FABBRICATI

scala 1:200

Pianta Piano Quarto

