

RELAZIONE NOTARILE
TRIBUNALE ORDINARIO di BARCELLONA POZZO DI GOTTO
Fallimento EDIL.TO.SI. SAS DI TORRE GIUSEPPE & C.
N.10/2001 - Sentenza N.191/2014 R.G.

In riferimento all'incarico conferito di redazione della certificazione notarile per i beni siti in Furnari (Me) nella titolarità della società:

- Fallimento "EDIL.TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C." con sede legale in Furnari, via Nuova Russo n.75, iscritta nel registro delle imprese di Messina al n. 9251, codice fiscale e partita I.V.A. "01645620830",

Io sottoscritto **dott.SILVERIO MAGNO**, Notaio in Messina, con studio in via Ghibellina n. 143, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari sulla società "**EDIL. TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C.**" in base ai repertori esibiti relativamente al periodo dalla data di trascrizione a favore della società dei vari titoli di provenienza

ATTESTO

quanto segue.

**ELENCAZIONE E DESCRIZIONE
DEI BENI RICHIESTI PER LA RELAZIONE**

DI PROPRIETA' della società "EDIL. TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C."

IMMOBILI IN FURNARI (ME)

- fabbricati siti nel **Comune di Furnari** Contrada Saiatine.

Nel Catasto fabbricati del comune di Furnari al **foglio 2**:

- particella 1281 sub.13,
- particella 1281 sub.17,
- particella 1281 sub.18,
- particella 1281 sub.19,
- particella 1281 sub.20,
- particella 1281 sub.22,
- particella 1283 sub.15,
- particella 1283 sub.16,
- particella 1283 sub.17,
- particella 1283 sub.18,
- particella 1284 sub.19,
- particella 1265 sub.25,
- particella 1265 sub.37,
- particella 1265 sub.38,
- particella 1274;
- particella 1265 sub.5;
- particella 1265 sub.6;
- Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Nel Catasto fabbricati del Comune di Furnari (ME), **foglio 2**:

- **particella 1281 sub.13**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.25 rendita euro 56,81 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1281 sub.17**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.18 rendita euro 40,90 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1281 sub.18**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.24 rendita euro 54,54 Contrada Saiatine p.S1;





- **particella 1281 sub.19**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.26
rendita euro 59,08 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1281 sub.20**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat.
mq.18 rendita euro 40,90 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1281 sub.22**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat.
mq.32 rendita euro 72,72 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1283 sub.15**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat.
mq.19 rendita euro 43,18 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1283 sub.16**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat.
mq.22 rendita euro 49,99 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1283 sub.17**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.35
rendita euro 79,53 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1283 sub.18**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.35
rendita euro 79,53 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1284 sub.19**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.20
rendita euro 45,45 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1265 sub.25**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.32
rendita euro 72,72 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1265 sub.37**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.34
rendita euro 77,26 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1265 sub.38**, cat.C/2 cl.5 consistenza cat. mq.34
rendita euro 77,26 Contrada Saiatine p.S1;
- **particella 1274** cat. C/1 cl.12 consistenza mq. 155
superficie mq. 219 rendita euro 4.642,95;
- **particella 1265 sub.5**, cat.A/2 cl.7 vani 5 superficie
catastale totale mq. 83 escluse aree scoperte mq. 72 rendita
euro 348,61 Contrada Saiatine p.T-1;
- **particella 1265 sub.6**, cat.A/2 cl.7 vani 5 superficie
catastale totale mq. 81 escluse aree scoperte mq. 70 rendita
euro 348,61 Contrada Saiatine p.T-1;
in ditta alla società "EDIL. TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe
e C." codice fiscale 01645620830 proprietà 1/1.

STORIA IPOTECARIA

Alla data del 26/4/2022 gli immobili in oggetto sopra citati appartenevano alla società "EDIL.TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C." con sede in Furnari, codice fiscale e partita I.V.A. 01645620830 proprietà 1/1 per essere così originariamente alla stessa pervenuti:

*

TITOLO DI ACQUISTO ORIGINARIO DELLE PARTICELLE DI TERRENO

- **TRASCRIZIONE** ai n.ri 5248/4520 del 16/2/1990 nascente da atto di compravendita in Notar Pasquale Contartese da Messina del 18/1/1990,

A favore:

"EDIL. TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C." con sede legale in Furnari, via Nuova Russo n.75, iscritta nel registro delle imprese di Messina al n. 9251, codice fiscale e partita I.V.A. 01645620830, proprietà 1/1 (derivante dalla trasformazione della Edil.To.Si.snc di Torre Giuseppe)

Contro:

- Scribano Carmela nata a Siracusa il 2/5/1915, Stancanelli Vincenzo nato Palermo il 13/11/1933, Stancanelli Giuseppe





nato a Palermo il 26/11/1932 e Sparacino Maria Concetta nata a Palermo il 20/4/1901, avente ad oggetto, appezzamento di terreno in Furnari, Contrada Saiatine, esteso catastalmente ha 2.81.80 identificato con le particelle 15 di ha 2.48.00 e 70 di are 33,80 del foglio 2.

Si precisa che da dette particelle di terreno 15 e 70 a seguito dei vari frazionamenti ed accatastamenti sono derivate le particelle dei fabbricati urbani oggetto della presente relazione.

*

Successivamente

per tutti gli immobili oggetto della presente relazione
(fatta eccezione per gli immobili
al foglio 2 particella 1265 sub 5 e sub.6)

- la "EDIL. TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C." con atto da me notaio ricevuto in data 22 gennaio 2001 Rep. 11380, registrato a Messina l'8/2/2001 al n.581 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il 09/02/2001 ai n.ri 3519/3013 ha venduto, ai signori **D'AMICO MARCELLO**, nato a Patti il 6 maggio 1972 codice fiscale DMCMCL72E06G377C, e **SIRACUSA GIUSEPPE** (o GIUSEPPE ANTONIO), nato a Barcellona Pozzo di Gotto il 17 aprile 1978 codice fiscale SRCGPP78D17A638P in parti uguali tra loro:

- piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare denominato "Il Portico", sito in Furnari, contrada "Saiatine" per i quali si riporta testualmente la descrizione contenuta nel detto atto e precisamente:

"- locale cantina n. 13 sito a piano cantinato esteso mq.34 (trentaquattro), confinante con locale cantina n.12 , con locale cantina n.14 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1281, sub 13, contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1 ;

- locale cantina n. 17 sito a piano cantinato esteso mq.19 (diciannove), confinante con locale cantina n.16 , con locale cantina n.19 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1281, sub 17, contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1 ;

- locale cantina n. 18 sito a piano cantinato esteso mq.24 (ventiquattro), confinante con locale cantina n.16 , con locale cantina n.19 e con area condominiale.

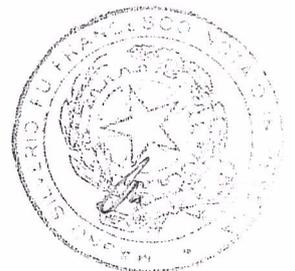
Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1281, sub 18, contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 19 sito a piano cantinato esteso mq.21, confinante con locale cantina n.18 , con locale cantina n.20 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1281, sub 19, contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 20 sito a piano cantinato esteso mq.19 (diciannove), confinante con locale cantina n.19 , con locale cantina n.21 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1281, sub 20, contrada





Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 22 sito a piano cantinato esteso mq.34 (trentaquattro) confinante con locale cantina n.21 e con area condominiale su più lati.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1281 sub 22, contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 15 sito a piano cantinato esteso mq.20 (venti), confinante con locale cantina n.14 , con locale cantina n.16 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1283 sub 15 contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 16 sito a piano cantinato esteso mq.24 (ventiquattro), confinante con locale cantina n.15 , con locale cantina n.17 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1283 sub 16 contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 17 sito a piano cantinato esteso mq.34 (trentaquattro), confinante con locale cantina n.16, con locale cantina n.18 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1283 sub 17 contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 18 sito a piano cantinato esteso mq.34 (trentaquattro), confinante con locale cantina n.17 , con locale cantina n.19 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1283 sub 18 contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 19 sito a piano cantinato esteso mq.20 (venti) confinante con locale cantina n.18 , con locale cantina n.20 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1284, sub 19 contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 25 sito a piano cantinato esteso mq.34 (trentaquattro) confinante con locale cantina n.24, con locale cantina n.26 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1265, sub 25 contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 37 sito a piano cantinato esteso mq.34 confinante con locale cantina n.36 , con locale cantina n.38 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1265 sub 37, contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale cantina n. 38 sito a piano cantinato esteso mq.34 (trentaquattro) confinante con locale cantina n.37 , con locale cantina n.39 e con area condominiale.

Nel N.C.E.U. di Furnari foglio 3, part.1265, sub 38, contrada Saiatine, locale cantina a piano S.1;

- locale commerciale sito a piano seminterrato, terra e terrazzo, esteso mq.200 (duecento), confinante con ditta venditrice, con campo da tennis, stradella del complesso.

Nel N.C.E.U. di Furnari alla partita 2167, foglio 2 part.1274 contrada saiatine p.S1-T-1 cat. C/1 cl.12 mq 135 rendita L.7.830.000".





- che la vendita è stata consentita ed accettata, in esecuzione del preliminare di compravendita autenticato nelle firme da me notaio il 17/9/1999, reg.to a Messina il 7/10/1999 al n.396 e trascritto il 13/10/1999 ai n.ri 26744/22100;

- che nel su citato atto ai miei rogiti del 22 gennaio 2001 rep. 11380, **per mero errore materiale, tutti gli immobili indicati in atto (fatta eccezione per il locale commerciale identificato al foglio 2 particella 1274 che fu correttamente indicato) furono erroneamente indicati come ricadenti al foglio "3" (tre) del detto Comune;**

- che, in realtà, da accertamenti esperiti presso L'Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, si è rilevato che gli immobili ricadono invece al **foglio 2 (due)** e non al foglio 3 (tre) come erroneamente indicato;

- che tra l'altro gli accertamenti hanno confermato che non esistono immobili al foglio 3 recanti le dette particelle;

- che per tale errore nell'identificazione catastale è stato da me Notaio, **ai sensi dell'art.59-bis della legge notarile n.89/1913**, rettificato l'atto di vendita indicato da me Notaio ricevuto in data 22 gennaio 2001 Rep. 11380, registrato a Messina l'8/2/2001 al n.581 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina il 09/02/2001 ai n.ri 3519/3013, nella parte relativa alla esatta identificazione catastale del foglio ove ricadono gli immobili indicati nell'atto stesso che devono intendersi correttamente tutti ricadenti nel catasto fabbricati del Comune di Furnari Contrada Saiatine come di seguito indicato.

Nel Catasto fabbricati del comune di Furnari al foglio 2:

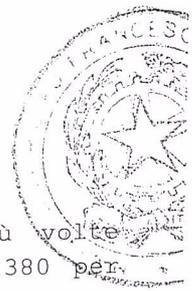
- particella 1281 sub.13,
- particella 1281 sub.17,
- particella 1281 sub.18,
- particella 1281 sub.19,
- particella 1281 sub.20,
- particella 1281 sub.22,
- particella 1283 sub.15,
- particella 1283 sub.16,
- particella 1283 sub.17,
- particella 1283 sub.18,
- particella 1284 sub.19,
- particella 1265 sub.25,
- particella 1265 sub.37,
- particella 1265 sub.38,
- particella 1274.

Si precisa inoltre che l'immobile (locale commerciale) identificato al foglio 2 particella 1274 cat. C/1 essendo stato correttamente indicato nel mio atto del 22/1/2001 rep. 11380 non è stato oggetto di rettifica.

*

- Con Sentenza n.191/2014 del 7/5/2014 emessa dal Tribunale ordinario di Barcellona Pozzo di Gotto, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data





6/5/2022 ai n.ri 12160/1292 (a margine del mio più volte citato atto di vendita ricevuto il 22/1/2001 rep. 11380 per la dichiarazione di nullità dello stesso):

"Il Tribunale di Barcellona P.G, in composizione Monocratica definitivamente pronunciando ogni altra domanda ed eccezione disattesa: ha dichiarato simulati in via assoluta e pertanto nulli il contratto preliminare di compravendita del 17 settembre 1999 registrato a Messina 7 ottobre 1999 396 concluso tra la Edil.To.Si. s.a.s. di Torre Giuseppe e C. e D'Amico Marcello Munafò Giuseppe e Siracusa Giuseppe ed il contratto definitivo di compravendita del 22/1/2001 atto notaio Silverio Magno da Messina rep. n.11380 racc. 2306 concluso tra la Edil.To.Si. s.a.s di Torre Giuseppe E C. e D'Amico Marcello e Siracusa Giuseppe Antonio, ordinando in favore della Curatela del Fallimento Edil.To.Si sas di Torre Giuseppe & C. in persona del Curatore avv. Biagio Parmaliana la restituzione, libero da persone e cose, degli immobili oggetto dell'atto di compravendita".

Pertanto gli immobili oggetto del mio atto del 22/01/2001 rep. 11380 sono tornati, in virtù di tale Sentenza, nella proprietà e disponibi lità della curatela della società fallita Edil.To.Si sas di Torre Giuseppe & C..

Nel periodo ispezionato gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 10/8/2006 ai n.ri 34808/18776 nascente da domanda giudiziale del 14/7/2006 rep. 972 accertamento simulazione atti a favore Fallimento della società Edil.To.Si sas di Torre Giuseppe & C. contro Siracusa Giuseppe, D'Amico Marcello e Munafò Giuseppe, sopra gli immobili in oggetto ma tutti indicati come ricadenti al foglio 3 tranne la part. 1274 correttamente indicata con il foglio 2;

- ISCRIZIONE del 29/2/2012 ai NN.440/5591 relativa a ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 21/3/1992 al n. 719 a favore: Sicilcassa Spa con sede in Palermo

Contro: **EDIL.TO.SI. SAS DI TORRE GIUSEPPE & C** ed altro soggetto, sopra, le particelle di terreno foglio 2 particelle 15 e particella 70.

Risultano a margine di tale iscrizione in rinnovazione annotamenti di restrizione beni del 21/1/2013 n. 183 e del 29/7/2021 n. 2664, riguardanti altre unità immobiliari.

- ISCRIZIONE del 12/3/2012 ai NN.6622/543 relativa a ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 21/3/1992 al n. 719 a favore: Sicilcassa Spa con sede in Palermo

Contro: **EDIL.TO.SI. SAS DI TORRE GIUSEPPE & C** ed altri soggetti, sopra, le particelle di terreno foglio 2 particelle 15 e particella 70.

Risultano a margine di tale iscrizione in rinnovazione annotamenti di restrizione beni del 7/5/2014 n. 1457 e del 29/7/2021 n. 2665, riguardanti altre unità immobiliari.





- ISCRIZIONE del 15/3/2012 ai NN.7011/589 relativa a ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 21/3/1992 al n. 719

a favore: Sicilcassa Spa con sede in Palermo

Contro: **EDIL.TO.SI. SAS DI TORRE GIUSEPPE & C** ed altro soggetto,

sopra, le particelle di terreno foglio 2 particelle 15 e particella 70.

Risultano a margine di tale iscrizione in rinnovazione annotamenti di restrizione beni del 15/3/2019 n. 843 e del 29/7/2021 n. 2666, riguardanti altre unità immobiliari.

- ISCRIZIONE del 19/3/2012 ai NN.7266/610 relativa a ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 21/3/1992 al n. 719

a favore: Sicilcassa Spa con sede in Palermo

Contro: **EDIL.TO.SI. SAS DI TORRE GIUSEPPE & C** ed altri soggetti,

sopra, le particelle di terreno foglio 2 particelle 15 e particella 70.

Risultano a margine di tale iscrizione in rinnovazione annotamenti di restrizione beni del 29/7/2021 n. 2667 e del 12/1/2022 n. 92, riguardanti altre unità immobiliari.

- TRASCRIZIONE NN.26687/19607 del 27/10/2015 nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, Rep.10/2001 del 21/10/2015 relativa a Sentenza Dichiarativa di Fallimento,

a favore

- Massa dei Creditori del Fallimento **EDIL.TO.SI. SAS DI TORRE GIUSEPPE & C** e di Torre Giuseppe e Torre Filippo.

contro

- **EDIL.TO.SI. SAS DI TORRE GIUSEPPE & C** con sede in Furnari codice fiscale 01645620830

- Torre Giuseppe nato a Furnari il 6/5/1947 codice fiscale TRR GPP 47E06 D825K

- Torre Filippo nato a Furnari il 17/01/1949 codice fiscale TRR FPP 49A17 D825G.

Nella relativa nota non sono indicati immobili.

- A margine di detta trascrizione risulta annotamento di restrizione del 29/7/2021 n. 2668 riguardante altre unità immobiliari.

PRECISAZIONE

- dalle consultazioni esperite per nominativo risulta che contro D'Amico Marcello nato a Patti il 6/5/1972, come si è detto acquirente per la quota di 1/2 (un mezzo) dei beni di cui sopra, con atto poi dichiarato simulato, sono state eseguite le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 7/4/2010 n.ri 10886/1823 nascente da decreto ingiuntivo del 26/1/2009 rep. 72 per euro 22.000 a favore della CRIAS con sede in Catania, contro D'Amico Marcello nato Patti il 6/5/1972, sopra tra gli altri; le unità identificate al foglio 3:

- particella 1281 subb.13,17,18,19,20,22;
- particella 1265 subb. 25,37,38,
- particella 1274.



- TRASCRIZIONE del 6/3/2015 ai n.ri 5206/3859 nascente da pignoramento immobili Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del 21/2/2015 rep.176 a favore Società Cooperativa Star Service con sede in Furnari contro D'Amico Marcello nato Patti il 6/5/1972, sopra tra gli altri; l'unità identificata al foglio 2 particella 1274;

- TRASCRIZIONE del 9/4/2015 ai n.ri 7917/5877 nascente da pignoramento immobili Tribunale di Patti del 21/2/2015 rep.176 a favore Società Cooperativa Star Service con sede in Furnari, contro D'Amico Marcello nato Patti il 6/5/1972, sopra tra gli altri; l'unità identificata al foglio 2 particella 1274. Tale Trascrizione in ripetizione di quella effettuata il 6/3/2015 ai n.ri 5206/3859 per errata indicazione del Pubblico Ufficiale Barcellona P.G. invece dell'esatto Tribunale di Patti.

Trattandosi di formalità tutte successive alla TRASCRIZIONE del 10/8/2006 ai n.ri 34808/18776 nascente da domanda giudiziale del 14/7/2006 rep. 972 per la dichiarazione di nullità dell'acquisto in capo a D'Amico MARcello, poi confermata con sentenza, le stesse nondovrebbero essere opponibili al fallimento.

Messina li 14 febbraio 2022

