

Dott.ssa Valentina Alioto

NOTAIO

Piazza Caio Duilio n. 7 - Milazzo

Tel. 0909288371

Corso Italia n. 22 - Catania

Tel. 095535820

CERTIFICAZIONE NOTARILE

Oggetto: **certificazione ipocatastale avente ad oggetto immobili siti in Comune di Furnari - complesso "Il Portico" - individuati in catasto terreni al foglio 2 particelle: 1263, 1267, 1387, 1433, 1434 rientranti nel Fallimento della società "Edil.TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe & C." dichiarato con Sentenza n. 10 del 16 luglio 2001, Tribunale di Barcellona P.G.**

* * * * *

Io sottoscritta dott.ssa VALENTINA ALIOTO, Notaio in Milazzo, iscritta nel Ruolo dei Notai del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, incaricata dall'avv. Biagio Parmaliana nella qualità di curatore del Fallimento della società **Edil.TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe & C.** al fine di redigere certificazione ipocatastale avente ad oggetto gli **immobili siti in Comune di Furnari - complesso "Il Portico" - individuati in catasto terreni al foglio 2 particelle: 1263, 1267, 1387, 1433, 1434**, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla data del fallimento sopra indicato,

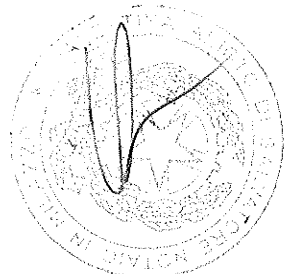
C E R T I F I C O

quanto segue:

RISULTANZE CATASTALI:

Gli immobili oggetto di certificazione si individuano catastalmente come segue:

1) In Catasto Terreni al **foglio 2 particella 1263**, are 6,70, seminativo, cl. 1, redditi euro 4,67 ed



euro 1,38 in ditta EDIL TO.SI. S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE & C. con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830, proprietà 1000/1000.

Detta particella deriva dalla particella 70 di are 33,80.

2) In Catasto Terreni al **foglio 2 particella 1267**, are 0,75, seminativo, cl. 1, redditi euro 0,52 ed euro 0,15 in ditta EDIL TO.SI. S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE & C. con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830, proprietà 1000/1000.

Detta particella deriva dalla particella 70 di are 33,80.

3) In Catasto Terreni al **foglio 2 particella 1387**, are 19,49, seminativo, cl. 1, redditi euro 13,59 ed euro 4,03 in ditta EDIL TO.SI. S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE & C. con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830, proprietà 1000/1000.

Detta particella deriva dalla particella 1270 di ha. 1,00,76 ex 1245 ha. 2,46,64 ex 15 di ha. 2,46,80 ed ex 15 di ha 2,48,00.

4) In Catasto Terreni al **foglio 2 particella 1433**, are 33,82, seminativo, cl. 1, redditi euro 23,58 ed euro 6,99 in ditta EDIL TO.SI. S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE & C. con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830, proprietà 1000/1000.

Detta particella deriva dalla particella 1385 di are 63,27 ex 1270 di ha. 1,00,76 ex 1245 ha. 2,46,64 ex 15 di ha. 2,46,80 ed ex 15 di ha 2,48,00.

5) In Catasto Terreni al **foglio 2 particella 1434**, are 2,25, seminativo, cl. 1, redditi euro 1,57 ed euro 0,46 in ditta EDIL TO.SI. S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE & C. con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830, proprietà 1000/1000.

Detta particella deriva dalla particella 1434 di are 29,45 ex 1385 di are 63,27 ex 1270 di ha. 1,00,76 ex 1245 ha. 2,46,64 ex 15 di ha. 2,46,80 ed ex 15 di ha 2,48,00.

STORIA IPOTECARIA

PROVENIENZE:

le originarie particelle 15 e 70 del foglio 2 sono pervenute alla società EDIL TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C. (in nota non è indicato il codice fiscale) con Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Pasquale Contartese da Messina in data 18 gennaio 1990 raccolta n. 12191, trascritto a Messina il 16 febbraio 1990 ai nn. 5248/4520 da potere dei signori SCRIBANO CARMELA ved. Stancanelli, nata a Siracusa il 2 maggio 1915;

STANCANELLI VINCENZO, nato a Palermo il 13 novembre 1933; STANCANELLI GIUSEPPE, nato a Palermo il 26 novembre 1932; SPARACINO (o SPARACIO) MARIA CONCETTA, nata a Palermo il 20 aprile 1901; dette particelle erano originariamente pervenute:

- per la quota di metà alla signora Scribano Carmela per successione al prof. Gioacchino Stancanelli deceduto il 21 giugno 1970 (dichiarazione di successione registrata il 19 ottobre 1970 al n. 17 vol. 1229) e successivo atto di Divisione ricevuto dal Notaio Vincenzo Gregorio l'8 gennaio 1971, registrato a Messina l'8 gennaio 1971 al n. 434 e per la restante quota di metà ai germani Stancanelli Vincenzo e Stancanelli Giuseppe in nuda proprietà con Atto di Donazione ricevuto dal Notaio Antonino Arrigo da Messina in data 15 marzo 1974, ivi registrato il 4 aprile 1974 al n. 2076, ivi trascritto il 13 aprile 1974 al n. 6892 reg. part. da potere di Stancanelli Antonino che si era riservato l'usufrutto vitalizio per se e dopo di se a favore della moglie Sparacio (o Sparacino) Maria (o Maria Concetta) che ha accettato e che, pertanto, dopo la di lui morte avvenuta il 24 ottobre 1987 è divenuta titolare della quota di metà del detto usufrutto.

In merito alla particella 1433 del foglio 2 SI EVIDENZIA che con Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Antonella Giambò da Barcellona P.G. il 20 luglio 1998 rep. 13464/3957, trascritto a Messina il 12 agosto 1998 ai nn. 17481/14829 la società "EDIL.TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C", con sede in Furnari ha venduto al signor TORRE ANGELO CRISPINO, nato a Furnari il 17 marzo 1979, tra l'altro, la piena proprietà della particella 1433 (ex 1385/a) del foglio 2, di are 33,82 ed il diritto di sfruttamento edificatorio (cubatura) sulle particelle 1275, 1274, 1432, 1431, 1434, 1267, sulla parte non edificata della particella 1263 e sulle corti delle unità ricadenti nelle particelle 1276, 1277, 1278, 1279 e 1280 tutte del foglio 2.

Per detto atto in data 30 luglio 2003 ai nn. 21977/17695 è stata trascritta Domanda Giudiziale per Accertamento di Simulazione notificata dal Fallimento al signor Torre Angelo Crispino il 16 luglio 2003 il cui giudizio è stato definito con Sentenza n. 402/010 emessa dal Tribunale di Barcellona P.G. il 29 ottobre 2010, depositata in cancelleria il 2 dicembre 2010, non appellata che ha dichiarato "la simulazione del contratto di



compravendita stipulato tra la Edil TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe & C. e Torre Angelo Crispino con atto rogato in notar Antonella Giambò da Barcellona P.G. del 20.7.1998, ed avente ad oggetto un appezzamento di terreno sito in contrada Saiatine posto all'interno del complesso residenziale "Il Portico" esteso catastalmente are trentatre e centiare ottantadue (are 33,82), ricadente in zona "F" (attrezzature sportive) individuato nel nuovo catasto dei terreni alla partita n. 5194, in ditta esatta alla società Edil TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C. foglio 2, particella nuova 1433 (ex 1385/a), are 33,82 seminativo, cl. 1, redditi £ 45.657 e £ 13528;". A seguito di tale Sentenza la trascrizione dell'Atto in Notar Antonella Giambò del 12/8/1998 è stata annotata di Simulazione Parziale relativa alla detta particella 1433 del foglio 2 con Annotamento del 12/12/2022 n. 33690 registro generale e n. 3539 registro particolare.

Detta particella 1433 del foglio 2 è pertanto nella proprietà e disponibilità del fallimento.

Dall'atto in Notar Giambò risulta la seguente servitù: **"Dichiara il rappresentante della società venditrice che trattasi di appezzamento intercluso, al quale si accede dalla strada comunale Saiatine, con tutti i mezzi consentiti dalle dimensioni (camion, ruspe), tramite il cancello automatico esistente in loco, attraverso lo spazio condominiale del Complesso Residenziale "Il Portico" e poi attraverso le particelle 1267 e 1263 di proprietà della società venditrice, che pertanto sono gravate da detto diritto di passaggio."**

SI SEGNALE che, da documentazione prodotta dal Curatore, le particelle 1434 e 1387 sono interessate da Provvedimento di Acquisizione di Servitù di Elettrodotto n. 022/2022 emesso dal Dirigente dell'Ufficio territoriale per Le Espropriazioni di rete Ferroviaria Italiana s.p.a.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione del 27 ottobre 2015 ai nn. 26687/19607 nascente da Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 10/2001 emessa dal Tribunale di Barcellona P.G. a favore della Massa dei creditori del fallimento EDIL TO.SI S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE E C. e di TORRE GIUSEPPE E TORRE FILIPPO contro la EDIL TO.SI S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE E C., con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830, TORRE GIUSEPPE, nato a Furnari il 6 maggio 1947, codice fiscale: TRRGPP47E06D825K e TORRE FILIPPO, nato a Furnari il 17 gennaio 1949, codice fiscale:

TRRFPP49A17D825G.

2) sulle particelle 1263, 1267, 1433 (come meglio specificato al superiore n. 1), 1434 e altre del foglio 2 risulta trascritta in data 30 luglio 2003 ai nn. 21977/17695 la citata Domanda Giudiziale per Accertamento di Simulazione notificata dal Fallimento al signor Torre Angelo Crispino il 16 luglio 2003 il cui giudizio è stato definito con Sentenza n. 402/010 emessa dal Tribunale di Barcellona P.G. il 29 ottobre 2010, depositata in cancelleria il 2 dicembre 2010, non appellata.

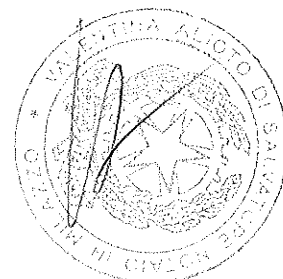
3) sulla particella 1433 del foglio 2, unitamente ad altre particelle, in data 29 ottobre 2018 ai nn. 25757/3484 è stata iscritta Ipoteca Legale per un importo di euro 193.350,96 a garanzia di un capitale di euro 96.765,48 a favore di Riscossione Sicilia S.P.A., con sede in Messina codice fiscale: 00833920150 e contro Torre Angelo Crispino, nato a Furnari il 17/3/1979, codice fiscale: TRRNLC79C17D8250.

Detta iscrizione ipotecaria è successiva alla trascrizione della domanda giudiziale.

4) Ipoteca iscritta il 21 marzo 1992 ai nn. 9426/719 a favore della Sicilcassa con sede in Palermo, partita IVA: 03989900828 e contro la EDIL.TO.SI. s.a.s. di Torre Giuseppe e C. con sede in Furnari trasformata in s.a.s., partita IVA: 01645620830, avente ad oggetto: "Area edificabile di mq. 16900 circa, sita in C.da Saiatine con accesso da strada comunale costituente porzione di maggior terreno accertato al N.C.T. alla partita 4227 foglio 2 partt. 70 e 15 confinante: a nord con proprietà De Natale e Torre, ad est con proprietà Jannelli e Mascali, a sud con restante terreno di proprietà EDIL.To.SI. s.a.s. (porz. Part. 15), ad ovest con strada di P.R.G. (restanti porzioni di partt. 70 e 15). Detta area edificabile meglio identificata e circoscritta in rosso nella planimetria allegata al presente sub. B. Viene ipotecato con ogni sua accessione, pertinenza e dipendenza, ivi compreso il complesso immobiliare costituito da quattro palazzine di tipo A1, da due palazzine di tipo A2, da n. cinque palazzine di tipo B, che sulla stessa area è in corso di costruzione dal sottosuolo al cielo con l'esclusione di tutti i piani cantinati di tutte le palazzine di tipo A1, A2 e B."

Per detta ipoteca risultano le seguenti iscrizioni in rinnovazione:

- iscrizione del 29 febbraio 2012 ai nn. 5591/440 a



favore SICILCASSA S.P.A. con sede in Palermo, codice fiscale: 03989900828 contro EDIL.TO.SI. S.A.A.S. DI TORRE GIUSEPPE E C, con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830 e MORTELLITI PASQUALE, nato a Messina il 10 dicembre 1947, codice fiscale: MRTPQL47T10F158M, avente ad oggetto come specificato nella Sezione D della detta nota due appartamenti del signor Mortelliti Pasquale censiti in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 1279 sub. 4 e sub. 6;

- iscrizione del 12 marzo 2012 ai nn. 6622/543 a favore SICILCASSA S.P.A. con sede in Palermo, codice fiscale: 03989900828 contro EDIL.TO.SI. S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE E C, con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830; MARCIANO' ROSARIO, nato a Messina il 5 novembre 1946, codice fiscale: MRCRSR46S05f158Z; SCUDERI EGIZIA, nata a Messina il 9 dicembre 1946, codice fiscale: SCRGZE46T49F158H; SCUDERI SALVATORE, nato a Messina l'11 agosto 1952, codice fiscale: SCDSVT52M11F158B; PASTORE MARIA, nata a Messina il 15 settembre 1954, codice fiscale: PSTMRA54P55F158s avente ad oggetto come specificato nella Sezione D della detta nota gli appartamenti di cui al foglio 2, particella 1278 sub. 4 di proprietà di Marcianò Rosario e Scuderi Egizia ed al foglio 2, particella 1278 sub. 3 di proprietà di Scuderi Salvatore e Pastore Maria;

- iscrizione del 15 marzo 2012 ai nn. 7011/589 a favore SICILCASSA S.P.A. con sede in Palermo, codice fiscale: 03989900828 contro EDIL.TO.SI. S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE E C, con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830 e D'AMICO ENEA, nato a Milano il 25 agosto 1973, codice fiscale: DMCNEE73M25F205W, avente ad oggetto come specificato nella Sezione D della detta nota le quote mutuo n. 2-10-3-9 gravanti sugli appartamenti del signor D'Amico Enea censiti in Catasto Fabbricati al foglio 2, particelle: 1265 sub. 5 e 1265 sub. 6;

- iscrizione del 19 marzo 2012 ai nn. 7266/610 a favore SICILCASSA S.P.A. con sede in Palermo, codice fiscale: 03989900828 contro EDIL.TO.SI. S.A.S. DI TORRE GIUSEPPE E C, con sede in Furnari, codice fiscale: 01645620830; BICCHIERI ANTONIO, nato a Messina il 28 aprile 1950, codice fiscale: BCCNTN50D28F158N e SANTALUCIA GIUSEPPA, nata a Messina il 6 maggio 1957, codice fiscale: SNTGPP57E46F158KM, sopra le originarie particelle 70 e 15 del foglio 2 come originariamente ipotecate. Per quanto sopra e ferme le risultanze della

perizia tecnica che dovrà identificare la porzione di area oggetto di ipoteca non sembra che la formalità interessi le particelle oggetto della presente relazione, interessando le aree edificate del complesso.

Milazzo, li 10 novembre 2025

Valevino Attardo

