

CERTIFICAZIONE NOTARILE

Art. 1 Legge 3.8.1998 n. 302

La sottoscritta dott.ssa ANNA VENTURA, Notaio in Santa Teresa di Riva ed iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, esaminati gli atti esibiti dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Messina - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, in esecuzione all'incarico conferitole dal Curatore del Fallimento della società "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l.", avv.to Angelo Vitarelli, con lettera di incarico del 14 Maggio 2021,

- RELATIVAMENTE A -

- Complesso immobiliare denominato "Hotel Capo dei Greci" sito in SANT'ALESSIO SICULO, Contrada Scalelle, Strada Statale 114 Km. 38 n. 421.

Ditta Proprietaria: Società a responsabilità limitata "ALBAZZURRA HOTEL & RESORT S.R.L.", con sede in Sant'Alessio Siculo, Via Nazionale n. 421, costituita con atto ricevuto dal notaio Monica Zara, notaio in Milano, il 17 Dicembre 2007, registrato a Milano il 18 Dicembre 2007 al n. 26119 serie 1T, trascritto a Messina il 2 Gennaio 2008 ai nn.ri 93/83, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Messina 05962070966, REA n. ME-204295; società fallita giusta Sentenza del Tribunale di Messina, Seconda sezione Civile, n. 48/2018 del 5 Dicembre 2018, rep. n. 117/2018, pubblicata l'11 Dicembre 2018, R.G.F. n. 47/2018.

Il complesso immobiliare alberghiero denominato "Capo dei Greci", sito in SANT'ALESSIO SICULO, Contrada Scalelle, Strada Statale 114 Km. 38, civico n. 421, si presenta strutturato come un villaggio turistico, secondo la tipologia dell'albergo diffuso e si estende in gran parte a monte della S.S. 114 ed in minor parte a valle della stessa strada, collegate, dette parti, tra di loro da una galleria sotterranea raggiungibile mediante due ascensori collocati nella parte a monte della Strada Statale.

L'intero complesso confina con la detta Strada Statale, con strada comunale Scalelle, con proprietà della società Baia Taormina Costruzioni s.r.l., con proprietà Ardizzone Francesca, con proprietà Sterrantino Giuseppe, con proprietà Mauro/Musarra, con proprietà demaniale, con proprietà Macri Antonino e con proprietà Fichera.

A monte della S.S. 114 si sviluppa la parte principale della struttura, comprendente diversi edifici e spazi scoperti ed esattamente:

- quattro corpi edilizi, denominati "Villa Oleandro" (Corpo 1000), "Villa Lantana" (Corpo 2000), "Villa Begonia" (Corpo 3000) e "Villa Ibiscus" (Corpo 4000), tutti comprendenti



varie tipologie di camere, variabili da corpo a corpo.

Detti corpi di fabbrica sono rappresentati dalle particelle:

- 494, a due elevazioni fuori terra, oltre piano primo sottostrada, parziale piano secondo sottostrada e sottotetto;
- 440, a due elevazioni fuori terra, oltre piano sottostrada;
- 496, a due elevazioni fuori terra, oltre piano sottostrada;
- 515, a due elevazioni fuori terra, oltre piano sottostrada;
- 441, a due elevazioni fuori terra, oltre piano sottostrada e sottotetto;
- due corpi ristorante, di cui il primo, denominato "Il Dattero" (part. 531), a due elevazioni fuori terra, oltre piano sottostrada e copertura a terrazza; il secondo, denominato "Il Rosmarino" (part. 728), ad una elevazione fuori terra, adiacente alla piscina "Dolce Vita";
- un anfiteatro (part. 725);
- un centro congressi con adiacente coffee break, ubicato al piano primo sottostrada ed un centro benessere con piscina al piano terra, oltre servizi, al piano secondo sottostrada (partt. 583, 748 e 749);
- due ampie piscine con servizi, spazi scoperti e locali accessori, delle quali, l'una rappresentata dalle partt. 710, 711, 713, 714 e 719 e l'altra, rappresentata dalle partt. 728, 507, 509, 736, 723, 727, 744 e 729;
- due bar, denominati l'uno, "La Dolce Vita" all'interno dell'omonima piscina e l'altro, "La Piazzetta", all'interno del corpo di fabbrica rappresentato dalle partt. 716, 535 e 536, comprendente anche uffici, reception e un'ampia terrazza posta in comunicazione con il bar, oltre servizi accessori;
- due campi da gioco (per tennis e calcetto), un'area fitness, due locali multiuso, oltre ampi spazi scoperti, alcuni per il parcheggio, a servizio degli ospiti delle strutture ed altri, destinati a verde e viabilità interna.

A valle della Strada Statale vi è una scala di sicurezza che conduce ad una piattaforma a mare (in concessione demaniale), raggiungibile anche per mezzo di due ascensori e di un tunnel lungo circa 100 (cento) metri, raggiungibile dalla parte a monte.

CERTIFICA

A) - che dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Messina - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, alla data del 27 Settembre 2021, il compendio immobiliare sopra descritto è riportato, in parte, nel Catasto Fabbricati del Comune di SANT'ALESSIO SICULO, in ditta "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 05962070966, proprietà per 1/1", al foglio 8:

- particelle aggraffate 440 sub. 23, 441 sub. 22, 494 sub. 48, 496 sub. 47, 507, 509, 515 sub. 27, 531 sub. 1, 532 sub. 11, 535 sub. 4, 536 sub. 2, 583, 710, 711, 713, 714, 716,

719, 723, 725, 727, 728, 729, 736, 744, 746, 748 e 749,

Strada Statale Sicula Km. 38 s.n., piani S2-S1-T-1-2, categ. D/2, rendita euro 353.018,00;

- **particella 497**, Via Santa Margherita, piano terra, categ. C/6, cl. 1, cons. mq. 260, superf. catast. mq. 260, rendita euro 1.060,80;

- **particella 501**, Via Santa Margherita, piano terra, in corso di costruzione;

- **particella 513**, Via Santa Margherita, piano terra, categ. C/6, cl. 2, cons. mq. 1277, superf. catast. mq. 1277, rendita euro 6.067,54;

- **particella 532, subalterno 5 (cinque)**, Strada Statale Sicula Km. 38 s.n.c., piano 1, categ. A/2, cl. 10, vani 3, superf. catast. totale mq. 51, escluse aree scoperte mq. 44, rendita euro 224,66;

- **particella 532, subalterno 6 (sei)**, Strada Statale Sicula Km. 38 s.n.c., piano 1, categ. A/2, cl. 10, vani 3, superf. catast. totale mq. 51, escluse aree scoperte mq. 44, rendita euro 224,66;

- **particella 533**, Via Santa Margherita, piano terra, categ. C/6, cl. 1, cons. mq. 140, superf. catast. mq. 140, rendita euro 571,20;

- **particella 515, subalterno 25 (venticinque)**, Strada Statale Sicula Km. 38 s.n.c., piano 1, categ. A/2, cl. 10, vani 2, superf. catast. totale mq. 24, escluse aree scoperte mq. 20, rendita euro 149,77;

- **particella 515, subalterno 26 (ventisei)**, Strada Statale Sicula Km. 38 s.n.c., piano 1, categ. A/2, cl. 10, vani 2, superf. catast. totale mq. 26, escluse aree scoperte mq. 23, rendita euro 149,77;

(derivanti, detti subb. 25 e 26 della part. 515, dal frazionamento del sub. 12 (dodici) della medesima particella 515 del fg. 8, giusta denuncia di variazione per frazionamento per trasferimento diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione n. 13903.2012 del 25 Giugno 2012, prot. n. ME0156565;

- **particella 751**, Strada Statale Sicula Km. 38 s.n., piano terra, unità collabenti;

ed in parte, relativamente alle aree esterne di pertinenza e strade di accesso, nel Catasto Terreni di detto Comune, alla citata ditta, foglio 8, particelle:

- 181 di are 17.00, uliveto, cl. 2, R.D. euro 8,34, R.A. euro 9,22;

- 512 di ca. 83, uliveto, cl. 2, R.D. euro 0,41, R.A. euro 0,45;

- 493 di ca. 8, seminativo, cl. 3, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;

- 124 di are 13.43, incol. prod., cl. unica, R.D. euro 0,42, R.A. euro 0,14;

- 141 di are 1.05, canneto, cl. unica, R.D. euro 0,60, R.A.

euro 0,22;

- 348 di are 3.40, incol. prod., cl. unica, R.D. euro 0,11, R.A. euro 0,04;
- 349 di are 2.44, incol.prod., cl. unica, R.D. euro 0,08, R.A. euro 0,03;
- 350 di ca. 75, canneto, cl. unica, R.D. euro 0,43, R.A. euro 0,15;
- 351 di are 1.05, canneto, cl. unica, R.D. euro 0,60, R.A. euro 0,22;
- 495 di are 10.48, uliveto, cl. 2, R.D. euro 5,14, R.A. euro 5,68;
- 511 di are 1.78, uliveto, cl. 2, R.D. euro 0,87, R.A. euro 0,97;
- 539 di ca. 67, uliveto, cl. 2, R.D. euro 0,33, R.A. euro 0,36;
- 523 di ca. 2, pascolo, cl. 1, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;
- 514 di are 4.80, pascolo, cl. 1, R.D. euro 0,50, R.A. euro 0,12;
- 518 di are 2.23, uliveto, cl. 2, R.D. euro 1,09, R.A. euro 1,21;
- 522 di ca. 13, pascolo, cl. 1, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;
- 525 di ca. 92, uliveto, cl. 2, R.D. euro 0,45, R.A. euro 0,50;
- 530 di ca. 28, uliveto, cl. 2, R.D. euro 0,14, R.A. euro 0,15;
- 500 di are 5.02, uliveto, cl. 2, R.D. euro 2,46, R.A. euro 2,72;
- 502 di are 2.66, uliveto, cl. 2, R.D. euro 1,31, R.A. euro 1,44;
- 503 di are 2.29, uliveto, cl. 2, R.D. euro 1,12, R.A. euro 1,24;
- 712 di ca. 85, uliveto, cl. 2, R.D. euro 0,42, R.A. euro 0,46;
- 750 di are 39.10, pascolo, cl. 1, R.D. euro 4,04, R.A. euro 1,01;
- 752 di are 41.12, uliveto, cl. 2, R.D. euro 20,17, R.A. euro 22,30;
- 720 di ca. 39, uliveto, cl. 2, R.D. euro 0,19, R.A. euro 0,21;
- 721 di are 6.53, uliveto, cl. 2, R.D. euro 3,20, R.A. euro 3,54;
- 726 di are 10.46, seminativo, cl. 3, R.D. euro 1,08, R.A. euro 1,35.

Le dette particelle aggraffate 440 sub. 23, 441 sub. 22, 494 sub. 48, 496 sub. 47, 507, 509, 515 sub. 27, 531 sub. 1, 532 sub. 11, 535 sub. 4, 536 sub. 2, 583, 710, 711, 713, 714, 716, 719, 723, 725, 727, 728, 729, 736, 744, 746, 748 e 749 e le partt. 712, 750, 752, 720, 721, 726 e 751, tutte del

foglio 8, derivano dalla fusione e frazionamento delle particelle aggraffate 440 sub. 22, 441 sub. 21, 494 sub. 47, 496 sub. 46, 515 sub. 24, 531, 532 sub. 10, 535 sub. 3 e 536 sub. 1 del Catasto Fabbricati e delle partt. 112, 491, 492, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 519, 521, 534, 560, 562, 564 e 527 del Catasto Terreni, tutte del fg. 8, giusta denuncia di variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica n. 14273.1/2012 del 28 Giugno 2012, prot. n. ME0160844.

A loro volta, le dette particelle aggraffate derivano dalle particelle aggraffate 440 subb. 21 e 22, 494 sub. 47, 496 sub. 46, 515 sub. 24, 531, 532 sub. 10, 535 sub. 3 e 536 sub. 1, sempre del fg. 8, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo n. 4803.1/2004 del 3 Agosto 2004, prot. n. ME0138100.

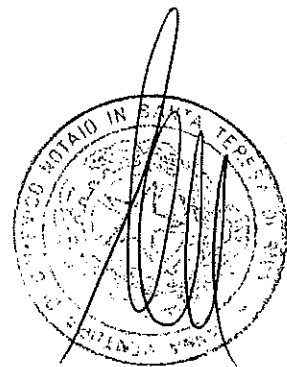
A loro volta, dette ultime particelle aggraffate derivano dalle particelle 440 subb. 21, 441 sub. 20, 494 sub. 46, 496 sub. 45, 515 sub. 23, 532 sub. 9, 535 sub. 2 e 536, sempre del fg. 8, giusta denuncia di variazione per fusione - ampliamento - variazione di toponomastica - ultimazione di fabbricato urbano n. 3784.1/2004 del 17 Giugno 2004, prot. n. ME0112131.

SI RILEVA:

- relativamente alla particella 515, non risulta depositata in catasto la planimetria del piano primo sottostrada; che tuttavia risulta raffigurata nel relativo elaborato planimetrico;
- relativamente alla particella 513, la planimetria depositata in catasto non corrisponde a quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale.

Non sono comprese nell'intero compendio immobiliare sopra descritto, poiché di proprietà di terzi, le unità immobiliari rappresentate dalle particelle 440 subalterni 15 (quindici), 16 (sedici) e 20 (venti); 496 subalterni 3 (tre), 5 (cinque), 11 (undici) e 12 (dodici); 515 subalterni 17 (diciassette) e 18 (diciotto); 532 subalterni 3 (tre) e 4 (quattro).

B) - Che dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Messina - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal 24 Luglio 1957 e fino al 27 Settembre 2021, il suindicato compendio immobiliare risulta di proprietà della detta Società a responsabilità limitata "ALBAZZURRA HOTEL & RESORT S.R.L." con sede in Sant'Alessio Siculo sopra generalizzata (alla data dell'acquisto, con sede in Milano), per essere stato alla stessa conferito, in sede di costituzione, con il citato atto di "Costituzione di Società



a Responsabilità Limitata" ricevuto dal notaio Monica Zara, notaio in Milano, il 17 Dicembre 2007, registrato a Milano 4 il 18 Dicembre 2007 al n. 26119 serie 1T, trascritto a Messina il 2 Gennaio 2008 ai nn.ri 93/83, da potere della società a responsabilità limitata "Giusy s.r.l." con sede in Catania, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese del Sud Est Sicilia 05831490155.

Alla detta società "Giusy S.r.l." con sede in Catania, a sua volta, era pervenuto, nella sua originaria consistenza:

A) - in parte, con Decreto di Trasferimento del Tribunale Civile di Catania del 17 Novembre 2001, Rep. n. 6874, rettificato con provvedimento del 19 Novembre 2001, registrato a Catania l'11 Dicembre 2001, trascritto il 30 Novembre 2001 ai nn.ri 29510/24655, emesso nell'ambito della procedura fallimentare della società per azioni "IM.CO. Immobiliari Costruzioni S.p.A." con sede in Catania, avente ad oggetto:

"il complesso immobiliare denominato "Capo dei Greci", sito in S.Alessio Siculo, C.da S.Margherita, Via Nazionale n. 421".

Composto da:

- 1) n. 37 unità immobiliari site nelle palazzine 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e catastate al foglio 8, mappale 494, subalterni dall'1 al 37;
- 2) n. 6 unità immobiliari site nella palazzina 10 e catastate al foglio 8, mappale 515, subalterni dall'1 al 6;
- 3) n. 5 unità immobiliari site nella palazzina 11 e catastate al foglio 8, mappale 515, subalterni dal 7 all'11;
- 4) n. 4 unità immobiliari site nella palazzina 12 e catastate al foglio 8, mappale 515, subalterni dal 13 al 16;
- 5) n. 4 unità immobiliari site nella palazzina 23 e catastate al foglio 8, mappale 496, subalterni 1, 2, 4 e 6;
- 6) n. 4 unità immobiliari site nella palazzina 22 e catastate al foglio 8, mappale 496, subalterni dal 7 al 10;
- 7) n. 24 unità immobiliari site nelle palazzine 14, 19, 20 e 21 e catastate al foglio 8, mappale 496, subalterni dal 13 al 36;
- 8) n. 4 unità immobiliari site nella palazzina 15 e catastate al foglio 8, mappale 532, subalterni 1, 2, 5 e 6;
- 9) terreno esteso mq. 1350 sul quale dovevano essere realizzate le 2 palazzine costruite in altro sito, al catasto terreni foglio 8, particelle 523, 527 e 539;
- 10) aree vincolate a parcheggio, pari a 87/132 dell'intero, al catasto urbano foglio 8, mappale 497, 513, 533;
- 11) terreno a valle della S.S. 114 esteso mq. 2155, al catasto terreni foglio 8, particelle 124, 141, 348, 349, 350 e 351.

Il tutto con la comproprietà pro quota delle parti condominiali come emergenti dalla consulenza tecnica redatta

dall'ing. Mariom Matarazzo e dall'accatastamento ed in particolare:

- della strada di lottizzazione al catasto terreni foglio 8, particelle 492, 495, 502, 506, 508, 511, 514, 518, 522, 525, 539 e 534;
- delle aree destinate a verde attrezzato, al catasto terreni foglio 8, particelle 506, 521 e 537;
- dell'impianto fognante, della fossa settica e relativa rete;
- dell'impianto di illuminazione esterna e relativa rete di distribuzione;
- del 70% delle aree destinate ad attrezzature varie (bar, etc., giusto atto in notar Antonio Las Casas del 21.12.1982 reg.to al n. 123) pari, nell'intero, a mq. 2731; in catasto terreni foglio 8, particelle 505, 517, 519, 531, 538 ed all'urbano mappale 535 e 536, stesso foglio 8;
- del 73% del terreno destinato a zona ascensore (giusto l'atto su richiamato) pari, nell'intero, a mq. 731, al catasto terreni foglio 8, particelle 500 e 503 ed all'urbano mappale 501, stesso foglio 8."

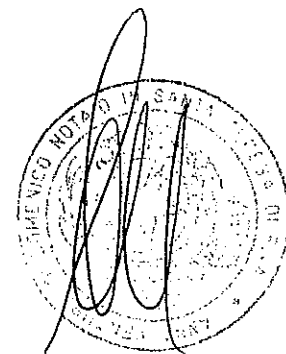
Si precisa che nella relativa nota di trascrizione del suindicato Decreto di Trasferimento, le suddette quote di comproprietà delle parti condominiali, non risultano inserite nella Sezione "B - Immobili" con indicazione della quota oggetto di trasferimento, ma riportate nella Sezione "D - Ulteriori Informazioni" della suddetta nota.

B) - in parte, con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 23 Ottobre 2002, Rep. n. 77268, registrato a Catania il 10 Dicembre 2002 al n. 13619, trascritto a Messina il 22 Novembre 2002 ai nn.ri 29988/24741, rettificato con la rettifica contenuta nell'atto di "Rettifica Catastale e Compravendita" ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 20 Gennaio 2003, Rep. n. 77504, registrato a Catania il 7 Febbraio 2003, trascritto, per la rettifica, il 14 Febbraio 2003 ai nn.ri 4115/3411, da potere del sig. Intelisano Carmelo, nato a Piedimonte Etneo il 6 Febbraio 1925, avente ad oggetto:

"i corpi di fabbrica costituenti le palazzine 8 (ex 7) e 9 (ex 8) e 16, facenti parte del complesso edilizio realizzato sul terreno sito in Sant'Alessio Siculo, Contrada Santa Margherita Via Nazionale n. 421, e precisamente:

1) palazzina 8 (ex 7), composta di un piano seminterrato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un piano terra-rialzato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un primo piano comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori."

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al



foglio 8, particella 440 subalterni 4 (quattro), 5 (cinque), 11 (undici), 12 (dodici), 17 (diciassette) e 18 (diciotto).

"2) Palazzina 9 (ex 8), composta di un piano seminterrato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un piano terra-rialzato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un primo piano comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori.

Di tale palazzina vengono vendute esclusivamente cinque unità poiché il venditore si trattiene l'appartamento al primo piano lato est".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 440 subalterni 6 (sei), 7 (sette), 13 (tredici), 14 (quattordici) e 19 (diciannove).

"Fa parte della suddetta palazzina l'area scoperta destinata a posti auto della superficie di mq. 382 (metri quadrati trecentottantadue)".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 440 subalterno 8 (otto).

"3) Palazzina 16, composta di un piano seminterrato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un piano terra-rialzato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un primo piano comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 441 subalterni 6 (sei), 7 (sette), 12 (dodici), 13 (tredici), 18 (diciotto) e 19 (diciannove)".

Nella vendita è stata compresa "la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge e per lo stato dei luoghi e con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, ivi comprese le quote di area di parcheggio e della strada di accesso interna alla lottizzazione".

Riportati in catasto come segue:

a) strada di accesso interna alla lottizzazione:

Nel Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8 particelle 495 di are 10.48, 525 di centiare 98, 514 di are 4.80, 530 di centiare 28, 522 di centiare 13, 534 di are 6.44, 518 di are 2.23, 504 di centiare 84, 492 di centiare 73, 508 di centiare 71, 502 di are 2.66, 511 di are 1.78.

b) l'area di parcheggio:

Nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particelle 497, contrada Santa Margherita SS. 114 Km. 38, P.T., Z.U. categ. C/6, mq. 260; 513, contrada Santa Margherita SS. 114 Km. 38, P.T., Z.U. categ. C/6, mq. 1.277; 533, contrada Santa Margherita SS. 114 Km. 38, P.T., Z.U. categ. C/6, mq. 140.

Si precisa che nella relativa nota di trascrizione, le

suddette quote di comproprietà delle parti comuni non risultano inserite nella Sezione "B - Immobili" con indicazione della quota oggetto di vendita, ma riportate nella Sezione "D - Ulteriori Informazioni" della suddetta nota.

C) - In parte, con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 17 Dicembre 2002, Rep. n. 77423, registrato a Catania il 3 Gennaio 2003 al n. 59, trascritto a Messina il 15 Gennaio 2003 ai nn.ri 1032/934, da potere del sig. Salerno Sebastiano, nato a Catania il 21 Aprile 1926, rettificato con la rettifica contenuta nell'"Atto di Rettifica e Compravendita" ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 12 Febbraio 2003, Rep. n. 77582, registrato a Catania il 4 Marzo 2003 al n. 2533, trascritto a Messina, per la rettifica, il 7 Marzo 2003 ai nn.ri 6236/5110 e successivo atto di Rettifica Catastale ricevuto sempre dal notaio Barbaro Las Casas in data 7 Novembre 2003, Rep. n. 78293, registrato a Catania il 18 Novembre 2003, trascritto il 27 Novembre 2003 ai nn.ri 35983/28416, aventi ad oggetto:

"i corpi di fabbrica costituenti le palazzine 17, 18 e parte della 7 (ex 6), facenti parte del complesso edilizio realizzato sul terreno sito in Sant'Alessio Siculo, Contrada Santa Margherita Via Nazionale n. 421, e precisamente:

1) palazzina 17, composta di un piano seminterrato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un piano terra-rialzato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un primo piano comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori."

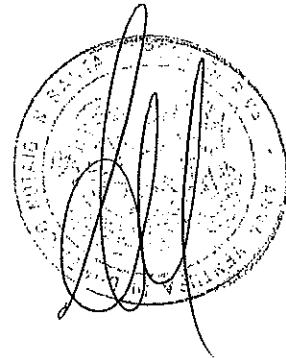
Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 441 subalterni 4 (quattro), 5 (cinque), 10 (dieci), 11 (undici), 16 (sedici) e 17 (diciassette).

"2) palazzina 18, composta di un piano seminterrato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un piano terra-rialzato comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva; di un primo piano comprendente due unità immobiliari ciascuna di due vani ed accessori."

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 441 subalterni 2 (due), 3 (tre), 8 (otto), 9 (nove), 14 (quattordici) e 15 (quindici).

"Fa parte della suddetta palazzina, quale corpo comune non censibile, l'area scoperta posta ad ovest della medesima, di circa mq. 380 (metri quadrati trecentottanta)".

"3) Della palazzina 7 (ex 6) viene venduta esclusivamente l'unità immobiliare di cui appresso, poiché le altre cinque unità sono state trasferite a terzi e precisamente:



- unità ubicata al piano terra, lato ovest, composta di due vani e mezzo, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 440 subalterno 9 (nove).

Nella vendita è stata compresa "la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge e per lo stato dei luoghi e con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, ivi comprese le quote di area di parcheggio e della strada di accesso interna alla lottizzazione".

Riportati in catasto come segue:

a) strada di accesso interna alla lottizzazione:

Nel Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8 particelle 495 di are 10.48, 525 di centiare 98, 514 di are 4.80, 530 di centiare 28, 522 di centiare 13, 534 di are 6.44, 518 di are 2.23, 504 di centiare 84, 492 di centiare 73, 508 di centiare 71, 502 di are 2.66, 511 di are 1.78.

b) l'area di parcheggio:

Nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particelle 497, contrada Santa Margherita SS. 114 Km. 38, P.T., Z.U. categ. C/6, mq. 260; 513, contrada Santa Margherita SS. 114 Km. 38, P.T., Z.U. categ. C/6, mq. 1.277; 533, contrada Santa Margherita SS. 114 Km. 38, P.T., Z.U. categ. C/6, mq. 140.

Sono state altresì comprese nella vendita "le quote indivise delle ulteriori aree destinate ad attrezzature varie, a zona ascensori ed a verde attrezzato e precisamente:

- centocinquanta millesimi delle aree destinate ad attrezzature varie (bar, etc.) di complessivi mq. 2.731, in catasto al foglio 8 del Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, particelle 505, 517, 519, 531 e 538 ed al foglio 8 del Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo, particelle 535 e 536;

- centocinquanta millesimi dell'area destinata a verde attrezzato di mq. 1373, in catasto al foglio 8 del Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, particelle 537, 521 e 506;

- centotrentacinque millesimi del terreno destinato a zona ascensori di mq. 731, in catasto al foglio 8 del Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, particelle 500 e 503;

- centoquaranta millesimi del vano ascensore, in catasto al foglio 8 del Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo, particella 501".

Si precisa che nella relativa nota di trascrizione, le suddette quote di comproprietà relative alla strada di lottizzazione ed all'area di parcheggio non risultano inserite nella Sezione "B - Immobili" con indicazione della quota oggetto di vendita, ma riportate nella Sezione "D - Ulteriori Informazioni" della suddetta nota.

D) - In parte, con la Compravendita contenuta nel citato atto di "Rettifica Catastale e Compravendita" ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 20 Gennaio

2003, Rep. n. 77504, registrato a Catania il 7 Febbraio

2003, trascritto a Messina, per la compravendita, il 14 Febbraio 2003 ai nn.ri 4116/3412, da potere del detto sig. Intelisano Carmelo, avente ad oggetto:

"a) quote delle aree destinate ad attrezzature varie del complesso turistico-alberghiero, sito in S.Alessio Siculo, contrada Santa Margherita" - "e precisamente:

- centocinquanta millesimi delle aree destinate ad attrezzature varie (bar, etc.) di complessivi mq. 2.731, in catasto al foglio 8 del Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, particelle 505 di centiare 11, 517 di are 2.41, 519 di are 1.19, 531 di are 15.06 e 538 di are 8.54 e, per quanto attiene i corpi di fabbrica anch'essi destinati ad attrezzature, riportati al Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particelle 535 e 536, Contrada S. Margherita Km. 38;

- centocinquanta millesimi delle aree destinate a verde attrezzato di mq. 1373, in catasto al foglio 8 del Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, particelle 537 di are 13.12, 521 di centiare 60 e 506 di centiare 1;

- centotrentacinque millesimi del terreno destinato a zona ascensori di mq. 731, in catasto al foglio 8 del Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, particelle 500 di are 5.02 e 503 di are 2.29;

- centoquaranta millesimi del vano ascensore, in catasto al foglio 8 del Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo, particella 501".

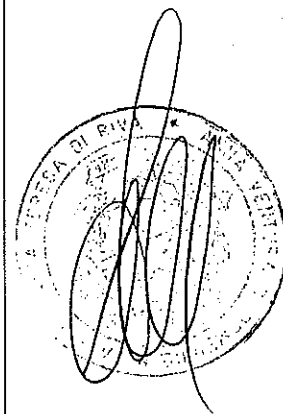
"b) cinquecento millesimi indivisi dell'appezzamento di terreno con vecchi fabbricati in parte diruti, della estensione complessiva di circa ha. 1.81.80, sito in territorio di Sant'Alessio Siculo, contrada Santa Margherita, da destinare a verde e pertinenza del sopradescritto complesso edilizio, costituito da due appezzamenti".

Nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particelle 112 di are 45.20, 181 di are 17.00, 491 di are 70.29, 493 di ca. 8, 507 fabbricato urbano da accertare di are 2.78, 509 fabbricato urbano da accertare di ca. 71, 510 di are 42.19 e 512 di ca. 83.

E) - In parte, con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 24 Gennaio 2003, Rep. n. 77520, registrato a Catania il 12 Febbraio 2003 al n. 1727, trascritto a Messina il 24 Febbraio 2003 ai nn.ri 4957/4048, da potere del sig. Cartalemi Antonino, nato a Paternò il 18 Novembre 1936, avente ad oggetto:

"la seguente unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio denominato "Capo dei Greci", sito in Sant'Alessio Siculo, Contrada Margherita, Via Nazionale senza numero e precisamente:

- appartamento, posto al piano seminterrato, composto di un



saloncino con angolo cottura, un vano, disimpegno, bagno, ripostiglio, piccola terrazza a livello con veduta mare, piccola terrazza retrostante".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 440 subalterno 2 (due).

E' stata compresa nella vendita "la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge e per lo stato dei luoghi".

F) - In parte, con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 24 Gennaio 2003, Rep. n. 77521, registrato a Catania il 12 Febbraio 2003 al n. 1728, trascritto a Messina il 24 Febbraio 2003 ai nn.ri 4958/4049, da potere della sig.a Mirena Barbara Maria Letizia, nata a Paternò il 2 Agosto 1939, avente ad oggetto:

"la seguente unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio denominato "Capo dei Greci", sito in Sant'Alessio Siculo, Contrada Margherita, Via Nazionale senza numero e precisamente:

- appartamento, posto al piano seminterrato, composto di un salone con angolo cottura, un vano, disimpegno, bagno, ripostiglio ed annessa terrazza a livello".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 440 subalterno 3 (tre).

E' stata compresa nella vendita "la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge e per lo stato dei luoghi".

G) - In parte, con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 4 Febbraio 2003, Rep. n. 77552, registrato a Catania il 21 Febbraio 2003 al n. 2140, trascritto a Messina il 6 Marzo 2003 ai nn.ri 6047/4955, da potere dei sigg.ri Tosto Giovanni, nato a Catania il 17 Giugno 1931 e Giuffrida Grazia, nata a Catania il 15 Marzo 1936, avente ad oggetto:

"la seguente unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio denominato "Capo dei Greci", sito in Sant'Alessio Siculo, Contrada Margherita, Via Nazionale senza numero e precisamente:

- appartamento, posto al piano terra, composto di un salone con angolo cottura, un vano, disimpegno, servizio, doccia, con annesso retrostante tratto di terreno pertinenziale in atto già delimitato".

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 440 subalterno 10 (dieci).

E' stata compresa nella vendita "la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge e per lo stato dei luoghi".

H) - In parte, con la Compravendita contenuta nel citato "Atto di Rettifica e Compravendita" ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 12 Febbraio 2003, Rep. n. 77582, registrato a Catania il 4 Marzo 2003 al n.

2533, trascritto a Messina, per la Compravendita, il 7 Marzo 2003 ai nn.ri 6237/5111, da potere del detto sig. Salerno Sebastiano, avente ad oggetto:

"- cinquecento millesimi indivisi dell'appezzamento di terreno con vecchi fabbricati in parte diruti, della estensione complessiva di circa ha. 1.81.80, sito in territorio di Sant'Alessio Siculo, contrada Santa Margherita, costituito da due appezzamenti".

Nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particelle 112 di are 45.20, 181 di are 17.00, 491 di are 70.29, 493 di ca. 8, 507 fabbricato urbano da accertare di are 2.78, 509 fabbricato urbano da accertare di ca. 71, 510 di are 42.19 e 512 di ca. 83.

I) - Ed in parte, con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas, notaio in Catania, il 13 Giugno 2006, Rep. n. 81052, trascritto a Messina l'11 Luglio 2006 ai nn.ri 29444/15530, da potere della sig.a Pellizzotti Concetta, nata a Catania il 9 Ottobre 1944, avente ad oggetto un appartamento per civile abitazione in Sant'Alessio Siculo, Via Nazionale, ubicato al piano primo, della consistenza di 3 (tre) vani catastali.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo, al foglio 8, particella 515 subalterno 12 (dodici).

E' stata compresa nella vendita "la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge e per lo stato dei luoghi".

Alla detta società per azioni "IM.CO. Immobiliari Costruzioni S.p.A." con sede in Catania, quanto oggetto del citato decreto di trasferimento di cui alla lettera A), era pervenuto, nella sua originaria consistenza (terreno partt. 135 di Ha. 1.85.30, 362 di are 18.50, 363 di are 6.50, 136 di ca. 99 F.R. - tutte ex fg. 20 di Forza D'Agrò e fg. 8, partt. 124 di are 13.10, 348 di are 3.50, 349 di are 2.10, 350 di ca. 75, 270 di are 1.15 e 351 di ca. 95 del Catasto Terreni di Sant'Alessio Siculo, oltre la quota di 73/100 della part. 139 di are 11.20 - ex fg. 20 di Forza D'Agrò) con la Vendita contenuta nell'atto di "Vendita, Riserva di Aree, Divisione, Appalto ed Altro" ricevuto dal notaio Antonio Las Casas, notaio in Catania, il 21 Dicembre 1982, Rep. n. 133173, trascritto il 18 Gennaio 1983 ai nn.ri 1442/1313, da potere dei detti sigg.ri Intelisano Carmelo e Salerno Sebastiano, i quali si sono riservati le superfici e le aree sulle quali dovevano essere realizzate le palazzine 6, 7, 8, 16, 17 e 18 con annesso terreno e con "la comproprietà pro-quota di tutte le cose comuni e condominiali fissate ed approvate dalla licenza urbanistica". Si sono inoltre riservati la quota del 30% (trenta per cento) di tutte le opere secondarie ed a servizio realizzande e destinande alla fruibilità del complesso

stesso già approvato e delle restanti aree e del restante terreno di loro proprietà, indicate nelle tavole 8, 9 e 21 della convenzione trascritta allegata al detto atto sotto la lettera "B" come bar, ristorante e annessa terrazza, spogliatoi, depositi, magazzini, scale ed ascensori per la discesa a mare, zona a mare e quant'altro da realizzarsi secondo il progetto stesso o, per la zona a mare, secondo il progetto da presentarsi.

Si è precisato che la tavola 8 è stata modificata con la concessione in tavola 8A ter mentre la tavola 7 è stata modificata nella tavola 7/A bis.

Ai detti sigg.ri Intelisano Carmelo e Salerno Sebastiano, quanto trasferito con gli atti di cui alle superiori lettere B), C), D) e H), nella sua originaria diversa consistenza, era pervenuto, **in parte**, con atto di Vendite ricevuto dal notaio Giuseppe Lombardo il **14 Novembre 1964**, registrato al n. 747, trascritto il 21 Dicembre 1964 ai nn.ri 24109/21851 (da potere del sig. Scarcella Santi fu Domenico, nato a Santa Teresa di Riva l'8 Novembre 1889) ed ai nn.ri 24110/21852 (da potere dei sigg.ri Scarcella Santi predetto, Scarcella Domenico, nato a Santa Teresa di Riva il 6 Gennaio 1922, Scarcella Giovanni, nato a Santa Teresa di Riva il 15 Giugno 1924, Scarcella Antonino, nato a Santa Teresa di Riva il 5 Settembre 1926, Scarcella Guido, nato a Messina il 30 Maggio 1935, Scarcella Antonia, nata a Santa Teresa di Riva il 21 Marzo 1919, Scarcella Caterina, nata a Santa Teresa di Riva il 5 Luglio 1920 e Scarcella Luigia, nata a Santa Teresa di Riva il 19 Dicembre 1931; **in parte**, con atto di Permuta ricevuto dal notaio Antonio Las Casas il 27 Dicembre 1979, Rep. n. 122522, trascritto il 19 Gennaio 1980 ai nn.ri 1348/1210, da potere dei sigg.ri Smiroldo Carlo, nato ad Antillo il 24 Gennaio 1926, Smiroldo Giuseppa, nata a Messina il 26 Dicembre 1954, Smiroldo Francesca, nata a Messina il 29 Settembre 1956, Smiroldo Carmelo, nato ad Antillo il 14 Febbraio 1960 e Smiroldo Antonio, nato ad Antillo il 10 Settembre 1961 e successiva Divisione contenuta nel citato atto di "Vendita, Riserva di Aree, Divisione, Appalto ed Altro" ricevuto dal notaio Antonio Las Casas, notaio in Catania, il **21 Dicembre 1982**, Rep. n. 133173, trascritta il 18 Gennaio 1983 ai nn.ri 1443/1314 (a favore di Intelisano Carmelo) ed ai nn.ri 1444/1315 (a favore di Salerno Sebastiano), con il quale il sig. Intelisano Carmelo si è adottato le superfici e le sezioni di area corrispondenti alle palazzine 16, 7 e 8 ed eventuale ulteriore palazzina, siti in Sant'Alessio Siculo, Contrada Santa Margherita, nonché la comproprietà pro-rata ed in quota proporzionale di tutte le opere e cose comuni del realizzando complesso e dell'area su cui le stesse insistono secondo la fruibilità e con i vincoli previsti dalle

concessioni amministrative indicate in detto atto e relativi allegati, tra cui strade, fogne, impianti di depurazione ed illuminazione, spazi a verde, parcheggi e quant'altro; il sig. Salerno Sebastiano si è adottato le superfici e le sezioni di area corrispondenti alle palazzine 17, 18, 6 ed eventuale ulteriore palazzina, siti in Sant'Alessio Siculo, Contrada Santa Margherita, nonché la comproprietà pro-rata ed in quota proporzionale di tutte le opere e cose comuni di cui sopra.

Al detto sig. Cartalemi Antonino, a sua volta, quanto venduto con l'atto di cui alla superiore lettera E), era pervenuto con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Fabrizio Grassi il 15 Ottobre 1997, registrato ad Acireale il 3 Novembre 1997 al n. 2237, trascritto il 16 Ottobre 1997 ai nn.ri 23579/20411, da potere del detto sig. Salerno Sebastiano.

Alla detta sig.a Mirena Barbara Maria Letizia, a sua volta, quanto venduto con l'atto di cui alla superiore lettera F), era pervenuto con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Fabrizio Grassi il 17 Aprile 1997, registrato ad Acireale il 5 Maggio 1997 al n. 1016, trascritto il 18 Aprile 1997 ai nn.ri 9710/8556, da potere del detto sig. Salerno Sebastiano.

Ai detti sigg.ri Tosto Giovanni e Giuffrida Grazia, a loro volta, quanto venduto con l'atto di cui alla superiore lettera G), era pervenuto con atto di Compravendita ricevuto dal notaio Fabrizio Grassi l'11 Marzo 1997, registrato ad Acireale il 1° Aprile 1997 al n. 747, trascritto il 12 Marzo 1997 ai nn.ri 6210/5509, da potere del detto sig. Salerno Sebastiano.

Alla detta sig.a Pellizzotti Concetta, a sua volta, quanto venduto con l'atto di cui alla superiore lettera I), era pervenuto con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 10 Gennaio 1998, Rep. n. 74, trascritto il 25 Giugno 2007 ai nn.ri 26850/15631, emesso nell'ambito della citata procedura fallimentare della società per azioni "IM.CO. Immobiliari Costruzioni S.p.A." con sede in Catania, alla quale, a sua volta, era pervenuto con i titoli sopra citati.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul compendio immobiliare sopra indicato, gravano le seguenti formalità:

1) ipoteca iscritta il 3 Dicembre 2004 ai nn.ri 42411/10189 (in ripetizione di quella iscritta il 13 Novembre 2004 ai nn.ri 40031/9668, annotata di cancellazione il 6 Novembre 2006 ai nn.ri 46978/6379) per euro 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), a favore della Banca Antoniana Popolare

Venera S.p.A., con sede in Padova e contro la detta società a responsabilità limitata "Giusy s.r.l." con sede in Catania, in dipendenza del mutuo di euro 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00), della durata di anni 15 (quindici) concesso alla stessa con atto ricevuto dal notaio Raffaele Fatuzzo l'11 Novembre 2004, Rep. n. 16.753;

2) **ipoteca iscritta il 3 Maggio 2006 ai nn.ri 18967/6910**, per euro 36.120.000,00 (euro trentaseimilionicentoventimila/00), a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, della Banca SanPaolo Imi S.p.A. con sede in Torino, della Banca Italease S.p.A. con sede in Milano, della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede in Padova e della Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara e contro la detta società a responsabilità limitata "Giusy s.r.l." con sede in Catania, in dipendenza del mutuo di euro 21.500.000,00 (euro ventunomilionicinquecentomila/00), della durata di anni 15 (quindici) concesso alla stessa con atto ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas il 28 Aprile 2006, Rep. n. 80885, Racc. n. 20183;

3) **ipoteca iscritta il 29 Gennaio 2009 ai nn.ri 3402/561**, per euro 48.048.000,00 (euro quarantottomilioni quarantottomila/00), a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, della Banca Unicredit Corporate Banking S.p.A. con sede in Verona, della Banca Intesa SanPaolo S.p.A. con sede in Torino, della Banca Italease S.p.A. con sede in Milano, della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, della Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi e della Banca Credito Siciliano S.p.A. con sede in Palermo e contro la detta società a responsabilità limitata "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l." con sede in Milano, in dipendenza del mutuo di euro 28.600.000,00 (euro ventottomilioni seicentomila/00), della durata di anni 15 (quindici) concesso alla stessa con atto ricevuto dal notaio Carlo Saggio il 28 Gennaio 2009, Rep. n. 29552, Racc. n. 8818;

4) **pignoramento immobiliare trascritto il 3 Giugno 2011 ai nn.ri 18238/13200**, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro la detta società a responsabilità limitata "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l." con sede in Sant'Alessio Siculo, in dipendenza del Provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Messina del 23 Marzo 2011, Rep. n. 664/2011;

5) **domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica, trascritta il 16 Luglio 2013 ai nn.ri 18340/14386**, a favore dei sigg.ri Bonaffini Filippo, nato a Pietraperzia (EN) il 31 Maggio 1931 e Granata Anna Rosa, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 2 Marzo 1944 e contro la detta società "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l." con sede in Sant'Alessio Siculo, avente ad oggetto l'appartamento, per civile

abitazione, sito in Sant'Alessio Siculo, Frazione Santa Margherita, ubicato al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532 subalterno 6 (sei);

6) domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica, trascritta il 16 Luglio 2013 ai nn.ri 18341/14387, a favore del sig. Granata Pietro Nicola, nato a Caltanissetta il 6 Gennaio 1953 e contro la detta società "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l." con sede in Sant'Alessio Siculo, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, sito in Sant'Alessio Siculo, Frazione Santa Margherita, ubicato al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532 subalterno 5 (cinque).

Si rileva:

- risulta iscritta in data 30 Novembre 2001 ai nn.ri 29512/2898 ipoteca per lire 6.000.000.000 (lire seimiliardi) pari ad euro 3.098.741,39 (euro tremilioninovantottomilasettecentoquarantuno/39) a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro la detta società a responsabilità limitata "Giusy s.r.l." con sede in Catania, in dipendenza di un mutuo per lire 3.000.000.000 (lire tremiliardi) pari ad euro 1.549.370,70 (euro unmilione cinquecento quarantanove milatrecentosettanta/70)

concesso alla detta società con atto ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas il 29 Novembre 2001, Rep. n. 76440, gravante sul compendio immobiliare in oggetto.

Tuttavia, con atto ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas il 17 luglio 2003, Rep. n. 78058, annotato il 9 Febbraio 2004 ai nn.ri 5022/478; con atto autenticato nelle firme dal notaio Elio Abbruzzese il 30 Giugno 2006, Rep. n. 57065, annotato il 14 Agosto 2006 ai nn.ri 35539/4539 e con atti autenticati nelle firme dal notaio Luigi Fasani, tutti il 13 Luglio 2006, rispettivamente Rep. n. 74366, annotato il 12 Dicembre 2006 ai nn.ri 51998/7058, Rep. n. 74367, annotato il 12 Dicembre 2006 ai nn.ri 51999/7059, Rep. n. 74368, annotato il 12 Dicembre 2006 ai nn.ri 52000/7060, Rep. n. 74370, annotato il 12 Dicembre 2006 ai nn.ri 52001/7061, Rep. n. 74371, annotato il 12 Dicembre 2006 ai nn.ri 52002/7062, Rep. n. 74372, annotato il 12 Dicembre 2006 ai nn.ri 52003/7063 e Rep. n. 74373, annotato il 12 Dicembre 2006 ai nn.ri 52004/7064, sono stati esclusi tutti gli immobili oggetto di garanzia ipotecaria, pertanto la suddetta formalità ipotecaria è da considerarsi meramente cartolare.

OSSERVAZIONI:

A) - Il terreno sul quale è stato realizzato il complesso edilizio sopra descritto è stato interessato da un piano di lottizzazione per la realizzazione di un complesso

insediativo autonomo in ambito chiuso ad uso collettivo, approvato dal Consiglio Comunale di Sant'Alessio Siculo nella seduta del 27 Febbraio 1982 con Delibera n. 16, per il quale è stata stipulata, tra i sigg.ri Intelisano Carmelo e Salerno Sebastiano da un parte ed il Comune di Sant'Alessio Siculo dall'altra, la relativa convenzione, con atto a rogito del segretario Capo del Comune di Sant'Alessio Siculo in data 6 Maggio 1982, registrata a Messina il 26 Maggio 1982 al n. 4367, trascritta il 24 Giugno 1982 ai nn.ri 15598/14140, modificata con atto di Convenzione Modificativa ricevuto dal notaio Grazia Maria Rita Terranova il 3 Luglio 1985, registrato a Messina il 17 Luglio 1985 al n. 5181, trascritto il 26 Luglio 1985 ai nn.ri 17206/13512.

B) - Risulta trascritta in data 13 Giugno 2006 ai nn.ri 25171/12877, a favore del Comune di Sant'Alessio Siculo e contro la detta società a responsabilità limitata "Giusy s.r.l." con sede in Catania, "Costituzione di Vincolo di Destinazione" nascente dall'atto ricevuto dal notaio Barbaro Las Casas il 29 Maggio 2006, Rep. n. 81010, Racc. n. 20264, con il quale il "Centro Benessere" e la "Sala Congressi", da realizzare su porzione della particella 513 del fg. 8, sono stati sottoposti a vincolo permanente di pertinenzialità rispetto al complesso turistico alberghiero denominato "Capo dei Greci", di proprietà della detta società, con divieto di utilizzare la realizzanda struttura autonomamente rispetto al complesso alberghiero suddetto e/o di modificarne la destinazione d'uso.

Quanto, infine, al parere richiesto circa l'individuazione delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva della società "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l." con sede in Sant'Alessio Siculo e di quelle di proprietà comune, si rileva quanto segue:

- il "condominio" relativo al complesso alberghiero in oggetto può dirsi costituito in dipendenza del citato atto di "Vendita, Riserva di Aree, Divisione, Appalto ed Altro" ricevuto dal notaio Antonio Las Casas, notaio in Catania, il 21 Dicembre 1982, Rep. n. 133173, con il quale, come sopra precisato, i sigg.ri Intelisano Carmelo e Salerno Sebastiano (unici proprietari del terreno) hanno trasferito alla società per azioni "IM.CO. Immobiliari Costruzioni S.p.A." con sede in Catania, il terreno sul quale era prevista la realizzazione del complesso immobiliare sopra descritto ed esattamente, la piena proprietà della porzione rappresentata dalle particelle 135, 362, 363, 136, 124, 348, 349, 350, 270 e 351; nonché la comproprietà in ragione di 73/100 (settantatre centesimi) della particella 139 (costituente la stradella di accesso); riservandosi, contestualmente, le superfici e le aree sulle quali era prevista la realizzazione delle palazzine 6, 7, 8 ("ed eventuale

ulteriore palazzina"), 16, 17, 18 ("ed eventuale ulteriore

palazzina"); nonché la "comproprietà pro-quota, di tutte le cose comuni e condominiali fissate ed approvate dalla licenza urbanistica" ed inoltre "una quota del trenta per cento di tutte le opere secondarie ed a servizio realizzande e destinate alla fruibilità del complesso stesso già approvato e delle restanti aree e del restante terreno di proprietà dei signori Intelisano e Salerno", indicate nelle tavole 8, 9 e 21 della convenzione come "bar, ristorante ed annessa terrazza, spogliatoi, depositi, magazzini, scale ed ascensori per la discesa a mare, zona a mare e quant'altro da realizzarsi secondo il progetto da presentarsi".

Si precisa, a tal proposito, che dalle consultazioni dei Registri Immobiliari, non risultano trascritti atti di trasferimento effettuati dalla società IM.CO. S.p.A. a terzi, in data antecedente a quella di trascrizione del Decreto di Trasferimento, contro la detta società "IM.CO. Immobiliari Costruzioni S.p.A." ed in favore della società "Giusy s.r.l."

Risultano, invece, i seguenti Decreti di Trasferimento, tutti di data antecedente, ma trascritti successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento in favore della società "Giusy s.r.l.":

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 25 Settembre 1996, Rep. n. 3310, trascritto il 7 Agosto 2004 ai nn.ri 29404/19342, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, in Sant'Alessio Siculo, Via Santa Margherita, ubicato al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 496 subalterno 3 (tre);

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 25 Settembre 1996, Rep. n. 3311, trascritto il 7 Agosto 2004 ai nn.ri 29405/19343, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, in Sant'Alessio Siculo, Via Santa Margherita, ubicato al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 496 subalterno 5 (cinque);

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 10 Gennaio 1998, Rep. n. 40, trascritto il 25 Giugno 2007 ai nn.ri 26849/15630, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, in Sant'Alessio Siculo, Via Nazionale, ubicato al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 515 subalterno 18 (diciotto);

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 10 Gennaio 1998, Rep. n. 665, trascritto il 25 Settembre 2008 ai nn.ri 34920/23526, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, in Sant'Alessio Siculo, Frazione Santa Margherita, ubicato al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella

532 subalterno 4 (quattro);

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 10 Gennaio 1998, Rep. n. 668, trascritto il 25 Settembre 2008 ai nn.ri 34921/23527, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, in Sant'Alessio Siculo, Frazione Santa Margherita, ubicato al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532 subalterno 3 (tre);

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 10 Gennaio 1998, Rep. n. 666, trascritto il 25 Settembre 2008 ai nn.ri 34922/23528, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, in Sant'Alessio Siculo, Frazione Santa Margherita, ubicato al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 515 subalterno 17 (diciassette);

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 10 Gennaio 1998, Rep. n. 510, trascritto il 5 Marzo 2010 ai nn.ri 7508/5294, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, in Sant'Alessio Siculo, Fraz. Santa Margherita, ubicato al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 496 subalterno 12 (dodici);

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 10 Gennaio 1998, Rep. n. 511, trascritto il 5 Marzo 2010 ai nn.ri 7509/5295, avente ad oggetto l'appartamento, per civile abitazione, in Sant'Alessio Siculo, Fraz. Santa Margherita, ubicato al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 496 subalterno 11 (undici).

Oltre al citato Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 10 Gennaio 1998, Rep. n. 74, trascritto il 25 Giugno 2007 ai nn.ri 26850/15631, in favore della detta sig.a Pellizzotti Concetta, avente ad oggetto l'appartamento riportato in catasto al foglio 8, part. 515 sub. 12 (dodici).

In nessuna delle note di trascrizione dei detti decreti si fa peraltro menzione delle parti comuni e/o condominiali del complesso.

Risultano, inoltre, trascritti contro il detto sig. Salerno Sebastianó, i seguenti atti di Compravendita:

1) - Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Giorgio Licciardello il 1° Dicembre 1993, rep. n. 47853, trascritto il 20 Dicembre 1993 ai nn.ri 32614/27779, a favore del sig. Maviça Nunzio, nato a Catania il 31 Marzo 1940, avente ad oggetto: "porzione di fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di S.Alessio Siculo, Via Nazionale SS. 114, costituito da due appartamentoini al piano primo, composti ciascuno da due vani ed accessori"; **riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 440 subalterni 15 (quindici) e 16 (sedici).**

"Con tutti i diritti, accessori, accessioni, pertinenze,

servitù attive e passive ad esso riferentesi ed in atto esistenti per stato dei luoghi e titoli derivativi e con le comproprietà proporzionali delle parti comuni dei locali e degli impianti tutti ad esso riferentesi per legge, stato dei luoghi, destinazione del costruttore e per titoli derivativi ed in particolare con tutti i diritti, le riserve ed i pesi di cui all'atto di vendita e' riserva d'area in notar A. Las Casas di Catania del 21.12.1982 reg.to il 10.1.1983 al n. 530".

2) - Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Fabrizio Grassi l'11 Marzo 1997, rep. n. 77472, trascritto il 12 Marzo 1997 ai nn.ri 6210/5509, sopra citato, a favore dei detti sigg.ri Tosto Giovanni e Giuffrida Grazia, avente ad oggetto l'appartamento in Sant'Alessio Siculo, Via Nazionale, ubicato al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 440 subalterno 10 (dieci).

Nessuna indicazione di parti comuni e/o condominiali risulta dalla relativa nota di trascrizione.

3) - Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Fabrizio Grassi il 17 Aprile 1997, rep. n. 77694, trascritto il 18 Aprile 1997 ai nn.ri 9710/8556, sopra citato, a favore della detta sig.a Mirena Barbara Maria Letizia, avente ad oggetto l'appartamento in Sant'Alessio Siculo, Via Nazionale, ubicato al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 440 subalterno 3 (tre).

Nessuna indicazione di parti comuni e/o condominiali risulta dalla relativa nota di trascrizione.

4) - Atto di Compravendita ricevuto dal notaio Fabrizio Grassi il 15 Ottobre 1997, rep. n. 78686, trascritto il 16 Ottobre 1997 ai nn.ri 23579/20411, sopra citato, a favore del detto sig. Cartalemi Antonino, avente ad oggetto l'appartamento in Sant'Alessio Siculo, Via Nazionale, ubicato al piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 440 subalterno 2 (due).

Nessuna indicazione di parti comuni e/o condominiali risulta dalla relativa nota di trascrizione.

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato, si ritiene che non sia possibile determinare con certezza le parti comuni e/o condominiali del complesso che, tuttavia, risulta catastato per intero alla detta 'società "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l." con sede in Milano (oggi con sede in Sant'Alessio Siculo).

Pertanto, ogni eventuale trasferimento a terzi di porzione del detto complesso, potrà essere effettuato "fatti salvi i diritti di terzi".

Si ritiene opportuno un esame approfondito da parte di un

tecnico all'uopo nominato, del piano di lottizzazione sopra
citato, al fine di verificare le opere ed impianti da
ritenersi comuni, sulla scorta del detto piano.

Nonché, infine, accertare l'esistenza di un eventuale
regolamento di comunione contenente la ripartizione delle
spese.

Santa Teresa di Riva, venti Ottobre duemilaventuno.

f.to Notaio Anna Ventura

