

CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOTECARIA E CATASTALE
ai sensi ex art. 567 c.p.c.

Io sottoscritto **GIOVANNI LIOTTA**, Notaio in Taormina, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, per incarico ricevuto dal Curatore fallimentare avvocato Princiotta Giuseppe, nato a Messina il 12 settembre 1978, con studio in Messina, via Camiciotti, n. 71 della società fallita **P.I. EFFE HOUSE S.R.L.**, con sede in Messina, via Toscana, n. 25, is. 4, capitale sociale euro 10.000 interamente versato, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Messina (sezione ordinaria) 05075670876, REA n. ME-228578, durata a tempo indeterminato e giusta incarico a me conferito con provvedimento del Giudice Delegato presso il Tribunale di Messina, Seconda Sezione Civile - Ufficio Fallimenti, dott.ssa M. C. D'Angelo del 21 marzo 2024 e, in relazione agli immobili di cui alla presente

CERTIFICO

che esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, esibitomi e/o disponibili ed esperita ogni opportuna indagine sulla base dei detti indicati registri, a tutto il *giorno*

11 APRILE 2024
risulta quanto segue

IMMOBILI IN PROPRIETA' della

società fallita **P.I. EFFE HOUSE S.R.L.**, con sede in Messina, sopra indicata

- **la proprietà per l'intero** dei seguenti locali facenti parte di un complesso edilizio a più elevazioni fuori terra oltre piani cantinati denominato "Grande Olimpo" composto da quattro corpi di fabbrica (A-B-C-D), sito nel Comune di **Messina**, villaggio Annunziata, contrada Saponara, **avente accesso dalla via Salita Cappellani, nn. 11-11/A-13/13A-15 (già via Olimpia)** e, precisamente

- **appartamento abitativo** posto al piano secondo (terza elevazione fuori terra) ricadente nel corpo di fabbrica B, contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), scala B, della superficie catastale di metri quadrati 67 (sessantasette), composto da un vano e accessori inclusa cucina, confinante con pianerottolo e vano scala, con altro appartamento complanare censito con il sub 45 (quarantacinque) dei medesimi foglio e particella, con cortile di pertinenza

Avv. Giovanni Liotta Notaio

via San Martino n. 5 98048 Spadafora (Messina - Italia) L. +39 090 9941057 f. +39 090 9926108 m. +39 392 8681339
ufficio secondario viale Boccetta n. 42 98122 Messina (Italia) gliotta@notariato.it www.notaioliotta.it



del locale al piano terra su cui prospetta;

nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 102, particella 3308, sub 44, via S. Cappellani, n. 11, scala B, interno 4, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, vani 3,5, superficie catastale totale mq.67 (sessantasette) totale escluse aree scoperte mq. 61 (sessantuno), rendita euro 162,68, in ditta aggiornata;

- posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento sopra indicato, posto al piano terra, ricadente nel corpo di fabbrica D, della consistenza e superficie catastale di metri quadrati 11 (undici), confinante con altro posto auto censito con il sub 124 (centoventiquattro) dei medesimi foglio e particella, con porzioni comuni censite con i subalterni 88 (ottantotto) da due lati e 106 (centosei) dei medesimi foglio e particella;

nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina al foglio 102, particella 3308, sub 125, via S. Cappellani n. 13/A, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale mq. 11 (undici), superficie catastale totale mq. 11 (undici), rendita euro 11,93, in ditta aggiornata.

Si precisa che

- dalle risultanze dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico dell'intero complesso, nonché dall'atto in Notar Zuccarello Marcolini di cui infra, risultano quali beni comuni non censibili
 - **foglio 102, particella 3308, sub 1, via S. Cappellani, n. 13/A, piano S1-T;**
 - **foglio 102, particella 3308, sub 23, via S. Cappellani, n. 11, scala B, piano S1-T -1-2-3-4;**
 - **foglio 102, particella 3308, sub 51, via S. Cappellani, n. 13, scala C, piano S1-T-S2-1234;**
 - **foglio 102, particella 3308, sub 88, via S. Cappellani, n. 13/A, scala D, piano S1-T-S2;**
 - **foglio 102, particella 3308, sub 106, via S. Cappellani, n. 13/A, scala D, piano T,**
- tutti derivanti da variazione del 10/02/2016 pratica n. ME0015027 con causale costituzione (n. 243.1/2016);

STORIA NEL VENTENNIO

Quanto sopra descritto è pervenuto alla società **P.I. EFFE HOUSE S.R.L.** dalla società **SA.MA. COSTRUZIONI S.R.L.**, con sede in Messina, con atto di vendita rogato dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini già di Terme Vigliatore in data 7 giugno 2017, repertorio numero 1913, raccolta numero 1358, registrato all'Ufficio



Fiscale di Barcellona Pozzo di Gotto il 20 giugno 2017 al numero 4086 e trascritto nei Registri Immobiliari di Messina in data 21 giugno 2017 ai numeri 14639/11310; in detto atto vi sono delle precisazioni relative alle parti condominiali (anche sopra riportate per taluni identificativi catastali) e alle porzioni escluse dalla vendita e/o non costituenti parti condominiali quali ad esempio il box auto, le cantine e i posti auto (salvo quello sopra indicato), i sottotetti, le terrazze.

La società SA.MA. COSTRUZIONI S.R.L. ha realizzato il complesso edilizio, di cui quanto anche in oggetto fa parte, su terreno pervenuto da Chiella Jasmine, Chiella Philippe, Chiella Maximilian e Chiella Desiderèe con atto di vendita con riserva di aree e contestuale divisione rogato dal Notaio Gaetano Parisi già di Messina in data 18 dicembre 2006, rep. n. 14194, registrato all'Ufficio Fiscale di Messina in data 27 dicembre 2006 al n. 665 e trascritto nei Registri Immobiliari di Messina in data 20 dicembre 2006 ai numeri 53510/30059, 53511/30060 e per accettazione tacita di eredità nn. 53509/30058 e successivo atto di transazione e quietanza rogato dal medesimo Notaio Parisi in data 26 marzo 2010, rep. n. 17549, raccolta n. 7890, registrato all'Ufficio Fiscale di Messina in data 15 aprile 2010 al n. 3049 e trascritto nei detti Registri Immobiliari in data 15 aprile 2010 ai numeri 12128/8497 e 12129/8498; detto ultimo atto è stato stipulato con i signori Chiella Philippe e Chiella Jasmine anche in connessione con il citato atto di divisione contestuale alla vendita del 18 dicembre 2006, sopra citata e con cui i signori Chiella hanno sciolto lo stato di comunione tra essi derivante per la citata vendita alla società SA.MA. Costruzioni S.r.l.; con successivo atto di identificazione catastale e permuta rogato dal Notaio Parisi del 10 ottobre 2016, repertorio 24028, registrato all'Ufficio Fiscale di Messina il 4 novembre 2016 al numero 7617, trascritto nei detti Registri Immobiliari il 4 novembre 2016 ai numeri 28723/22111, 28724/22112, 28725/22113, 28726/22114, la società SA.MA. COSTRUZIONI S.R.L. e i signori Chiella hanno convenuto di procedere all'identificazione catastale delle unità immobiliari realizzate sulle aree che i signori Chiella si erano riservati con il sopra citato atto di vendita con riserva del 18 dicembre 2006 in Notar Parisi e relativi posti auto e con successivo atto di transazione del medesimo Notaio del 26 marzo 2010; ai signori Chiella il terreno era pervenuto per successione legittima del padre Chiella Pietro, deceduto con ultimo domicilio e residenza abituale in Messina il



25 luglio 2004, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio Fiscale di Messina il 25 luglio 2005 al numero 13, vol. 2427 e trascritta nei detti Registri Immobiliari in data 19 ottobre 2005 ai numeri 38896/21029 e successiva dichiarazione modificativa registrata all'Ufficio Fiscale di Messina in data 14 dicembre 2006 al n. 18, vol. 2481, trascritta nei Registri Immobiliari di Messina il 15 aprile 2009 ai nn. 13708/9252 e ulteriore dichiarazione di successione registrata all'Ufficio Fiscale di Messina in data 1 aprile 2015 al n. 740, vol. 9990, trascritta nei Registri Immobiliari di Messina in data 1 settembre 2015 ai numeri 22311/16152 (che riguarda altri immobili); si precisa che, come sopra indicato e in connessione al citato atto in Notar G. Parisi del 18 dicembre 2006 risulta trascritta in data 20 dicembre 2006 ai numeri 53509/30058 accettazione tacita di eredità in favore dei signori Chiella e contro Chiella Pietro;

a Chiella Pietro detto terreno era pervenuto per successione testamentaria di Chiella Filippo, deceduto in Messina il 29 giugno 1979, regolata da testamento olografo del 5 novembre 1973, pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Giuseppe Casimo già di Messina del 13 dicembre 1979, registrato all'Ufficio Fiscale di Messina in data 19 dicembre 1979 al n. 9019 e trascritto nei Registri Immobiliari di Messina il 22 dicembre 1979 ai numeri 24108/21393 e giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio Fiscale di Messina in data 28 dicembre 1980, in alcuni atti 1979 al n. 52, vol. 1465, trascritta nei detti Registri Immobiliari il 3 agosto 1981 ai numeri 16085/14459 e successivo atto ricognitivo autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Grosso già di Messina in data 18 dicembre 2006, rep. n. 50313, registrato all'Ufficio Fiscale di Messina e trascritto nei Registri Immobiliari di Messina il 23 dicembre 2006 ai numeri 54182/30485.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta in data 21 giugno 2017 ai numeri 14640/1666 per euro 160.000 (centosessantamila), a favore della Banca di Credito Peloritano S.p.A., con sede in Messina e contro la sopra detta società, in dipendenza di un mutuo fondiario quindicennale di originari euro 80.000 (ottantamila) rogato con atto in Notar Andrea Zuccarello Marcolini già di Terme Vigliatore in data 7 giugno 2017, repertorio numero 1914, raccolta numero 1359, registrato all'Ufficio Fiscale di



Barcellona Pozzo di Gotto in data 20 giugno 2017 al numero 4087, serie 1T;

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta in data 5 dicembre 2023 ai numeri 34001/26820, emessa dal Tribunale di Messina in data 23 novembre 2023, rep. n. 36, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento P.I. EFFE HOUSE SRL e contro la società; secondo le risultanze del Registro delle Imprese risulta iscritta il 27 novembre 2023 la sentenza n. 36/2023 del 26 novembre 2023.

Si precisa nei detti Registri Immobiliari risultano, altresì, le seguenti trascrizioni:

- atto di vincolo unilaterale d'obbligo edilizio a parcheggio, rogato dal Notaio G. Parisi in data 5 luglio 2011, rep. 19013, raccolta n. 8897, registrato all'Ufficio Fiscale di Messina il 7 luglio 2011 al n. 5928 e trascritto nei Registri Immobiliari di Messina in data 8 luglio 2011 ai numeri 22281/16100, con cui la società ha imposto a favore del Comune di Messina un vincolo di destinazione permanente a parcheggio, per sé e per i propri aventi causa, a carico dei piani in deroga, relativamente ai corpi di fabbrica "A", "B" e "C", il tutto meglio descritto nel quadro D della nota di trascrizione e negli allegati al detto atto;
- atto di vincolo unilaterale d'obbligo edilizio a parcheggio rogato dal medesimo Notaio G. Parisi in data 23 marzo 2016, repertorio n. 23507, raccolta n. 11903, registrato all'Ufficio Fiscale di Messina in data 24 marzo 2016 al n. 2065, trascritto nei detti Registri Immobiliari in data 25 marzo 2016 ai numeri 7813/5943, con cui la società ha integrato il sopra indicato atto di vincolo a parcheggio del 5 luglio 2011, al fine di individuare in modo corretto le aree da vincolare a parcheggio, relativamente ai corpi di fabbrica "B" e "C", a seguito delle modifiche apportate all'originario progetto di costruzione, fermo restando l'atto di vincolo a parcheggio per il corpo "A", il tutto meglio descritto nel quadro D della nota di trascrizione e negli allegati al detto atto;
- concessioni edilizie rispettivamente in data 11 luglio 2011 numero 84/2011, trascritta il giorno 11 settembre 2012 ai numeri 23177/18471 e in data 14 aprile 2016, numero 29/2016, trascritta il 29 aprile 2016 ai numeri 10838/8222.



OSSERVAZIONI
NULLA

Taormina, 16 aprile duemilaventiquattro.



Certifico io sottoscritto, GIOVANNI LIOTTA, Notaio in Taormina, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale su supporto cartaceo, anche ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. 7-3-2005 n. 82 e dell'art. 73 L. 16-2-1913 n. 89.

Consta in detto formato digitale sei pagine oltre la presente.

Taormina, 16 aprile 2024, nel mio studio in vico di via Cesare Ottaviano n. 50

Firmato digitalmente: Giovanni Liotta Notaio