

Espropriazioni immobiliari N. 172/2016  
promossa da: CREDITO SICILIANO S.p.A.



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**172/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDITO SICILIANO S.p.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Antonino Orifici

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 19/01/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**ENRICO SACCA'**

CF:SCCNRC52P18F158F

con studio in MESSINA (ME) V. TORINO 38 IS. Z

telefono: 0902939583

fax: 0902939583

email: enrisac52@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2016

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** laboratorio artigianale a SANTA TERESA DI RIVA Via Guglielmo Marconi 3, della superficie commerciale di 71,40 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Laboratorio artigianale sito in Via Guglielmo Marconi n. 3 al piano primo sottostrada che risulta circondato sui lati sud-est e sud-ovest da intercapedine che conferisce luce ed aria agli ambienti, accessibile previa rampa scala dal marciapiede della Via G. Marconi ed inserito in fabbricato a due elevazioni fuori terra più piano sottostrada, posto ad angolo tra le Vie Marconi ed il Lungomare di Santa Teresa di Riva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 758 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 61 mq, rendita 270,93 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi snc, piano: S1, intestato a l. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.782,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.920,75
Data della valutazione:	19/01/2017

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/02/2010 a firma di Notaio Sebastiano Micali di Mascali ai nn. rep.20877/9314 di repertorio, iscritta il 15/02/2010 a Messina ai nn. 4809/699, a favore di Credito Siciliano S.p.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 130.000,00.

Importo capitale: €. 65.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2016 a firma di Tribunale di Messina ai nn. rep.1486 di repertorio, iscritta il 09/03/2016 a Messina ai nn. 6043/713, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa, con sede a Verona, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €.65.000,00.

Importo capitale: €. 58.239,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/04/2016 a firma di Tribuna di Messina ai nn. rep.512 di repertorio, iscritta il 11/06/2016 a Messina ai nn. 11845/1429, a favore di Unipol Banca S.p.A. con sede a Bologna, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 167.430,00.

Importo capitale: €. 125.601,05

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2016 a firma di Avv. Giovanni Gulino ai nn. rep.1357/2016 di repertorio, trascritta il 28/06/2016 a Messina ai nn. 16297/12460, a favore di Credito Siciliano S.p.A. con sede ad Acireale, contro [REDACTED] derivante da pignoramento immobiliare

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 70,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.094,25
Millesimi condominiali:	24,01

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] proprietà per 1/ [REDACTED] 1/2 per la quota di 1000/1000,



in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2010), con atto stipulato il 12/02/2010 a firma di Notaio Sebastiano Micali ai nn. rep.20876/9313 di repertorio, trascritto il 15/02/2010 a Messina ai nn. 4808/3478, in forza di atto di compravendita

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1990 fino al 22/10/2003), con atto stipulato il 15/10/1990 a firma di Notaio Grazia Maria Rita Terranova di S. Teresa di Riva, trascritto il 02/11/1990 a Messina ai nn. 29997/25188, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 22/10/2003 fino al 12/02/2010), con atto stipulato il 22/10/2003 a firma di Tribunale di Messina ai nn. rep.1694 di repertorio, trascritto il 19/11/2003 a Messina ai nn. 34965/27667, in forza di decreto di trasferimento

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 692 e successive varianti, intestata [REDACTED] lavori di realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra e con successiva variante (n. 896/89) più cantinato e sottotetto, presentata il 13/03/1987, rilasciata il 27/06/1987 con il n. prot. 2882 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 22, intestata a [REDACTED] lavori di frazionamento di una unità immobiliare e lavori di manutenzione straordinaria in un laboratorio artigianale ubicato al piano seminterrato di un fabbricato a due elevazioni f.t., con copertura a tetto, presentata il 16/02/2007 con il n. prot. gen. 2408 di protocollo, rilasciata il 10/05/2007 con il n. 22 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state realizzate due nuove finestre sul prospetto sud-est che si affacciano sull'intercapedine esistente lato Via Lungomare e precisamente una nel vano archivio (finestra larga m 1,97 x altezza m 1,65), una nel vano ufficio (finestra larga m 2,70 x altezza m 1,65); sono, invece state soppresse due finestre nel prospetto sud-ovest che si affacciano verso l'intercapedine lato Via Guglielmo Marconi, una nell'ufficio e l'altra verso il portone di ingresso, mentre è stata allargata (ottenendo larghezza m 1,78 x altezza m 2,00), pertanto con modifica rispetto al progetto di cui all'autorizzazione, la finestra nel vano laboratorio artigianale limitrofa al tramezzo che lo separa dal bagno; infine vi è una finestra interna (larghezza m 0,40 x altezza m 0,60) tra il ripostiglio e il vano laboratorio artigianale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex art. 13 oggi ai sensi del DPR 380/01

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.516,00
- diritti di segreteria: €.51,65



- spese tecniche : €.800,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione e soppressione delle già citate finestrone  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione in Catasto di nuova planimetria con pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €.50,00
- spese tecniche: €.350,00

Riguardo il punto 2a del mandato di consulenza, ossia la verifica della incongruenza tra i dati catastali e quelli emergenti dalle note di trascrizione, circa la provenienza del sub. 19, atteso che dalla documentazione catastale emerge che lo stesso proviene dalla particella sub.3, mentre invece dalle note emerge che esso proviene dal sub 4, lo scrivente relaziona quanto segue. Da ricerche presso il Catasto è stato appurato che è corretta la provenienza dal sub. 4 come indicato nelle note, infatti nell'elaborato planimetrico del catasto si evince chiaramente detta provenienza dal sub. 4, mentre erroneamente la visura storica riporta una provenienza dal sub. 3.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~**

BENI IN SANTA TERESA DI RIVA VIA GUGLIELMO MARCONI 3

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SANTA TERESA DI RIVA Via Guglielmo Marconi 3, della superficie commerciale di 71,40 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Laboratorio artigianale sito in Via Guglielmo Marconi n. 3 al piano primo sottostrada che risulta circondato sui lati sud-est e sud-ovest da intercapedine che conferisce luce ed aria agli ambienti, accessibile previa rampa scala dal marciapiede della Via G. Marconi ed inserito in fabbricato a due elevazioni fuori terra più piano sottostrada, posto ad angolo tra le Vie Marconi ed il Lungomare di Santa Teresa di Riva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 758 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 61 mq, rendita 270,93 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi snc, piano: S.l. intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taormina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesagistiche: zona balneare a pochi metri dal lungomare.

## SERVIZI

centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,3 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio artigianale, della superficie lorda di mq 71,40 (superficie netta mq 69,80), con buona distribuzione interna e costituito da: ampio vano in ingresso adibito a laboratorio artigianale, disimpegno da cui si accede a ufficio, archivio, bagno e ripostiglio, tutti con finestre sull'intercapedine, tranne il ripostiglio che ha finestra lucifera sul vano in ingresso.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente tranne in bagno singola anta a battente realizzati in alluminio preverniciato bianco e doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> mancano le porte interne ma vi è predisposizione per inserirle a scomparsa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno di altezza m 2,05 e in una parete laboratorio fino ad altezza di m 1,80 realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 230 V  
conformità: conforme. vi è salvavita

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* inesistente, mancano caldaia autonoma,  
termosifoni e scaldacqua elettrico

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*citofonico:*

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in  
opera con nervature parallele

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*strutture verticali:* costruite in in cemento armato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*travi:* costruite in in cemento armato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CLASSE ENERGETICA:



[189,641 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. ID: 393255 registrata in data 01/12/2016

## CONSISTENZA:

Criterion di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio artigianale	71,40	x	100 %	=	71,40
<b>Totale:</b>	<b>71,40</b>				<b>71,40</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si moltiplica la superficie commerciale lorda (mq 71,40) per il valore di mercato al mq (€/mq 750,00) ottenendo un valore di mercato di €. 53.550,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,40 x 750,00 = **53.550,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.550,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.550,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Criterion di Stima Si adotta il metodo di stima sintetico comparativo. Si assume come parametro il



prezzo al mq di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in S. Teresa di Riva per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima, per cui si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato sull'ordine dei 700 - 800 €/mq di superficie lorda e prudenzialmente non superati gli €/mq 750,00. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà ( con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti: -) cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25 (se collegate da 0,25 a 0,50); balconi scoperti sino a 10 mq. da 0,20 a 0,30; logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40 ; terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40; terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Santa Teresa di Riva, agenzie: Universo casa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	71,40	0,00	53.550,00	53.550,00
				<b>53.550,00 €</b>	<b>53.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.767,65**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 51.782,35**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.767,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.094,25**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato €. 42.920,75**





di fatto e di diritto in cui si trova:

data 19/01/2017

il tecnico incaricato  
ENRICO SACCA'



**TRIBUNALE DI MESSINA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
INTEGRATIVA NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 172/16**

**R.E. PROMOSSA DA:**

**CREDITO SICILIANO SpA**

**C/**

**G.E.: Dott. Antonino Orifici**

**PREMESSA**

Con provvedimento del 06/06/2017 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Orifici invitava il sottoscritto CTU Ing. Enrico Saccà a fornire i chiarimenti indicati in motivazione dell'ordinanza, nel termine di giorni trenta dal 12/06/2017, data della comunicazione dell'ordinanza stessa.

Il Giudice precisamente chiedeva di fornire i chiarimenti indicati con le seguenti motivazioni: *"Considerato che appare opportuno che siano chiarite alcune incongruenze emergenti dalla relazione notarile;*

*Ritenuto infatti che il notaio ha precisato che il sub. 19, oggetto della procedura, deriva catastalmente dal sub 4, in base agli atti di conservatoria, mentre invece dai dati del catasto, deriva dal sub. 3, il quale però è stato oggetto di alienazione a soggetto diverso;*

*Rilevato che appare necessario che il ctu, attraverso ogni opportuna indagine catastale, fornisca chiarimenti in ordine a detta incongruenza."*

**CHIARIMENTI**



L'elaborato planimetrico è un elaborato grafico catastale in cui il tecnico che effettua la catastazione degli immobili riporta sia l'attribuzione dei subalterni sia la loro corretta ubicazione topografica e in cui ogni subalterno con un numero ed una freccia trova una precisa collocazione grafica nella planimetria generale del fabbricato di solito in scala 1:500.

Nell'elaborato planimetrico catastale attuale del fabbricato in S. Teresa di Riva in cui è ubicato il laboratorio artigianale oggetto di pignoramento identificato con sub. 19, si vede che correttamente il sub. 19 è in posizione d'angolo nella planimetria del piano cantinato S/1 tra le vie Lungomare e Guglielmo Marconi proprio nella posizione in cui effettivamente è stato individuato dallo scrivente sui luoghi.

In catasto è stato possibile ottenere il rilascio dell'elaborato planimetrico originario dell'epoca della prima catastazione, redatto il 03/04/1990 dal tecnico per la catastazione iniziale, documento utile per vedere da quali subalterni originari e con quale ubicazione sono stati presentati gli immobili del fabbricato. In detto elaborato planimetrico originario si vede che il sub. 4 era in origine previsto come un grande laboratorio a piano cantinato (S/1) che in epoca più recente veniva frazionato nei sub. 18, 19 e 20, e proprio il sub.4, con maggiore estensione, come il sub.19 oggetto di pignoramento insiste nello stesso angolo tra le vie Lungomare e Guglielmo Marconi. Per cui è corretto considerare che la provenienza del sub. 19 è dal sub. 4 non dal sub. 3, come erroneamente indicato in visura catastale storica, che era ed è invece da tutt'altra parte in entrambi gli elaborati



planimetrici di epoche diverse.

Il sub. 3 non insisteva e non insiste nella posizione d'angolo sud - est in cui invece insisteva il sub. 4 ed insiste l'attuale sub. 19 che è il laboratorio artigianale che ci interessa.

### CONCLUSIONI

Dalle ricerche effettuate si conclude che **appare corretta la provenienza indicata dal notaio che ha precisato che il sub. 19, oggetto della procedura, deriva catastalmente dal sub 4, in base agli atti di conservatoria, infatti anche dalle considerazioni suesposte il sub. 19 deriva dal sub. 4, come risulta da un'attenta analisi degli elaborati planimetrici di epoche diverse esistenti in catasto.** Il sub. 3, erroneamente indicato in visura storica come subalterno che ha dato origine al sub.19, è invece un bene (autorimessa) posto da parte opposta ovest rispetto alla posizione sud ed est che interessa il sub. 19 laboratorio artigianale oggetto di pignoramento.

D'altra parte da visura storica del sub. 3 (intestato a: [REDACTED])

[REDACTED] vede che esso deriva ancora dal sub. 3 dal 03.04.90 senza avere mai cambiato subalterno (3), categoria autorimessa e non laboratorio artigianale (C/6 e non C/3) e consistenza (63 mq e non 61 mq come risulta il sub. 19).

### ALLEGATI:

- 1) Elaborato planimetrico catastale originario;
- 2) Elaborato planimetrico catastale attuale;



- 3) Visura storica del sub. 3;
- 4) Visura storica (errata) del sub. 19.

Messina, 21.06.2017

IL CONSULENTE D'UFFICIO

*Ing. Enrico Saccà*

