

ARCH. FABRIZIO BRUNO
90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8
fabrizio.bruno@archiworldpec.it
fabrizio.bruno@archiworld.it
+39.091.516521 +39.335.403692

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III.mo G.E. dott.ssa Valentina Imperiale

Custode giudiziario e Delegato alla vendita avv. Michele Sciarrino

* * * * *

Esecuzione immobiliare n. 619/2017 R.G.Es. promossa da:

XXXX

contro

XXXXX + 3

* * * * *

INTEGRAZIONE N. 2 ALLA RELAZIONE DELL'AUSILIARIO DEL G.E.

* * * * *

Indice

cap. 1	–	Premessa e formulazione dei quesiti	pag.	1
cap. 2	–	Risposta ai quesiti del Giudice	pag.	3
QUESITO N. 1			pag.	3
QUESITO N. 2			pag.	4
Elenco allegati			pag.	9

* * * * *

Cap. 1 – PREMESSA E FORMULAZIONE DEI QUESITI

Con provvedimento in data 29/05/2024 – preso atto di quanto rappresentato dal Custode giudiziario e Delegato alla vendita, avv. Michele Sciarrino, con relazione depositata in pari data – la S.V.I. disponeva il richiamo dello scrivente «... *Esperto per riferire se il lotto 3 è scorporabile in due lotti autonomi, isolando quello non interessato dal sequestro (ossia quella identificato al foglio 103, particella 1924) e individuarne, eventualmente, il prezzo base d'asta, nonché, con riferimento al lotto 4, per chiarirne i confini viste le circostanze esposte dal Delegato*», contestual-

mente assegnando all'odierno ausiliario termine di giorni 30 per rispondere ai quesiti proposti.

Nello specifico, evidenziava lo stesso Custode e Delegato (v. provvedimento della S.V.I. del 29/05/2024) che «... con riferimento al lotto 3, lo stesso risulta composto da due appezzamenti di terreno dotati di autonoma identificazione catastale, di proprietà, rispettivamente, del sig. (quello censito in Catasto al foglio 103, particella 1925) e dei signori e (quello censito in Catasto al foglio 103, particella 1924) e che, tenuto conto del fatto che i fondi in questione sono tra di loro del tutto indipendenti, di estensione pressoché identica, dotati delle rispettive linee di confine e che i decreti di sequestro preordinati alla confisca hanno interessato unicamente il terreno di proprietà del sig., si potrebbe ipotizzare di scorporare dal lotto 3 il fondo di proprietà di e, censito in Catasto al foglio 103, particella 1924 - che al momento della verifica non risultava gravato da ulteriori formalità pregiudizievoli - da porre in vendita ad un prezzo base che potrebbe stabilirsi nella misura del 50% di quello attribuito dall'Esperto stimatore ad entrambi gli appezzamenti di terreno;

rilevato, altresì, che con riferimento al lotto 4, il Custode rappresenta di aver ricevuto una comunicazione proveniente dai proprietari di una unità immobiliare adiacente, i quali rivendicherebbero la titolarità di una porzione di terreno censita in Catasto al foglio 3, particella 6080, che, secondo quanto dagli stessi riferito, sarebbe stata di fatto arbitrariamente annessa dai debitori eseguiti all'unità immobiliare di loro pertinenza, censita in Catasto al foglio 3, particella 5044, oggetto del presente procedimento, e persino pavimentata e recintata».

* * * * *

Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N. 1: riferire se il lotto 3 è scorporabile in due lotti autonomi e individuarne il prezzo base d'asta

Come correttamente evidenziato dal Custode e Delegato, avv. Sciarrino – e già riportato in risposta al *QUESITO N. 2* della perizia di stima datata 31/12/2020 – il lotto in questione, denominato *LOTTO 3 (LOTTO C* nella perizia di stima anzidetta), risulta composto da due appezzamenti di terreno agricolo, rispettivamente confinanti, ubicati nel Comune di Palermo, via

Giulio Tenaglia n. 47, in località Ciaculli.

Si tratta di due fondi incolti, pressoché pianeggianti e di pari estensione (6.56 are la particella 1924 e 6.59 are la particella 1925), complessivamente delimitati da una maggiore recinzione con muri in calcestruzzo di cemento armato ma separati fisicamente da un muro anch'esso in calcestruzzo di cemento armato, dotati di autonoma identificazione catastale e accessi indipendenti.

Ciò detto, non vi sono motivi ostativi – a parere di chi scrive – a scorporare il LOTTO 3 in due lotti autonomi, eventualmente isolando quello non interessato dal sequestro e censito al N.C.T. di Palermo, foglio 103, particella 1924, di proprietà di e

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta del solo fondo in parola (fg 103, part. 1924), tenuto conto che misura un'estensione pari alla metà del complessivo LOTTO 3, potrà essere attribuito allo stesso un valore pari alla metà di quanto già attribuito dallo scrivente ausiliario all'intero lotto in data 31/12/2020, così come tra l'altro suggerito dal Custode e Delegato alla vendita:

$$V_m = 4.370,00 \text{ euro}$$

Valore già comprensivo della riduzione del 5%, considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva e tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi.

E ciò anche in considerazione dell'andamento dei valori di mercato unitari attribuibili ai beni in parola che, come riscontrato dall'esame delle quotazioni aggiornate dell'OVA - Osservatorio dei Valori Agricoli, nel quadriennio 2020-2024 hanno subito variazioni limitate pari a circa l'8% (v. all. 1).

Il tutto come meglio ripostato nella sottostante tab. 1 di raffronto tra i valori 2020-2024.

Tab. 1

Fonte del dato	Prezzo unitario min/max
OVA 2020 (rilevazioni anno 2019)	euro/ha 40.000,00/100.00,00
OVA 2024 (rilevazioni anno 2023)	euro/ha 37.000,00/93.000,00

Ciò detto, qualora il G.E. ritenesse opportuno effettuare un aggiornamento del valore di mercato

V_m del bene oggetto della presente integrazione, si riporta di seguito **il valore di mercato V_m aggiornato della sola porzione del LOTTO 3** (identificato come LOTTO C nella perizia di stima del 31/12/2020) **di proprietà di e, censito al N.C.T. di Palermo, foglio 103, particella 1924, applicando i valori OVA 2024** (metodologia di stima già utilizzata nella perizia di stima del 2020):

$$V_m = 0,1315 \text{ ha} \times 65.000,00 \text{ euro/ha} = 8.547,50 \text{ euro} / 2 = 4.273,75 \text{ euro}$$

Con un prezzo a base d'asta – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – **pari a:**

Prezzo a base d'asta = 4.060,00 euro

* * * * *

QUESITO N. 2: chiarire i confini del lotto 4

In merito a quanto precisato dal Custode e Delegato (v. provvedimento della S.V.I. del 29/05/2024) in relazione alla «... *comunicazione proveniente dai proprietari di una unità immobiliare adiacente, i quali rivendicherebbero la titolarità di una porzione di terreno censita in Catasto al foglio 3, particella 6080, che, secondo quanto dagli stessi riferito, sarebbe stata di fatto arbitrariamente annessa dai debitori eseguiti all'unità immobiliare di loro pertinenza, censita in Catasto al foglio 3, particella 5044, oggetto del presente procedimento, e persino pavimentata e recintata*», si precisa quanto segue.

Come riportato in risposta al **QUESITO N. 2** della **RELAZIONE DELL'AUSILIARIO DEL G.E.** datata 09/01/2021, pag. 5, rigo 13 e segg., i beni componenti il **LOTTO 4** (denominato **LOTTO C** dallo scrivente ausiliario) sono:

«1. *l'appartamento adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Villabate, civ. n. 40/a della via Marisa Bellisario (civ. n. 44 nel pignoramento) (...) – in zona di edilizia residenziale periferica sud della città di Villabate – al piano semicantinato di un maggiore edificio di complessive n. 3 elevazioni fuori terra e terrazza di copertura calpestabile (...);*

2. l'area esterna antistante il bene di cui al superiore punto 1, pavimentata e delimitata da recinzione in muratura con soprastante ringhiera metallica, con accesso protetto da cancello carrabile scorrevole e adibita ad area di parcheggio a servizio delle abitazioni di cui è pertinenza esclusiva (...); l'accesso all'appartamento avviene direttamente dal cancello carrabile scorrevole anzidetto, posto al civ. n. 40/a (...), attraversando l'area esterna pertinenziale prima descritta».

Il bene di cui al superiore punto 1 è censito al Catasto Fabbricati di Villabate al foglio 3, particella 5044 sub. 6; il bene di cui al superiore punto 2 è censito al Catasto Terreni del medesimo Comune, al foglio 3, particella 3864.

In particolare, esaminando la sovrapposizione tra la ortofoto attuale e la mappa catastale (v. fig. 1) tratta da *Stimatrix forMaps*, sia la particella 3864 sopra detta che la part. 6080, quest'ultima estranea alla procedura e non oggetto di pignoramento, costituiscono – di fatto – porzioni della maggiore area pertinenziale indivisa destinata a parcheggio, riferibile sia al fabbricato costituente il lotto oggi in esame (*LOTTO 3*) che del *LOTTO 5* (denominato *LOTTO E* dallo scrivente ausiliario), con accesso dal cancello carrabile scorrevole posto al civ. n. 44 della via Marisa Bellisario. Complessivamente, entrambe le sopradette particelle, la 3864 oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare (la porzione più a valle nella foto n. 2, dove sono parcheggiate le autovetture) e la particella 6080 non oggetto di pignoramento (la porzione più a monte nella foto n. 2) risultano insistere all'interno di una maggiore area recintata e uniformemente pavimentata.

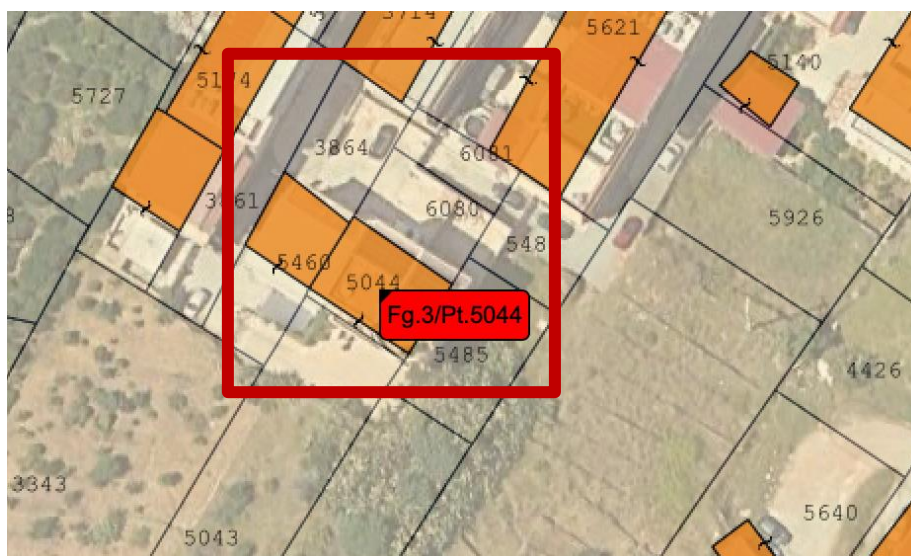


Fig. 1 - sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

L'accesso ai beni pignorati di cui ai predetti *LOTTO 4* e *LOTTO 5*, pertanto, può avvenire solo e unicamente attraversando detta area pertinenziale (partt. 3864 e 6080), risultando questa l'unica opzione disponibile:

- foto n. 1, freccia campita in rosso, accesso al *LOTTO 4*;
- foto n. 2, freccia campita in rosso, accesso al *LOTTO 5*;



Foto n. 1 – ingresso all'appartamento *LOTTO 4*
su porzione della particella 6080

Foto n. 2 – ingresso all'appartamento *LOTTO 5*
su porzione della particella 6080

Ai fini della procedura che ci interessa appare pertanto opportuno evidenziare quanto riportato al paragrafo *DISPOSIZIONI COMUNI* dell'atto di provenienza del bene oggetto di pignoramento, *sub LOTTO 4*: a pag. 4, rigo 2 e segg. dell'atto di *VENDITE* del 02/02/2004, rep./racc.

nn. 28491/9269 ai rogiti del notaio ..., allegato nuovamente al n. 1 della presente relazione integrativa, risulta precisato che «*Gli immobili venduti comprendono accessori, accessioni, pertinenze, **servitù attive e passive legalmente esistenti, nonché l'area antistante l'unità immobiliare insistente sulla particella 5044.***»

Garantisce la parte alienante la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto venduto ...».

Pur risultando la porzione del suddetto capoverso, «*insistente sulla particella 5044*», oggetto di postilla (1) e cassata dal notaio, resta indenne la restante porzione del capoverso dove viene precisata che oggetto della vendita è altresì «... **l'area antistante l'unità immobiliare**», senza che ne risulti precisata l'identificazione catastale né quantificata una specifica porzione. **Detta area antistante (antistante sia la part. 5044 che la part. 3864), che non può che individuarsi proprio in porzione non meglio quantificata della particella 6080, costituisce pertanto servitù di passaggio per l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 4, oggi in esame, e del limitrofo LOTTO 5.**

In particolare, con riferimento a detta porzione della particella 6080 costituente servitù di passaggio per l'accesso agli immobili oggi oggetto di pignoramento, si riportano di seguito gli estratti delle foto aeree storiche dell'area in questione (anni 2007 e 2013, le foto più datate di qualità accettabile), reperite per mezzo dell'applicazione *Google Earth Pro*.

Dall'esame della predetta applicazione si evince come già nell'anno 2003 (prima annualità disponibile nell'applicazione) al fabbricato censito con la part. 5044, oggetto di pignoramento, si accedesse dalla via M. Bellisario attraversando la part. 3864, anch'essa pignorata, e porzione della part. 6080 non oggetto di pignoramento (una striscia di larghezza pari – per quanto misurabile ad occhio nudo – a circa 3,00 m e lunghezza pari all'intero fronte della part. 5044).

Solo a far data dal 2012 le foto aeree mostrano una situazione dei luoghi corrispondente all'attualità, con la part. 6080 ricompresa per intero all'interno della delimitazione di fatto dell'area di pertinenza esclusiva della part. 5044.

Il tutto come meglio rappresentato nelle sottostanti foto aeree storiche.



Foto n. 3 – foto aerea anno 2007



Foto n. 4 – foto aerea anno 2013

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, lo scrivente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 27/06/2024

L'ausiliario del G.E.