

3.7 QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Di seguito si precisa lo stato di possesso dei singoli beni pignorati come accertato in sede di sopralluogo:

SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche)

All'atto del sopralluogo del 28/10/2020 effettuato nelle due cabine elettriche, la cabina censita al **sub. 9**, come dichiarato a verbale dal caposquadra di [REDACTED] per la zona di Palermo sig. [REDACTED], era in uso a [REDACTED] per la consegna di energia in media tensione.

L'accesso da parte dei tecnici di [REDACTED] per gli interventi di manutenzione avviene dalla via Eleonora Duse.

Un ulteriore accesso ad un terzo locale della cabina avviene esclusivamente dall'interno del complesso scolastico ed è consentito solo alla società esecutata.

Per quanto concerne la cabina censita al **sub. 10**, il sig. [REDACTED] ha dichiarato in sede di sopralluogo che la stessa non è in uso ad [REDACTED] la quale, dunque, non detiene le chiavi né effettua alcuna manutenzione.

L'accesso avviene, infatti, soltanto dall'interno del complesso scolastico.

Il sig. [REDACTED], rappresentante legale della società esecutata, ha fatto presente che una delle porte di accesso, che consente l'ingresso ad uno dei due vani in cui è suddivisa la cabina, è priva di lucchetti mentre l'altra porta è chiusa con delle chiavi che il sig. [REDACTED] non è stato in grado di fornire in sede di sopralluogo.

SUB-LOTTO 2 (auditorium)

L'auditorium ed i magazzini attigui, all'atto del sopralluogo del 06/10/2020, risultavano condotti in locazione dall'associazione [REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato con la società [REDACTED] in data 01/02/2016 e registrato in data 20/03/2017 al n. 2336 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Territoriale di Palermo 2.

Il suddetto contratto ha durata di 6 anni, con decorrenza iniziale dal 01/02/2016 e prima scadenza al 31/01/2022, e con automatico rinnovo per ulteriori 6 anni.

Oggetto del contratto di locazione, oltre l'auditorium, è anche un locale ad uso ufficio situato al piano terra di uno dei fabbricati del complesso scolastico non oggetto di pignoramento.

Per la locazione le parti hanno pattuito un canone annuo pari ad € 6.000,00 (€ 500,00 mensili) oltre € 600,00 annui a titolo di rimborso spese forfetario per il consumo di energia elettrica (all. 8).

Si rappresenta che il suddetto contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto concerne la verifica dell'importo del canone pattuito in rapporto a quanto stabilito dall'art. 2923, terzo comma cod. civ., si ritiene opportuno puntualizzare quanto segue.

Nell'atto di Convenzione stipulato tra la società esecutata e il Comune di Palermo vengono precisate le modalità di fruizione dell'auditorium e delle attrezzature sportive (ancora da realizzare) del centro scolastico da parte degli studenti e dell'utenza esterna.

All'art. 3, punto 3.4., della Convenzione così si legge: *"La Società concede al Comune, nei modi e nelle modalità da concordare dall'organismo di cui al successivo art. 13.1., un giorno a settimana per l'utilizzo dell'auditorium e della palestra polifunzionale...L'utilizzazione avverrà al costo delle tariffe applicate generalmente dalla società - e, per il rapporto con il Comune, sottoscritte dal <<Comitato di Vigilanza>> di cui al successivo art. 13.1., e comunicate periodicamente al Comune - e ridotte del 40%".*

Si precisa, dunque, che l'auditorium dovrà essere utilizzato prevalentemente dall'utenza scolastica e solo un giorno della settimana potrà essere concesso al Comune per la fruizione da parte dell'utenza esterna.

Una siffatta situazione costituisce certamente un vincolo al libero godimento del bene. Sotto il profilo della determinazione del canone locativo, ne consegue che l'immobile si sottrae alle regole del libero mercato e, dunque, non può essere stabilito per esso il valore locativo con i criteri di stima adoperati per un immobile privo di vincoli che può, invece, essere scambiato nel libero mercato.

Non si procederà, pertanto, alla determinazione del valore locativo di mercato.

SUB-LOTTO 3 (area urbana)

Al momento dell'accesso effettuato in data 14/12/2020 alla presenza del rappresentante legale della società esecutata [REDACTED], lo stesso ha dichiarato che la maggior parte dell'area, corrispondente alla zona nord-ovest e nord-est ricoperta da detriti e terreno di riporto, è detenuta dalla [REDACTED] mentre una porzione minore situata a sud-ovest, su cui insistono due campi da tennis, due strutture in legno adibite a spogliatoi per l'utenza dei campi nonché terreno libero ed incolto, è detenuta dall'[REDACTED], in persona del legale rappresentante signor [REDACTED].

L'associazione detiene la suddetta porzione di area urbana in virtù di un contratto di locazione stipulato con la società [REDACTED] in data 02/01/2016, registrato il 13/11/2019 al n. 17625 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio Territoriale di Palermo 2, con decorrenza dal giorno 01/01/2016, per la durata di quindici anni, con canone annuo di € 7.200,00 (canone mensile € 600,00).

Nel contratto di locazione si legge che la superficie dell'area oggetto di locazione si estende per 1.800,00 mq come rappresentato nella planimetria allegata al contratto (all. 8).

Si rappresenta che il suddetto contratto di locazione risulta non opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

SUB-LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione)

All'atto del sopralluogo effettuato in data 09/12/2020 alla presenza del sig. [REDACTED], in qualità di delegato del sig. [REDACTED], lo stesso ha dichiarato che l'immobile è libero e che vi sono stati tentativi di effrazione ed occupazione abusiva.

SUB-LOTTO 5 (terreni)

Per quanto concerne il terreno censito alla **particella 1046**, in sede di sopralluogo svoltosi in data 14/12/2020, il sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile versa in stato di totale abbandono e richiede interventi straordinari di pulizia.

L'immobile si presentava, infatti, incolto e disseminato di materiale edile di risulta, sfabbricidi e detriti di vario genere.

Per quanto riguarda la **particella 987**, il sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo ha dichiarato che tale particella è in parte occupata da uno dei campi da tennis detenuto dall'[REDACTED] in virtù del contratto di locazione in precedenza menzionato.