

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° 431/2021

AMCO – Asset Management Company s.p.a.

Contro

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

G. Es. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Oggetto: Risposta al quesito del 16/12/2024

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Ioren Napoli, nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe con provvedimento del 30/12/2022, per dare esito al quesito posto con la nota del 16 dicembre '24 espone quanto segue:

Il fabbricato sito in Cinisi Via Guerrino Miglioranzì snc, già Traversa di Corso Umberto, sul foglio di mappa 13 particella 2160 (ex p.la 40) è stato edificato sulla scorta della Concessione Edilizia n 10 del 2003 rilasciata dal Comune di Cinisi alla EDIL DOMUS con sede in Cinisi.

La Concessione prevedeva la realizzazione di un edificio da destinare a civile abitazione a tre elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato da adibire a garage.

Il fabbricato isolato si configura con due parallelepipedi regolari a pianta pressoché quadrata collegati da un corpo scala lineare che distribuisce n 6 abitazioni, due per ogni piano; il corpo scala consente anche l'accesso al piano cantinato in cui si trovano i servizi comuni e cantine che sono pertinenza di alcune delle unità abitative ai piani soprastanti. La configurazione planimetrica definisce al piano terra una corte di pertinenza del fabbricato che oltre ad essere l'ingresso comune è divisa in 5 posti auto scoperti catastalmente identificati e con una superficie di mq 12 cadauno circa.

La superficie destinata a parcheggio rispetta la disciplina dei parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexties della legge urbanistica 1150\42, introdotto dalla legge Ponte n. 765\67, che ha stabilito che nelle

nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi a parcheggio in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (rapporto così modificato dalla legge Tognoli).

I 5 posti auto scoperti all'interno della corte, identificati con i subalterni dal numero 2 al numero 6, **sono pertinenza delle 5 unità immobiliari che compongono il fabbricato**; l'abitazione di piano terra identificata con il sub 8 invece ha una corte esclusiva sul retro del fabbricato. In tal modo i sei spazi esterni soddisfano i requisiti della disciplina sui parcheggi.

L'unità immobiliare di secondo piano destinata ad appartamento, oggetto di esecuzione, identificata sul foglio di mappa 13 con la particella 2160 sub 11, è stata acquistata dal Sig. XXXX e Sig.ra XXXXXX con atto del notaio M. Orlando del 22/09/2004 rep. 48813 da potere Curcurù Benedetto titolare della EDIL DOMUS con sede in Cinisi unitamente al lastrico solare soprastante identificato con il sub 13, e al posto auto scoperto al piano terra avente superficie di mq 12, identificato catastalmente con il sub 6 della particella 2160 che ai — sensi di legge è pertinenza inscindibile dell'unità abitativa.

L'atto di pignoramento nella descrizione dei compendi immobiliari cita la pertinenza del posto macchina esterno di mq 12 ma non cita i dati catastali identificativi dello stesso (sub 6 della particella 2160). Resta inteso che i parcheggi costruiti tra il 1967 ed il 2005 sono alienabili solo con vincolo ex 41 sexties, con la conseguenza che, seppure la proprietà sia trasferita ad altri, colui che abita nell'immobile ha il relativo diritto d'uso.

In questa sede è opportuno evidenziare che con lo stesso atto di C/V del notaio M. Orlando del 22/09/2004 rep. 48813 i Sigg. XXXXX e XXXXXX acquistano anche il garage di mq 41 al piano seminterrato identificato con il sub 18, indipendente dal resto del fabbricato e con accesso carrabile dalla discenderia sulla via Guerrino Miglioranza snc confinante con la corte d'ingresso al



fabbricato. La discenderia così come lo spazio di manovra sono identificati con il sub 15 bene non censibile comune ai sub 17 e 18; una porta consente l'accesso pedonale al corpo scala.

L'elaborato planimetrico allegato fornisce ulteriori chiarimenti.

Tanto si doveva in esito al quesito posto.

Palermo li 07/01/2025

IL C.T.U.

arch. Giuseppe Ioren Napoli

