

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Ill.mo Sig. G. E Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

Esecuzione Immobiliare N. 125/97 R. G. E.

RELAZIONE DI CTU

Integrativa

1) Premessa

All'udienza del 28.02.2022 la S.V. ha dato incarico alla sottoscritta CTU di *stimare i lotti 2,3 e 4 preferibilmente calcolando i costi di affrancazione o in subordine ove non possibile, determinare la stima del bene considerato che si tratta di proprietà livellaria, per il lotto 2 determinare la stima separata della particella 21 non corrispondente a quella originaria e di acquisire inoltre i CDU aggiornati. .*

2) Calcolo dei costi di affrancazione e determinazione del valore di stima

Considerato che;

il livello è da intendersi equiparato a tutti gli effetti al diritto di enfiteusi;

che l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando una determinata somma, detta valore di affrancazione, risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale;

che spesso non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso che per l'irreperibilità dei relativi atti;

che in base a quanto stabilito dall'art.9 della L.1138\1970 come modificato dalla L. 270\1974, l'affrancazione del fondo si opera mediante il pagamento di una somma

pari al 15 volte l'ammontare del canone;

che il Consiglio di Stato, nel parere n.661 del 09.06.1998 , ha evidenziato che la quantificazione dei canoni livellari riguardanti le enfiteusi agricole, non potendo risalire all'ultimo canone certo corrisposto, può essere determinato utilizzando il criterio di calcolo costituito dal reddito dominicale rivalutato dell'80% ai sensi dell'art.3 comma 50 della L.n.662 del 23.12.1996 con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti ISTAT;

che per i terreni agricoli il reddito dominicale sarà quello riportato dalle certificazioni catastali rivalutato dell'80% ai sensi dell'art.3 comma 50 della L. n. 662 del 23.12.1996;

Tutto ciò premesso ,si procede;

- alla determinazione del canone annuo che deve essere corrisposto dall'enfiteuta secondo la formula:

RD x 1,80x ISTAT dove 1,80 e' la rivalutazione del Reddito Domenicale dell' 80% e ISTAT e' rivalutazione ISTAT -Indice dei prezzi al consumo per famiglie, operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui si presenta l'istanza di affrancazione (nella fattispecie viene considerato il coefficiente relativo al 1 gennaio 2022);

- al calcolo del costo di affrancazione .

Ai sensi della Leggi 607/1966 e 1138/1971, nonché della Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, *il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico.*

Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime

cinque annualità del canone annuo.

Viene pertanto applicata la seguente formula:

$$\text{Vaf (€)} = (\text{Ce} \times 15) + (5 \times \text{Ce})$$

Dove:

Vaf : valore di affrancazione (espresso in Euro)

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro)

A) Lotto n. 2

Appezzamento di terreno sito in territorio di Caltagirone contrada Piano Stella esteso complessivamente Ha 1.33.53 e distinto nel NCT al foglio 304 particelle 96 di Ha 00.88.00, 229 (ex 33C) di Ha.00.00.73 e particella 21 estesa are 44.80;

Le particelle 96 e 229 sono pervenute al solo debitore ██████████ per atto notaio ██████████ del 29 agosto 1985 rep. 498262 reg. n. 2806 da potere di ██████████.

La particella 21 è pervenuta alla sola debitrice ██████████ per atto in Notaio ██████████ del 30 aprile 1971 rep reg. n. 1606 da potere di ██████████.

Nota del CTU

Al fine di accertare l'estensione della particella 21 che dalle visure catastali risulta diversa da quella indicata nell'atto di pignoramento, la scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catania – copia del frazionamento su estratto di mappa 29351 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Catania in data 27 agosto 1970 , richiamato nell'atto di compravendita del 30 aprile 1971 che la scrivente ha acquisito in copia (si veda allegato) .

Dalla copia rilasciata alla sottoscritta CTU in data 27.09.2022 (si veda allegato), si

rileva che l'estensione della particella 21 a definitiva **21** è di are **44.80**, come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare e pertanto il valore di stima rimane invariato.

La mancata corrispondenza con l'estensione riportata nella visura catastale richiede ulteriori verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Nello stesso atto di compravendita si legge che al venditore ██████████ le sezioni oggetto della vendita sono pervenute per concessione enfiteutica del Comune di Caltagirone e per successivo atto di affrancazione ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Caltagirone in data 12 marzo 1971..

Per quanto riguarda le particelle **96 e 229**, il debitore ██████████ risulta livellario al Comune di Caltagirone, concedente (si veda visura catastale per soggetto allegata).

Il Comune, con **Delibera della Giunta Comunale n. 83 del 12/06/2020**, ha stabilito la modalità per procedere all'affrancazione dei fondi rustici ove risulta essere concedente e per i quali venga presentata istanza, ritenendo congruo, nel *procedere all'aggiornamento del canone, la possibilità di abbattere del 50% il valore dello stesso limitandosi a richiedere al fine dell'affrancazione il pagamento di 15 volte il canone escludendo ulteriori oneri quali gli ultimi cinque anni arretrati. E' stata pertanto adottata, per la determinazione del canone annuo che deve essere corrisposto dall'enfiteuta, la seguente formula:*

(Reddito Dominicale rivalutato dell'80%) x15 /2 quindi

(R.D. x 1,80 x 15) / 2

Particella 96

R.D. € 18,18

vigono le relative norme di salvaguardia.

La particella 21 in parte e le particelle 96-229 ricadono all'interno della " **Fascia di Rispetto dei Boschi** " ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/96, così come riportato nella carta dei Boschi allegato alla nota della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania del 26.05.2009 prot. 3835 inedificabile.

Le particelle ricadono all'interno della zona " S.I.C. " di cui alle prescrizioni del D.D.G. n. 3220 del 28.12.2007.

B) Lotto n. 3

Appezamento di terreno sito in territorio di Mazzarrone sezione di Caltagirone contrada Piano Pancari distinto nel NCT al foglio 1 particelle 125 (are 34.50), 126 (are 16.90), 127 (are 12.10) 128 (are 38.00), 191 (are 17.60) e 194 (20.70) estese complessivamente Ha. 1.39.80

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mazzarrone (che si allega alla presente), si certifica che nel P.R.G. del Comune di Mazzarrone, approvato con D.D.G. n. 58 del 15/06/2020 dalla Regione Siciliana – Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica, i terreni siti nel NCT Foglio 1 (ex 305 fi Caltagirone), paricelle 125, 126, 127, 128, 191 e 194 ricadono per intero in zona E " uso agricolo ".

Attività edilizia consentita: si tratta di zone riservate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del terreno, meglio definite all'art. 40 delle N.T.A. del vigente PRG.

C) Lotto n. 4

Appezamento di terreno sito in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano distinto nel NCT al foglio 85 particelle 640 (Ha. 1.35.40) e particella

645 (are.18.50) esteso complessivamente Ha. 1.53.90;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Licodia Eubea – Servizio Tecnico –(che si allega alla presente) si certifica che il terreno ubicato in territorio di Licodia Eubea e contraddistinto in Catasto al foglio 85 particelle 640 e 645, visto il P.R.G. vigente approvato con Decreto n. 183 del 13/04/2010 **ricadono**

Nella zona “ E Aree Agricole “ .

In tutte le aree del territorio indicate con la lettera E sono consentiti le funzioni e gli interventi per le zone agricole come previsto dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione e nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Residenza del proprietario o dei conduttori dei fondi: è prevista la realizzazione di fabbricati edilizi ad uso residenziale con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice fondiario non superiore allo 0,03 mc/mq con una volumetria massima consentita di mc.1000;
- Altezza massima del fabbricato alla linea di gronda pari a ml.3,50:
- Altezza massima della linea di colmopari a ml.5,50:
- Tipologia isolata con massimo un piano fuori terra:
- Copertura a falda a coppi siciliani con pendenza massima del 35%:
- Distanza minima fra i fabbricati di fondi diversi pari a ml. 20,00:
- Distanza minima dal confine del fondo pari a ml. 10.00.

Non ricadono all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948.

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, 27.09.2022

il CTU

Dott. Agr. Paola Ve

Elenco dei documenti allegati

- Copia atto di compravendita particella 21;
- N. 1 Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caltagirone
- N. 1 Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mazzarrone;
- N. 1 Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Licodia Eubea;
- Visure catastali per soggetto (██████████);
- Copia del frazionamento della particella 21 rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Catania.

Caltagirone, 27.09.2022

il CTU

Dott. Agr. Paola Vento