

**STUDIO TECNICO**  
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

*Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE*  
**AGRONOMO**

**Studio:** Discesa S. Agata N. 17 – Tel. 0933/55482

**Abitaz:** V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

E-mail: [g.incarbone@yahoo.it](mailto:g.incarbone@yahoo.it)

E-mail certificata: [g.incarbone@epap.conafpec.it](mailto:g.incarbone@epap.conafpec.it)

Cell: 3383516026

95041 CALTAGIRONE

7° Relazione

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**OGGETTO:** Consulenza Tecnica D'Ufficio  
Esecuzione Immobiliare N. 85/2011  
Relazione integrativa (ordinanza 04/05/2016)

Promossa



Contro



**GIUDICE:** Dott. ssa Daniela Angelozzi

**UDIENZA:** 08/11/2018



## **VERBALE DI DEPOSITO**

L'anno 2018 il giorno 28 del mese di Febbraio, il consulente d'ufficio Dott. Gesualdo Incarbone, agronomo, ha trasmesso e depositato la relazione integrativa relativa alla Esec. Immob. N. 85/2011

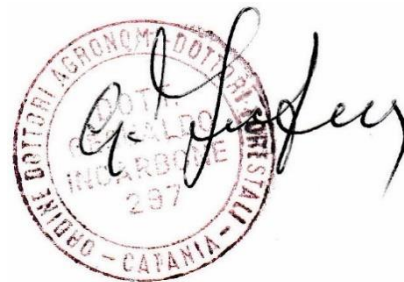
Promossa

\_\_\_\_\_

Contro

\_\_\_\_\_

***IL CONSULENTE D'UFFICIO***  
***(Dott. Gesualdo Incarbone)***  
***Agronomo***



## **RELAZIONE TECNICA**

**OGGETTO:** Relazione integrativa alla  
Esecuzione Immobiliare N. 85/2011  
Relazione integrativa (ordinanza 04/05/2016)

**Promossa**

M.P.S – Gestione Crediti

**Contro**



### **GENERALITA'**

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista con studio tecnico a Caltagirone in Via Discesa S. Agata N. 17, inserito tra i consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone ed iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania distinto con il N. 297, già Consulente Tecnico d'Ufficio per lo stesso procedimento è stato richiamato per integrare la depositata consulenza, ciò al fine di rispondere ai requisiti di cui di cui alla Ordinanza del 04/05/2016.

Avendo prestato giuramento promissorio di rito il 05/03/2013, lo scrivente, ha dato corso alle risposte richieste.

Premesso di avere ricevuto mandato di sollecito per mancato deposito della integrazione alla citata Ordinanza, peraltro, mai ricevuta, mentre, la stessa è stata resa nota, allo scrivente, il 10 gennaio del c. a, il sottoscritto, nella citata qualità, dopo le attente lettura della relazione depositata e riferita alla Udienza del 17/09/2013, nonché, l'esame della Ordinanza cui si risponde, espone e riassume quanto segue:



## **QUESITI RIPORTATI NELLA ORDINANZA**

- 1) Evidenziato che il C.T.U sostiene che l'immobile pignorato sia non di proprietà piena del debitore esecutato, risultando questo titolare del diritto di enfiteuta.
- 2) Il C.T.U. specifichi in base a quale risultanza abbia considerato titolare il debitore solo del diritto di enfiteusi (le risultanze Catastali non hanno prova della proprietà, sinché occorrerebbe verificare gli atti di provenienza del bene in capo all'esecutato, per capire che titolo di diritto egli abbia acquistato.
- 3) Rilevato che andrebbero individuati i costi di affrancazione e soprattutto, il C.T.U. dovrebbe evidenziare, in stima, se ha considerato o meno che il diritto venduto non sarebbe quello di proprietario ma di enfiteuta (in Particolare, laddove abbia considerato che la proprietà del bene, il C.T.U. dovrebbe precisare che ha stima del bene non subisce modifiche laddove si vendesse solo il diritto di enfiteuta.
- 4) Il C.T.u. ha evidenziato la sussistenza di beni da accatastare ma non ne sono stati quantificati i costi.
- 5) Il C.T.U. evidenzia l'affitto del fondo rustico che appare opponibile alla procedura ed il C.T.U. non evidenzia espressamente se la sussistenza di tale affitto incide sulla stima del bene.
- 6) Rilevato che il C.T.U. ha stimato anche le particelle 352 – 350 e 353 che tuttavia non risultano pignorate e che pertanto appare opportuno concedere al creditore termine per determinarsi sul punto.



## **RISPOSTA AI QUESITI**

Con la depositata relazione lo scrivente, consulente d'ufficio, sotto il vincolo del prestato giuramento, ha relazionato quanto richiesto con il mandato ricevuto del 05/03/2013. Al fine di rispondere ai quesiti sopra sintetizzati si precisa quando segue:

### **1 + 2 +3) Quesito enfiteusi ed affrancazione:**

A pag. 17 della relazione è stato riportato che “la ditta, esegutata, Salvo Raffaele, figura come enfiteuta per 1000/1000” mentre, concedente risulta la [REDACTED]  
P [REDACTED]

Si precisa che l'esecutato [REDACTED] ha acquistato il fondo rustico in data 28 Maggio 2004, quindi, i citati concedenti riportati in visura sono delle persone fisiche e non enti pubblici per i quali la cui eventuale affrancazione non ha scadenza.

Dall'esame delle disposizioni in atto vigenti, conducono alla conclusione che l'atto pubblico stipulato dal Notaio Sergio Pafumi riveste carattere legale, a tutti gli effetti di legge. Infatti, in base all'art. 971 del c.c. l'enfiteuta ha la facoltà di affrancare il fondo dopo venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi.

In effetti l'attuale l'enfiteuta non può procedere alla affrancazione prima che eventuali miglioramenti, peraltro, non precisati in contatto sono stati compiuti, cioè attuati.

L'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale o sulla base del Reddito dominicale moltiplicato per 20.

Preso atto che i citati nominativi, concedenti, Gravina, figuranti nella visura catastale sono , in atto deceduti da molti decenni, la eventuale richiesta di affrancazione non consente a chi dovrebbe essere rivolta anche perché nell'atto pubblico, del citato Notaio Sergio Pafumi del 28/05/2004 viene precisato:

“Dichiarano e garantiscono i rispettivi venditori, che non sono i Gravina la piena proprietà e libera da pesi, oneri, canoni, ipoteche trascrizione e vincoli pregiudizievoli in genere” va precisato, inoltre, che l'affrancazione non spetterebbe all'attuale esecutato ma ai venditori dell'immobile [REDACTED].



All'attuale destinatario la Corte di Cassazione conferisce la titolarità del diritto soggettivo perfetto, da natura reale, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso (cass. Civ. servz. III del 23 Giugno 1993 N. 6940 e 8 Agosto 1995 n. 8673).

Va ribadito che la opponibilità del diritto del legittimario dovrebbe essere assicurata non tanto a Valle, attraverso la affrancazione, quanto a monte come precisato dalla trascrizione del provvedimento di legittimazione e suo tempo adattato ai sensi degli art. 9 e 10 della legge 16/06/1927 N. 1766 e relativo regolamento di esecuzione (R.D. 26/02/1928 N. 332).

Per quanto sopra esposto non possono essere individuati e precisati i costi di affrancazione, pertanto, la stima del bene non subisce nessuna modifica e l'esecutato ne ha pieno titolo della proprietà, come da stima.

#### **4) Bene da accatastare**

Con il sopralluogo del 16/03/2013. Lo scrivente ha notato che:

- L'indirizzo colturale riportato nella visure catastale non rispecchia quello del vigneto che costituisce la cultura dominante praticata, pertanto, andrebbe eseguita la variazione colturale il cui costo è di Euro 400,00.
- L'esecutato ha realizzato un vaso in terra battuta debitamente rivestito con films in polietilene. Detto vaso in base al testo unico sulle acque dell'11/12/1933 N. 1775 nonché, alla osservanza del testo unico 25/07/1904 n. 523. l'opera va dichiarata con la richiesta del parere in materia urbanistica, rilievi e calcoli statici delle sponde, accatastazione dell'opera e richiesta di pareri degli enti militari (D. P.R. 1/11/1959 n. 1363). Il costo per la detta operazione è prevista in Euro 5.500,00
- Esistente, inoltre, un fabbricato sul servizio aziendale che , oltre ad essere stato realizzato in assenza di atto concessorio, lo stesso, non risulta accatastato. Per l'accatastamento occorre una spesa orientativa di Euro 1.600,00.



## **5) Contratto di affitto ed incidenza sulla stima**

Il contratto di affitto che lo scrivente ha allegato alla consulenza è stato stipulato il 01/03/2009 prevedendo la durata di anni 15 in osservanza legge 03/05/1982 n. 203 precisando così il termine di scadenza il 28/02/2024 e per un canone annuo di Euro 6.000,00 che, in atto, viene incassato dallo esecutato.

In considerazione dell'articolato riportato nello stesso titolo contrattuale può essere disdetto solo un anno prima della scadenza o solo in caso di grave inadempienza contrattuale; non sono state rilevate penali. Il locatore ha inoltre autorizzato l'affittuario a potere eseguire opere di miglioramento fondiario con la facoltà di potere disdire il contratto fornendo comunicazione un anno prima.

Nella valutazione dell'immobile lo scrivente ha tenuto presente del contenuto dell'atto citato e precisa che la valutazione rispecchia l'andamento attuale del mercato locale i cui valori attribuiti, con la presente, vengono confermati perché riferiti all'atto del citato sopralluogo. Il precisato contratto pare che sia opponibile.

## **6) Particelle 352 – 350 e 353 non pignorate.**

Il corpo aziendale si compone dalla particelle riportate nell'atto di pignoramento e delle particelle 352 - 350 e 353 che lo scrivente non ha riscontrato nel citato atto. Le suddette particelle fanno parte dell'appezzamento di terreno oggetto della esecuzione e considerata la loro posizione non possono essere escluse per continuità fondiaria. Con la valutazione è stato tenuto conto di dette particelle e quindi necessità che l'atto di pignoramento venga integrato.

Alla presente consulenza viene allegata copia dello estratto di mappa, con la ubicazione delle particelle mancanti. Inoltre, le visure catastali con la precisata ditta intestataria.

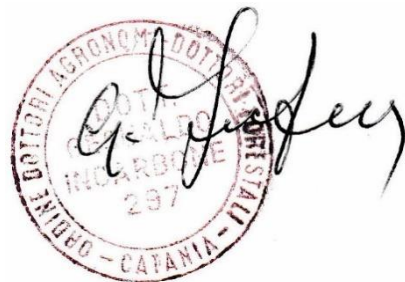


## **CONCLUSIONI**

Quanto sopra riportato ha comportato delle ricerche e disposizioni che hanno permesso di rispondere ai diversi quesiti menzionati nella Ordinanza del 04/05/2016.

Nella certezza di avere fornito esaurienti risposte nell'interesse della procedura, lo scrivente rende la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti in merito.

***IL CONSULENTE D'UFFICIO***  
***(Dott. Gesualdo Incarbone)***  
***Agronomo***

A circular red stamp with the text "ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI DELLA PROV. DI CATANIA" around the perimeter and "DOTT. GESUALDO INCARBONE" in the center, with the number "297" below the name. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.