

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 domenicale 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 domenicale 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

Il costo di affrancazione è il seguente:

$(€. 18.18 \times 1,80 \times 15) / 2 = €. 245,43$

Per la particella **229** non è stato calcolato il costo di affrancazione poiché nella visura catastale non è riportato il reddito domenicale.

Il lotto 2 è stato stimato nella precedente integrazione di CTU attribuendo un valore di €. 26.706,00 a cui, detratto il costo di affrancazione della particella 96, si perviene ad un valore di **€. 26.460,57.**

B) _Lotto n. 3

- Appezzamento 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

Le particelle 125, 126, 127, 128, 191 e 194 sono pervenute ai [redacted] per atto in notaio [redacted] del 1 aprile 1987 rep 26045 da potere di [redacted]

Nelle visure catastali le particelle 125, 126, 127, 128 e 194 risultano ancora in testa al venditore [redacted] concedente, mentre la particella 191 risulta in testa a [redacted] per ½ a [redacted], concedente.

Determinazione canone enfiteutico annuo:

Particella 125	Reddito Domenicale €. 14,25
Particella 126	Reddito Domenicale €. 6,98
Particella 127	Reddito Domenicale €. 5,00

Particella 128

Reddito Domenicale € 15,70

Particella 191

Reddito Domenicale € 7,27

Particella 194

Reddito Domenicale € 20,70

€ 14,25 x 1,80 x 1,507 (coefficiente istat) = € 38,65

€ 6,98 x 1,80 x 1,507 = € 18,93

€ 5,00 x 1,80 x 1,507 = € 13,56

€ 15,70 x 1,80 x 1,507 = € 42,58

€ 7,27 x 1,80 x 1,507 = € 19,72

€ 20,70 x 1,80 x 1,507 = € 56,15

Il canone enfiteutico annuo del lotto n. 3 è pari ad € 189,60

Determinazione del valore di affrancazione secondo la formula:

. Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)

€ (189,60 x 15) + (5 x 189,60) = € 2.844,00 + (5 x € 189,60) = € 3.792,00

Al valore di stima, determinato nella precedente integrazione di CTU in €.

27.960,00, viene pertanto detratto il costo di affrancazione, quindi:

€ 27.960,00 - € 3.792,00 = € **24.168,00**

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;

Pervenute al solo debitore [REDACTED] per atto in notaio [REDACTED] del 21

luglio 1980 rep. 25779 reg. n. 30398. Da potere di [REDACTED], [REDACTED]

Nelle visure catastali il debitore [REDACTED] livellario al [REDACTED]

concedente.

Determinazione canone enfiteutico annuo

- Particella 640 Reddito domenicale € 45,45

- Particella 645 Reddito domenicale € 3,34

$$€ 45,45 \times 1,80 \times 1,507 = € 123,29$$
$$€ 3,34 \times 1,80 \times 1,507 = € 9,06$$
Il canone enfiteutico annuo del lotto n. 4 è di **€ 132,35**

Determinazione del valore di affrancazione secondo la formula:

$$Vaf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)$$
$$(€ 132,35 \times 15) + (5 \times Ce) = € 1.985,25 + (5 \times € 132,35) = € 2.647,00$$

Al valore di stima precedentemente stimato in **€ 23.085,00** viene detratto il costo di affrancazione, quindi:

$$€ 23.085,00 - € 2.647,00 = € 20.438,00$$
3) Acquisizione dei CDU aggiornati

A) Lotto n. 2

Appezamento 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;**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caltagirone III

Area Tecnica Servizio Urbanistica (che si allega alla presente), si attesta che le
particelle 96, 229 e 21 ricadono all'interno della **zona " B "** Area di prereserva, della
Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di
approvazione del Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve Naturali per le quali

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), particelle 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