



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
**INTEGRATIVA**



TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA  
SEZIONE ESECUZIONE

Procedimento n. 18/2011 (R.G.Es.):  
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA



cell. 320.8889730  
cleliaparrinello@gmail.com  
C.F. PRRCLP68P42B429N  
P.I. 01756090856

Viale della Regione, 54 93100 Caltanissetta



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA – SEZIONE ESECUZIONE

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 18/2011:

promossa da MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Ill.mo Sig. Giudice Avv. Ugo Vassallo Paleologo

### **Premessa**

In data 10.07.2012 la sottoscritta arch. Clelia P. Parrinello ha depositato la C.T.U.

Successivamente in data 06.11.2012 e 07.06.2013 ha depositato relazioni integrative.

In data 23.05.2017 il Giudice ha chiesto chiarimenti in merito alla suddetta consulenza e specificatamente:

*“... l'esperto verifichi se e in che modo e con quali costi è possibile procedere alla legittimazione dei terreni pignorati, e, con riferimento al quinto lotto, se sia possibile procedere, per come suggerito dalla MPS, ad una vendita, scorporata dai due vani non pignorati fornendo le opportune notizie sulla necessità di eventuali autorizzazioni amministrative. Assegna il termine di 30 giorni da oggi per rispondere ai quesiti formulati.”*

### **RISPOSTA AI QUESITI**

Nel merito dei rilievi formulati dal Giudice, si riscontra quanto segue.

#### Quesito n. 1

*“... se e in che modo e con quali costi è possibile procedere alla legittimazione dei terreni pignorati ...”*

Per la verifica di quanto richiesto nel quesito n.1, si è proceduto all'esame catastale di tutte le particelle, a seguito del quale sono risultate libere solo i sottoelencati terreni:

cell. 320.8889730

cleliaparrinello@gmail.com

C.F. PRRCLP68P42B429N

P.I. 01756090856

Viale della Regione, 54 93100 Caltanissetta

terreno in S.C.Villamosa (CL) c.da Matarazzo di are 44.10 FG. 3 part. 38;  
terreno in S.C.Villamosa (CL) c.da Matarazzo di are 42.60 FG. 3 part. 153;  
terreno in S.C.Villamosa (CL) c.da Matarazzo di are 90.20 FG. 3 part. 40;  
fabb. rur. in S.C.Villamosa(CL) c.da Matarazzo di are 0.39 FG. 3 part. 34;  
terreno in S.C.Villamosa (CL) c.da Matarazzo di are 43.70 FG. 3 part. 154;  
terreno in S.C.Villamosa (CL) c.da Matarazzo di are 57.30 FG. 3 part. 172;  
che costituiscono parte del LOTTO n. 3.

Tutti gli altri terreni risultano gravati catastalmente dal diritto del concedente (Mensa Vescovile di Cefalù).

Per quanto riguarda la cancellazione del concedente catastale si può procedere come di seguito riportato.

Premesso che per la regolarizzare dal punto di vista catastale degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il Dirigente responsabile del servizio presso l'Agenzia delle Entrate, in occasione di una precedente CTU, ha già individuato un percorso amministrativo che prevede l'affrancamento.

Tale adempimento è contemplato nella Circolare della Agenzia del Territorio Direzione Regionale delle Sicilia, Area Supporto e Coordinamento Operativo del 24.04.2008 prot. n. 5291, (Crf. All. n. 01: Circ. Agenzia del Territorio), la quale a proposito della questione che ci occupa stabilisce che si possono delineare tre situazione diverse per quanto attiene il diritto catastale di concedente e livellario o enfiteuta.

Il primo caso prevede l'enfiteusi estinguersi per legge (Legge n.16/74) se il diritto è costituito prima del 28.10.1941, con canone inferiore a 1.000 lire (€ 0,52), nel secondo caso si estingue per "usucapione" se il canone non è stato più corrisposto da oltre venti anni ed è venuto a mancare il diritto di ricognizione (art. 969 del C.C.), nel terzo caso il

rapporto enfiteutico è ancora in essere, se viene corrisposto il relativo canone, ma si può estinguere con l'affrancazione ai sensi dell'art. 973 del C.C. .

Il primo caso non è dalla scrivente verificabile in quanto non sono stati riscontrati atti relativi all'impianto del diritto, mentre da accertamenti eseguiti direttamente con la ditta eseguita,

si è accertato che mai abbia pagato canoni enfiteutici al concedente risultante in catasto, per cui appare applicabile il caso b) contemplato nella circolare sopra citata.

Al fine di procedere alla cancellazione del concedente catastale l'attuale proprietario deve sottoscrivere una dichiarazione unilaterale ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. del 28.12.2000 n.445, resa ai soli fini catastali e con firma autenticata davanti ad un Notaio, in cui deve dichiarare che: "mai e comunque da tempo immemorabile è stato chiesto ovvero pagato alcun canone enfiteutico sul predetto terreno, per cui il rapporto enfiteutico è oggi estinto, sia ai sensi dell'art. 1 della Legge 29 gennaio 1974 n.16, che per mancato esercizio del potere di ricognizione (art. 969 del Codice Civile) essendo il canone non corrisposto da oltre venti anni".

A seguito di tale adempimento si può procedere ad eseguire la voltura catastale e di conseguenza alla cancellazione del vincolo enfiteutico ad oggi esistente, anche se meramente cartolare.

Si procede ad esplicitare i costi presunti da sostenere per i sopra descritti adempimenti amministrativi:

- Notaio per autentica dichiarazione € 500,00
- Volture catastali € 71,00 x 7 (ditte catastali) = € 497,00

**Sommano € 997,00**



Ed in cifra tonda

€ 103.000,00

**Conclusioni**

Ritenendo di aver adempiuto al mandato ricevuto, la scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia concessa e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o approfondimento che la S.V. riterrà necessario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caltanissetta li, 21.06.2017

Il C.T.U.

Arch. Clelia Parrinello

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

cell. 320.8889730  
cleliaparrinello@gmail.com  
C.F. PRRCLP68P42B429N  
P.I. 01756090856  
Viale della Regione, 54 93100 Caltanissetta



disposizione attuale



agenzia del  
Territorio  
Direzione Regionale della Sicilia  
Area Supporto e Coordinamento Operativo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Agli Uffici Provinciali  
Loro Sedi

Palermo, 24 aprile 2008

Prot. n° 5291

Allegati due

Rif. nota del

Prot. n°

**Oggetto:** Canoni enfiteutici, censi, livelli – Legge 29 dicembre 1974, n. 16 – Quesito

L'Ufficio provinciale di Messina, con nota prot. n. 9457 del 18 aprile 2008, ha chiesto chiarimenti in merito all'oggetto. Considerata la rilevanza della problematica sollevata, si estende a tutti gli Uffici della regione il parere espresso da questa Direzione.

Al fine di legittimare l'occupazione abusiva di fondi soggetti ad usi civici, già appartenenti ai comuni, comunità montane, enti e comunità religiose, a suo tempo, è stata emanata la legge 16 giugno 1927, n. 1766, che, con gli articoli 9 e 10, ha disposto l'instaurazione di rapporti enfiteutici o livellari, di natura esclusivamente privatistica, con cui i terreni medesimi sono passati nella libera e assoluta proprietà dei legittimari, a fronte del pagamento di un canone enfiteutico o livello, affrancabile a richiesta dei medesimi, e trasferibile a terzi per atto tra vivi o "mortis causa".

Per effetto dei provvedimenti di legittimazione, fu conferita ai destinatari la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne è l'oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e possesso (Cassazione civile, sezione III, sentenza 23 giugno 1993, n. 6940 ed, a sezioni unite, 8 agosto 1995, n. 8673), per cui i rapporti che si instaurano a valle fra concedente e legittimario, sono ricondotti nell'ambito della disciplina normativa delineata dal Codice civile, in cui l'affrancazione può essere assimilata, quanto agli effetti, alla devoluzione del fondo enfiteutico (articolo 972 del Codice Civile), attraverso cui il legittimario, non acquista un nuovo diritto, ma espande quello di proprietà di cui è già titolare (cfr. circolare 2/2004 dell'Agenzia del Territorio).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Salita dell'Intendenza, 2 90133 Palermo tel. +390907439911 e-mail: dr\_sicilia@agenziaterritorio.it

P.I. 06455481009/C.F. 80416110585

Affrancazione USI CIVICI nota interna - evidenziata

Pagina 1 di 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Successivamente, data l'esiguità dei canoni a suo tempo richiesti, con l'articolo 1 della legge 16/74, è stata disposta l'estinzione dei rapporti enfiteutici o livellari, imposti prima del 28 ottobre 1941, quando i canoni fossero inferiori a 1.000 lire annue, in quanto la loro esazione risultava più onerosa del tributo medesimo.

I rapporti enfiteutici, altresì, possono considerarsi estinti anche per "usucapione", quando il canone non è più corrisposto per oltre venti anni, e il concedente non ha esercitato, ai sensi dell'articolo 969 del Codice civile, il potere di ricognizione del proprio diritto entro il diciannovesimo anno.

Orbene, premesso che a suo tempo gli atti di legittimazione redatti ai sensi della legge 1766/27 non sono stati trascritti (l'obbligatorietà della trascrizione risale al 1937), l'unica traccia del rapporto enfiteutico si riscontra, di norma, solo negli atti catastali che, come è noto, non sono probatori.

Allo stato attuale, si possono delimitare le seguenti situazioni, per terreni la cui intestazione catastale indica la presenza di un concedente e un livellario o enfiteuta:

- a) - il rapporto enfiteutico si è estinto per legge (16/74), se costituito prima del 28 ottobre 1941, con canone inferiore a 1.000 lire (€ 0,52);
- b) - il rapporto enfiteutico si è estinto per "usucapione" e mancato esercizio del potere di ricognizione (articolo 969 del Codice civile), se il canone non è più stato corrisposto per almeno venti anni;
- c) - il rapporto enfiteutico è ancora in essere, se viene corrisposto il relativo canone, ma è affrancabile ai sensi dell'articolo 973 del Codice civile, versando una somma pari a 15 volte il canone, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 9 della legge 1138/70, corrispondente al reddito dominicale aggiornato con i coefficienti previsti per le imposte dirette, come sancito dalla Corte costituzionale con sentenza 23 maggio 1997, n. 143.

Pertanto, poiché la cancellazione dei riferimenti ai rapporti enfiteutici o livellari, nelle intestazioni catastali, deve essere fatto per atto pubblico o autenticato, nei casi a) e b) non è necessario l'assenso o la presenza del concedente, che ha ormai perduto il diritto alla riscossione di canoni sull'immobile, per disposizione di legge o perché si è consolidata per "usucapione" a favore del legittimario; mentre, nel caso c), ovviamente, è necessario l'intervento del concedente, ai fini dell'affrancazione, previa trascrizione dell'**originario atto costitutivo di legittimazione**, ai sensi della legge 1766/27.

Questa considerazione è espressamente indicata nella citata circolare 2/2004 dell'Agenzia del Territorio, che così recita: "L'opponibilità del diritto del legittimario dovrebbe essere assicurata a monte, dalla trascrizione del provvedimento di



legittimazione a suo tempo adottato ai sensi degli articoli 9 e 10 della legge 1766/27 e dal relativo regolamento di esecuzione (R.D. 26 febbraio 1928, n. 332)".

Da quanto precede, si deduce che nei casi a) e b) è possibile la stesura di atti notarili unilaterali "**ai soli fini catastali**", per far rilevare la cessazione del rapporto enfiteutico e avvenuto consolidamento per disposizione di legge o per "*usucapione*".

In definitiva, la cancellazione del livello dall'intestazione catastale degli immobili, a parere della Scrivente direzione, può avvenire nei seguenti modi:

- nel caso di canoni livellari di importo inferiore a mille lire, istituito prima del 28 ottobre 1941, è necessario stipulare un atto notarile in autentica, "**ai soli fini catastali**", con cui si chiede la cancellazione del riferimento al livello, in quanto il rapporto enfiteutico si è estinto ai sensi dell'articolo 1, legge 16/74;
- nel caso di canoni livellari, non più corrisposti da oltre venti anni e non sottoposti a ricognizione da parte del concedente, è necessario stipulare un atto notarile in autentica, "**ai soli fini catastali**", in cui si attesta con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che il canone non è più stato versato da oltre 20 anni e che non è stato effettuato alcun atto di ricognizione entro il 19° anno successivo alla stipula dell'originario atto costitutivo di legittimazione enfiteutica. Dette circostanze, infatti, potrebbero costituire " ... il presupposto per l'*usucapione*, da citare sulla dichiarazione o sull'atto notorio menzionati, del diritto del concedente e, conseguentemente, consentire l'iscrizione della nuova ditta, **con riserva**, negli atti del catasto, anche in mancanza della sentenza dichiarativa emessa dai competenti Organi giudiziari."

Tale Possibilità è prevista dalla nota prot. n. 19984 datata 13 marzo 2006, avente ad oggetto "*Diritti di enfiteusi*", della Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare, in cui si chiarisce anche che " ... *Qualora l'Ufficio si trovi ad applicare le disposizioni di cui all'art. 4 (ndr. del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650) deve, in ogni caso, produrre la notifica delle nuove intestazioni catastali a tutti i soggetti interessati, al fine di consentire la tutela delle parti coinvolte.*"

Neila considerazione che, negli atti catastali non sempre i concedenti risultano esattamente individuati, ciò non è condizione affinché tale obbligo non sia assolto, infatti, la notifica deve comunque essere eseguita nei modi e nei termini previsti dalla specifica normativa.

In merito al trattamento, amministrativo e tributario, degli atti ipocatastali fa piena luce in materia la più volte citata circolare n. 2, prot. n. 16813 datata 26 febbraio 2004, dell'Agenzia del Territorio.





Nel rimanere disponibili per ogni eventuale chiarimento e/o approfondimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

ASTE  
IL RESPONSABILE  
(Salvatore Miciluzzo)  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Palazzo dell'Intendenza, 2 90133 Palermo tel. +390907439911 e-mail: dr\_sicilia@agenziatorritorio.it  
P.I. 06455481009/C.F. 80416110585  
Affrancazione USI CIVICI nota interna - evidenziata

Pagina 4 di 4



Quesito n. 2

*"... e, con riferimento al quinto lotto, se sia possibile procedere, per come suggerito dalla MPS, ad una vendita, scorporata dai due vani non pignorati fornendo le opportune notizie sulla necessità di eventuali autorizzazioni amministrative."*

Al fine di adempiere a quanto richiesto con il quesito n.2, la scrivente si è recata nuovamente sui luoghi ed alla presenza della ditta esecutata ha proceduto alla verifica degli immobili in oggetto.

L'immobile, censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa al FG. 3 part. 205 sub. 4 (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica, foto 01), è costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno. Dalla corte comune si accede ad altri due ambienti (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica, foto 02), catastalmente destinati a ripostiglio. Lo stato di fatto presenta delle differenze rispetto alle planimetrie catastali, infatti questi due vani destinati a ripostiglio sono stati fusi con le adiacenti unità immobiliare di proprietà di altra ditta censite nel Catasto dei fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa al FG. 3 part. 205 sub. 5 e sub. 6 (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica, foto 03), di cui gli esecutati detengono l'uso.

Visto lo stato di fatto si ritiene possibile scorporare dalla vendita i due vani non pignorati in quanto di proprietà di altra ditta, per far ciò occorrerà eseguire i seguenti lavori:

- Demolizione del tramezzo realizzato in corrispondenza del primo vano;
- Ripristino del muro divisorio tra le due unità immobiliari;
- Chiusura del vano porta che mette in comunicazione le due unità immobiliari;
- Intonaco per interni

- Infisso in alluminio preverniciato per la trasformazione del vano finestra in vano porta. (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica, foto 04)

Detti interventi sono meglio esplicitati all'interno della planimetria allegata in cui vengono colorate in rosso le parti da demolire ed in blu le parti da costruire. (Crf. All. n. 03: Planimetria con gli interventi da eseguire)

Al fine di valutare il costo di tale adeguamento, si procede alla redazione del computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

#### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

**2.2.1** Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m<sup>3</sup> di sabbia, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. - spessore di 8 cm

- divisorio 4.60 x 2.80 = mq. 12.88

- Vano porta 0.80 x 2.20 = mq. 1.76

**Sommano mq. 14.64 x €/mq.26.60 = € 389.42**

**9.1** Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da malta premiscelata cementizia per intonaci a base di inerti calcarei selezionati (diametro massimo dell'inerte 1,4 mm), applicato con macchina intonacatrice tra predisposti sestri, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

- divisorio 2 x 4.60 x 2.80 = mq. 25,76

- Vano porta 2 x 0.80 x 2.20 = mq. 3.52

**Sommano mq. 29.28 x €/mq.18.40 = € 538.75**

**21.1** Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e



intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

- divisorio 2.60 x 2.80 x 8	= mq/cm 58.24
- 1.00 x 2.80 x 8	= <u>mq/cm 22.40</u>
<b>Sommano</b> mq/cm 80.80 x €0.97	= € 78.37

**8.1** Fornitura e posa in opera di portoncino d'ingresso realizzato con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm. 45x55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013. La verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo di prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta all'acqua sarà in battuta. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 3 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs. 192/05 e s.m.i; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; accessori (serratura elettrica, maniglia per serratura su un lato e maniglione sull'altro, cerniere); controtelai in profilo d'acciaio zincato (compresa posa). Sono inclusi la fornitura e posa in opera dei vetri o del pannello multistrato.

- 1.00 x 2.20	= <u>mq 2.20</u>
<b>Sommano</b> mq 2.20 x €439.70	= € 976.34

**SOMMANO IN TOTALE € 1.973,89**

**Ed in c.t € 1.980,00**

A seguito della determinazione dei costi sopra operata, si procede a riscontro del quesito posto e si afferma che è possibile procedere allo scorporo delle unità immobiliari aliene.

Gli adempimenti amministrativi in attuazione alla L.R. 16/2016 prevedono la redazione ed il deposito di una certificazione inizio lavori asseverata (CILA) per la quale è previsto il pagamento delle seguenti somme:

- 5% costo costruzione = € 1.980,00x5% =	€ 99.00
- Diritti di segreteria	<u>€ 50.00</u>
<b>Sommano</b>	<b>€ 149.00</b>

Inoltre dovrà essere corrisposto l'onorario al tecnico che sarà chiamato a redigere l'atto, tale parcella ammonta presuntivamente ad € 400.00 Iva compresa.

Il costo complessivo da sostenere resta così determinato:

- Lavori	€ 1.980,00
- IVA (22%)	€ 435,60
- Adempimenti amministrativi	€ 149,00
- Competenze tecniche	€ 400,00
<b>SOMMANO IN TOTALE</b>	<b>€ 2.964,60</b>

L'importo sopra determinato dovrà essere detratto dal valore del bene individuato al Lotto n.5.

Lotto n. 5 valore complessivo € 106.000,00

A detrarre spese per scorporo u.i. aliene € 2.964,60

**Valore finale Lotto n. 5 € 103.035,40**