



Procedura R.G.E.I. n. 1244 / 2014
Giudice : Dott.ssa Liberati Caterina

Promossa da : Castello Finance s.r.l.
In danno di :
Custode Giudiziario : IVG

Ubicazione Immobili : Comune di Nespolo (RI) – Foglio n°7, part.125 – **Lotto 7**

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL CTU
IN RISPOSTA ALLA DISPOSIZIONE DEL GIUDICE DEL 11.07.2023**

La sottoscritta Arch. ZAIRA FORNARI, designata quale Perito Estimatore nella procedura esecutiva in oggetto; in risposta alla seguente disposizione del Giudice, del 11.07.2023, conseguente allo scioglimento della riserva riguardante il Lotto 7 (escluso dall'originale incarico):

"...procedere per la stima dell'affrancazione dall'uso civico, che, per recente giurisprudenza, non costituisce ostacolo alla vendita".

esaminati gli atti depositati e verificata la documentazione catastale, rileva la seguente incongruenza nell'individuazione del bene oggetto di esecuzione:

- 1) Il terreno indicato come **Lotto 7**, per il quale viene richiesta la stima ai fini dell'affrancazione (terreno privato gravato da uso civico, come da Certificato di Destinazione Urbanistica in Atti), risulta intestato a Sig.ra , marito defunto della Sig.ra
- 2) Nella Successione allegata al fascicolo di causa, detto terreno non compare tra le proprietà pervenute alla Sig.ra a seguito della morte del marito.
- 3) Nei documenti allegati al procedimento in oggetto, che riportano le proprietà del Sig. , tale terreno (Foglio n°7, part.125: castagneto da frutto) non è mai citato.
- 4) Nella precedente Perizia, il CTU, Arch. Paolo Bartoli, anche avendo riscontrato quanto precedentemente riportato dalla sottoscritta (attuale CTU), asserisce che la part.125 del Foglio n°7, è parte del Pignoramento in quanto:
"si ritiene sussistano diritti: foglio 4 – n. 125 e n. 126 (impianto meccanografico del 13.03.1976 –Intestazione catastale:) anche se non esplicitate in successione n. 48 – Vol. 905 del 1990"
(nota: per un refuso il CTU indica il Foglio 4 invece del Foglio 7)

Ciò detto, dovendo calcolare il valore della Liquidazione degli usi civici su terre private, si ritiene necessario fare anche la seguente premessa:

- Il terreno indicato nell'atto di pignoramento **potrebbe essere stato aià oacetto nei primi anni '60 dell'alienazione del patrimonio di proprietà** titolare della maggior parte dei fondi limitrofi e circostanti la particella 125



- Dagli atti allegati al fascicolo, infatti, tutti redatti dal Notaio Filippi, risulta che i terreni del suddetto Beneficio furono per buona parte oggetto di alienazioni a seguito di Asta tra gli aggiudicatari provvisori, risultanti dai verbali della relativa vendita con incanto autorizzata dal Prefetto di Rieti nel 1963.
- Questa ipotesi andrebbe verificata ricercando l'atto di acquisto del terreno da parte di _____ che ha poi venduto € _____ la particella in oggetto.
- Peraltro, sia nel caso della precedente alienazione, qualora verificata, sia nel caso si dovesse procedere attualmente, è bene precisare che l'indicazione del vincolo sul certificato di destinazione urbanistica è riferibile comunque al vincolo paesaggistico che rimane vigente, come indicato anche da recente giurisprudenza.

Al fine quindi di rispondere comunque alla richiesta del Giudice, si allega di seguito lo schema relativo al calcolo per la determinazione dell'importo dovuto per un'eventuale alienazione del bene

Zaira Fornari



A1) CALCOLO CANONE AFFRANCAZIONE TERRENI

$$Ce = \underline{RD} \times 1,80 \times \text{ISTAT}$$

Legenda:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro)

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il 1,80: rivalutazione del RD dell'80% (art. 3 comma 50 della L. 662/1996)

ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al mese in cui viene presentata istanza di affrancazione

Ubicazione	Foglio	Particella	Superficie (mq.)	Reddito Dominicale
Comune di Nespolo (Ri)	7	125	4.130	€ 8,53

Reddito Dominicale della particella (da visura aggiornata)	Rivalutazione 80% (art. 3 comma 50 L. 662/1996)	ISTAT dal 01.01.1997 al primo giorno del mese antecedente quello in cui si determina l'affrancazione (https://rivaluta.istat.it)	Importo Canone enfiteutico annuale (Ce)
€ 8,53	1,80	1,436	€ 22,51

€

TOTALE IMPORTO ANNUO (Ce)	€ 22,51
---------------------------	---------

A2) CALCOLO CAPITALE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:

$$Va = (Ce \times 15) + [(S \times Ce) + Int + Ce] \text{ qualora non già versati}$$

Va: Capitale di affrancazione (espresso in Euro)

Ce: canone enfiteutico determinato al punto A1 (espresso in Euro)

Int: Interessi legali sui canoni dovuti nel quinquennio antecedente, da calcolare per ogni anno utilizzando l'algoritmo disponibile sul sito web

<http://avvocati.it/it/strumentario/interessi-legali>, con capitalizzazione annuale

Superficie della particella (mq)	Canone enfiteutico annuale (Ce)	15 VOLTE	Capitale di affrancazione
4.130	€ 22,51	15	€ 337,65

TOTALE IMPORTO	€ 337,65
----------------	----------

1	Ultime 5 annualità Canone enfiteutico Ce	€ 112,55
1	Interessi legali ultime 5 annualità	€ 25,53
1	Canone enfiteutico anno corrente	€ 22,51
1	Interessi legali anno corrente	€ 24,71
		€ 185,50

TOTALE VERSAMENTO PER AFFRANCAZIONE	€ 523,15
-------------------------------------	----------