

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE FALLIMENTARE

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. N° 56/2011

“FATA Assicurazioni Danni S.p.A.”

contro

“

”

INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.

C.T.U. Ing. Ernesto Conti – Via A. Manzoni n. 28 – 94015 Piazza Armerina

1 RELAZIONE INTEGRATIVA

2 SPECIFICA COMPETENZE

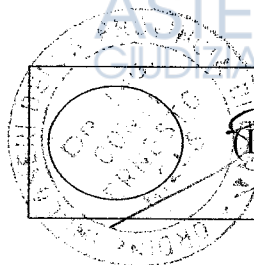
TRIBUNALE DI ENNA
Sezione Fallimentare
13/06/2015
[Handwritten signature]

PIAZZA ARMERINA

19 GIU. 2015

IL C.T.U.

(Ing. Ernesto Conti)



OGGETTO: Esecuzione Imm. n. 56/2011 “**FATA Assicurazioni Danni S.p.A.**” –
contro - “**.....**”.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL C.T.U.

PREMESSA

A seguito dello scioglimento della riserva del Sig. Giudice del 17/12/2014 e contestuale richiamo del C.T.U., all’udienza del 25/02/2015 venivano posti allo stesso i seguenti quesiti:

- 1) “dica il C.T.U. sulla base di quale titolo le particelle in oggetto sono in possesso degli esecutati, riferendo, in particolare, dell’eventuale esistenza di un diritto di enfiteusi (livello) sulle stesse e precisando la provenienza dei beni dei debitori, nonché al loro dante causa;
- 2) “Nell’ipotesi in cui esista, sui beni in oggetto, un livello, determini il C.T.U. il valore degli stessi in riferimento al diritto di enfiteusi (livello) degli esecutati, al netto del prezzo di affrancazione; ciò al fine di determinare il prezzo base di vendita della proprietà del diritto di enfiteusi, informata la (concedente).”

INFORMATIVA SULLE RICERCHE ESEGUITE PRESSO GLI ARCHIVI

Si sono eseguite delle ricerche presso gli Archivi Notarili di Enna e di Caltanissetta e presso l’Archivio di Stato di Enna, cercando di andare indietro negli atti per risalire all’esistenza del livello sulle **particelle 35 e 36 del Foglio 105 del Comune di Enna**, così come riscontrato dalle visure catastali delle particelle presso l’Agenzia delle Entrate. Non sono state eseguite fotocopie degli atti, ma vengono di seguito riportati i contenuti essenziali ai fini dell’odierna ricerca.

Archivio Notarile di Enna: Atto compravendita del 06/04/1990 – Rep. n. 4882 – trascrizione ad Enna n. 2681 del 11/04/1990 – rogante Dott. Sergio Masi – venditori:

..... – compratore – oggetto compravendita: terreno in contrada Gelsi Sottana, particelle 35 e 36 del Foglio 105 di Enna, Partita 30423, complessivi mq. 25.670. Tra i diversi punti inseriti nell’atto, ai fini della procedura, si riportano testualmente i seguenti: “3) L’immobile viene venduto nello stato in cui si trova con ogni inerenza, diritto, azione e ragione, e con tutte le pertinenze, accessori, dipendenze, nonché con tutte le servitù attive e passive; 4) Il possesso di quanto sopra venduto passa oggi allo stesso acquirente per ogni effetto di legge sia utile che oneroso;” In quest’atto non viene fatto esplicito riferimento all’esistenza di un livello.

Archivio di Stato di Enna: da microfilm del Nuovo Catasto terreni alla pagina di scarico n. 19810, proveniente dalla pagina di carico n. 3016, particelle 35 e 36 Foglio 105 di Enna si riporta sinteticamente: Ditta a (n.) per 1/6, (n.), (n.) fratelli e sorella per 3/6 proprietari e suddetta usufruttuaria di 1/6, livellari alla; 12

Febbraio 1965 nota di volt. N. 44 da _____, successione apertasi il 29/06/1964; Oggetto del carico: frazionamento A.N.A.S. della particella n. 36, che da mq. 18.130 passa agli attuali mq. 17.710, per un complessivo di mq. delle due particelle di mq. 25.670 (Voltura n. 1382 del 03.06.1970).

Archivio di Stato di Enna: Procedendo a ritroso nella ricerca, con i nominativi in Ditta _____ a, si passa al vecchio catasto terreni di Enna, all'art. 34461 in cui l'identificativo non sono più le particelle, ma la sezione O – Ordine n. 2054 - superficie delle particelle di terreno: mill. di salma 138 classe I°, 308 classe II° (per part. 35) e mill. di salma 313 classe I°, 694 classe II° (per part. 36); a sua volta provenienti da altri due art. 34133 e 28566; a questi si perviene rispettivamente dagli art. 28564 in Ditta _____ o ed art. 28565 in Ditta _____; a cui pervennero rispettivamente dall'art. 28537 dal frazionamento dei poderi di _____ con atto del Notaio Bonifacio del 19/01/1919.

In tutti questi passaggi, dal 1938 fino al 1919, nei registri dell'Archivio di Stato manca il riferimento al concedente ed ai livellari. Con annotazione riferita all'art. 26650 del Luglio 1916 viene riportato che _____ e _____

ciascuno per i propri diritti livellari alla _____ di Castrogiovanni.

Dall'impianto del catasto provvisorio di Enna, Anno 1845, fino al 1918, (vedi art. 1622 Sez. O n. 2054) si evince che la proprietà del terreno è della _____.

A questo punto si riportano due atti visionati all'Archivio Notarile di Caltanissetta ritenuti indicativi dell'evolversi della dicitura riportante il concedente ed i livellari.

ATTO del 19 Gennaio 1919 a Valguarnera – Notaio Vincenzo Bonifacio – Rep. n. 2976 – Venditore: _____;

Acquirenti: 52, tra cui _____ e _____;

Oggetto: vendita di piccoli appezzamenti di terreno (frazionati con segni lapidei) in Contrada Gelsi Sottani territorio di Castrogiovanni;

Per ogni lotto si da indicazione del valore, della rata di canone dovuto in favore della _____ di Castrogiovanni, della rata d'imposta fondiaria;

Riportate dette terre in catasto all'art. 26650, pervennero al _____ i con atto del 12/11/1913 stilato dal notaio Gaspare Caminito di Catania e Atto di riscatto del 26/10/1918 del notaio Vincenzo Borzi coordinatore del notaio Rosso Rosario di Acireale.

Alla fine delle 52 compravendite, all'interno dello stesso atto, si è rilevato che la compravendita ha interessato particelle di terreno per un complessivo di mq. 1.253.536,24 (ha 125, are 35, ca 36, mill. are 24); canone complessivo annuo dovuto alla _____ di Castrogiovanni, Lire 2.236,83; imponibile catastale complessivo Lire 1.814,77; prezzo complessivo Lire 97.560,00.

ATTO del 22 Febbraio 1938 a Valguarnera – Notaio Cristoforo Seca – Rep. N. 914 vol. 654 –

Venditore: _____ fu _____;

Acquirenti: _____ di _____; per 1/2 e _____ a fu _____ per 1/2;

Oggetto: compravendita di appezzamento di terreno in Contrada Gelsi Sottana, per mq. 17.710;

Riportato terreno in catasto all'art. 25866 Sez. O n. 2054, imponibile di Lire 87,32, pervenne a _____ con atto Notaio Bonifacio Vincenzo del 19/01/1919 registrato al n. 214;

Nell'atto è riportato testualmente: "non è soggetto da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, è soltanto gravato da canone annuo privato dovuto a chi di diritto ed all'imposta fondiaria, quali preesistevano a carico dei compratori a partire da oggi". "Rinuncia il venditore a qualsiasi ipoteca legalmente a quella nascente dal fu annato canone e dispensa il signor conservatore, che esonera da ogni responsabilità dall'obbligo d'iscriverla d'ufficio".

Riepilogando, da tutto quanto sopra riportato, si evince che per il terreno in questione (identificato oggi presso il catasto dell'Agenzia delle Entrate di Enna nelle particelle n. 35 e 36 del foglio 105 del Comune di Enna), nei **registri dell'Archivio di Stato di Enna**, l'indicazione del concedente e dei livellari è esplicito dall'impianto del catasto terreni provvisorio, anno 1846, fino all'anno 1918, per poi venire meno con il vecchio catasto terreni fino all'anno 1938, per poi essere di nuovo riportata con il nuovo catasto terreni, fino ai nostri giorni, così come riportato nelle odierne visure catastali.

Mentre per quanto riguarda alcuni atti notarili, che si sono visionati presso gli Archivi Notarili di Enna e Caltanissetta, si è riscontrato un esplicito riferimento al canone annuo dovuto alla di Castrogiovanni, nell'atto del Gennaio 1919 (notaio Bonifacio), per poi diventare un riferimento sempre esplicito, ma meno chiaro, nell'atto del Febbraio 1938 (notaio Seca), per poi scomparire ogni indicazione nell'atto dell'Aprile 1990 (notaio Masi).

A seguito delle suddette ricerche, pur non essendo i riferimenti documentali costanti attraverso gli anni, il sottoscritto ritiene che sulle particelle in questione vi sia un diritto di enfiteusi esercitato dalla () di Enna.

CRITERI SUL CALCOLO DEL VALORE D'AFFRANCAZIONE

In caso di enfiteusi dettata dal codice civile, l'affrancazione extragiudiziale, quando enfiteuta e concedente raggiungono l'accordo, è l'acquisto della proprietà da parte dell'enfiteuta mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte il canone annuo (art. 971 C.C.). Oltre all'affrancazione extragiudiziale dell'enfiteusi, la Legge n. 607 del 22/07/1966 prevede anche l'affrancazione giudiziale dell'enfiteusi, se il concedente si rifiuta di aderire alla dichiarazione di affrancazione. Oltre che dalla suddetta legge, l'affrancazione giudiziale è disciplinata dalla Legge n. 1138 del 18/12/1970. Quest'ultima prevede all'art. 9, che l'affrancazione si possa realizzare mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte l'ammontare del canone.

L'Agenzia del Territorio, con Circolare prot. 29104 dell'11/05/2011, conferma l'esatta determinazione dei canoni enfiteutici periodici e del corrispondente capitale di affrancazione per fondi gravati da enfiteusi; nello specifico vengono trattati i terreni di proprietà del Fondo Edifici di Culto, concessi in enfiteusi, e riguarda quindi tutti i terreni gravati da enfiteusi di cui al codice civile, da livello e da canoni (demaniali) di natura enfiteutica che fanno espresso riferimento all'utilizzo del reddito dominicale (Legge 607/1966, Legge 1138/1970). Si desume che il capitale di affrancazione è pari a 15 volte il canone.

Per le enfiteusi antecedenti al 1941, come nel caso in specie, avendo la Corte Costituzionale statuito, con la citata sentenza 143/1997, che "*la diversità di trattamento non trova ragionevole giustificazione*" ha suggerito di utilizzare idonei coefficienti di aggiornamento del canone, quali ad esempio quelli usati per calcolare le imposte sui redditi. Sulla scia di tale orientamento, la nota

dipartimentale DC STE prot. n. E2/1517 del 26/10/2000 determinava il canone periodico moltiplicando il reddito dominicale per il coefficiente 1,80 (rivalutazione del reddito dominicale pari all'80%).

Alla luce di tali considerazioni, l'Agenzia del Territorio poneva dubbi sul corretto utilizzo del criterio esposto per aggiornare il canone enfiteutico, essendo l'ultimo coefficiente di rivalutazione dei redditi dominicali non soggetto a revisione dal lontano 1979. L'Agenzia del Territorio quindi, riteneva più opportuno utilizzare, con riferimento alle enfiteusi antecedenti al 1941, il **criterio dell'indennità di esproprio** dei fondi rustici, sostanzialmente in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale (Sent. 406/1988). La Corte costituzionale, con la sentenza n. 181 del 2011, ha recentemente dichiarato la illegittimità costituzionale di ogni norma che faceva riferimento ai VAM (Valore Agricolo Medio), sancendo definitivamente che il valore di esproprio dei terreni agricoli, così come già quello dei terreni edificabili, deve corrispondere al **valore di mercato del bene**. Nel caso in questione, il valore di mercato delle particelle di terreno oggetto del presente procedimento (riportato nella relazione C.T.U. principale pag. 9) è di Euro 15.920,00 per la part. n. 35 e di Euro 35.420,00 per la part. n. 36.

Riguardo poi alla problematica dell'estinzione *ex lege* delle enfiteusi di cui all'art. 60 della Legge 222/1985 (che riguarda esclusivamente i terreni concessi dal Fondo Edifici di Culto), secondo cui si estinguono di diritto i rapporti enfiteutici per i quali il FEC abbia riscosso canoni inferiori alle lire 60.000 annue, accertati al 1 Gennaio 1987. Nel caso in questione, attraverso programmi di rivalutazione, si è calcolato che il canone annuo (di Lire 46,21 nel 1919) viene **rivalutato al 1987 in Lire 58.748**. In questa situazione, se il FEC riguarda anche la

, ai sensi del suddetto art. 60, si potrebbe ritenere estinto di diritto il rapporto enfiteutico, dandone comunicazione alla stessa. Nel paragrafo successivo verrà eseguito il calcolo del valore di affrancazione giudiziale del terreno in questione, ai sensi della Legge n. 607/1966 e della Legge n. 1138/1970, in cui il valore deve essere 15 volte il canone annuo, ritenendosi, a meno di altre conclusioni sui criteri sopra menzionati, quello attualmente applicabile alla fattispecie in questione.

CALCOLO AFFRANCAZIONE con Leggi n. 607/1966 e n.1138/1970

Dall'atto del Gennaio 1919 si evince che per una superficie di mq. 1.253.536,24 (ha 125, are 35, ca 36, mill. are 24) si doveva dare alla Castrogiovanni un Canone Annuo di Lire 2.236,83, pari ad un censo di Lire 0,0018 al metro quadrato, considerato a Gennaio 1919.

Poichè le particelle in questione, su cui occorre considerare l'affrancazione dalla di Enna, sono le nn. 35 e 36 del Foglio 105 del Comune di Enna, rispettivamente di mq. 7.960,00 (part. 35) e di mq. 17.710,00 (part. 36), per complessivi mq. 25.670,00 si ricava un **censo annuo complessivo di Lire 46,21** ($0,0018 \times 25.670$), **considerato a Gennaio 1919**. Nel particolare si ricava, per la part. n. 35 un censo di Lire 14,33 ($0,0018 \times 7.960,00$), mentre per la part. n. 36 un censo di Lire 31,88 ($0,0018 \times 17.710,00$). Il calcolo del valore dell'affrancazione giudiziale del terreno, disciplinato dalle Leggi sopra menzionate, deve essere 15 volte il canone annuo. Quindi si ottiene il valore di affrancazione complessivo di Lire 693,15 ($46,21 \times 15$), considerato alla data del Gennaio 1919. Rivalutando il suddetto importo alla data odierna, attraverso programmi di calcolo,

in base alla rivalutazione di dati Istat, si ottiene un valore di affrancazione, rivalutato a Maggio 2015, per entrambe le particelle, di Lire 1.984.798, pari ad Euro 1.025,06. Nel particolare si ricavava, per la part. n. 35 un valore di affrancazione di Euro 318,60, mentre per la part. n. 36 un valore di affrancazione di Euro 706,46. L'affrancazione può essere perfezionata solo attraverso atto pubblico, in quanto il vincolo rappresenta un onere giuridico sull'immobile e può quindi essere cancellato solo attraverso un rogito regolarmente trascritto presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare (oggi Agenzia delle Entrate).

Da indagini presso studi notarili, si è potuto riscontrare un costo per l'atto d'affrancazione e della relativa trascrizione, pari a circa Euro 800,00 per la part. n. 35, e di Euro 1.500,00 per la particella n. 36.

Stante che il valore di mercato stimato delle singole particelle in questione (relazione C.T.U. principale pag. 9) è di Euro 15.920,00 per la part. n. 35 e di Euro 35.420,00 per la part. n. 36, detratto il valore di affrancazione ed il costo per la stipula dell'atto e della trascrizione presso all'Agenzia delle Entrate, si perviene ad un prezzo base di vendita, per la particella n. 35 pari a circa Euro 14.801,40, mentre per la particella n. 36 pari a circa Euro 33.213,54. Come già riportato nella relazione C.T.U. principale a pag. 7, le suddette particelle sono attualmente intestate a:

a) (esecutata) proprietaria di 1/3 indistinto ed indiviso; (esecutato) proprietario di 1/3 indistinto ed indiviso; (non esecutata) proprietaria di 1/3 indistinto ed indiviso.

CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti di cui sopra, si espone quanto segue:

1) Le particelle nn. 35 e 36 del Foglio 105 del Comune di Enna, pervennero agli odierni esecutati da successione di nel 1995, a cui a sua volta pervennero per acquisto con atto pubblico del 1990 da Ferraro Filippo, Giuseppe e Serafina, a cui pervennero, attraverso passaggi di successione dei genitori A questi, la particella n. 36 pervenne con atto pubblico del 1938 da parte di fu o, a cui pervenne attraverso alcune successioni da o. A questi pervenne con atto pubblico del 1919 (notaio Bonifacio) da . Mentre la particella n. 35 pervenne a , con atto del 1930 (notaio Giunta) da , a cui pervenne attraverso dei passaggi da o, con atto pubblico del 1919 (notaio Bonifacio), da . In quest'ultimo atto del 1919 è esplicito il riferimento all'esistenza di un canone annuo da pagare, da parte dei nuovi acquirenti, alla di Castrogiovanni, oggi di Enna , da cui ne scaturisce l'esistenza di un diritto di enfiteusi.

2) Esistendo un rapporto di enfiteusi tra gli odierni esecutati (livellari) e la di Enna (concedente), ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970 si è calcolato il prezzo base di vendita delle particelle in questione, detratto per ciascuna il valore di affrancazione ed il costo della pratica notarile: per la part. n. 35 il prezzo base di vendita è di circa Euro 14.801,40, mentre per la particella n. 36 è di circa Euro 33.213,54. Le suddette particelle sono intestate attualmente a:

(esecutata) proprietaria di 1/3 indistinto ed indiviso;

(esecutato) proprietario di 1/3 indistinto ed indiviso;

(non eseguita) proprietaria

di 1/3 indistinto ed indiviso.

Non appena ci sarà una determina sul valore di affrancazione delle particelle di terreno, si dovrà provvedere ad informare la _____ e di Enna

La presente relazione, viene depositata in un unico originale, per il Sig. Giudice del Tribunale. Inoltre si consegnano i documenti che sono stati prelevati dalla Cancelleria per l'espletamento dell'incarico peritale. Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Sig. Giudice del Tribunale di Enna.

Piazza Armerina li, 19 Giugno 2015

Il C. T. U.

(Ing. Ernesto Conti)

