

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°85/2022**

Giudice

G.E.: dr. Fabrizio Minutoli

Esperto Stimatore

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it
posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

Creditore Procedente

PRISMA SPV srl (C.F./P.I: 05028250263)
e per essa quale mandataria
Do Value S.p.A.
avv. Giovanni Cultrera

Debitori

Custode Giudiziario

avv. Marco Reina

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO unico

Piena proprietà di una palazzina sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Provinciale Partinico nn. 500-500/A, p.t., p.1°, p. 2° identificata al Catasto Fabbricati nel Foglio 43, part. 25, subb. 1, 2, 3, 4 con terreni di pertinenza identificati al C.T. del Comune di Monreale (Pa), Foglio 42, part. 315 e part.1533.

Titolo dell'elaborato:

**RELAZIONE INTEGRATIVA
richiamo del 13/11/2023**

ALLEGATI:

- A) VISURE STORICHE CATASTALI**
- B) ATTI DI PROVENIENZA**
- C) AGENZIA DEL DEMANIO- DIR. REG. SICILIA**
- D) ISPEZIONE IPOTECARIA alla data del 15/11/2023**

con dati sensibili

Data deposito

24 novembre 2023



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari (r.g. es. n°85/2022).

Al S.G. dr. Fabrizio Minutoli

OGGETTO: Relazione integrativa, richiamo del 13/11/2023.

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello n.q. di Esperto Stimatore nominato dalla S.V. per la procedura n°85/2022, in data 31/08/2023 procedeva al deposito della relazione di stima avente ad oggetto un unico Lotto costituito dalla piena proprietà dei seguenti beni:

1. Palazzina sita nel Comune di Monreale (Pa), località Pioppo, Via Provinciale nn. 500-500/A p.t., 1° e 2°, identificata al N.C.E.U. nel foglio 43, part. 25, subb. 1-3 e 2-4;
2. Terreni di pertinenza esclusiva siti nel Comune di Monreale (Pa), identificati al C.T., nel Foglio 42, part. 315 e part. 1533”.

Con provvedimento notificato alla scrivente a mezzo pec in data 13/11/2023, l'Esperta veniva onerata, con l'ausilio del Custode Giudiziario, di fornire entro trenta giorni chiarimenti *“in merito all'origine e alla perdurante efficacia di eventuali livelli che interessino i terreni pignorati e agli eventuali oneri di affrancazione ... approfondisca la risposta al quesito n. 9 acquisendo, anche tramite interlocuzione con i competenti uffici, ogni utile informazione”*.

Prima del suindicato provvedimento, l'Esperta aveva già preso atto con il nominato Custode Giudiziario, avv. Marco Reina, della risultanza del Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato rilevata nelle visure catastali in atti al 27/12/2022 e pertanto, in data del



31/10/2023 si provvedeva ad inoltrare all’Agenzia del Demanio/Sicilia una richiesta di accertamento dell’effettivo titolo del Demanio dello Stato.

Con la richiesta di integrazione da parte del S.G., in data 15/11/2023 l’Esperta provvedeva altresì ad effettuare ispezioni ipotecarie sui beni pignorati al fine di accertare l’assenza di affrancamento e/o diritto trascritto sui beni pignorati.

Dai dati e informazioni acquisite, si relaziona quanto segue.

RELAZIONE INTEGRATIVA in risposta al quesito n°9

In merito alle particelle 315 e 1533 ricadenti nel foglio di mappa

42 del Comune di Monreale (Pa) (Fondi rustici liberi da costruzioni),

si riassume quanto segue.

Allegato A: VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE.

Fra gli intestatari attuali, per le particelle dei terreni (Fig.42, part.lle 315, 1533) dalla data del 30/04/2008 (per Voltura d’Ufficio) risulta Diritto di Oneri del Concedente in favore del Demanio dello Stato; Diritto di Proprietà livellario per ½ in regime di separazione dei beni in favore rispettivamente di _____

Fra gli intestatari storici, per le particelle dei terreni (Fig.42, part.lle 315, 1533) risulta quanto segue:

- Dall’impianto fino al 22/04/1997 Diritto del Concedente in favore dell’Amministrazione del Fondo per il Culto e in favore del Demanio dello Stato; Diritto usufruttuario generale di livello in favore di _____
e in favore di _____ ; Diritto di livellario in favore di _____



- Dalla data del 22/04/1997 alla data del 13/11/2002 Diritto del Concedente in favore dell'Amministrazione del Fondo per il Culto e in favore del Demanio dello Stato; Diritto di proprietà livellario 100/100 in favore di
- Dalla data del 13/11/2002 alla data del 29/03/2008 Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato; Diritto di Enfiteusi per 1/3 ciascuno in favore di

Nell'anno 2005 risulta dalle stesse visure catastali che il "Diritto di Oneri del concedente" in favore sia del Demanio dello Stato che dell'Amministrazione del Fondo per il culto risultano soppresse fra gli intestatari in un passaggio intermedio, (Sopp. Canone Legge n°16 (Ist. 280422/2005) ma con Voltura d'ufficio del 30/04/2008 risulta reintrodotta in favore del solo Demanio dello Stato il Diritto del Concedente.

- Dalla data del 29/03/2008 alla data del 30/04/2008 risulta Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato; Diritto di Enfiteusi per 2/6 ciascuno in favore di ; Diritto di Enfiteusi per 1/6 ciascuno in favore di

Allegato B: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI.

- Nell'ultimo atto di provenienza in favore dei debitori, costituito dall'atto di compravendita del del 30/04/2008 a rogito del Notaio Giovanni Luigi Lunetta di Palermo nn. 31667/10503 trascritto presso Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 05/05/2008 al n°17085, sulle particelle 315, 1533 del



Fg.42 non risulta indicato il Diritto del Concedente in quanto gli ultimi dati catastali di riferimento riportavano gli intestatari provenienti dalla rettifica per sopp. Canone, sopra indicata nei passaggi intermedi catastali.

- Nell'atto di provenienza in favore di

(SSSRSL21B58F377S) e di altri soggetti (germani), costituito da atto di donazione/divisione del 27/11/1965 rep. n°31369 a rogito del Notaio Antonino Leto di Monreale, risulta la donazione dell'usufrutto di alcuni beni, tutti siti nel Comune di Monreale (Pa), fra i quali *Spezzone di fondo rustico sito in territorio di Monreale, borgata Pioppo ... catastato ... erroneamente a nome di livellario fondo per il culto ... foglio 42, part. 315 are 4,08 ... part.512 (originante l'attuale part. 1533) are 6,32.*

All'art.3 del presente atto, si precisa che *"i dividendi di comune accordo hanno stabilito di provvedere al pagamento dei canoni arretrati gravanti sui vari beni in comune e in parti uguali"*.

Allegato C: AGENZIA DEL DEMANIO- DIR. REG. SICILIA

In riscontro all'istanza presentata dall'Esperta in data 31/10 u.s.. all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia, Servizi Territoriali Palermo 1, lo stesso ufficio dichiara che *"Per i terreni identificati al catasto al Fg.42, part.11e 315 e 1533 (Comune di Monreale) il diritto del Concedente è tuttora rilevabile dalle visure catastali aggiornate e pertanto è confermata la presenza di tale diritto in capo allo Stato"*;

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia, Servizi Territoriali Palermo 1, non allega documentazione a supporto della superiore



dichiarazione.

Allegato D: ISPEZIONE IPOTECARIA alla data del 15/11/2023.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 15/11/2023, non risultano formalità relative ai diritti di che trattasi, né trascrizioni di affrancazioni relative alle particelle 315 e 1533 ricadenti sul foglio 42 (terreni liberi).

Sulla scorta della documentazione in possesso della scrivente e sopra riportata, si rileva che **sulle particelle 315 e 1533 ricadenti nel foglio di mappa 42 del Comune di Monreale (Pa), in atti risulta insistere il Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato.**

Pertanto, la scrivente procede alla determinazione del Prezzo di affrancazione delle particelle 315 e 1533, ricadenti nel foglio 42 del Comune di Monreale (Pa) sulla scorta delle indicazioni fornite dallo stesso responsabile dell'Agenzia del Demanio, ing. _____, *“il criterio ad oggi seguito dalla Direzione Regionale fa in generale riferimento all'art. 9 della Legge n°1138/1970 nella quale è stabilito che l'affrancazione del fondo si opera mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte l'ammontare del canone”.*

Con successive Sentenze e pronunce del Consiglio di Stato in materia di canone enfiteutico, i criteri adottati **per i fondi rustici** nella determinazione del canone annuo viene fissato pari al reddito dominicale catastale per un coefficiente di aggiornamento pari a 1,80.

Nel caso specifico, pertanto, il capitale di affrancazione per i terreni pignorati, ad oggi agricoli, seguirà il seguente calcolo:

Foglio 42, part. 315 - Redd. Dominicale €0,08



Capitale affrancazione: (€0,08 * 1,80) * 15 = €2,16

Foglio 42, part. 1533 - Redd. Dominicale €0,79

Capitale affrancazione: (€0,79 * 1,80) * 15 = €21,33

**Capitale complessivo di affrancazione Foglio 42, p.lle 315 e 1533
è pari ad €(2,16 + 21,33) = 23,49.**

**Si precisa che il suddetto importo non è ancora stato decurtato
dal valore di stima del compendio immobiliare.**

**In merito alla particella 25, subb. 1-3 e 2-4 ricadenti nel foglio di
mappa 43 del Comune di Monreale (Pa)** (Fabbricato), si riassume
quanto segue.

Allegato A: VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE.

Fra gli intestatari attuali, per il fabbricato (Foglio 43, part. 25, subb.
1-3 e 2-4) dalla data del 30/04/2008 risulta diritto di proprietà per ½
in regime di separazione dei beni in favore rispettivamente di

Fra gli intestatari storici per il fabbricato (Foglio 43, part. 25, subb.
1-3 e 2-4) risulta quanto segue:

- Dall'impianto fino al 1997 Diritto di proprietà in favore di
e Diritto di usufrutto per ½ ciascuno in favore rispettiva-
mente in favore di
- Dalla data del 21/07/1997 (Voltura d'ufficio) alla data del
13/11/2002 Diritto da verificare dei subb.3 e 4 in favore del Dema-
nio dello Stato e Diritto di proprietà da verificare subb.1 e 2 e diritto
da verificare livellaria dei subb. 3, 4 in favore di
- Dalla data del 13/11/2002 alla data del 29/03/2008 Diritto del



Concedente dei subb. 3 e 4 per 1/1 in favore del Demanio dello Stato; Diritto di proprietà dei subb.1 e 2 per 1/3 ciascuno e diritto livellaria dei subb. 3 e 4 per 1/3 ciascuno in favore di

Allegato B: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI.

- Nell'ultimo atto di provenienza in favore dei debitori, costituito dall'atto di compravendita del del 30/04/2008 a rogito del Notaio Giovanni Luigi Lunetta di Palermo nn. 31667/10503 trascritto presso Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 05/05/2008 al n°17085, risulta al“*NCEU Monreale (Pa), Foglio 43 mappale 25/2 – 25/4 ... in ditta a Demanio dello Stato, con sede in Palermo, oneri del concedente ...la ditta di cui sopra è errata in quanto non è stata ancora introdotta la voltura catastale relativa alla successione di* *voltura presentata in data 17 aprile 2008*”.

Nella voltura presentata al catasto con modello Unico n°17085.1/2008 a seguito del presente atto di compravendita, gli intestatari vengono aggiornati con Diritto di proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni in favore dei soli debitori: il diritto in favore del Demanio, risultante da verificare nelle intestazioni storiche, viene definitivamente soppresso.

- Nell'atto di provenienza in favore di (SSSRSL21B58F377S) e di altri soggetti (germani), costituito da atto di donazione/divisione del 27/11/1965 rep. n°31369 a rogito del Notaio Antonino Leto di Monreale, risulta la donazione dell'usufrutto di



alcuni beni, tutti siti nel Comune di Monreale (Pa), fra i quali *“fabbricato sito in Pioppo, in Via Provinciale n.482 composto da piano terreno e primo piano soprastante, con area libera ... riportato al NCEU Monreale all’art.5319 con i seguenti dati: Foglio 43, part. 25 ...terreno ... sfuggito il primo piano.*

Non sono presenti riferimenti di oneri del concedente né di diritto di livellario.

Allegato C: AGENZIA DEL DEMANIO- DIR. REG. SICILIA

In riscontro all’istanza presentata dall’Esperta in data 31/10 u.s.. all’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia, Servizi Territoriali Palermo 1, lo stesso ufficio dichiara che *“La particella n°25 del Foglio 43 (Comune di Monreale) censita al catasto terreni come Ente Urbano e identifica area di sedime di un edificio di cui fanno parte le unità immobiliari individuate al catasto fabbricati come particella 25, sub. 1-3 e sub. 2-4 ... le visure catastali ... riportano la presenza del **diritto del Concedente fino alla penultima intestazione** ... non risultando agli atti della scrivente e ai Registri Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate alcuna affrancazione trascritta in favore dei suddetti proprietari (ovvero i debitori della presente procedura) ... si ritiene che ... pertanto continua a mantenere, anche per tali beni, il gravame del Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato.”*

L’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia, Servizi Territoriali Palermo 1, non allega documentazione a supporto della superiore dichiarazione.

Allegato D: ISPEZIONE IPOTECARIA alla data del 15/11/2023



Dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 15/11/2023, non risultano formalità relative al diritti di che trattasi, né trascrizioni relative ad affrancazioni sulla particella 25 ricadente sul foglio 43 (dove insiste il fabbricato).

I documenti in possesso della scrivente Esperta sopra citati e in allegato prodotti, riferiti al fabbricato identificato al NCEU del Comune di Monreale foglio 43, part. 25, subb.1-3 e 2-4, pertanto, non consentono di accertare oggettivamente l'esistenza del Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato né la stessa Agenzia del Demanio, pur ritenendo che continua a mantenere, anche per tali beni, il gravame del Diritto, ha prodotto i relativi titoli.

CONCLUSIONE

Sulle particelle 315 e 1533 ricadenti nel foglio di mappa 42 del Comune di Monreale (Pa), in atti risulta insistere il Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato. Il Prezzo di affrancazione dal Diritto del Concedente calcolato ai sensi dell'art. 9 della Legge n°1138/1970 (su indicazione della stessa Agenzia del Demanio), ammonta ad €21,49 (euro ventuno/49). (EURO VENTUNO/49).

Si porta all'attenzione del S.G. e del Delegato alla vendita che sarà nominato che l'importo stimato per l'affrancazione delle particelle di terreno 315 e 1533, Foglio 42 non è stato oggetto di decurtazione dal più probabile valore di mercato stimato dall'Esperta.

Sulla particella 25 ricadente nel foglio di mappa 43 del Comune di Monreale (Pa), non emergono ad oggi elementi che possano dimostrare con certezza l'esistenza del diritto del Concedente in favore



del Demanio dello Stato.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- A) Visure storiche catastali;
- B) Titoli di Provenienza;
- C) Agenzia Del Demanio- Dir. Reg. Sicilia;
- D) Ispezioni ipotecarie alla data del 15/11/2023.

Tanto dovuto per il proprio incarico.

PALERMO, 24 Novembre 2023

Esperto Stimatore

(arch. Giulia Ajello)

