

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 0918112444; e-mail s.baldanza66@gmail.com

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA

Proc. Es. n. 131/2018 RGE – DoBank S.p.A. contro Carella Giuseppe.

G.E. D.ssa Giovanna Debernardi

CTU Ing. Salvatore Baldanza

Termini Im., lì 21/11/2022



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva n° 131/2018 RGE, DoBank S.p.A. contro Carella Giuseppe.

Premessa

Con nota del 20/10/2022 il G.E. richiama sottoscritto al fine del seguente quesito:
verifica in ordine alla permanenza del diritto di proprietà livellaria sul bene pignorato, precisando, in ipotesi affermativa, quali siano le spese, da porsi in capo all'aggiudicatario, per la sua cancellazione e le eventuali conseguenze sul valore complessivo del bene.

A tal fine assegnava termine di trenta giorni scadenti il 21/11/2022.

Indagini e ricerche catastali

La qualifica di livellario per Carella Giuseppe (v. visura ai fabbricati **Allegato 1**) deriva da annotazioni catastali riguardanti i precedenti trasferimenti del terreno di sedime del fabbricato di cui l'u.i. in esecuzione fa parte.

Individuati i soggetti interessati dalle visure storiche (**Allegati 1 e 2**) si sono esperite le seguenti indagini al fine di individuare eventuali errori agli atti storici del catasto.

Istanza (**Allegato 8**) presso gli uffici del catasto per risalire ai titoli che qualificano:

- la s.ra **Trigona Eleonora** quale concedente; situazione al 03/07/86
- il sig. **Savona Michele** quale proprietario di livello; situazione al 03/07/86
- il sig. **Bruno Andrea** Fu Giuseppe Proprietario e **Marsala Ninfa** Fu Antonino Usufruttuaria; situazione all'impianto meccanografico
- il sig. **Bruno Andrea** Fu Giuseppe quale Usufruttuario di livello; situazione al 03/07/86

Nota a margine:

Gli uffici del catasto non hanno mai dato seguito alla istanza di cui all'allegato 8 rispondendo con nota negativa in data 10/11/2022 (**Allegato 9**) contrariamente all'incarico di cui al quesito 10 ed all'autorizzazione del G.E. di cui al punto a) sezione "B" pag. 26 del mandato di incarico. Vorrà pertanto tenere conto di tanto per censurare eventualmente l'operato dell'ufficio dell'agenzia del territorio.

Si rileva che nella visura storica ai terreni (**Allegato 2**) le qualifiche di livellario, proprietario di livello, e usufruttuario di livello sono dichiarate "da verificare". Inoltre dalle visure ai fabbricati di due altre uu.ii. dello stesso stabile (**Allegati 3 e 4**) si evincono diritti di piena proprietà per gli attuali proprietari pur partendo tutti dalla stessa situazione degli intestati al 16/07/1992 (Immobiliare Siciliana s.r.l. Livellario - Trigona Eleonora Diritto del concedente).

D'altro canto la storia del dominio dell'u.i. in parola, attraverso i titoli di trasferimento antecedenti al titolo di provenienza in favore dell'esecutato (atto di compravendita del 27/05/1993, trascritto il 12/06/1993 ai nn. 23820/17888 da potere di Immobiliare Siciliana s.r.l.), mostra che il bene (terreno di sedime) viene sempre trasferito per il **diritto di proprietà** (piena o nuda). Questo risulta sia dalla relazione notarile in atti ma anche dalla lettura dei titoli rinvenuti (**Allegati 5 e 6**), e precisamente:



1. **Atto di compravendita del 26/06/1991 trascritto il 05/07/91 ai nn. 29632/22470,** dove il sig. Bruno Andrea, Savona Michele e Militello Anna, ognuno per i propri diritti, **vendono e trasferiscono in piena proprietà** alla società Immobiliare Siciliana s.r.l. appezzamento di terreno identificato in catasto di Ficarazzi al Fg 1, p.lla 1406 (ex 278/a) di circa 614 mq. Si precisa nello stesso che il bene è libero *...da privilegi, anche fiscali, da vincoli, canoni, e da diritti reali che ne possano limitare il pieno godimento e la piena disponibilità...*
2. **Atto di compravendita del 03/07/1986 trascritto il 11/07/86 ai nn. 22850/17589,** dove il sig. Bruno Andrea trasferisce al sig. Savona Michele il diritto di **nuda proprietà**, trattenendo per sé il diritto di **usufrutto**, dello spezzone di terreno identificato in catasto di Ficarazzi al Fg 1, p.lla 278 di circa 1546 mq.

Da tutto quanto sopra, a parere dello scrivente, discende che i diritti attualmente risultanti per il bene in questione (livellario e concedente), sono meramente formali (se non addirittura affette da errore) fatto ne vale che tutte le volture effettuate dal 16/07/1992 in avanti per le unità immobiliari indagate (**Allegati 1, 3 e 4**) portano a titolarità diverse pur partendo tutte dalla stessa condizione dei diritti sul terreno di sedime del fabbricato (Immobiliare Siciliana s.r.l.: **Livellario** - Trigona Eleonora: Diritto del **concedente**).

Ma c'è di più. Nel caso delle altre due unità immobiliari non risultano dalle visure (**Allegati 3 e 4**) atti di affrancazione che giustificano il cambiamento nella tipologia del diritto originario. Si potrebbe ipotizzare (Art. 1164 cc; Cass. Civ. 26521 del 20/11/2020) l'intervento di una *interversio possessionis*, ossia un radicale mutamento del titolo in base al quale il livellario ha la disponibilità del terreno, da cui derivi il suo atteggiarsi quale proprietario del relativo bene immobile. Solo in tal caso, secondo l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, potrà vantare l'avvenuta usucapione.

La cancellazione dei riferimenti ai rapporti enfiteutici o livellari, nella intestazione catastale, dovrebbe essere stata fatta nell'atto, senza il necessario assenso o presenza del concedente magari con una dichiarazione al notaio rogante di non aver corrisposto il canone da oltre un ventennio.

Invero dalle informazioni acquisite non risultano mai essere stati pagati canoni ad alcuno. A questo proposito vedasi dichiarazione (**Allegato 7**) del Sig. Savona Michele dante causa di Immobiliare Siciliana s.r.l. nell'atto di cui al precedente punto 1.

In conclusione sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto da parte del livellario (o un suo successore) della piena proprietà per usucapione, per come richiesto dal quesito 10, terzo capoverso del mandato d'incarico (già l'atto ultraventennale di cui al punto 1 trasferisce la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti e garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame).

Quantificazione del costo di affrancazione

Se il G.E. ritenesse non perseguibile la strada testé indicata con conseguente cancellazione dei riferimenti ai rapporti livellari nella intestazione catastale, si potrebbe altrimenti riconoscere all'aggiudicatario uno sconto sulla stima equivalente al costo di affrancazione.

Facendo riferimento al procedimento invalso in diversi comuni (che assurgono al ruolo di concedente) per affrancarsi dall'enfiteusi urbana nel caso in cui, cioè, sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/enfiteuta.



L'affrancazione comporta il pagamento:

- a) del capitale di affranco;
- b) delle ultime cinque annualità del canone (quelle non prescritte);

Viene preliminarmente calcolato il canone annuo attraverso la seguente formula:

$$Ce = Rc \times Cm \times Ip \times Sr$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Rc: rendita catastale immobile (espresso in Euro);

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (126 nel caso di abitazione secondaria);

Ip: indice di permuta (incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione), stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Con riferimento alla visura allegato 1 si ha:

$$Ce = 397,67 \times 126 \times 0,25 \times 0,01 = 125,27 \text{ €}$$

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico.

Pertanto viene applicata la seguente formula che tiene conto sia del capitale di affranco che delle annualità pregresse non prescritte:

$$Vaf = (Ce \times 15) + (Ce \times 5) = 125,27 \times 15 + 125,27 \times 5 = 2.505,40 \text{ €}$$

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Tenuto conto delle spese notarili ed accessorie per l'atto pubblico di affrancazione si può stimare una spesa complessiva di € 5.000,00.

In conclusione nella remota ipotesi di affrancazione nei confronti del concedente (o di un suo avente causa) si dovrà tenere conto di una **spesa complessiva di circa € 5.000,00** che può decurtarsi dal valore di stima del bene.

Il CTU
Ing. Salvatore Baldanza

