

SOMMARIO

DATI ANALITICI	4
QUESITO INTEGRATIVO	4
METODO DELLA RENDITA CATASTALE	5
METODO DEL VALORE DI MERCATO	7
SINTESI FINALE	8



ALLEGATI

COMUNICAZIONE PEC - CAPITOLO S. PIETRO

VISURA CATASTALE AGGIORNATA

TABELLA DEI COEFFICIENTI C_m

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE CERIGNOLA 20.12.2021

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE CERIGNOLA 24.12.2021



DATI ANALITICICONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Vincenzo Papa c/o L.I.S.T. Studio Associato – Viale Michelangelo, 149 – 71121 Foggia

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

1) Immobile sito a Cerignola (FG) in Via Trento n. 27/a, posto al Piano Terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al fgl. 203, particella 2020, sub 30, categoria A/10.

L'immobile esecutato è gravato da Enfiteusi per 1/1 all'intestato [REDACTED] e dal diritto del Concedente per 1/1 all'intestato Capitolo dei Canonici Cattedrale di S. Pietro con sede in Cerignola.

QUESITO INTEGRATIVO

ACQUISITA OGNI DOCUMENTAZIONE UTILE AL RIGUARDO PRESSO GLI UFFICI UTILI COMPETENTI RIFERISCA SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE, QUANTIFICANDO, IN CASO CONTRARIO, I RELATIVI COSTI

È stata effettuata espressa richiesta al Segretario della Procura Capitolare S. Pietro Apostolo di Cerignola dott. Vito Colangione, al fine di accertare l'eventuale presenza di formale richiesta di affrancazione dal vincolo enfiteutico, da parte della Società intestataria dell'immobile

Dott. Ing. Vincenzo Papa c/o L.I.S.T. Studio Associato
Viale Michelangelo, 149 – 71121 Foggia - Tel. e fax 0881.770853



esecutato.

La suddetta segreteria ha comunicato, a mezzo PEC (in allegato), che non risulta avviata alcuna pratica per l'affrancazione. Inoltre, lo stesso segretario ha comunicato verbalmente che non risultano versati canoni.

Di conseguenza, il sottoscritto Esperto ha provveduto alla determinazione di stima del capitale di affrancazione, utile alla procedura di vendita dell'immobile di cui trattasi.

Si è proceduto al calcolo utilizzando due distinte metodologie: la prima, già adottata da diversi Comuni della Regione Puglia, avente quale riferimento di partenza la Rendita catastale, attualmente espressa dall'Agenzia del Territorio; la seconda, molto diffusa nell'ambito tecnico e consigliata da molti autori, avente quale riferimento il Valore di mercato indicato dalla perizia estimativa.

L'aliquota adottata è costituita dalla media dei due valori ottenuti e validata, qualora paragonabile all'incidenza del valore del suolo rispetto a quello dell'immobile su di esso costruito, che in edilizia si attesta generalmente tra il 15% e il 20%.

METODO DELLA RENDITA CATASTALE

Nelle enfiteusi urbane, ossia ove sul terreno gravato da enfiteusi insiste un fabbricato realizzato dall'enfiteuta, il valore di affrancazione dipende dal Canone enfiteutico. Questo dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari al 4%.

Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale



dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed infine applicando un indice di permuta del 25%.

La formula utilizzata è:

$$C_e = R_c \times C_m \times I_p \times S_r$$

dove:

C_e = canone enfiteutico da determinare;

R_c = rendita catastale dell'immobile;

C_m = coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

I_p = indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

S_r = equo saggio di rendimento, stabilito in misura del 4%.

La visura catastale aggiornata (ivi allegata) dell'immobile esecutato riporta quale valore di rendita **2.608,11 Euro**.

Il coefficiente, utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, per la determinazione delle aliquote IMU, vale **63** per gli immobili aventi categoria catastale A/10, cioè a destinazione "ufficio".

Il Canone enfiteutico annuo viene di conseguenza così determinato:

$$C_e = 2.608,11 \times 63 \times 0,25 \times 0,04 = 1.643,11 \text{ Euro}$$

Una volta stimato il Canone, si passa alla determinazione del Capitale di affrancazione.

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

Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni



ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Poiché le singole aliquote si considerano esigibili ad inizio anno, si dovrà aggiungere il Canone dell'anno in corso.

Pertanto, viene applicata la seguente formula:

$$V_{af} = (15 \times C_e) + (5 \times C_e) + (1 \times C_e)$$

dove:

V_{af} = valore (capitale) di affrancazione;

C_e = canone enfiteutico determinato.

per cui, si ha:

$$\begin{aligned} V_{af} &= (15 \times C_e) + (5 \times C_e) + (1 \times C_e) = \\ &= 15 \times 1.643,11 + 5 \times 1.643,11 + 1 \times 1.643,11 = 34.505,31 \text{ Euro} \end{aligned}$$

Siffatta metodologia di calcolo è stata altresì riscontrata in alcune recenti Determinazioni dirigenziali del Comune di Cerignola (ivi allegata) per quanto concerne l'affrancazione di beni gravati da Usi Civici.

METODO DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il Canone enfiteutico annuo, partendo dal valore venale dell'immobile, si procede a moltiplicare quest'ultimo per un saggio di rendimento che molti autori indicano rientrante nell'intervallo 1%-2%.

Nel caso in esame, il valore del bene è quello stimato dal sottoscritto in sede di redazione della perizia principale e che, dopo le indagini svolte e le calcolazioni effettuate, equivale a 235.000,00 Euro.

Tale valore di mercato è moltiplicato per il saggio di rendimento



pari a 1,5%, rientrante nell'intervallo proposto, determinando di conseguenza il Canone annuo enfiteutico.

$$C_e = V_{\text{perizia}} \times S_r$$

$$C_e = 235.000,00 \times 0.015 = 3.525,00 \text{ Euro}$$

Il Canone così determinato sarà moltiplicato per 15, come da norma, ottenendo il Capitale di affrancazione.

$$V_{\text{af}} = 15 \times C_e$$

$$V_{\text{af}} = 15 \times 3.525,00 = 52.875,00 \text{ Euro}$$

SINTESI FINALE

Dopo aver determinato il Capitale di affrancazione, utilizzando quale base di calcolo la Rendita catastale, in primo luogo, e successivamente il Valore di mercato, si ritiene di dover mediare i suddetti valori.

$$V_{\text{af}} = (34.505,31 + 52.875,00) / 2 = 43.690,15 \text{ Euro}$$

Il valore numerico così ottenuto è perfettamente confrontabile con quello dell'incidenza del valore del suolo edificabile rispetto al valore del bene, su di esso edificato.

Difatti, tale incidenza risulta essere pari a:

$$i = V_{\text{af}} / V_{\text{perizia}} \times 100 = 43.690,15 / 235.000,00 = 18,59\%$$

Poiché l'incidenza così calcolata rientra pienamente nell'intervallo 15% ÷ 20%, di cui alla premessa, e che rappresenta appunto il rapporto percentuale tra valore del suolo rispetto a quello dell'immobile su di esso costruito, si può senz'altro asserire la congruità del valore numerico cui si è giunti.



Quindi si conclude dicendo che il Capitale di affrancazione, relativo all'immobile di Cerignola, alla Via Trento n. 27/a, di cui al foglio 203, particella 2020, sub 30, categoria A/10, del Catasto Fabbricati, è:

V_{af} = 43.690,15 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in evasione del ricevuto incarico, secondo i dettami della coscienza e della buona regola dell'arte.

Foggia, 13 gennaio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



ALLEGATI

