

TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI****AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.****CONTRO**

*

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA**ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2023****NOTA INTEGRATIVA****SUI COSTI DI AFFRANCAZIONE DEL LIVELLO****NEI CONFRONTI DI UN SOGGETTO PRIVATO**

In risposta al provvedimento del 13/11/2025 con il quale il G.E. chiede al sottoscritto, considerando che dalle ricerche effettuate non è stato rinvenuto alcun atto di affrancazione del livello del terreno su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento, di quantificare i costi necessari per l'affrancazione, seppur nei confronti di un privato, e di conseguenza calcolare il valore dell'immobile alla luce di tali costi da sostenere da parte di un eventuale aggiudicatario, si rappresenta quanto segue.

Con nota del 08/07/2025 il sottoscritto aveva già specificato che, in genere, i costi di affrancazione corrispondono ad una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone annuo (ex articolo 9, L. 1138/1970 e articolo 971, cod. civ.), corrispondente (ove non noto) al reddito dominicale rivalutato. Nel caso in questione però non si conosce né il canone annuo, ai tempi versato, né il reddito



dominicale della particella al catasto terreni in quanto non indicato nella relativa visura catastale. Tuttavia, nel caso in cui la particella al catasto terreni risulti edificata, come nella presente circostanza, il costo di affrancazione può essere dedotto come segue, calcolando preliminarmente un ipotetico canone annuo. Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. 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 applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$C_e (\text{€}) = R_c(\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

dove:

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

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

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%.

Nel presente caso, pertanto, considerando la rendita catastale dell'immobile di € 291,28, ricavata dalla visura catastale, e considerando il coefficiente moltiplicatore previsto dalla legge per le abitazioni pari a 126, l'ipotetico canone annuo è pari a:

$$C_e = \text{€ } 291,28 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 91,75$$

A questo punto occorre calcolare il valore di affrancazione che, ai sensi delle



Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico; pertanto una volta stabilito il canone enfiteutico dovrà essere moltiplicato, ai fini dell'affrancazione, per 15. Inoltre, la riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Quindi viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)}$$

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

In questo caso:

$$\mathbf{Vaf (\text{€}) = (\text{€ } 91,75 \times 15) + (5 \times \text{€ } 91,75) = \text{€ } 1.376,25 + \text{€ } 458,75 = \text{€ } 1.835,00}$$

Pertanto, per rispondere compiutamente al quesito posto dal G.E., riguardo *“alla stima dell'immobile limitatamente al minor diritto spettante in capo alla parte eseguita”*, il costo di affrancazione come precedentemente calcolato andrà detratto dal valore attribuito all'immobile in sede di perizia, valore che, al netto delle regolarizzazioni edilizie e catastali, è stata computato in € 95.534,56.

Pertanto, il valore dell'immobile del lotto unico, tenendo conto dell'esistenza di un livello nei confronti di un soggetto privato sul terreno in cui insiste il fabbricato, è pari a:

$$\text{€ } 95.534,56 - \text{€ } 1.835,00 = \text{€ } 93.699,56$$

Approssimando tale cifra tale valore sarà pari ad € 93.700,00, con un importo a base d'asta, decurtato del 5%, pari ad **€ 89.015,00**.



Ritenendo di aver svolto tutto quanto possibile per fornire i dovuti chiarimenti, il sottoscritto rimane comunque a disposizione per qualsiasi altra attività dovesse rendersi necessaria.

Palermo, 04/12/2025

Arch. Giacomo Collura

