

Con convenzione rogata dal Notaio Dott. Giovanni Vigneri di Catania il 25/11/1997, repertorio n° 66324 il Comune di Catania, ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865, costituiva a favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania il diritto di superficie "ad aedificandum" per la realizzazione di alloggi di tipo economico sul lotto compreso nel piano di zona adottato ai sensi della legge 18/04/1962 n° 167 – Programma 112/CT.

A tal proposito il signor [REDACTED], in qualità di assegnatario dell'alloggio oggetto di procedura aveva precedentemente richiesto all'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania che la stessa proprietà superficiaria dell'immobile venisse ceduta in compravendita al proprio figlio [REDACTED] che all'epoca del rogito era convivente con i propri genitori ([REDACTED] e [REDACTED]).

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente dal sottoscritto C.T.U. dal sito web dell'Agenzia delle Entrate in data 29/04/2026 (Allegato 12) e dalla convenzione stipulata tra il Comune di Catania e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania (Allegato 13) si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e, dalle visure ipotecarie richieste telematicamente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (Allegato 12), a carico dell'esecutato in questa procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria:** Iscrizione nn. 68178/14778 del 22/12/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/12/2010, numero di repertorio 54270/14950 - Notaio [REDACTED], sede [REDACTED]. A favore di Unicredit

Società per Azioni Sede Roma, Codice fiscale 00348170101 contro [REDACTED]
[REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], capitale
€ 76.300,00 Totale € 114.450,00, durata 30 anni. Grava su Catania, foglio 34, particella
845, subalterno 23.

- **Trascrizione** nn. 30816/23246 del 23/06/2023 nascente da Verbale di pignoramento
immobili del 24/05/2023, numero di repertorio 5184 emesso da Ufficiale Giudiziario
Corte d'Appello di Catania, sede Catania. A favore di Prisma SPV S.R.L. Sede
Conegliano (TV) Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: Studio legale Tumino Via
Ing. Migliorisi, 16 Ragusa), contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED],
codice fiscale [REDACTED]. Grava su Catania, foglio 34, particella 845,
subalterno 23.

g) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 11) l'immobile oggetto della procedura
risulta così censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania:

- **Appartamento** sito nel Comune di Catania, Viale Moncada n° 5, Scala C,
interno 21, piano settimo, interno 21 - Foglio 34 particella 845 subalterno 23,
Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 5, Consistenza 5,5 vani,
Rendita Catastale € 511,29. Intestazione:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
Proprietà superficiaria: 1/1;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Diritto di abitazione;
 - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Diritto di abitazione;
 - Comune di Catania – C.F. 00137020871 – Proprietà dell'area.

La presentazione dell'ultima planimetria catastale dell'immobile risale al 22/02/1988.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (Allegato 14), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme con lo stato di fatto dei luoghi a meno della chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (vedi il successivo paragrafo "i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico)

È doveroso precisare che nella visura catastale è riportato che l'immobile oggetto di procedura si trova nella scala C, mentre dalla perizia giurata allegata all'atto di compravendita (Allegato 10) si rileva che l'immobile si trova nella scala "D".

Lo scrivente, pertanto, rilevando la distribuzione interna dei vari ambienti e le loro misure, ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'unità immobiliare (Allegato 15).

h) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. È doveroso precisare tuttavia che il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di procedura ricade in zona F del piano regolatore generale – P.R.G. – vigente del comune di Catania – *"Aree riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare"*.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'UTC del Comune di Catania (Allegato 16, Allegato 17), e dalle ricerche effettuate presso l'Istituto Autonomo per le Case popolari di Catania (allegato 18, Allegato 19), il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato nel Lotto C/5-21 del programma 112-CT del Piano di Edilizia Economico Popolare di Librino.

Il suddetto Lotto è stato assegnato all'Istituto Autonomo per le case Popolari di Catania con Delibera di Giunta del Comune di Catania n° 3035 del 21/10/1997.

L'edificazione è stata realizzata con Concessione Edificatoria n° 367 del 18/07/1980, con concessione in variante n° 614 del 13/09/1982 e concessione in variante n° 302 del 03/06/1987 rilasciate dal Comune di Catania.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Ambiente del Comune di Catania (Allegato 20), è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è dotato di certificato di abitabilità/agibilità (Allegato 21).

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto CTU per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (fg. 34 part 845 sub 23 – Allegato 15) e dal confronto con la documentazione acquisita (Allegato 17) si rileva la conformità con la planimetria catastale in atti (Allegato 14) e con la planimetria di progetto approvato (Allegato 17) a meno della chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (balcone 2). Da quanto riferito in sede di sopralluogo dall'esecutato e dai soggetti che occupano stabilmente l'immobile (genitori dell'esecutato) in forza del diritto di abitazione non è stata richiesta l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (balcone 2).

j) Presenza di immobili abusivi.

Per quanto riportato nel paragrafo "I) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia" e dalle ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del Comune Catania è stato rilevato che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato con Concessione Edificatoria n° 367 del 18/07/1980, con concessione in variante n° 614 del 13/09/1982 e concessione in variante n° 302 del 03/06/1987 rilasciate dal Comune di Catania. Dal confronto tra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare ad uso abitativo (Allegato 15) si rileva la conformità con la planimetria catastale in atti (Allegato 14) ma si riscontra una difformità con il progetto approvato per la chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (Allegato 17). Da quanto riferito in sede di sopralluogo dall'esecutato e dai genitori dell'esecutato che abitano stabilmente l'immobile in forza del diritto di abitazione è emerso che non è stata richiesta

l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (Balcone 2).

k) Possibilità di istanza di condono.

Per quanto riportato nel paragrafo "i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia" e nel paragrafo "j) Presenza di immobili abusivi" è opportuno osservare quanto segue:

- la totale chiusura a veranda del balcone sul lato Ovest realizzata in epoca non definita, rientra tra le opere contemplate dall'art. 20 della L. R. n. 4 del 16/04/2003 che prevede che il proprietario, anche nel caso di opere già realizzate, presenti agli Uffici Competenti, una relazione asseverata a firma di un professionista abilitato alla libera professione che asseveri le opere compiute insieme al pagamento di un importo pari a € 25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa a veranda. Pertanto l'importo da pagare sarà:

art. 20 comma 3 L.R. n° 4/2003: 8,58 mq x 25,00 € /mq = € 214,50;

È infine necessario procedere al conseguente riallineamento catastale dell'immobile mediante:

- procedura DocFa che comporta spese tecniche pari a € 500,00;

Pertanto, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a € 714,50

È doveroso precisare che non sono state rinvenute certificazioni sugli impianti esistenti (elettrico, idrico, ecc) e pertanto sarà necessario acquisirle. Si stima un importo di € 500,00.

l) Abuso che non sia in alcun modo sanabile.

Per quanto rilevato nei paragrafi "i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia", nel paragrafo "j) Presenza di immobili abusivi" e nel paragrafo "k) possibilità di istanza di condono" non si rilevano abusi che non siano in alcun modo sanabili.

m) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti.

Non si rilevano altre circostanze oltre a quelle già segnalate.

n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati.

Non si rilevano altre circostanze oltre a quelle già segnalate.

o) Esistenza di censo, livello o uso civico.

Non si rileva tale circostanza.

p) Importo annuo delle spese condominiali.

L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta e sollecito dello scrivente CTU (Allegato 22), ha precisato quanto segue (Allegato 23):

- millesimi unità abitativa: il condominio non è dotato di tabelle millesimali, pertanto le spese condominiali vengono ripartite in parti uguali tra i condomini;
- l'importo della quota ordinaria condominiale mensile ammonta a € 28,00;
- non risultano ulteriori informazioni da segnalare in merito a lavori straordinari deliberati o altre pendenze, salvo quanto sopra indicato.

L'amministratore ha segnalato inoltre che il debitore esecutato e i soggetti che abitano l'immobile (genitori del debitore esecutato) risultano inadempienti nei confronti del condominio per un importo di € 585,60.

q) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo del 04/03/2026, l'unità immobiliare oggetto di procedura - Fg. 34 part. 845 sub. 23 risultava essere occupata in maniera stabile e continuativa dai genitori del debitore esecutato ([REDACTED] e [REDACTED]) in virtù del diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite costituito con il "Contratto di

compravendita con pagamento in contanti" (Allegato 10) rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] di [REDACTED], repertorio n° [REDACTED], raccolta n° [REDACTED] in data [REDACTED]. Ad ulteriore riprova di quanto sopra veniva mostrata l'ultima bolletta utile della fornitura elettrica intestata a [REDACTED] (Allegato 24).

r) Descrizione del bene.

L'edificio a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, è adiacente al viale Moncada con accesso dal civico 5 e fa parte di un complesso condominiale a carattere abitativo (Foto n° 1-3). La costruzione sorge nel quartiere di Librino nella periferia Sud del Comune di Catania (Allegato 25) ed identificata nel vigente strumento urbanistico come zona omogenea "F – Aree riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare" (art 17 delle norme di attuazione).

L'edificio che ospita l'immobile in esame è stato realizzato a partire dalla metà degli anni '80 del secolo scorso, è costituito da più elevazioni fuori terra ed ha una struttura portante in cemento armato con copertura piana.

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione dell'edificio è tale da richiedere delle opere di manutenzione a breve e a medio periodo legate alla presenza di scrostature di intonaco sulle facciate, fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura e ben visibili sulle facciate, riparazione delle colonne di adduzione dell'acqua e delle colonne di scarico, riparazione delle parti di calcestruzzo delle travi e dei pilastri ammalorate dagli agenti atmosferici, riparazione dell'intradosso dei balconi e dei frontalini/parapetti dei balconi (Foto n° 4 - 6).

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito dalla proprietà superficiaria di una unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano settimo dello stabile condominiale a cui appartiene. L'accesso all'edificio avviene dalla zona porticata dell'edificio ed antistante al cortile comune (Foto n° 7).

Dal portone di ingresso si accede all'androne (Foto n° 8, 9) ed al vano scala di accesso ai vari piani (Foto n° 10 – 12). L'appartamento ha una consistenza di quattro vani, un ingresso, un disimpegno suddiviso in più porzioni, una lavanderia, un servizio igienico, e si completa con due balconi di affaccio sulle aree condominiali e di cui uno sul lato Est e l'altro sul lato Ovest interamente chiuso a veranda.

L'unità immobiliare ha i seguenti confini (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa – Allegato 7; all'elaborato planimetrico catastale – Allegato 8 e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 9):

- **NORD:** con unità immobiliare di terzi identificata al foglio 34 particella 845 subalterno 22 – Proprietà [REDACTED] Comune di Catania; con vano scala condominiale e con pianerottolo/vano ascensore;
- **SUD:** unità immobiliare di terzi;
- **OVEST:** affaccio su cortile comune;
- **EST:** affaccio su cortile comune.

L'unità immobiliare possiede i seguenti dati catastali (Allegato 11):

Comune di Catania – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
34	845	23	A/3	5	5,5 vani	€ 511,29
Intestazione						
[REDACTED]					Proprietà superficaria per 1/1	
[REDACTED]					Diritto di abitazione	
[REDACTED]					Diritto di abitazione	
Comune di Catania C.F.: 00137020871					Proprietà dell'area	

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a 80,94 mq.

Il balcone 1 con affaccio sul lato Est fornisce una superficie di 4,20 mq, il balcone 2 con affaccio sul lato Ovest e interamente chiuso a veranda fornisce una superficie di 8,58 mq.

L'altezza utile interna risulta pari a 2,70 m. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale,

le seguenti finiture:

- pavimento a tappeto realizzato con mattonelle di ceramica ad esclusione del bagno che hanno dimensioni e coloriture diverse;
- pavimento dei balconi con mattonelle di gres;
- bagno con pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle di ceramica di colore chiaro;
- lavanderia con pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle di ceramica di colore chiaro;
- bagno con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno. La rubinetteria è di tipo monocomando;
- lavanderia con pilozza, vaso igienico, lavabo e doccia. La rubinetteria è di tipo monocomando;
- pareti e soffitti tinteggiati con pitture colorate al ducotone. In alcuni ambienti le pareti sono tinteggiate con tinte con glitter;
- porta di ingresso di sicurezza e rifinita a legno;
- infissi esterni in alluminio preverniciato di colore chiaro con vetro camera e dotati di serrande in pvc;
- porte interne in legno tamburato con inserti in vetro a specchio;
- veranda su balcone con elementi in alluminio anodizzato di colore bronzato con vetri;
- piano cottura con bombola del gas;
- scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;

- impianto citofonico;
- impianto telefonico per linea fissa;
- impianto di riscaldamento centralizzato non funzionante;
- presenza di split a parete nel vano 1, nel vano 2, nel vano 3 e nel vano 4;
- presenza di luce di emergenza nel vano 4.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

la porta di accesso all'unità immobiliare (Foto n° 13) immette nell'ingresso (Foto n° 14 – 16).

Nell'ingresso, dalla porta sulla sinistra si accede al vano 1 (Foto n° 17, 18) e, a seguire, si accede al balcone 1 (Foto n° 19, 20). Dalla porta sulla destra dell'ingresso si accede al vano 2 (Foto n° 21, 22) e, a seguire, al balcone 2. Dall'ingresso, si accede al disimpegno 1 (Foto n° 23, 24) e, dalla porta sulla destra, si accede alla lavanderia (Foto n° 25, 26). Dal disimpegno 1 si accede al disimpegno 2 (Foto n° 27, 28) e, procedendo in senso orario si accede al vano 3 (Foto n° 29, 30) al bagno (Foto n° 31, 32) e al vano 4 (Foto n° 33, 34). Dal vano 4, come dal vano 2, si accede al balcone 2 interamente chiuso a veranda (Foto 35 - 37).

All'interno dell'appartamento si rilevano alcuni degradi consistenti nella presenza di piccoli rigonfiamenti su una porzione del soffitto del vano 1 (Foto n° 38); presenza di screpolature localizzate del soffitto del bagno in corrispondenza della colonna di scarico (Foto n° 39); presenza di una piccola crepa nell'angolo del vano 4 che comunica con l'esterno e, probabilmente legato all'azione degli agenti atmosferici sulla struttura in cemento armato del pilastro (Foto n° 40).

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare non risulta dotato di interruttore differenziale, come riportato nell'atto di compravendita, né di Certificazione ex Legge 46/90. Il necessario adeguamento minimo comporta, pertanto, una spesa stimata in €. 500,00.

s) Determinazione del valore di stima.

Prima di procedere alla stima dell'unità immobiliare oggetto di procedura, è indispensabile e doveroso esplicitare alcune premesse di rilevante importanza:

- 1) come già detto, l'immobile in esame fa parte di un edificio condominiale multipiano, di tipo economico, costruito in Cooperativa Edilizia su terreno di proprietà comunale. Tale tipologia di costruzione è, in generale, regolata da una "Convenzione per la costituzione di Diritto di Superficie su area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865 - Cooperative Edilizie" (Allegato 13), Convenzione, appunto, intercorsa tra il Comune di Catania e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania. La costituzione del Diritto di Superficie è stipulata per la durata di anni 99 dalla data di consegna delle aree stesse. Alla scadenza del predetto termine, il Diritto di Superficie dovrà ritenersi estinto a tutti gli effetti, e la proprietà di quanto realizzato su quelle aree passa automaticamente al Comune. È altresì contemplato, alla scadenza, il rinnovo per un ulteriore periodo di anni 99, dietro presentazione della relativa istanza, da inoltrare almeno due anni prima della scadenza del termine di validità previsto, ed a condizione, tra le altre, che la Parte Concessionaria si impegni a versare al Comune il corrispettivo per il rinnovo della Concessione. I criteri per la determinazione di tale corrispettivo fanno riferimento a valori quali il costo di costruzione, costo di espropriazione, deprezzamento per vetustà, ecc. vigenti all'epoca del rinnovo stesso; pertanto al momento non è possibile determinare tale corrispettivo.
- 2) Allo stato attuale, essendo l'immobile in proprietà superficiaria, il prezzo della sua cessione dovrebbe essere determinato dal Comune stesso, come previsto dalla suddetta Convenzione. Con lo scopo di approfondire tale disposizione ed assumere ulteriori e più precise informazioni, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto all'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania (Allegato 26) il rilascio dell'Attestato di Valutazione

Alloggio, ovvero la determinazione del “prezzo massimo di cessione” dell’immobile in oggetto. Tale Attestazione ha valenza, altresì, di autorizzazione a vendere il suddetto immobile.

- 3) Dalle ricerche condotte presso il suddetto Ufficio Patrimonio, è emerso che il Comune di Catania, consente la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà dei lotti assegnati nei vari Piani di Zona del Comune stesso, previo corrispettivo oneroso. Il sottoscritto C.T.U., allo scopo di acquisire ulteriori informazioni, nell’istanza precedentemente formulata all’Ufficio Patrimonio del Comune di Catania ha richiesto la documentazione attestante l’importo da versare per trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà (Allegato 26);
- 4) Dalla documentazione fornita dall’Istituto Autonomo Case Popolari di Catania su formale istanza di accesso agli atti da parte dello scrivente CTU (Allegato 18), e dall’esame del contratto di compravendita (Allegato 10) è emerso che lo stesso Ente “è titolare del diritto di prelazione ai sensi della Legge n° 560/1993 e tale diritto potrà essere estinto mediante monetizzazione sulla base di quanto previsto dalle disposizioni vigenti, recepite con Deliberazione del Commissario di Amministrazione dell’Ente n° 33 del 06/10/2021 con il versamento in favore dell’Istituto Autonomo Case Popolari di Catania della somma complessiva di € 7.991,05 comprensiva di IVA e di spese di attestato” (Allegato 19);
- 5) Allo stato attuale, l’immobile è anche gravato dal diritto di abitazione in favore dei genitori del debitore esecutato che vi abitano in maniera stabile e continuativa con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite. Per la valorizzazione al momento della stima “dell’incidenza della nuda proprietà superficiaria” in capo al debitore esecutato e per la quantificazione “dell’incidenza del diritto di abitazione con accrescimento in favore del coniuge superstite” in capo ai genitori del debitore esecutato, considerato che il diritto di abitazione in esame è riferito ad un immobile

residenziale, è possibile individuare le suddette incidenze con procedimento di calcolo simile a quello del diritto di usufrutto mediante l'impiego delle tabelle aggiornate per la determinazione del diritto di usufrutto (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 302 del 31 dicembre 2025 – Decreto del MEF del 24/12/2025 – Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni per l'anno 2026). Per l'identificazione al **momento della stima** *"dell'incidenza del diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite"* si farà riferimento alla minore età anagrafica tra i due genitori del debitore esecutato. È doveroso precisare, tuttavia, che tale incidenza varia nel tempo in funzione dell'età del soggetto che usufruisce di tale diritto e si riduce nel tempo all'aumentare della sua età anagrafica.

- 6) Sulla scorta degli atti e delle informazioni assunte presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania (Allegato 27), dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania (Allegato 19) e riassumendo quanto sin qui esposto, è possibile formulare le seguenti conclusioni:

- Per quanto riportato nella nota pec ricevuta dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania (Allegato 27) si rileva che *"Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del lotto C/5, del piano di zona Librino, identificato in Catasto al foglio 34 particella n. 845, determinato ai sensi e secondo i parametri stabiliti dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 30/05/2024, in relazione alla superficie del lotto pari a mq 4.708, e calcolato come di seguito specificato è € 2.796,26.*

Ai fini della stipula dell'atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, gli aventi diritto dovranno effettuare il versamento dell'importo di € 2.796,26 mediante bonifico bancario o postale in favore del Comune di Catania, presso UNICREDIT S.p.A., IBAN: IT51J0200816917000300036314. Con riferimento alla richiesta relativa alla determinazione del prezzo massimo di

cessione e al rilascio dell'autorizzazione alla vendita dell'alloggio, si rappresenta che l'art. 5 della Legge Regionale Sicilia n. 21 del 02/10/2020 ha disposto la decadenza, decorso il termine di venticinque anni dalla stipula della convenzione, dei vincoli concernenti la determinazione del prezzo di cessione, del canone di locazione e degli eventuali diritti di prelazione previsti dalle convenzioni stipulate ai sensi della Legge n. 865/1971.

Quanto ai requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata, si evidenzia che gli stessi sono stati abrogati dalla Legge n. 179/1992. Pertanto, per le aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare, l'acquirente non è più tenuto a dimostrare il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa, salvo che tali requisiti siano espressamente previsti dalla convenzione stessa (cfr. Corte di Cassazione, Ordinanza n. 9479/2025 dell'11/04/2025).

Pertanto, nel caso di specie, si ritengono non più applicabili i sopra richiamati vincoli previsti dalla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni".

- l'Aggiudicatario, pertanto, potrà riscattare l'area in Diritto di Superficie trasformando tale diritto in Diritto di Proprietà; ad oggi l'importo di tale riscatto è pari ad €. 2.796,26 più spese notarili. Il pagamento in unica soluzione da diritto ad uno sconto del 5% (Allegato 27);
- affinché l'immobile in esame possa essere venduto, per quanto precisato dall'IACP (Allegato 19), è necessario che venga affrancato il diritto di prelazione in favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania che, ad oggi risulta € 7.991,05 comprensivo di IVA e spese di attestato.

Per effettuare una stima dell'immobile in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Le due metodologie di cui sopra prevedono l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono state ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_{ab} + S_{rb} + S_{rv}$$

$$Sc = 92,09 \text{ mq} + 1,26 \text{ mq} + 4,29 \text{ mq} = 97,64 \text{ mq}$$

SL_{ab} = Superficie lorda dell'unità abitativa = 92,09 mq

S_{rb} = Superficie ragguagliata balcone 1 = $(4,20 \times 0,30) = 1,26 \text{ mq}$.

S_{rv} = Superficie ragguagliata veranda = $(8,58 \times 0,50) = 4,29 \text{ mq}$.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere 97,64 mq.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2025 - 2° semestre - ultima disponibile e riguardante la zona in cui si trova l'immobile oggetto di procedura.

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni della stessa unità.

Per la zona in esame (Zona E3) sono riportati, per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di