

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE
G.E. DOTT.SSA MARIA ACAGNINO

PERIZIA TECNICA

Oggetto:

**Consulenza tecnica d'ufficio inerente
la procedura esecutiva n. N. 511/2014 Reg. Gen. Esec. Imm.**

Valverde, lì 05/05/2026

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)

<i>PREMESSA E CRONISTORIA.....</i>	<i>2</i>
<i>MANDATO.....</i>	<i>2</i>
<i>DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI COSI' COME DESCRITTI DAL CTU CONCETTA LAZZARO.....</i>	<i>3</i>
<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI ALLA DATA DEL 2015 COSI' COME RIPORTATO DAL CTU CONCETTA LAZZARO.....</i>	<i>5</i>
<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RISCATTO DELLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ'.....</i>	<i>6</i>
<i>CONCLUSIONI.....</i>	<i>8</i>
<i>ELENCO ALLEGATI.....</i>	<i>9</i>

TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Maria Acagnino

Procedimento N. 511/2014 Reg. Gen. Esec. Imm.

OGGETTO: Perizia tecnica d'ufficio inerente l'esecuzione immobiliare n. 511/2014 Immobili siti nel Comune di Santa Venerina (CT) Via Regione Siciliana snc così censiti:

- ✚ L'abitazione su due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano) è censita al NCEU del Comune di Santa Venerina, foglio 14, part. 530, sub.16, categoria A/2, classe 8, vani catastali 7,5 sito in Via Della Regione Siciliana s.n. T -1
- ✚ Il garage a piano seminterrato, censito al NCEU del suddetto Comune, foglio 14, part. 530 sub.32, categoria C/6, classe 5, sito in Via Della Regione Siciliana s.n. piano S1

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza del 18/02/2026, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Acagnino nominava C.T.U. nel procedimento esecutivo di cui in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania.

In data 23/02/2026 il sottoscritto CTU inviava al Tribunale di Catania il verbale di giuramento. ([vedere allegato 1. Verbale di giuramento a mezzo P.E.C.](#))

Accettato l'incarico, il C.T.U. sentito il custode giudiziario, fissava l'inizio delle operazioni per il giorno 09/03/2026, presso i luoghi oggetto di esecuzione siti in Santa Venerina (CT) Via Regione Siciliana s.n.c.. In tale data sui luoghi era presente il fratello dell'esecutato, il custode giudiziario nominato nella persona dell'Avv. Armando Finocchiaro. L'esecutato al momento del sopralluogo, non occupava personalmente l'immobile ed ha consentito l'accesso volontariamente. L'immobile ha destinazione civile abitazione ma non risultava completo.

([vedere allegato 2. Verbale di sopralluogo del 09/03/2026](#)).

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a)* valutare e/o calcolare il prezzo di riscatto del diritto di superficie, ossia l'importo dovuto al Comune di Santa Venerina per ottenere il riscatto e la proprietà dell'area, ed eventualmente detrarlo dal prezzo base d'asta;

***DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI COSI' COME DESCRITTI DAL CTU
CONCETTA LAZZARO***

Gli immobili oggetto di valutazione riguardano un'abitazione unifamiliare su tre elevazioni di cui due fuori terra destinati ad abitazione ed uno seminterrato destinato a garage.

- a)* – L'abitazione su due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano) è censita al NCEU del Comune di Santa Venerina, foglio 14, part. 530, sub.16, categoria A/2, classe 8, vani catastali 7,5 sito in Via Della Regione Siciliana s.n.T -1
- b)* – garage a piano seminterrato, censito al NCEU del suddetto Comune, foglio 14, part. 530, sub.32, categoria C/6, classe 5, sito in Via Della Regione Siciliana s.n. piano S1

L'immobile oggetto della presente stima, è stato edificato a seguito del regolare rilascio della Concessione Edilizia alla Società Cooperativa Edilizia l'Orchidea a.r.l. con sede in Santa Venerina via Umberto 16, pratica edilizia n.2957 del 1998 Concessione n.03/01 in data 09/03/2001. In data 01/10/2009 è stata rilasciata dal Comune di Santa Venerina l'autorizzazione di agibilità e abitabilità relativi alla Palazzina H – corpo due in cui ricade l'immobile-



Figura 1- Visualizzazione dell'immobile oggetto della presente perizia



Figura 2- Visualizzazione dell'immobile

***DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ
DEI BENI ALLA DATA DEL 2015 COSÌ COME RIPORTATO DAL CTU
CONCETTA LAZZARO***

Il valore di mercato rilevato è stato di €/mq 900,00 relativo alla tipologia edilizia. La superficie coperta è pari a 150 mq, i balconi hanno una superficie utile di mq 36,70 che ai fini della valutazione economica verrà considerata in misura del 25% pari a 9,18 mq.

La corte di pertinenza ha una superficie di mq 300 che ai fini della valutazione economica verrà considerata in misura del 25% pari a 75,00 mq. Pertanto:

sup. n°2 piani fuori terra	= mq 150,00
sup.comm. balconi	= mq 9,18
sup.comm. corte	= <u>mq 75,00</u>
totale	= mq 234,18

Pertanto il valore di mercato complessivo dei piani fuori terra è il seguente:

mq 234,18 x €/mq 900,00 = € 210.762,00.

Considerando una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla stima è stata applicata una riduzione del valore stimato pari al 15%.

Il valore è di € 179.147,70. Arrotondando all'euro si ottiene un valore finale di **€ 180.000,00**.

– garage a piano seminterrato, censito al NCEU del suddetto Comune, foglio 14, part. 530, sub.32, categoria C/6, classe 5.

Il valore di mercato rilevato è di €/mq 600,00, la superficie è pari 30 mq.

Pertanto il valore di mercato complessivo di detto immobile è il seguente:

mq 30,00 x €/mq 600,00 = € 18.000,00.

Considerando una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla stima è stata applicata una riduzione del valore stimato pari al 15%.

Il valore è di € 15.300,00. Arrotondando si ottiene un valore finale di **€ 15.500,00**.

Quindi riassumendo il valore di mercato alla data del 2015 della piena proprietà dei beni ammonta ad € 195.500,00

Essendo che il debitore esecutato ha avuto concesso il diritto di superficie anziché il diritto di piena proprietà, il Giudice ha conferito mandato al sottoscritto di valutare e/o calcolare il prezzo di riscatto del diritto di superficie, ossia l'importo dovuto al Comune di Santa Venerina per ottenere il riscatto e la proprietà dell'area, ed eventualmente detrarlo dal prezzo base d'asta

***DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RISCATTO DELLA TRASFORMAZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA'***

Al fine di rispondere al mandato ricevuto il sottoscritto dopo aver studiato attentamente la documentazione in possesso, ha effettuato accesso presso l'ufficio urbanistica del Comune di Santa Venerina al fine di conoscere le determinazioni del Comune in merito alle cooperative edilizie in zona PEEP.

Da colloqui con l'ufficio tecnico e nello specifico con il dirigente del settore urbanistica si è appreso che già parecchi altri titolari di immobili facenti parte del complesso edilizio avevano già avanzato richiesta per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Si fa presente che il Comune di Santa Venerina in data 26/06/2025 ha approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 il nuovo schema di convenzione e nello specifico ha approvato la proposta di delibera avente ad oggetto "Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), secondo le modalità di cui alla L.R. 21/2020.

In tale delibera si riporta:

- ✓ I Piani di Zona dell'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono strumenti urbanistici, disciplinati dalle Leggi 167/1962 e 865/1971 e ss.mm.ii., finalizzati alla costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, trasferiti ai soggetti aventi i requisiti in regime di diritto superficario oppure in piena proprietà con vincoli;
- ✓ Le Leggi 28.12.1995 n. 549 e 23.12.1996 n. 662, ma soprattutto la Legge 23.12.1998 n. 448 (Legge Finanziaria 1999), che ha introdotto nuove disposizioni abrogative delle precedenti, hanno consentito ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) approvati a norma della Legge 18.04.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie, nonché di eliminare i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della Legge n. 865/1971 per le aree P.E.E.P. cedute in proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge 17.02.1992, n. 179;
- ✓ in particolare, l'art. 31 commi 45 – 50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 ha trasferito la competenza ai Comuni per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ha inoltre previsto la possibilità di acquisto da parte dei singoli proprietari degli alloggi posti in realtà condominiali e ha individuato infine i criteri di calcolo del corrispettivo determinato dall'amministrazione comunale ai sensi del comma 48 del citato art. 31;
- ✓ con circolare dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità prot. n. 7073 del 21.07.2020 avente ad oggetto: "Cessione in proprietà di aree comunali già concesse in diritto di superficie nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e convenzionata, stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71", si raccomandava di applicare uniformemente in tutti i Comuni le modalità indicate;

La legge regionale 2/10/2020 n. 21/2020 ha introdotto modifiche ed integrazioni alla legge 448/1998 ed in particolare:

- ✓ sulla determinazione del corrispettivo da versare al Comune, con differenziazione delle cessioni a titolo gratuito o oneroso;
- ✓ stabilendo, inoltre, la decadenza dei vincoli imposti dalle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865, secondo una casistica specifica.

Si fa presente che:

il comma 2 prevede che in caso di scioglimento della cooperativa o di passaggio di proprietà di singoli appartamenti, la richiesta di cessione delle aree in proprietà può essere avanzata anche dal singolo proprietario dell'alloggio;

l'art. 3, prevede che la cessione in proprietà avviene a titolo gratuito senza alcun onere per gli appartamenti costruiti dalle cooperative che abbiano provveduto, in forza della convenzione stipulata con il comune ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865, ad effettuare direttamente le attività di esproprio e a corrispondere direttamente alla proprietà espropriata l'intera indennità prevista dal decreto di esproprio o quella maggiore indennità derivante da accordi bonariamente intervenuti per evitare contenziosi giudiziari o si siano accollate il maggiore onere espropriativo stabilito con sentenze passate in giudicato;

(vedere allegato 3. Copia della delibera del consiglio Comunale di Santa Venerina).

Nel caso specifico secondo quanto affermato dal dirigente del Comune di Santa Venerina in relazione anche ai già provvedimenti emanati all'interno dello stesso complesso edilizio in cui fanno parte gli stessi immobili oggetto della presente relazione e riguardanti la procedura di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, la cessione nel caso specifico è da ritenere non onerosa e quindi gratuita a meno delle spese istruttorie e diritti di segreteria oltre alla effettuazione della domanda su modello predisposto dallo stesso Comune di Santa Venerina.

A tali spese istruttorie si aggiungono le spese notarili e di trasferimento dipendenti dall'aliquota di agevolazione del futuro acquirente.

Complessivamente è possibile stimare le spese istruttorie, di segreteria ed accessori per il Comune di Santa Venerina in € 1.000,00, mentre quelli notarili in circa € 22.000,00 variabili se siamo di fronte ad un acquirente che acquista una seconda casa o una prima casa. Quest'ultima somma comprende anche le spese notarili.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, il valore economico a base d'asta degli immobili oggetto della presente relazione al netto delle spese occorrenti per il riscatto della piena proprietà del bene nei confronti del comune di Santa Venerina è pari a:

**Valore al netto delle spese = valore a base d'asta – spese complessive
per il riscatto = € 195.500,00 - € 1.000,00 - € 22.000,00 = € 172.500,00**

Diconsi Euro centosettantaduemilacinquecento/00

*** ** ***** ** **

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. [VERBALE DI GIURAMENTO A MEZZO P.E.C.](#)

ALLEGATO N. 2. [VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 09/03/2026](#)

ALLEGATO N. 3. [COPIA DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI SANTA VENERINA](#)

Valverde, li 05/05/2026

In Fede