

11/09/2023

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA RELATIVA AD UN
TERRENO SITO NEL COMUNE DI ACIREALE APPARTENENTE AL
FALLIMENTO [REDACTED]**

PROPRIETÀ: [REDACTED]

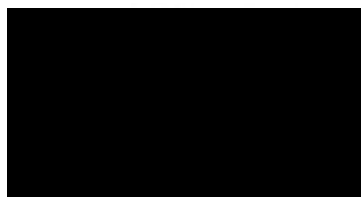
GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE: [REDACTED]

Catania li 31 agosto '23

Il tecnico

Ing. Giovanni LA ROSA



Sommario

1. INDAGINI PRELIMINARI E VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI.....	3
2. UBICAZIONE	3
3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI	3
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	4
5. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	4
6. VINCOLI	4
7. IPOTESI DI SVILUPPO	5
8. GIUDIZIO DI STIMA	5

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AD UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI ACIREALE**

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ACIREALE

FOGLIO 67, PARTICELLA: 969

Per incarico conferito dal curatore [REDACTED]
[REDACTED] il sottoscritto Ing. [REDACTED]
[REDACTED], iscritto [REDACTED]
ha redatto la presente relazione di stima sul valore del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Acireale al Foglio 67, particella 969.

1. INDAGINI PRELIMINARI E VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di determinare il più probabile valore dei beni oggetto distima, si è provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi al fine di verificare:

- l'esatta ubicazione dei terreni anche in relazione al contesto urbanistico;
- lo stato d'uso e le colture effettivamente praticate nei terreni;
- l'esistenza di vincoli sulla proprietà e sulla sua destinazione;
- l'orografia del terreno.

2. UBICAZIONE

Il lotto di terreno si trova nella periferia sud del centro abitato di Acireale, vicino alla stazione ferroviaria. Confina ad est con la via San Girolamo, dalla quale si accede, e sugli altri fronti con aree già edificate di proprietà terzi. Ha un'estensione catastalmente pari a mq 2.087.

3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Il terreno è pervenuto alla [REDACTED] con atto di acquisto del 12.4.2013 rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 6877, registrato ad Acireale il 16.4.2013 al n. 1107, da potere di [REDACTED] [REDACTED].

I dati catastali che identificano l'area oggetto della presente stima sono i seguenti:

COMUNE DI ACIREALE							INTESTATI
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito		
					Dominicale [€]	Agrario [€]	
67	969	agrumeto	02	2087	57,45	32,34	[REDACTED]

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il lotto di terreno si trova nella periferia sud del centro abitato di Acireale, vicino alla stazione ferroviaria. Allo stato, risulta scavato sino alla quota delle fondazioni previste dal progetto assentito alla [REDACTED] con concessione edilizia n° 71/2014, in variante all'originaria concessione edilizia n° 150/2008, ed autorizzazione del Genio Civile di Catania in data 30 gennaio 2015, prot. 15631, pos. N° 112360. Con provvedimento del 5.10.2015 il Comune di Acireale ha inoltre autorizzato alla [REDACTED], la cointestazione della Concessione edilizia n. 36/2013 del 26.6.2013 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, già rilasciata alle [REDACTED]. Essendo rimaste inevase le note del comune di Acireale rispettivamente in data 14 febbraio 2017, con la quale veniva richiesta la documentazione integrativa necessaria per il rilascio del permesso di costruire per il completamento degli alloggi assentiti con la C.E. n. 71/2014, ed in data 24 ottobre 2019, con la quale veniva avviato il procedimento di diniego della concessione, con PEC del 14 febbraio 2020 il dirigente del comune di Acireale ha notificato il diniego del permesso di costruire.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Acireale, allegato alla presente, si rileva che il terreno in esame riportato al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 67 particella 969 ricade in parte zona "C1 – espansione per l'edilizia residenziale pubblica nel centro principale" e in parte in zona "C3 – edilizia residenziale di ricucitura" del PRG.

Nelle zone C1, è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso la strada. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 4 mc/mq. Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 del lotto edificabile. L'altezza degli edifici è di ml. 17.50 corrispondente a 5 elevazioni fuori terra;

E' prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate dei vani abitabili.

Nelle zone territoriali omogenee C3, che hanno già esaurito la loro potenzialità urbanistica, è consentito demolire e ricostruire l'edificio esistente nel rispetto della superficie coperta della densità edilizia e dell'altezza realizzate.

Nel certificato urbanistico allegato sono meglio dettagliati i parametri previsti per le costruzioni in suddette zone.

6. VINCOLI

Il terreno in oggetto ricade dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs

30/04/1992 n. 285 s.m.i. e ricade nella fascia tra i 500 m e i 1000 m dalla battigia.

7. IPOTESI DI SVILUPPO

La concessione 150/2008 rilasciata dal Comune in data 30.12.2008, originariamente intestata alla [REDACTED] prevedeva la realizzazione di n° 15 alloggi sociali. Con provvedimento del 30.05.2014 la concessione veniva volturata alla [REDACTED] che nel tempo aveva acquistato il terreno. Successivamente, in data 14.11.2014 veniva rilasciata la C.E. in variante 71/2014 per la realizzazione di n° 19 alloggi sociali nel P.E. Tupparello con annessi n°19 garage al piano entro terra.

Allo stato attuale, come detto, sono state effettuate le opere di scavo sino alla quota delle fondazioni previste dal progetto assentito alla [REDACTED]

Essendo scaduta la concessione, giusta PEC del 14 febbraio 2020 a firma del dirigente del comune di Acireale, occorrerà presentare una nuova pratica che potrà tenere conto di quanto già presentato, comprensivo degli oneri versati che andranno eventualmente integrati.

8. GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del terreno in esame, essendo la concessione edilizia scaduta, si è tenuto conto di quanto previsto sul certificato di destinazione urbanistica, sostanzialmente in linea con la concessione edilizia e con la volumetria precedentemente assentita. Nella valutazione sono stati anche considerati gli ulteriori oneri concessori, da sommare a quelli già corrisposti, per l'ottenimento di un nuovo provvedimento autorizzativo.

Nello specifico, si è proceduto come segue.

Alla luce della citata documentazione, la superficie residenziale realizzabile è di circa 2.000,00 mq, mentre la superficie adibita a garage è di circa 330,00 mq.

Per il valore di mercato del terreno in esame, sono stati considerati i valori OMI degli immobili residenziali per la zona in esame, i cui valori di edifici nuovi (max) al secondo semestre 2022 sono pari ad euro 1100,00/mq, che ad oggi si è ritenuto opportuno aumentare a 1200 €/mq, e ad euro 1000 €/mq per i garage.

Applicando alla superficie realizzabile i suddetti valori di mercato ricavati dall'OMI, per altro in linea con quelli desunti da compravendite di edifici limitrofi, si perviene ad un valore finito dei beni di €. 2.730.000,00.

Il costo vivo di costruzione comprensivo delle relative spese tecniche e degli oneri di urbanizzazione integrativi stimati, a cui è stato sottratto il valore delle opere di scavo già realizzate e l'importo degli

oneri di urbanizzazione precedentemente versati dalla ESIT, risulta di circa €. 2.100.000,00.

Detraendo tale importo dal valore finito dei beni, si ottiene una stima per il terreno in esame di circa €. 630.000,00.

In conclusione, mediando tale importo con i prezzi di compravendita di terreni analoghi registrati negli ultimi anni in zone vicine, si è ritenuto giusto attribuire al terreno in esame, in catasto individuato al foglio 67 part. 969, un valore di **€. 650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00)**.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Catania li 31 agosto '23

Il Tecnico
(Ing. Giovanni LA ROSA)



ALLEGATI:

- Atto di provenienza;
- Documentazione catastale;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Documentazione urbanistica pregressa;
- Foto.

presente atto nella qualità di amministratore unico e legale
rappresentante della società per azioni denominata

[REDACTED]
[REDACTED] ove per la carica domicilia, capitale sociale euro
[REDACTED] che egli dichiara essere stato interamente versa-
to, avente ad oggetto l'attività di costruzioni edili, codice
fiscale e numero di iscrizione pr [REDACTED]

[REDACTED]
facoltizzato in virtù del vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo mi richiedono del presente atto in virtù del quale si
conviene e stipula quanto segue:

Art.1 - Consenso ed immobil [REDACTED]

[REDACTED] come sopra rappresentata, con tutte le garan-

zie di legge, vende a [REDACTED] che, come sopra
rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del se-
guente bene immobile sito in Acireale, contrada Tupparello,
via San Girolamo e precisamente:

a) tratto di terreno della superficie di metri quadrati duemi-
laottantasette (mq 2.087) circa;

confinante a nord con proprietà di terzi, ad est in parte con
via San Girolamo ed in parte con proprietà di terzi, a sud con
lotto dell [REDACTED] ed ad ovest con

lotto del [REDACTED]
annotato al Catasto Terreni di detto comune, in ditta alla

venditrice, foglio 67, particella

- 969, ha.0.20.87, agrumeto, cl.2, r.d.euro 57,45, r.a.euro 32,34.

Art.2 - Precisazioni - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ed accettato da parte acquirente, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, servitù attive e passive e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dai titoli di provenienza.

Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che il terreno oggetto del presente atto ha tutt'oggi le caratteristiche risultanti dal relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal dirigente del competente ufficio del Comune di Acireale in data 11.4.2013 che ai sensi dell'art.30, comma 2°, del D.P.R. n.380/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per espressa dispensa datamente dai comparenti, e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi e per gli effetti della legge 21.11.2000 n.353 la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che il tratto di terreno oggetto del presente atto non è sottoposto ai vincoli di cui all'art.10 della predetta legge.

Art.3 - Garanzie e provenienza - Parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena e libera titolarità e

disponibilità di quanto venduto pervenutole giusta atto di

scissione a rogito nota [redacted] di data

21.4.2009, rep. n.77622/26827, registrato presso l'Agenzia

delle Entrate di Catania in data 27.4.2009 al n.9027, tra-

scritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data

27.4.2009 ai nn. 26180/16269 dalla società [redacted]

[redacted] alla quale a sua volta era pervenuto giu-

sta atto di compravendita a rogito notaio [redacted]

[redacted] in data 24.4.2007, rep.n.65425/20647, registrato

presso l' Agenzia delle Entrate di Catania in data 10.5.2007

al n.8461 e trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Ca-

tania in data 11.5.2007 ai nn. 34764/20242 da potere [redacted]

[redacted] alla quale a sua

volta era pervenuto giusta atto di compravendita a rogito no-

taio [redacted] del 7.3.1979, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 19.3.1979

ai nn.'9664/8076.

Parte venditrice garantisce altresì che quanto venduto è li-

bero da oneri, privilegi, trascrizioni o iscrizioni pregiu-

dizievole, arretrati di imposte e tasse, diritti reali o per-

sonali spettanti a terzi, diritti di prelazione dei confinan-

ti, ad eccezione dei vincoli derivanti dalla convenzione edi-

lizia a rogito notaio [redacted]

[redacted] del 28.6.2007, rep.n.4936/2577, registrato presso l' Agen-

zia delle Entrate di Giarre in data 11.7.2007 al n.2888, tra-

scritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data

12.7.2007 ai nn.50739/29317,

dai vincoli derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio

a rogito notaio [REDACTED] del 23.12.2008,

rep.n.31780/12368, trascritto presso l'Agenzia del Territorio

di Catania in data 29.12.2008 ai nn.77495/48701 e relativa

concessione edilizia rilasciata dal Comune di Acireale il

30.12.2008 n.150/2008, trascritta il 31.12.2008 ai

nn.77947/49036, prorogata in data 23.1.2012 con obbligo di ul-

timazione dei lavori al 31.12.2013; con riguardo alla quale

concessione edilizia parte venditrice, come sopra rappresenta-

ta, presta sin d'ora il suo consenso, per quanto di sua compe-

tenza, alla voltura di detta concessione edilizia in favore

dell'odierna società acquirente;

nonchè dai vincoli ed obblighi derivanti dall'atto di precisa-

zione della sopracitata convenzione edilizia a rogito notaio

[REDACTED] del 8.9.2010,

rep.n.7018/4159, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di

Giarre in data 8.9.2010 al n.3766, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio di Catania in data 15.9.2010 ai nn.49249/30603;

parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben

conoscere ad accettare i vincoli e gli obblighi nascenti dai

sopracitati atti relativi alla convenzione urbanistica ed atto

unilaterale d'obbligo edilizio.

Art.4 - Prezzo - Il prezzo di quanto venduto è stato conve-

nuto dalle parti, a corpo, in complessivi euro trecentocin-

355.000.+

quantantacinquemila/00 (euro 355.000,00), oltre IVA al 21% pa-

74.550.

ri ad euro settantaquattromilacinquecentocinquanta/00 (euro

74.550,00) e così per complessivi euro

quattrocentoventinovemilacinquecentocinquanta/00 (euro

429.550,00), somma che parte acquirente, come sopra rappresen-

tata, si obbliga a pagare a parte venditrice, che, come sopra

rappresentata, accetta, entro trenta giorni da oggi, a mezzo

assegni circolari intestati all'odierna società venditrice e/o

bonifici bancari da accreditare sul conto corrente bancario

intestato all'odierna società venditrice presso la Filiale di

Catania sita in via G. Vagliasindi n.37/A dell' [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e parti, presenti e come sopra rappresen-

tate, convengono che fotocopia di detti assegni circolari sot-

toscritta per ricevuta e quietanza dall'odierno comparente

[REDACTED] nella suddetta qualità, e/o le ricevute e/o

documentazione bancaria che verrà rilasciata dalla banca pres-

so la quale verranno effettuati i suddetti bonifici equivar-

ranno a corrispondenti quietanze e nel loro complesso a libe-

ratoria quietanza a saldo.

Parte venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia a qual-

siasi iscrizione di ipoteca legale che possa nascere da que-

st'atto.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, come so-

pra rappresentate, dichiarano, in via sostitutiva di atto

di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle

responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace

- che la presente cessione di immobile è stata conclusa sen-

za alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art.1754 e se-

guenti codice civile.

Art.5 - Possesso - Il pieno e giuridico possesso di quanto

venduto, con tutte le conseguenze di legge, è trasmesso da

oggi a parte acquirente.

Art.6 - Spese e dichiarazioni fiscali - Le spese del presen-

te atto e conseguenti a carico di parte acquirente.

Richiesto io Notaio ho redatto e scritto il presente atto,

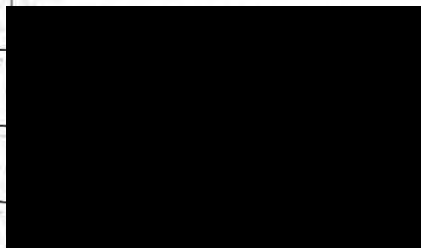
da me letto ai comparenti che lo approvano.

Consta di due fogli, scritti su sei intere pagine e parte del-

la settima.

Sottoscritto alle ore undici e minuti cinquanta.

FIRMATO:



N. 27243 DEL 11-04-2013

RICEVUTA POSTALE N. 62167 DEL 5-4-2013

DIRITTI DI SEGRETEZIA € 130,00



Allagato >> **A**
all'atto con i numeri
6877 del Repertorio
6192 della Raccolta



IL DIRIGENTE

VISTO l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;

VISTO il P.R.G. approvato con D. Dir n. 1270 del 04/11/2003 e n.20 del 18/01/2005 dall'A.R..T.A. di Palermo

VISTA la Disposizione di servizio n. 03 del 29/01/2010 e n. 11 del 31/08/2010

VISTO le Tavole del P.R.G. allegate alla nota del Direttore Area Tecnica prot. 3443/U del 06/04/2010

VISTA la domanda presentata in data 08-04-2013 prot./A.G. 21819

dal Sig. [redacted] dom. e residente [redacted]

Via Prov.le per S.M.Ammalati

CERTIFICA

tratto di terreno di cui alla planimetria catastale allegata al presente certificato e circoscritto in ROSSO tra le

A-B-C-D-E-F-G-A

rito nel P.R.G. (specificato in premessa) di questo Comune, con le destinazioni urbanistiche meglio appresso

e:
eno circoscritto tra le lettere **A-B-C-D-H-I-G-A**

Destinazione: Z.T.O. "C1" (Ediliz. Resid. pubblica nel centro principale - art. 7.1, art. 8 e art. 9 delle N.A.);
7.1 Zona Territoriale Omogenea C₁

di espansione per l'edilizia residenziale pubblica nel centro principale.

Nelle zone C₁ è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso la strada. La densità fondiaria deve essere non maggiore di **4 mc/mq**. Il **rapporto di copertura** deve essere non maggiore di **4/10** del lotto edificabile. L'**altezza** degli edifici è di **ml. 17.50** corrispondente a **5 elevazioni** fuori terra;

E' prescritta la distanza minima assoluta di **ml. 10.00** tra pareti finestrate dei vani abitabili.

ART. 8 - NORME PER LE ZONE C.

Si precisa, preliminarmente, che l'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione redatti in conformità agli artt. 9 e 14 della L.R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, salva la previsione di piani particolareggiati.

Le altezze massime dei nuovi edifici nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con Zone Territoriali Omogenee A, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444, non possono superare quelle dei edifici delle Z.T.O. A, ai sensi dell'art. 8.3 del precitato decreto.

Ove uno degli edifici sia più alto di ml. 10, è prescritta tra pareti finestrate di edifici ant [redacted] la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando un [redacted] parete sia [redacted] finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12. Le dista [redacted] fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione

fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. In ogni caso, l'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di ml. 5.00. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di metà della sua altezza e mai minore di ml. 5.00. Sono ammesse chiostrine e cortili.

Ove siano previsti complessi con più di 10 alloggi esclusa la zona a ville, il titolare della concessione deve riservare una superficie coperta di 45 mq. e servizi per i primi 10 alloggi e 2,5 mq. per ogni alloggio successivo da adibire a servizio residenziale o nell'interno del complesso o all'esterno, il cui costo va detratto dagli oneri di costruzione e la cui cubatura non va inclusa in quella realizzabile per la zona. La concessione sarà rilasciata quando sarà perfezionato l'atto di impegno per la cessione del servizio all'Amm.ne Comunale secondo le forme di legge. L'edificazione è subordinata alla approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata.

Deve inoltre essere assicurata la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di cui al D.M. 1444/1968, secondo le previsioni dell'Amm.ne Comunale.

ART. 9 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E.R.PU.

EDILIZIA. ECONOMICA CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA

Sono considerate zone E.R.PU. le aree relative alle zone per edilizia economica e popolare previste con i piani dalle L. 18/04/1962 n. 167, L. 29/09/1964 n. 847 e successive modifiche ed integrazioni e leggi regionali in materia.

Nell'ambito del piano della zona destinata all'edilizia economica e popolare, la dotazione di spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, è fissata dall'art. 3 dei D.M. 1444/1968. La realizzazione di detti spazi è anche assicurata dalle agevolazioni previste dalle leggi regionali e nazionali nella dimensione necessaria, fra 7 e 18 mq, verificata dall'Amm.ne Comunale in funzione delle esistenti nel comparto.

I parametri urbanistici sono quelli competenti alle Z.T.O. in cui dette aree ricadono.

Ai fini del calcolo della superficie coperta si stabilisce che essa è quella relativa alla superficie coperta fuori terra con l'esclusione delle superfici e dei volumi relativi:

- ai porticati liberi, piano percorso pensile;
- alle logge, balconi e incassi;
- ai volumi tecnici realizzati al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- a quegli altri locali a stretto servizio della residenza appartenenti alla SNR in aderenza al disposto della D.G.R. 2/03/1979 relativa alla programmazione regionale degli interventi di edilizia residenziale pubblica, ed alle leggi vigenti in materia.

2) Terreno circoscritto tra le lettere **E-F-I-H-E**

Destinazione: Z.T.O. "C3" (Ediliz. Resid. di ricucitura - art. 7.3 e 8 delle N.A.);

Nelle zone territoriali omogenee C₃, che hanno già esaurito la loro potenzialità urbanistica, è consentito demolire e ricostruire l'edificio esistente nel rispetto della superficie coperta della densità edilizia e dell'altezza realizzate.

Mentre, al fine di razionalizzare, ricucire e saturare le zone parzialmente edificate di Guardia, Via Palomba (Scillichenti), Via Villapetrosa (Guardia), Via Belvedere (Mangano), Via Apollo (Piano d'Api), Via Calabria (Guardia), Via Ispica e Campobello (Timone), Via Seminara (Aciplatani), e anche per tutte le altre zone C3 (allegato 2 alla delib. Comm n.28 del 18-05-04), l'edificazione nelle aree ancora libere può avvenire per

intervento autonomo, a condizione che ogni lotto preveda 7 mq x 100 mc da destinare a verde e parcheggio, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 41 sexies della legge n. 765 del 1967 e successive modifiche. La **densità fondiaria** deve essere non maggiore di **1.50 mc/mq**, il **rapporto di copertura** deve essere non maggiore di **3.5/10**. L'**altezza** massima degli edifici non deve essere superiore a **7,50 ml.** corrispondenti a **due elevazioni** fuori terra. In questo caso non occorre il piano particolareggiato o di lottizzazione.

ART. 8 - NORME PER LE ZONE C.

Si precisa, preliminarmente, che l'edificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione redatti in conformità agli artt. 9 e 14 della L.R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, salva la previsione di piani particolareggiati.

Le altezze massime dei nuovi edifici nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con Zone Territoriali Omogenee A, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444, non possono superare quelle degli edifici delle Z.T.O. A, ai sensi dell'art. 8.3 del precitato decreto.

Ove uno degli edifici sia più alto di ml. 10, è prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. In ogni caso, l'isolamento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di ml. 5.00. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di metà della sua altezza e mai minore di ml. 5.00. Sono vietate le chiostre e cortili.

Per gli insediamenti previsti complessi con più di 10 alloggi esclusa la zona a ville, il titolare della concessione deve riservare una superficie coperta di 45 mq. e servizi per i primi 10 alloggi e 2,5 mq. per ogni alloggio successivo da adibire a servizio comune all'interno del complesso o nell'interno del complesso o all'esterno, il cui costo va detratto dagli oneri di costruzione e la cui cubatura non va inclusa in quella realizzabile per la zona. La concessione sarà rilasciata quando sarà perfezionato l'atto di impegno per la cessione del servizio all'Amm.ne Comunale secondo le forme di legge. L'edificazione è subordinata alla approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata.

Deve inoltre essere assicurata la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio di cui al D.M. 1444/1968, secondo le previsioni dell'Amm.ne Comunale.

NOTE: Il terreno in oggetto ricade dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 s.m.i.

La presente certificazione viene rilasciata ai soli scopi di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/2001 e la sua efficacia probatoria è limitata alle finalità della norma medesima.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge e lo stesso non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (L.N. n.183 del 12/11/2011 art.15 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 265 del 14/11/2011).

N.B. " AI SENSI DELL'ART. 9 DEL D.P.R. N. 327/2001 A PARTIRE DAL 13 DICEMBRE 2008 SONO DECADUTI I VINCOLI QUINQUENNALI SULLE AREE DEL P.R.G. PREORDINATE ALL'ESPROPRIO."

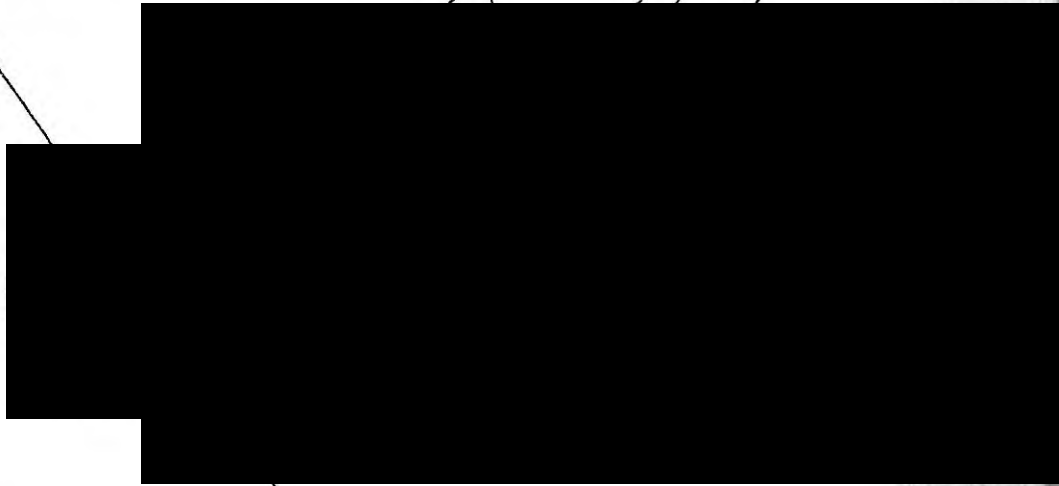
Acireale li

11 APR. 2013

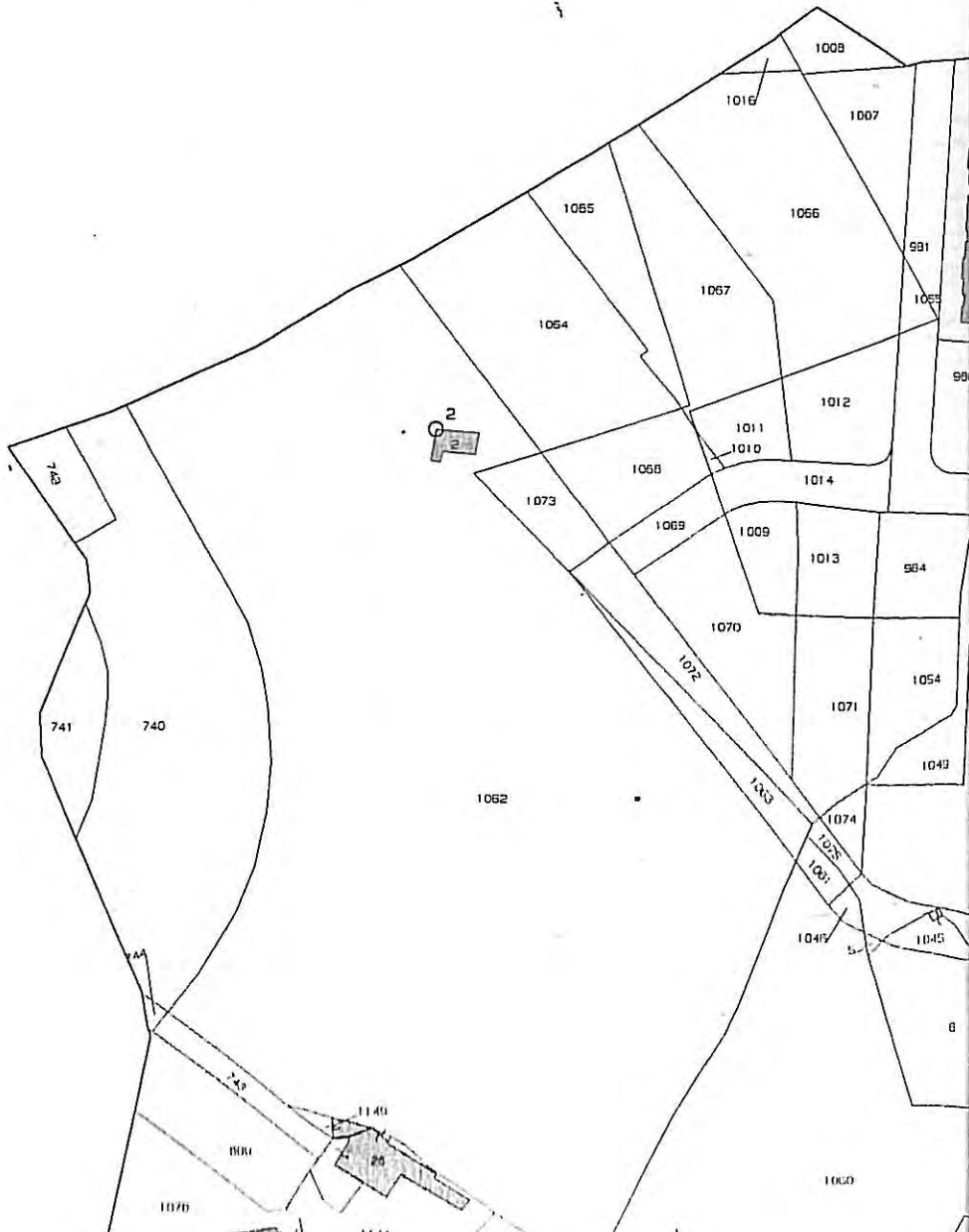
IL

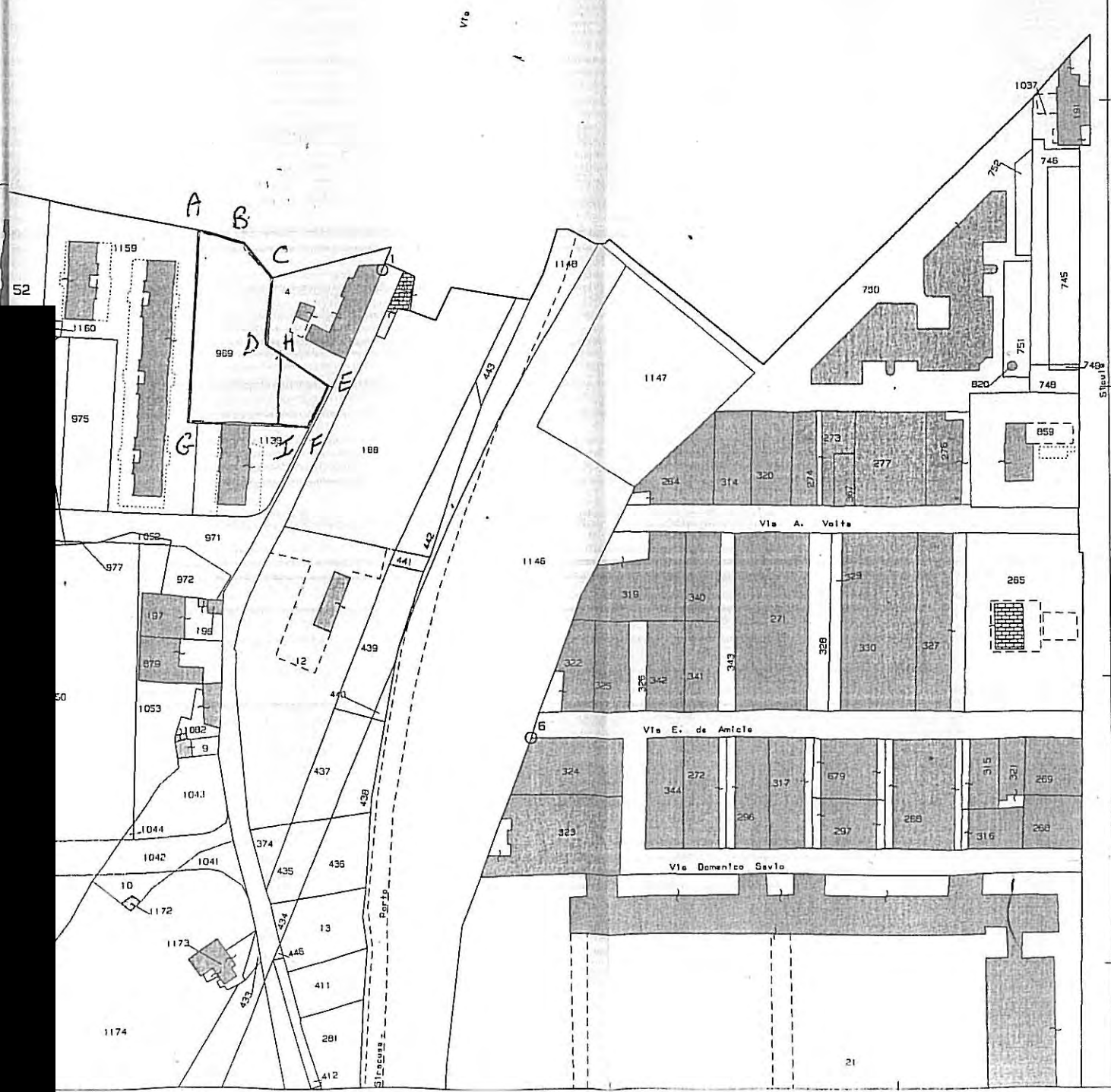
ep.

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.
Si rilascia per uso consentito dalla legge.
Acireale,17 APR 2013.....



sudde
ti da
e dal
ROMECC
tanov





Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri