

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZ. PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale

Rg. n. 53-1/2024

Perizia estimativa

Giudice

G.D. Dott.ssa Alessandra Bellia

Liquidatore giudiziario

Avv. Agrippina Blangiforti

TECNICO STIMATORE

Ing. Alessandro Paternò Raddusa

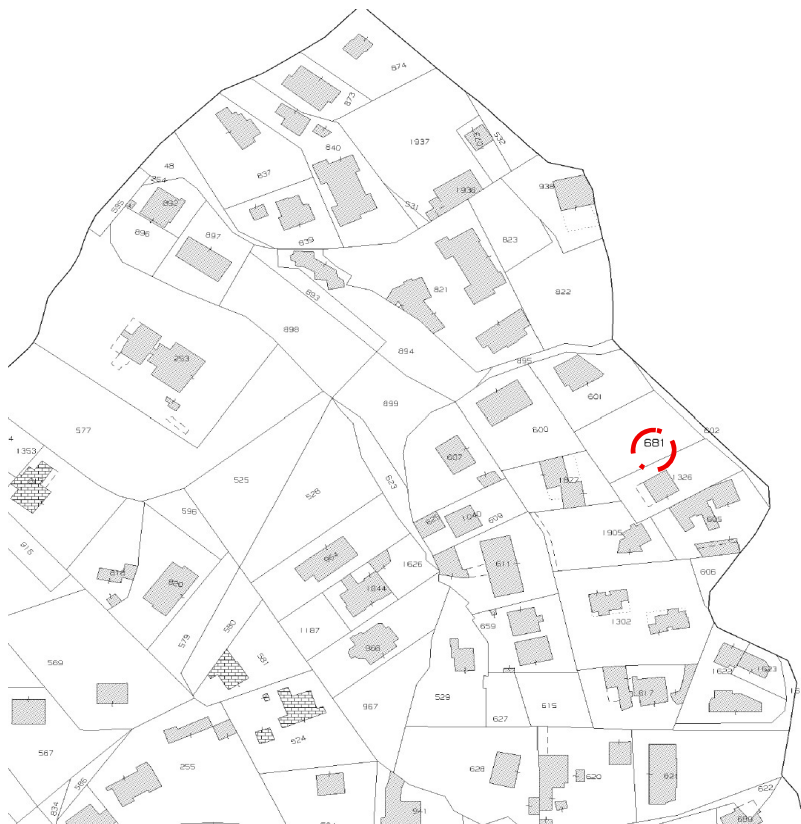
1. Premessa

Con istanza al Giudice Delegato, l'Avv. **Agrippina Blangiforti** nella qualità di liquidatore giudiziale della procedura n. 53-1/2024_pendente presso il Tribunale di Catania – Sezione Proc. Conc., chiedeva la nomina di un tecnico stimatore, indicando lo scrivente quale professionista di fiducia.

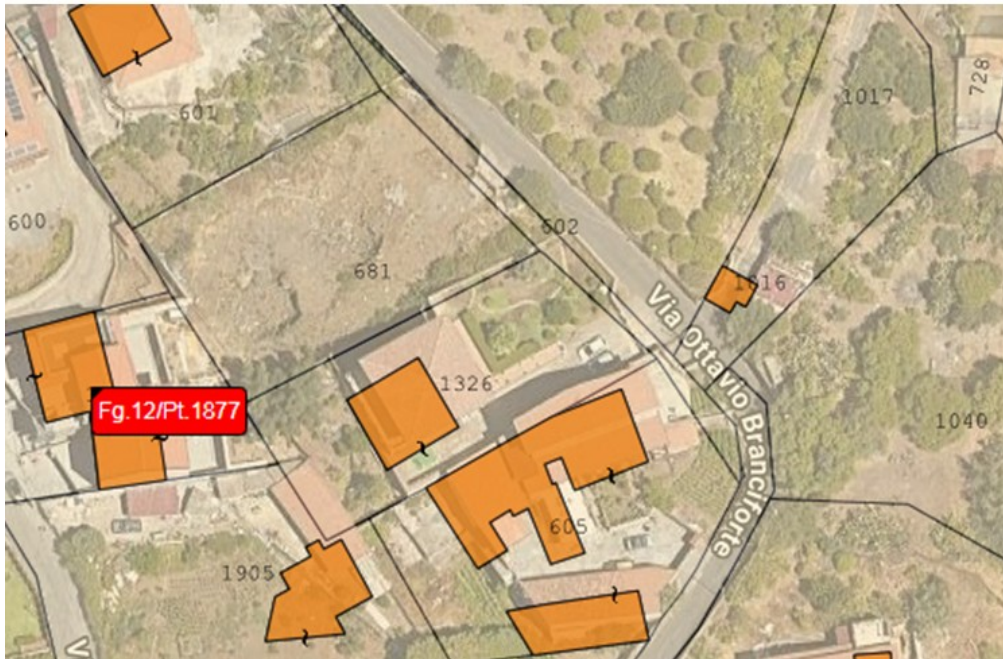
A seguito dell'autorizzazione del **G.D. Dott.ssa Alessandra BELLIA** avvenuta in data 25.03.2026, il Liquidatore con notifica in pari data, conferiva al sottoscritto l'incarico di valutare *il terreno sito in Misterbianco, in catasto foglio 12, particella 681*

2. Identificazione delle aree oggetto di stima, descrizione e consistenza

L'immobile da stimare interessa un terreno in Misterbianco individuato nell'estratto di mappa del fgl 12 così come sotto riportato:



Nonché individuato nella sovrapposizione tra catastale e foto aerea sotto riportata:



Ed infine nella aerofoto pubblicata dal sito Google eart:



Dalle sovrastanti foto aeree si evince che il terreno oggetto di stima è un lotto

residuo non edificato all'interno di un comparto compreso tra la Via Ottavio Branciforte e la Via Giovanni Meli, comparto di tipo residenziale caratterizzato da edilizia in area di espansione al di fuori del centro del Comune di Misterbianco.

Tale area infatti è sovrastante la Strada San Giovanni Galermo (SP 12i) che unisce il Centro di Misterbianco con San Giovanni Galermo.

Le aree in oggetto hanno ingresso dalla via Ottavia Branciforte e prevedono una superficie di complessivi mq. 1020 catastali, degradante in quota a partire dalla strada pubblica e sino al lotto retrostante, caratteristica proveniente probabilmente da uno scavo effettuato in anni precedenti.



Lungo la detta via Branciforte il lotto prevede un muro di recinzione sormontato da rete metallica con cancello di accesso:





Mentre il lotto complessivo è visibile nella foto sottostante rilevata con drone:



Deve immediatamente segnalarsi che il terreno in oggetto è sottoposto ad una servitù da elettrodotto da 150Kv, dettata da tre linee aeree individuate come nel seguito:



Identificazione Catastale e superficie del lotto

In allegato n. 1 viene riportata la visura catastale dell'immobile aggiornata e l'estratto di mappa. Come si evince, il terreno è così identificato:



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2026

Data: 22/05/2026 Ora: 11.00.39 Segue
Visura n.: T126060 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MISTERBIANCO (Codice:F250)
Catasto Terreni	Provincia di CATANIA Foglio: 12 Particella: 681

INTESTATO	(1) Proprieta' 1/1
-----------	--------------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 26/05/1984
1	12	681		-	AGRUMETO 2	10 20	A	Dominicale Euro 32,66 L. 63.240	Agrario Euro 11,06 L. 21.420	
Notifica					Partita	12407				

E risulta oggi così intestato

Situazione degli intestati dal 19/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/02/2021 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 49510 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6060.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 26/02/2021			

Destinazione urbanistica

Il Comune di Misterbianco è munito di PRG reso esecutivo con delibera di CC n. 60 del 29.11.2023.

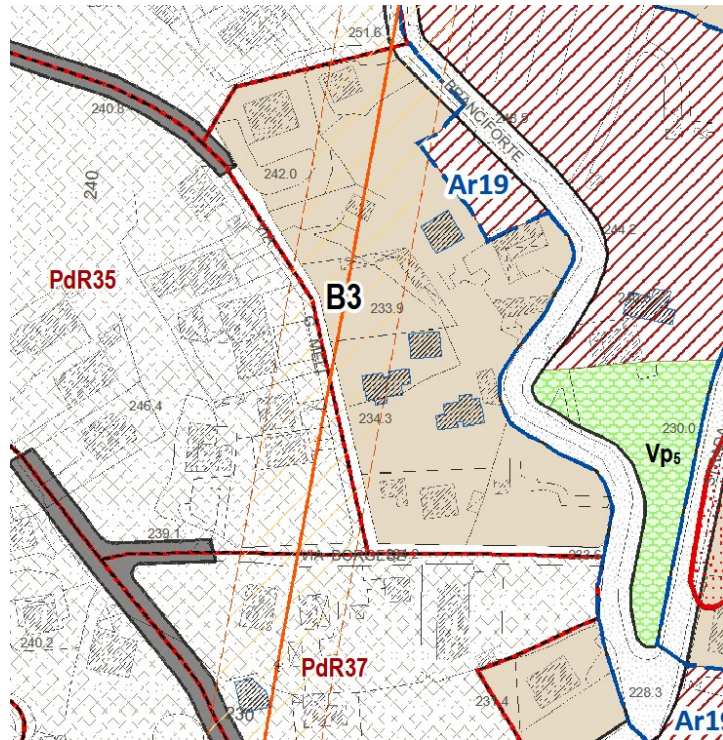
Secondo detto PRG, così come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica che si allega al n. 2, il terreno in oggetto risulta essere edificabile e rientrante nelle seguenti sottozone

- B3 – Ambienti Urbani periferici di recente formazione per mq. 689
- AR – area risorse residenziali perequate per mq. 331,00

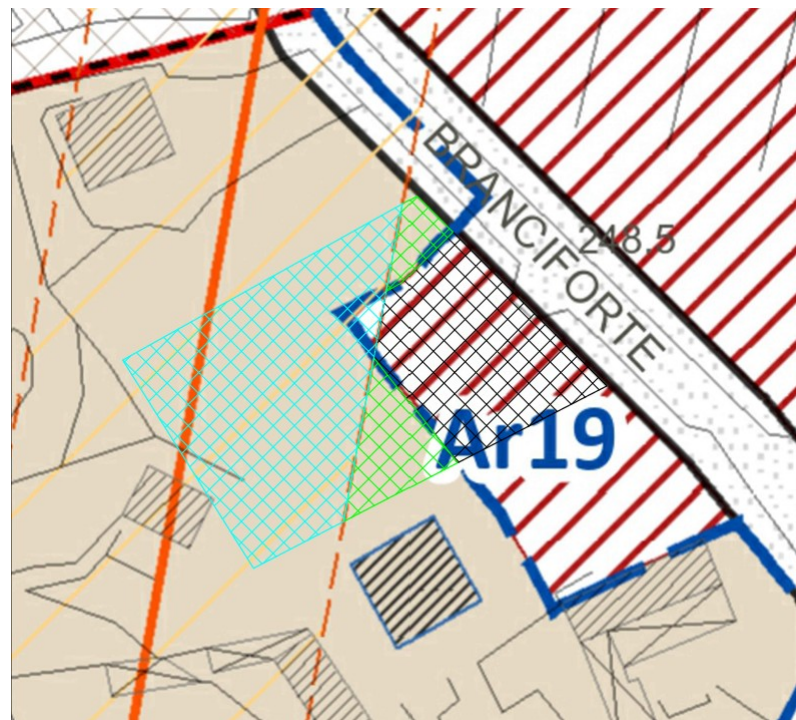
Come si legge nel CDU, l'area è sottoposta alla zona di rispetto per servizi canalizzati che vengono espresamente indicati quale elettrodotti e/o canalizzazioni in genere, specificando che con riferimento agli elettrodotti e nelle relative fasce di rispetto degli stessi *“le costruzioni sono subordinate alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia ed è vietata qualsiasi destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere”*.

Come detto infatti, esiste una linea di elettrodotto da 150 Kv che sovrasta la porzione sud-ovest del lotto, che secondo normativa, impone una **fascia di rispetto di 30 metri** dall'asse della linea. In questa fascia il vincolo in effetti prevede il divieto di costruire nuovi edifici a uso residenziale, scolastico o sanitario, o qualsiasi struttura che preveda una permanenza prolungata superiore alle 4 ore.

Lo stralcio di PRG è riportato nel seguito :



Dal quale si evince il tracciato dell'elettrodotto con le fasce di rispetto e le aree B3 e AR come meglio identificate nello stralcio sottostante:



Da tale elaborato, si evince altresì che

- Le aree sottoposte a vincolo di elettrodotto sono pari a mq. 577
- Le aree non vincolate risultano pari a mq. 443 delle quali
 - o Mq. 315 in zona Ar
 - o Mq. 128 in zona B3

Andiamo ora ad esaminare il PRG e le specifiche possibilità di edificazione per le aree sopra indicate.

La zona B3 prevede espressamente la possibilità edificatoria derivante dalla formula : 350 mc +0.4 sf con altezza massima di mt. 8.50; nel nostro caso, la massima edificazione discendente dalle aree in oggetto (comprese tra 500 e 1000 mq) è comunque pari a 1500 mc.

Diversamente, la zona Ar non è direttamente edificabile stante che necessità dell'approvazione preventiva di un piano attuativo dell'intero comparto (intendendosi per piano attuativo un piano di lottizzazione ovvero un piano particolareggiato). Le cubature sfruttabili discendono dalla zona di espansione e dalla suddivisione in lotti del comparto, nonché dalla specifica scheda riportata nella norma di attuazione per tale area Ar19 che prevede indice volumetrico territoriale di 0.45 mc/mq e quindi una potenzialità edificatoria per mc132,4 (ovvero una cubatura irrisoria).

In definitiva, deve dirsi che il lotto per intero prevede una possibilità edificatoria per mc. 1500 oltre quella derivante dalle aree in sottozona Ar (pari a mc. 132); tale cubatura tuttavia, può essere sfruttata solo nella parte residua che ricade in zona Ar, stante che i vincoli di distanza dalla strada e dai confini sommati a quello da elettrodotto, non lasciano ulteriori possibilità ma rimane vincolata comunque allo standard di zona. In pratica quindi, la cubatura utilizzabile esiste ma può essere sfruttata solo se tale cubatura viene spostata su lotti prossimi o confinanti.

Servitù

Come espressamente indicato nel capitolo precedente, il lotto è sottoposto a servitù di elettrodotto per mq. 577.

Stima

La stima dell'area in oggetto è vincolata da tutte le caratteristiche espressamente indicate nel capitolo inerente la destinazione urbanistica.

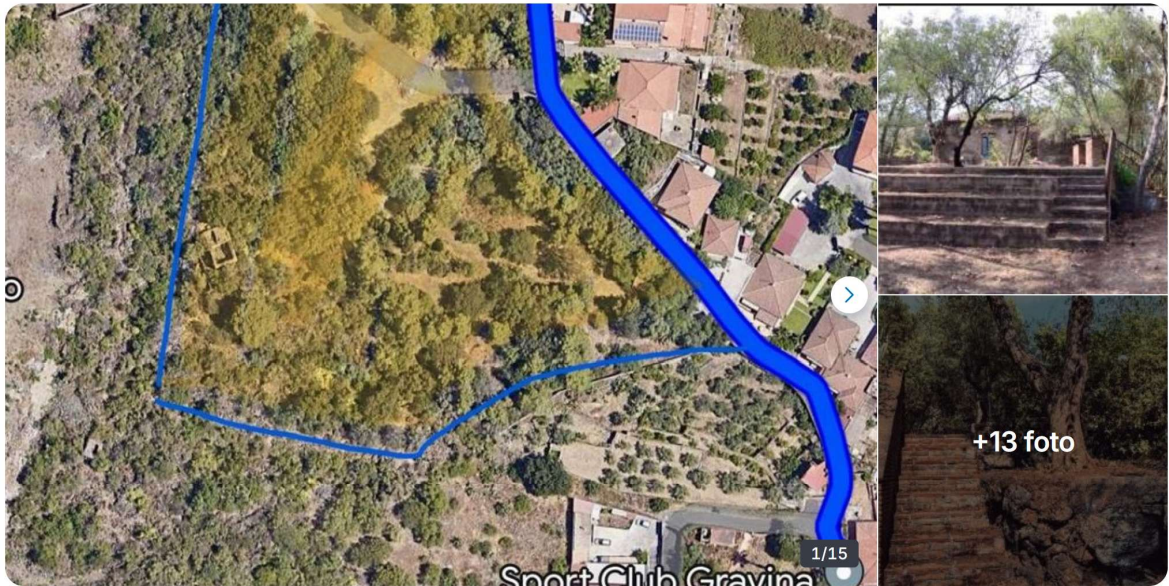
Come detto, il lotto è dotato di una cubatura propria che tuttavia non è direttamente sfruttabile poiché in gran parte vincolato da servitù di elettrodotto.

Premesso quanto sopra, è certa la possibilità edificatoria delle aree rientranti in zona Ar 19 e B3 non sottoposte alla servitù di elettrodotto compatibilmente con la circostanza che tali superfici sono di minima entità; per le aree rimanenti, si dovranno studiare soluzioni che siano compatibili con la servitù esistente ovvero che prevedano la possibilità di sottostare alle aree di cui alla fascia di rispetto, un tempo continuo non superiore a 4 ore giornaliere.

Una destinazione compatibile sarebbe ad esempio quella inerente attrezzature sportive, stante che qualsiasi attività del tipo si conclude in un tempo minore, ovvero si potrebbe ipotizzare un parcheggio di mezzi e materiali che non necessita lo stazionamento continuo sotto la zona asservita. Entrambe le due destinazioni possono prevedere aree a servizio da edificare nella zona non sottoposta a servitù rientrante in zona B3.

Per altro, la cubatura sviluppata nel terreno non va perduta, poiché potrebbe essere sfruttata in lotti prossimi anche con destinazioni diverse.

Al fine di poter assegnare un valore al lotto in oggetto, si sono effettuate ricerche di mercato per vendite nelle aree prossime. Sono stati rilevate offerte di vendita per zone circostanti caratterizzate da aree extraurbane di insediamento a carattere stagionale estensivo ed edifici spontanei, identificate nel PRG quali zona Cs, con vendite variabili tra 26 e 35 €/mq

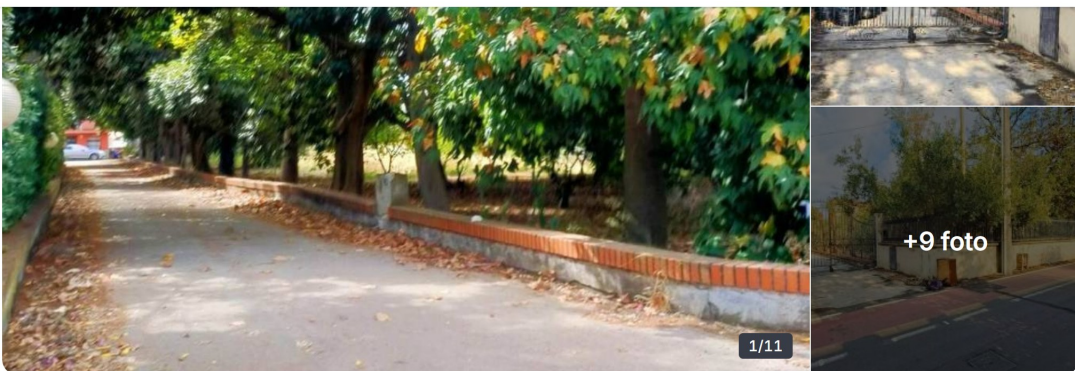


Terreno edificabile in Vendita
Misterbianco • Via Duca di Camastra

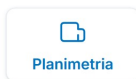
€ 260.000

10.100 m²

Prezzo €/mq. 26



11 Foto



Planimetria



Terreno edificabile in Vendita
Misterbianco • Via Santa Margherita, 53

€ 105.000

3.000 m²

Prezzo €/mq 35.00

Nessuna offerta di vendita per zona B3 prossime (prevedente possibilità di cubatura

maggiore) è stata riscontrata.

Diversamente per aree in zona di espansione AR19, l'indagine di mercato sulle vendite immobiliari, ha dato il seguente riscontro:



Ovvero offerta di vendita del **terreno antistante** (quindi stessa zona e destinazione di PRG) per €/mq. 40.81

In definitiva, per aree edificabili in zona B3, il valore di vendita dovrebbe essere quello massimo riscontrato per la aree CS, ovvero pari ad €/mq. 35.00; tale prezzo deve essere abbattuto per l'esistenza della servitù di elettrodotto, ritenendo di conseguenza che il valore di vendita possa essere indicato in complessivi € 20.00.

Per aree edificabili in zona Ar19, il valore riscontrato risente della maggiore possibilità di formazione del comparto ovvero della maggiore superficie oggetto di vendita; di conseguenza si ritiene congruo, vista la minima dimensione del lotto, individuare un prezzo di vendita pari ad €/mq 25.00; tale valore non viene ridotto per le superfici con vincolo poiché sono solo 16 mq.

In definitiva, il valore di stima del lotto in oggetto è pari a :

- Area in zona B3 non sottoposta a servitù di elettrod.	€/mq. 35.00 * mq. 128	€ 4.480,00
- Area zona B3 sottoposta a servitù di elettrod.	€/mq. 20.00 * mq. 561	€ 11.220,00
- Area in zona Ar €/mq.	€/mq. 25.00 * mq. 331	€ 8.275,00
Sommano		€ 23.975,00
Arrotondato ad		€ 24.000,00

Il valore di vendita deve altresì tener conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; trattandosi di un terreno non edificato, si lascia al liquidatore scegliere se applicabile tale riduzione. In ogni caso, trattandosi di bene non edificato la riduzione può essere indicata nel 10% del valore stimato (valore minimo per quanto detto) per cui :

VALORE DI VENDITA per asta FGl. 12 part.lla 681 **€ 21.600,00**

Conclusioni

Al fine delle vendita per asta immobiliare, si indicano i dati di maggiore importanza da indicare in vendita:

Tratto di terreno edificabile esteso complessivamente mq. 1020 catastali, identificato al fgl 12 part.lla 681, prevedente area ricadente nel PRG di Misterbianco

- *in zona B3 per complessivi mq. 689*
- *in zona Ar19 per complessivi mq. 331*

Il terreno è sottoposto a servitù di elettrodotto da 150 KV (con la conseguente inedificabilità che ne deriva) che interessa le aree sopra indicate

- *in zona B3 per mq. 561*
- *in zona Ar19 per complessivi mq. 16*

VALORE DI VENDITA per asta FGl. 12 part.lla 681 ***€ 21.600,00***

*Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa
Via Imperia n. 3 – 95128 Catania
Pec: alessandro.paternoraddusa@ingpec.eu*

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico affidatomi, si deposita la presente relazione con i relativi allegati di seguito elencati.

Catania, li 01.06.2026

Ing. Alessandro Paternò Raddusa



Documentazione allegata alla relazione:

Allegato 01

Documentazione catastale

Allegato 02

Certificato di destinazione urbanistica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2026

Dati della richiesta	Comune di MISTERBIANCO (Codice:F250)
	Provincia di CATANIA
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 681

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario		
1	12	681	-		AGRUMETO 2	10 20	A	Euro 32,66 L. 63.240	Euro 11,06 L. 21.420	Impianto meccanografico del 26/05/1984	
Notifica						Partita	12407				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/02/2021 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 49510 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6060.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 26/02/2021			

Situazione degli intestati dal 21/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/02/2021
DATI DERIVANTI DA Atto del 21/11/2011 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 33157 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41797.1/2011 Reparto PI di CATANIA in atti dal 25/11/2011			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2026

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/09/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/11/2011
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/11/2011
DATI DERIVANTI DA Atto del 23/09/1981 Pubblico ufficiale TAMBURINO GAETANO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 148347 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 17255 registrato in data 09/10/1981 - Voltura n. 219481 in atti dal 14/03/1991			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 23/09/1981
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 26/05/1984			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



CITTÀ DI MISTERBIANCO

Città Metropolitana di Catania

Codice Fiscale: 80006270872 – Partita IVA: 01813440870

Telefono: 095.7556200

Pec: protocollo.misterbianco@pec.it – E-mail:

protocollo@comune.misterbianco.ct.it

XI SETTORE “URBANISTICA-SVILUPPO ECONOMICO-SUAP”

Allegato n. 2 - certificato Destinazione urbanistica

QUESTO UFFICIO

Vista la richiesta dell'avv. Agrippina Blangiforti nella qualità di curatore della liquidazione giudiziale nominata dal Tribunale di Catania, prot.gen.n.33085 del 25/05/2026;

Visto l'art.2 della L.R. 17/94;

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

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023 di presa d'atto dell'efficacia ed esecutività del Piano Regolatore Generale del territorio di Misterbianco ai sensi e per gli effetti del c.3 dell'art.54 della L.R. 13/08/2020 n.19 e ss.mm.ii. “norme per il governo del territorio” integrato dalle circolari D.R.U. 1/2021 e 2/2021;

Viste le norme di attuazione, annesse al Piano Regolatore Generale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023;

A T T E S T A

che il terreno, sito in territorio di Misterbianco, distinto in Catasto **Foglio -12- Part.-681-** in atto ricade:

Ai sensi e per gli effetti del P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023 in parte in **SOTTOZONA B3 - Ambienti urbani periferici di recente formazione**, in parte in **SOTTOZONA Ar - Le aree risorsa residenziali perequate**, in parte in **ZONE DI RISPETTO b)Servizi canalizzati**.

Si attesta, inoltre, che tutto il territorio del Comune è soggetto al vincolo aeroportuale, di cui all'art.85 delle Norme di attuazione.

Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme di Attuazione, annesse al Regolamento Edilizio, relative alle aree in parola.

ZONE DI RISPETTO. Detta Zona è regolata dall'art.84 delle norme di attuazione che così recita:

Obiettivi.

Sono destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature - pubblici o di pubblico interesse - nonchè particolari ambienti o connotati del paesaggio.

Criteri generali di applicazione del vincolo.

Salvo diversa disposizione di legge o deroga consentita per legge, sono inedificabili:

- le fasce di rispetto delle strade;
- le zone di rispetto cimiteriale;
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori etc...);
- le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;
- le zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal PRG. Il vincolo deve ritenersi operante anche se non rappresentato graficamente nelle tavole di progetto.

Modalità d'intervento.

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l'AUT. Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e consolidamento su edifici non in contrasto richiedono l'AUT; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Disposizioni specifiche.

(Omissis.....)

b) Servizi canalizzati.

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrate, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche se il PRG indica, comunque, le relative fasce di rispetto.

In particolare, nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le costruzioni sono subordinate alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia ed è vietata qualunque destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

(Omissis.....)

SOTTOZONA B3. - Ambienti urbani periferici di recente formazione. Detta Zona è regolata dall'art.51 delle norme di attuazione che così recita:

Definizione: Si tratta delle aree connesse a sistemi urbani marginali (Belsito, Campanarazu, Lineri, Montepalma, Malavigna, Piano del Lupo, S.Nullò, Serra), già zone B3 del previgente strumento urbanistico, nate da interventi spontanei che si intende “recuperare”.

Attuazione: Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Volume edificabile: $V_e = 350 \text{ mc} + (0,4Sf) \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 8,50 \text{ m}$ misurata all'imposta della falda;

- Rapporto di copertura: $R_c = 0.60$ mq/mq per lotti inferiori o uguali a mq 200;
 $R_c = 0.30$ mq/mq per lotti uguali o superiori a mq 1.000;
(per lotti compresi tra 200 e 1.000 mq si procede per interpolazione)
- Distanze:
 - a- dai fabbricati: = nulla o m 10.00 e non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici antistanti.
 - b- dai confini del lotto = nulla o 5.00 m e non inferiore a 1/2 dell'altezza;
 - c- dai confini stradali: = m 5,00, salvo diversa indicazione del P.R.G. o dei piani attuativi; è ammessa l'edificazione su strada nei casi di preesistenti allineamenti.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, siccome già definite, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

Interventi consentiti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia; gli elementi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sono ammessi nel rispetto degli indici di zona.

Tutti gli interventi elencati sono ammessi con concessione edilizia (anche nei casi di recupero edilizio per lotti interclusi inferiori a mq 1000).

Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.n. 457/78, sia pubblici che privati.

Tipologie consentite.

-Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietate le chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva (1 abitante = 100 mc.).

Per i lotti interclusi con superficie da 200 a 500 mq la densità fondiaria viene fissata in 3 mc/mq mentre per i lotti con superficie da 500 a 1000 mq è consentita una volumetria massima pari a 1500 mc, qualunque sia la dimensione del lotto.

Si specifica che i lotti interclusi, con le precisazioni di cui all'ART. 48., sono quelli, liberi o parzialmente edificati, la cui area, anche se appartenente a più ditte, non sia superiore a 1000 mq e racchiusa tra due fabbricati prospicienti su strada, o su almeno tre lati delimitati da fabbricati, viabilità, servizi o limiti di Zona di P.R.G.

Le suddette superfici devono risultare da frazionamento catastale al 31/12/94.

SOTTOZONA Ar. - Le aree risorsa residenziali perequate. Detta Zona è regolata dall'art.54 delle norme di attuazione che così recita:

Definizione: Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana consolidata. Si attuano mediante il metodo perequativo interessante un comparto (o sub comparto) siccome definito o parametrato nelle schede norma allegata al Piano e dai parametri urbanistici che di seguito si enucleano.

Attuazione: Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: I_{vt} = così come definito nella Tabella 1 e nelle "Schede Norma";

- Altezza massima: h_{max} = così come definita nelle "Schede Norma";

- Numero di elevazioni f.terra: n = così come definito nelle "Schede Norma";

- Rapporto di copertura: R_c = così come definito nelle "Schede Norma";

- Distanze:

a- dai fabbricati: pari alla semisomma delle altezze degli edifici antistanti, ma non inferiore a m 10.00;

b- dai confini del lotto pari alla semisomma dell'altezza, ma non inferiore a m 5.00;

c- dai confini stradali: come da DM 1444/68;

- Superficie minima della lottizzazione: = indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite nelle "Schede norma". Ovviamente, il proponente l'ultimo intervento di sub-comparto disponibile non ha l'obbligo del rispetto della superficie minima.

- Indice di piantumazione: I_p = così come definito nelle "Schede Norma";

La destinazione residenziale si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio delle tipologie vicinato, media struttura, e delle attività artigianali non nocive e moleste, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio, con le norme di cui al D.P.R. 11/07/2000 e, per le medie strutture, si deve prevedere almeno 1,00 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: uffici privati; pubblici spettacoli; attività culturali; attività sportive; depositi ed autorimesse. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, anche se gestite da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere, ivi comprese le aree per servizi sanitari ospedalieri.

Interventi consentiti.

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo. Per l'edilizia di nuovo intervento si opererà attraverso preventivo Piano di attuazione pubblico e/o privato.

Tipologie consentite.

-Edifici mono o plurifamiliari, in linea, a schiera o isolati

-Copertura a terrazzo o con falde a tegole con pendenza non superiore al 35%.

Modalità d'intervento.

Nessuna nuova edificazione è consentita se non dopo l'approvazione di appositi piani attuativi (PA). Per le zone Ar i piani attuativi (PA) dovranno essere redatti per comparti aventi superficie minima d'intervento indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente dalle presenti norme.

Possono presentare il Piano Attuativo i proprietari che detengono, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I proprietari di cui sopra, costituiti in consorzio, conseguiranno la piena disponibilità delle superfici, in cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, mediante l'espropriazione delle superfici dei proprietari non aderenti e con le modalità previste dall'art.11 della L.R.71/78.

In assenza del PA sono ammesse per l'edilizia esistente:

- con AUT diretta, le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché le altre opere previste dallo art.5 della L.R. 37/85, risanamento conservativo;

- con CONC diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi) e di ampliamento di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona. Gli edifici "non conformi" - salvo norme specifiche possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione.

Strumenti di attuazione.

Gli strumenti attuativi di zona sono i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione che vanno estesi ad ogni singolo comparto individuato nell'apposita tavola grafica del P.R.G. o definito parametricamente secondo le indicazioni fornite graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite nelle "Schede norma". Essi devono definire gli spazi da destinare a strade ed a parcheggi, la tipologia delle recinzioni, la tipologia delle pavimentazioni esterne, la sistemazione a verde complessiva dell'area con particolare riguardo alle alberature delle strade almeno da un lato, dei parcheggi e dei singoli lotti. Gli strumenti attuativi di zona, inoltre, devono prevedere le modalità e i tempi di recupero ambientale di scarpate derivanti da eventuali sbancamenti. In caso di interventi non coevi, il primo proponente ha l'obbligo di presentare un Piano Quadro sottoscritto da tutti e le relative previsioni diventano vincolanti, relativamente alla viabilità e ai distacchi dai confini, per gli interventi successivamente proposti.

Convenzione

La convenzione riguardante i piani attuativi (PA) dovrà attenersi alle prescrizioni di cui alle presenti Norme e in particolare alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle per le strade, nella misura calcolata nella Tabella 1, nonché alla realizzazione, a cura e spese dei proponenti l'intervento ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria in precedenza precisate.

Prescrizioni particolari

Le aree con vincolo di tutela 3 nel Piano paesaggistico adottato con D.A. n.031/Gab del 03.10.18, o nelle proposte di vincolo paesaggistico siccome riportate negli elaborati grafici di PRG, ricadenti all'interno delle Aree risorsa sono subordinate alle prescrizioni di cui al corrispondente contesto paesaggistico e per esse è consentita la tutela, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, paesaggistiche e archeologiche con un loro inserimento nel circuito turistico, culturale e scientifico e con esclusione di qualsiasi edificazione stabile non finalizzata alla fruizione delle medesime emergenze presenti. Dette aree vincolate, laddove di proprietà privata, debbono prioritariamente essere cedute alla Pubblica Amministrazione e concorrono alla definizione dello standard omologo (verde).

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot.20230127535 del 06.04.23)

Relativamente alla previsione di ambiti E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), si potrà fare fronte all'eventuale richiesta di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica (cfr. ART. 56.) reperendole tra i lotti residenziali previsti, in rapporto alle esigenze che si determineranno nel periodo di vigenza del piano, in quantità non inferiore al 40% dell'edificabilità a fini residenziali prevista per tali zone Ar. Qualora l'area risulti interessata (cfr. Tavole 4β e 5β relative al Regime vincolistico discendente dagli studi propedeutici) da aree suscettibili di amplificazioni locali o instabilità o rischi idrogeomorfologici, ogni nuovo intervento deve essere sempre preceduto da studi geologici, geomorfologici e geotecnici di dettaglio, integrati da indagini e prove geognostiche, per la verifica delle condizioni di stabilità e delle caratteristiche geotecniche del sito. Le eventuali porzioni di comparti ricomprese tra le aree percorse da incendi (cfr. Tavole 4α e 5α relative al Regime vincolistico sovraordinato) soggiacciono ai divieti e prescrizioni di cui alla legge quadro in materia di incendi boschivi del 21/11/2000 n.353 art.10 e quindi al vincolo quindicennale di destinazione temporale che impone il mantenimento della destinazione d'uso preesistente all'incendio impedendone la modifica. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti (cfr. Tavole 4α e 5α relative al Regime vincolistico sovraordinato) le costruzioni sono subordinate alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia ed è vietata qualunque destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere. Sono consentite costruzioni in aderenza sia a costruzioni preesistenti non finestrate sia al confine. Nel caso in cui le costruzioni non siano in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate

e pareti degli edifici antistanti sono quelle dell'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444. Le aree non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport e/o parcheggi. La copertura degli edifici, in questa zona, dovrà essere, di norma, inclinata con la pendenza massima pari al 35% e con sovrastante manto di tegole curve comuni. Possono essere realizzate coperture a terrazza in rapporto alla struttura formale dell'edificio. Non è consentito in tutti gli interventi edilizi mantenere o realizzare sopra la copertura o lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione riserve idriche e volumi accessori e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate sottotraccia. Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare, entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica (e comunque non superiore ai 3/5 del periodo di vigenza del P.R.G.), si procederà all'espropriazione del comparto, a norma del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327, e all'eventuale assegnazione a mezzo di gara. Nelle previsioni della nuova viabilità interna di progetto si dovranno prediligere gli allineamenti stradali ed i congiungimenti con la viabilità esistente, rispetto alla quale risultano vincolanti, pertanto, avvio e termine. La volumetria consentita, nelle computazioni territoriali delle aree risorsa, tiene conto del prescritto arretrato rispetto alle strade, da rispettare nelle nuove edificazioni; solo le aree destinate a verde e parcheggio di progetto potranno realizzarsi prioritariamente in fregio alla viabilità. Gli edifici esistenti nell'ambito delle aree Ar che risultano costruiti in base a regolare concessione edilizia possono essere esclusi dall'ambito del Comparto e per gli stessi sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.20 della L.R. 27.12.1978 n.71, nonché ai sensi dell'art.3 comma primo lett. a, b, c e d del D.P.R. 6 giugno 2001

n.380. E' ammissibile reperire idonee aree, eventualmente già destinate a spazi pubblici o attività collettive, da cedere a compensazione nelle immediate vicinanze, ovvero tenendo conto dei raggi e dei bacini d'influenza delle singole aree risorsa, secondo le previsioni di cui alla Circolare Ministero LL.PP. 425/67. Nel caso di particolari condizioni idrauliche e geomorfologiche caratterizzanti le aree risorsa, l'agibilità sarà ivi condizionata, oltre che alla totale sistemazione degli edifici, alla eventuale bonifica idraulica da contemplare tra le opere di urbanizzazione realizzabili a scomputo degli oneri edificatori. *Valgono in particolare le prescrizioni ambientali di cui all'art.88bis con riferimento soprattutto agli interventi che comportano un ampliamento delle superfici edificate o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione.*

(adeguamento al D.A. n.77/GAB del 21.04.22)

È ammesso, all'interno del comparto, lo spostamento delle aree e relativi fabbricati di servizio, destinati alla vendita dei carburanti e riportati nelle tavole grafiche di Piano. In caso ricadano entro il comparto strade frattanto realizzate o espropriate dall'Amministrazione, queste vanno stralciate dalla Superficie territoriale (St) e la relativa cessione computata nella rimanente superficie.

Si porta a conoscenza che, ai sensi del comma 3 dell'articolo 12 del T.U. dell'Edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, dal 05/01/2022, è decaduta l'efficacia della misura di salvaguardia.

Ulteriori dettagli, a richiesta, possono essere elaborati a seguito di specifica istanza con allegato rilievo celerimetrico.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Legge n.183 del 12/11/2011).

Il presente certificato si rilascia esente dal bollo, ai sensi dell'art.18 del DPR n.115 del 30/05/2002, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia.

I sottoscritti firmatari dichiarano che non sussistono motivi di astensioni ai sensi della L.R. 7/2019 del D.P.R.62/2013 e del Codice di comportamento integrativo.

Misterbianco, li 26/05/2026

Istruttore Tecnico
(arch. Maria Scigliano)



Il Responsabile XI Settore Urbanistica
(arch. Luigi Lo Presti)

