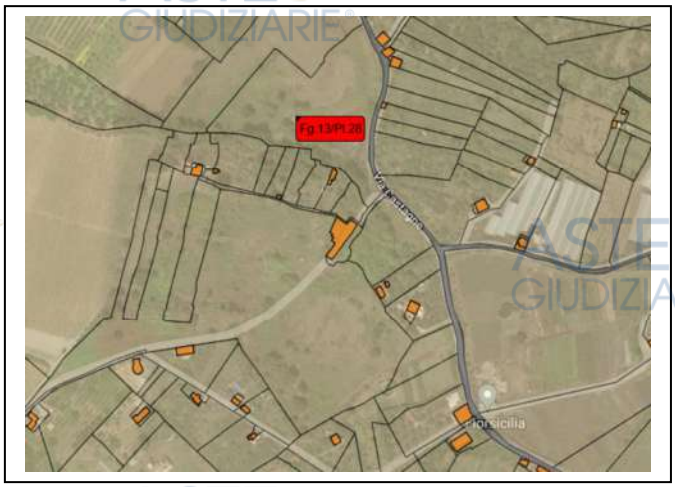
TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
IV° SEZIONE CIVILE

Giudice Dott. Fabio Letterio Ciraolo

Causa N. 111/2019 r.g.



PERIZIA TECNICA

Oggetto:

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 111/2019 r.g. della Curatela del Fallimento [redacted] in liquidazione

Valverde, lì 28/04/2026

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA 3

MANDATO 3

1. *SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI* 3

2. *IMMOBILI E TERRENI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA* 4

3. *STATO DEI LUOGHI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO* 5

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL LORO STATO 5

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI 19
2. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA 25

VALORE DI STIMA 27

LE OPERE REALIZZATE E LA LORO REGOLARITÀ URBANISTICA, IL COSTO DI RIMOZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI ED IN GENERALE I COSTI DI SANATORIA, OVE POSSIBILE, SE LE OPERE NON SONO REGOLARI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO. 37

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI 46
3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA 47

VALORE DI STIMA 49

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI 55
4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA 57

VALORE DI STIMA 59

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI 64
5. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA 66

VALORE DI STIMA 68

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI 73
6. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA 75

VALORE DI STIMA 77

4. *CONCLUSIONI* 79

MODALITÀ DI VENDITA 79

- *ANTICO FABBRICATO RURALE SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 13 PARTICELLA 633 (EX PARTICELLA 61, 62 E 63 GIUSTO TIPO MAPPALE DEL 08/11/2017 PROTOCOLLO N. CT0232273 CON QUALITÀ "ENTE URBANO" DELLA SUPERFICIE DI MQ. 829,0 – VALORE DI STIMA € 204.000,00* 79

- *LOTTO DI TERRENO SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 13 PARTICELLA 28 CON QUALITÀ COLTURALE "SEMINATIVO" DI CLASSE 2° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 12.980,0 AVENTE REDDITO DOMENICALE € 16,76 E REDDITO AGRARIO DI € 6,70- VALORE DI STIMA € -27.200,00;* 79

- *LOTTO DI TERRENO SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 13 PARTICELLA 64 CON PORZ. AA CON QUALITÀ COLTURALE "SEMINATIVO" DI CLASSE 3° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 33.500,0 AVENTE REDDITO DOMENICALE € 17,30 E REDDITO AGRARIO DI € 13,84 E CON PORZ. AB CON QUALITÀ COLTURALE "AGRUMETO" DI CLASSE 1°*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELLA SUPERFICIE DI MQ. 4.154,0 AVENTE REDDITO DOMENICALE € 115,85 E REDDITO AGRARIO DI € 64,36- VALORE DI STIMA € 115.000,00;..... **79**

- *LOTTO DI TERRENO SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 13 PARTICELLA 60 CON QUALITÀ COLTURALE "VIGNETO" DI CLASSE 2° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 3.578,0 AVENTE REDDITO DOMENICALE € 24,02 E REDDITO AGRARIO DI € 11,09- VALORE DI STIMA € 11.000,00;* **79**
- *LOTTO DI TERRENO SITO IN PIEDIMONTE ETNEO (CT) CENSITO AL NCT FOGLIO 13 PARTICELLA 65 CON QUALITÀ COLTURALE "SEMINATIVO" DI CLASSE 2° DELLA SUPERFICIE DI MQ. 3.075,0 AVENTE REDDITO DOMENICALE € 3,97 E REDDITO AGRARIO DI € 1,59- VALORE DI STIMA € 9.400,00.*..... **79**

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO € 312.200,00 ..... **80**

5. *ELENCO ALLEGATI*..... **80**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
IV° SEZIONE CIVILE

Giudice Dott. Fabio Letterio Ciraolo

Causa N. 111/2019 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 111/2019 r.g.: della **Curatela del Fallimento [redacted] in liquidazione**

Premessa

In data 09/11/2025 il Giudice Dott. Fabio Letterio Ciraolo, nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nella causa in oggetto. Dopo aver ricevuto l'ordinanza ed il mandato giudiziario, il sottoscritto si attivava urgentemente al fine del reperimento della documentazione occorrente presso i pubblici uffici al fine dell'espletamento dell'incarico. L'inizio delle operazioni peritali sui luoghi è stato fissato per la data del 20/03/2026. (vedere allegato 1. verbale di sopralluogo del 20/03/2026)

Mandato

Così recita il mandato:

1. ***Stima dei beni (immobile e terreni)***
2. ***Individuazione dei beni immobili, l'esattezza e correttezza dei dati catastali, la proprietà in capo alla società fallita e la provenienza in capo alla stessa, l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, accertare la conformità urbanistica edilizia.***

1. *Svolgimento delle operazioni peritali*

SOPRALLUOGO DEL 20/03/2026

In data 20/03/2026, il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto di contenzioso siti in Piedimonte Etneo (CT) contrada San Marco, ed alla presenza del sostituto del curatore, Avv. Santi Fileccia, così come riportato nel verbale di sopr[redacted]i sopralluogo Fallimento n. 111/2019: Curatela del Fallimento [redacted] in liquidazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 20/03/2026), dava inizio alle operazioni di consulenza effettuando visione dettagliata dei luoghi, rilievo fotografico e metrico. In tale occasione il sottoscritto chiudeva le operazioni di consulenza.

2. *Immobili e terreni oggetto della presente perizia*

I terreni ed immobili oggetto della presente relazione sono di seguito elencati:

1. Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 28 con qualità colturale "Seminativo" di classe 2° della superficie di mq. 12.980,0 avente reddito domenicale € 16,76 e reddito agrario di € 6,70;
2. Antico fabbricato rurale sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 633 (ex particella 61, 62 e 63 giusto tipo mappale del 08/11/2017 protocollo n. CT0232273 con qualità "Ente urbano" della superficie di mq. 829,0
3. Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 60 con qualità colturale "Vigneto" di classe 2° della superficie di mq. 3.578,0 avente reddito domenicale € 24,02 e reddito agrario di € 11,09;
4. Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 64 con porz. AA con qualità colturale "Seminativo" di classe 3° della superficie di mq. 33.500,0 avente reddito domenicale € 17,30 e reddito agrario di € 13,84 e con porz. AB con qualità colturale "Agrumeto" di classe 1° della superficie di mq. 4.154,0 avente reddito domenicale € 115,85 e reddito agrario di € 64,36;
5. Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 65 con qualità colturale "Seminativo" di classe 2° della superficie di mq. 3.075,0 avente reddito domenicale € 3,97 e reddito agrario di € 1,59.



Figura 1- Visualizzazione dell'estratto di mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

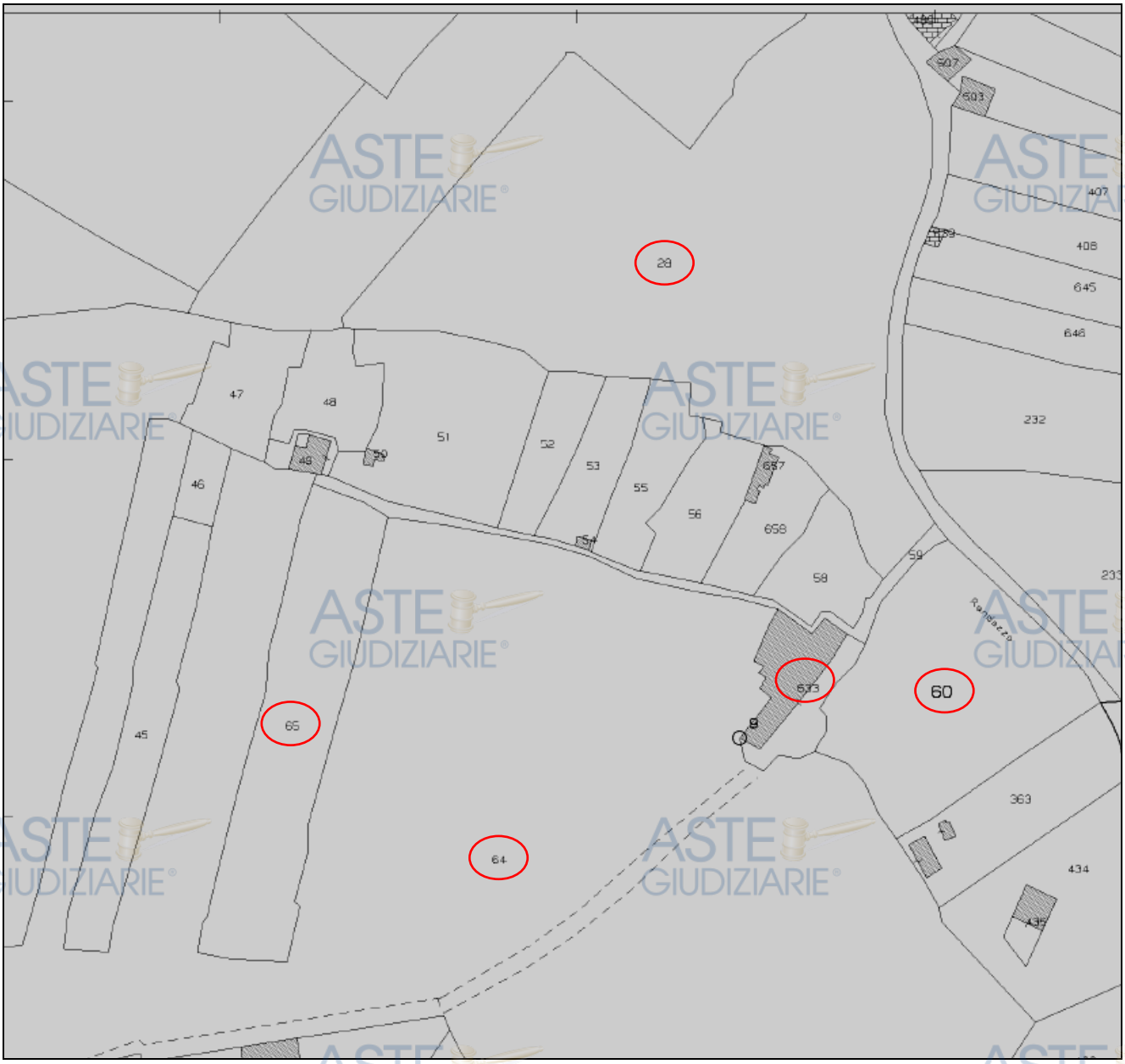


Figura 2- Visualizzazione ingrandita delle particelle catastali oggetto della presente perizia nell'estratto di mappa catastale

3. *Stato dei luoghi al momento del sopralluogo*

Descrizione dei luoghi e del loro stato

I luoghi oggetto di controversia si trovano nel Comune di Piedimonte Etneo (CT) presso l'immobile e lotti di terreno siti in contrada castagne in area periferica, zona a carattere agricolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

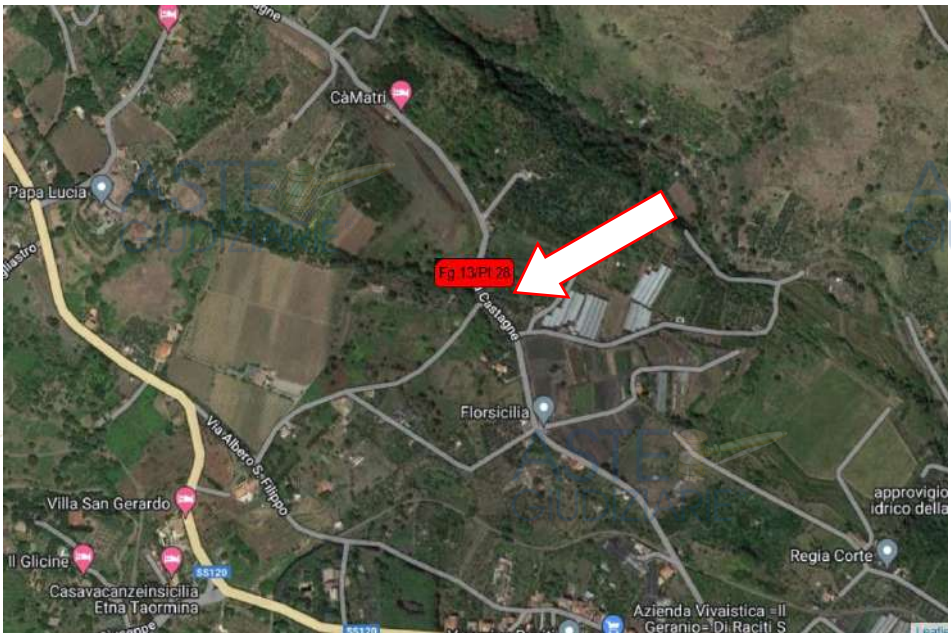


Figura 3- Inquadramento territoriale con localizzazione dell'edificio e dei lotti di terreno

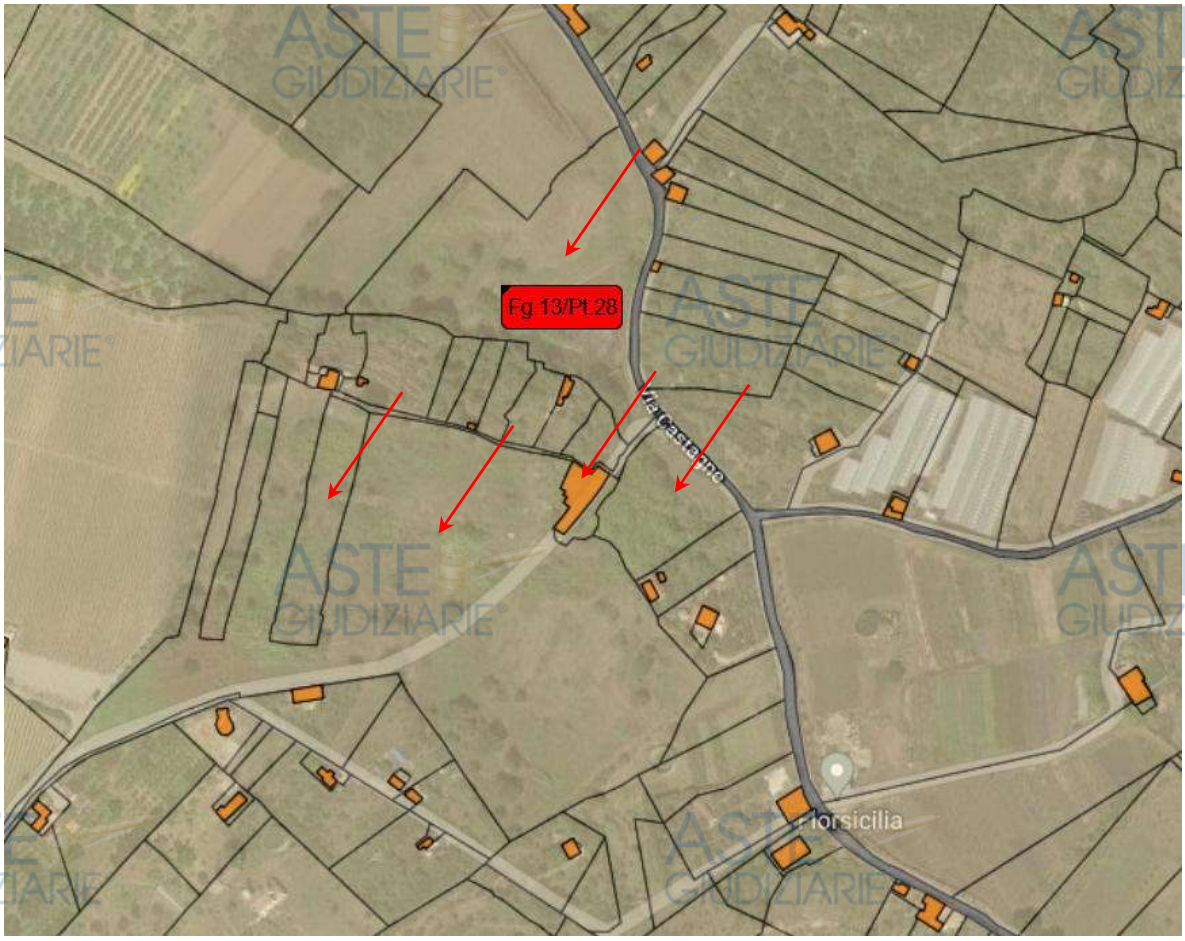


Figura 4- Visualizzazione degli immobili nella mappa, ottenuta dalla sovrapposizione tra il catastale e la vista satellitare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

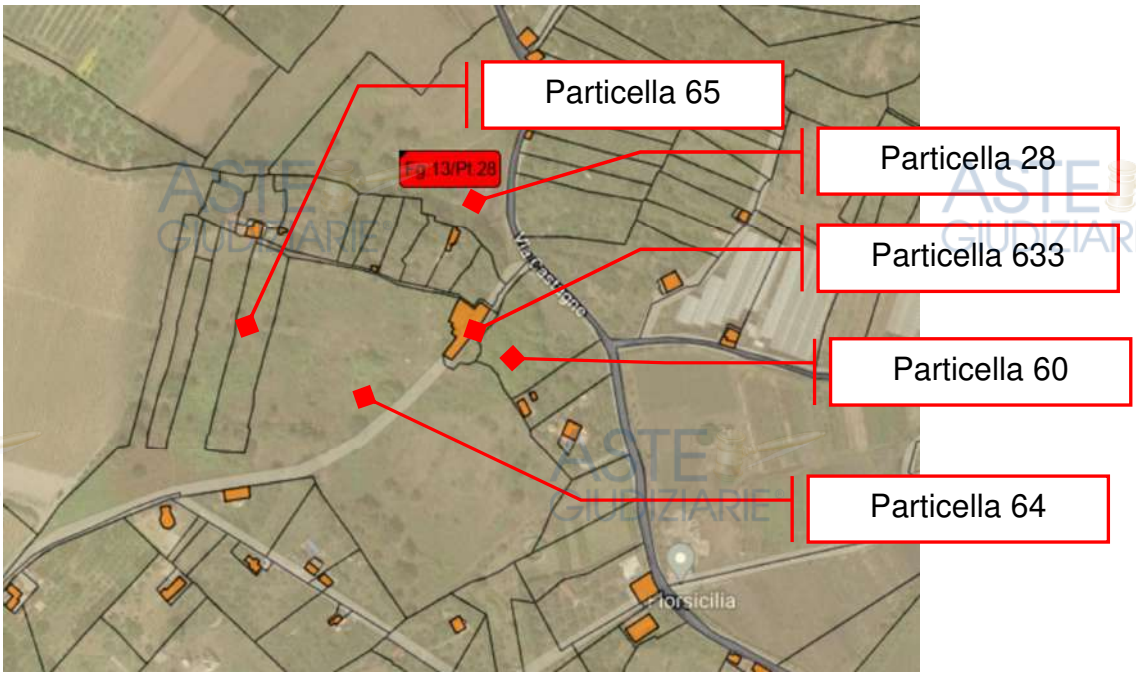


Figura 5- Visualizzazione delle particelle interessate alla presente perizia

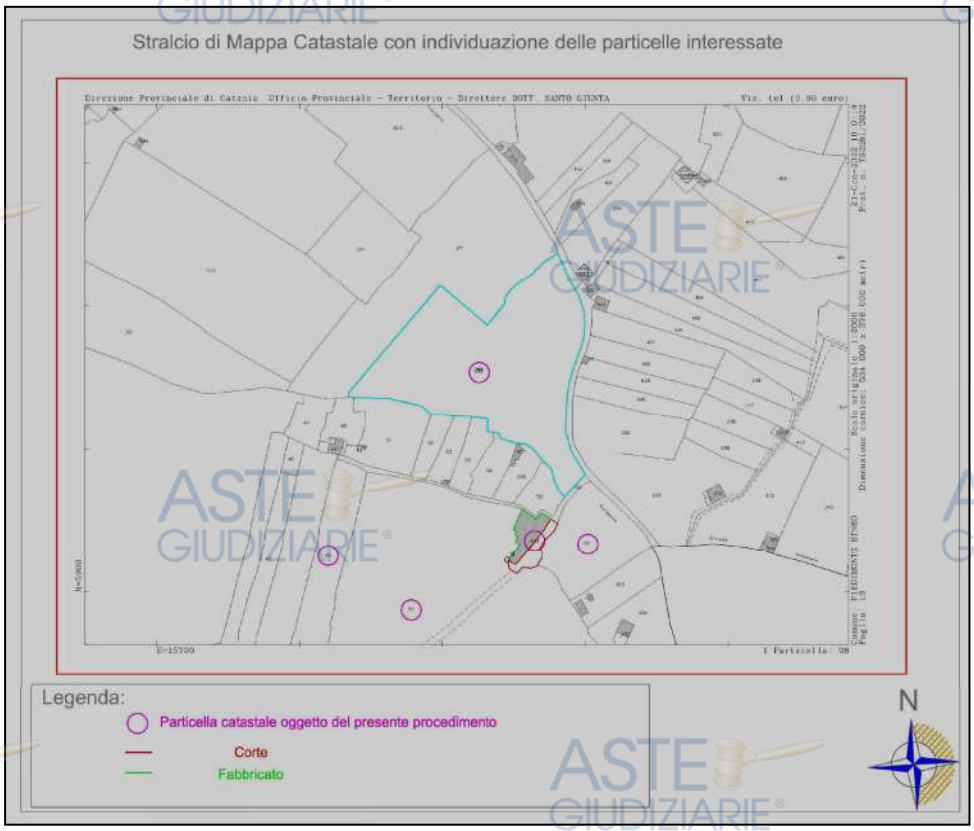


Figura 6- Visualizzazione della localizzazione del fabbricato e lotti di terreno oggetto della presente perizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Fabbricato rurale contraddistinto con la particella 633

Trattasi di un fabbricato avente sagoma poligonale di antichissima realizzazione antecedente il 1942 con antistante corte, ad unica elevazione fuori terra con copertura in parte a vista a falde inclinate ed in parte nascosta da finte volte. La sua struttura portante è in muratura di pietrame lavico. Esso si sviluppa da sud verso nord ed è circondato da corte di pertinenza lungo il prospetto est. Su di esso insiste anche una cisterna rappresentante sin d'all'origine una riserva d'acqua. L'accesso al fabbricato avviene dalla particella 64 che si diparte da una stradella interpoderale che a sua volta si diparte dalla Via Castagne, strada bitumata di piccole dimensioni in larghezza ed a servizio dell'area periferica del Comune di Piedimonte Etneo a vocazione agricola. Dipartendosi dalla Via Castagne e percorrendo la stradella interpoderale fiancheggiante lo stesso edificio oggetto di relazione lungo il suo prospetto nord ed in salita, si arriva alla particella 64 e da qui in direzione del fabbricato.

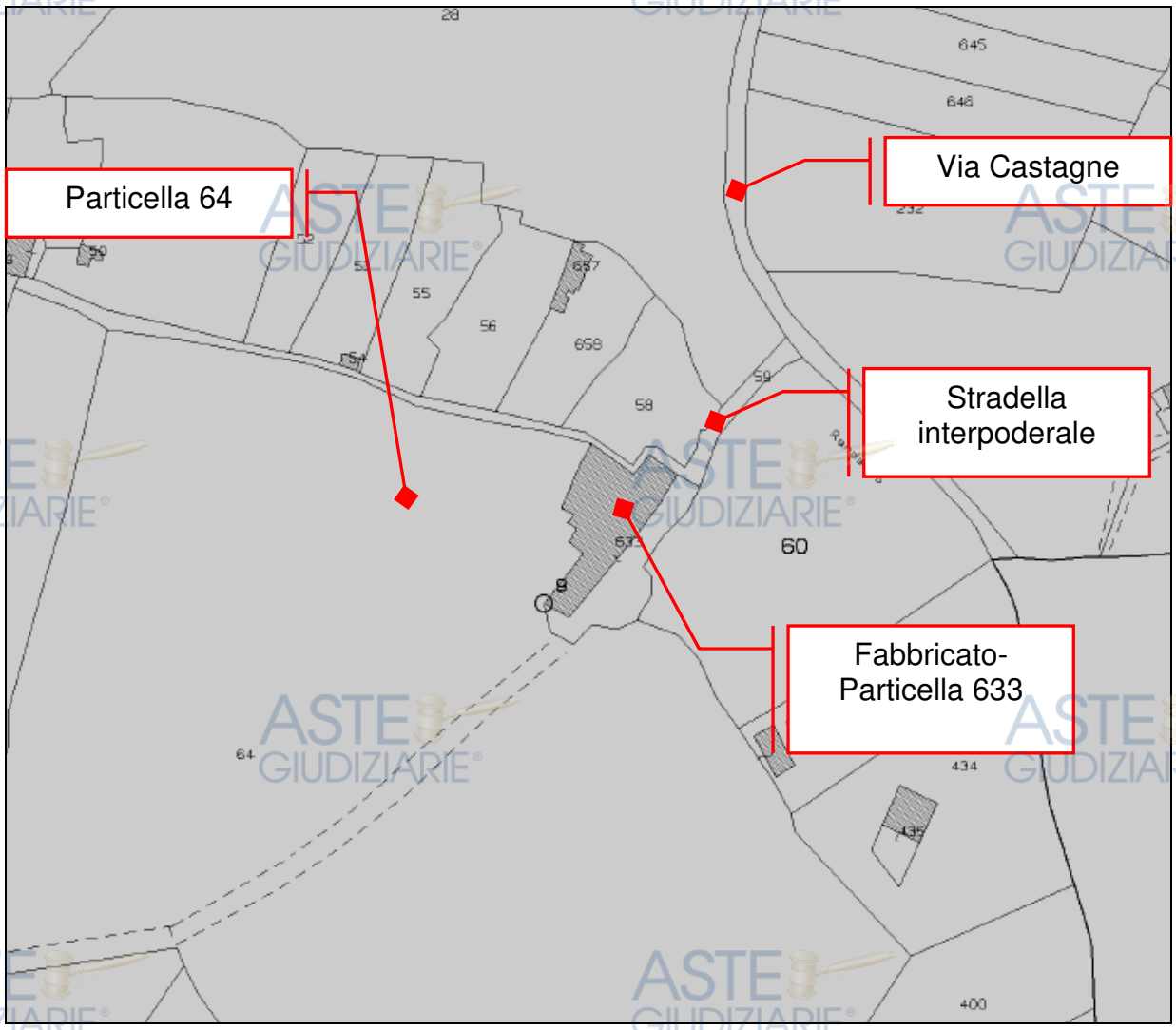


Figura 7- Visualizzazione delle particelle catastali e del fabbricato con indicazione del suo accesso dalla via pubblica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono pessime ed in condizioni tali da costituire pericolo per l'incolumità fisica delle persone e cose. Infatti esso si presentava al momento del sopralluogo in totale abbandono, privo di pavimentazione di calpestio (esisteva la terra vegetale in sostituzione della pavimentazione), con importanti fessurazioni sulle murature, con parte della copertura crollata e laddove risultava essere stata oggetto di rifacimento in epoca non molto recente, risultava deteriorata ed in parte caduta. L'immobile risultava inagibile. In epoca non molto datata l'immobile è stato oggetto di lavori di rifacimento degli intonaci di parte della struttura e di parte della copertura a tetto. A seguito mancanza di adeguata manutenzione, tali lavori non hanno avuto l'esito richiesto ed oggi si presentano del tutto privi di consistenza ed utilizzabilità a causa degli agenti atmosferici. L'immobile risulta essere privo di infissi interni ed esterni e di qualsiasi impianto.



Figura 8- Visualizzazione dell'immobile rurale contraddistinto con la particella 633

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 9- Visualizzazione delle parti interne all'edificio a carattere rurale



Figura 10- Visualizzazione delle lesioni strutturali e le condizioni pessime in cui si trova la volta e la soprastante copertura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 11- Visualizzazione delle lesioni strutturali e le condizioni pessime in cui si trova la volta e la soprastante copertura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 12- Visualizzazione della copertura oggetto dei lavori non molto datati ed oggi venuta giù a causa degli agenti atmosferici e della mancata manutenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 13- Visualizzazione della mancanza totale della copertura di un vano dell'edificio rurale



Figura 14- Visualizzazione della copertura oggetto dei lavori non molto datati ed oggi venuta giù a causa degli agenti atmosferici e della mancata manutenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie coperta dell'edificio rurale è pari a circa mq. 498,00 e la sua area esterna di pertinenza è di circa mq. 352,00. Tale area esterna così come l'edificio risulta essere in totale abbandono. Si fa presente che l'intera particella risulta essere non recintata per cui sui luoghi non può a vista determinarsi il confine.



Figura 15- Visualizzazione grossolana della superficie coperta dell'immobile e della sua corte

Tale edificio per come risulta dalla mappa catastale confina come di seguito:

- a nord con la strada interpoderale che si diparte dalla Via Castagne;
- a sud con altra particella catastale (Particella 60 e 64);
- ad est con la particella 60;
- ad ovest con la particella 64.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 16- Visualizzazione dell'area a confine tra la particella 64 e l'edificio rurale contraddistinto con la particella 633



Figura 17- Visualizzazione dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



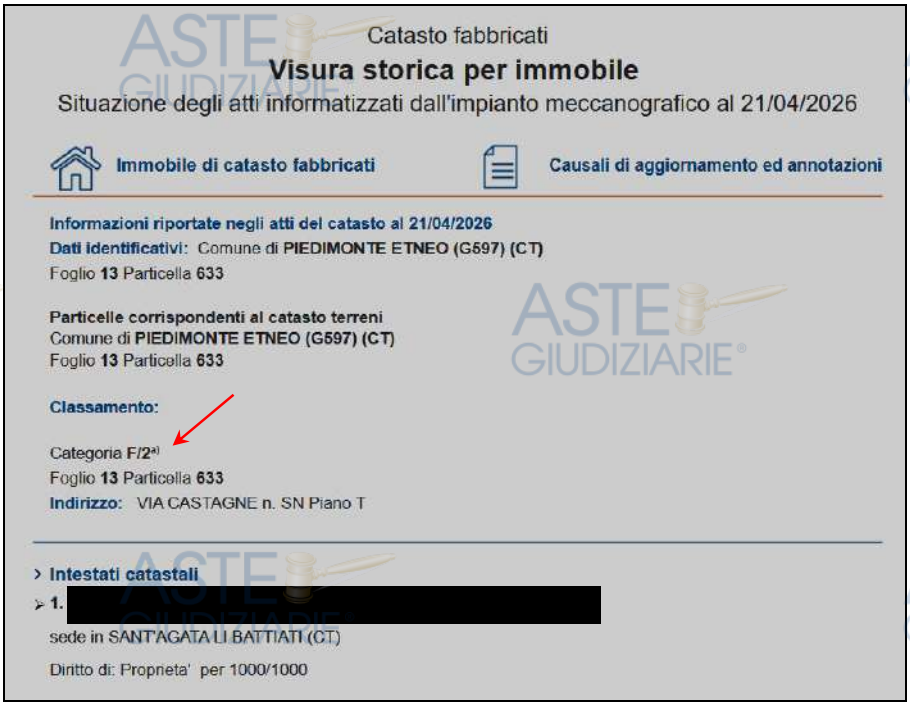
Figura 18- Visualizzazione dei luoghi



Figura 19- Visualizzazione dalla stradella interpoderale, dell'edificio rurale contraddistinto con la particella catastale 633

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si fa notare che tale edificio risulta essere stato catastato al catasto urbano come unità collabenti riportando la seguente certificazione all'agenzia delle Entrate di Catania, mentre al catasto terreni tale immobile è un ente urbano con la superficie di mq. 829,0.


Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2026

Immobile di catasto fabbricati — **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/04/2026
Dati identificativi: Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)**
Foglio **13** Particella **633**

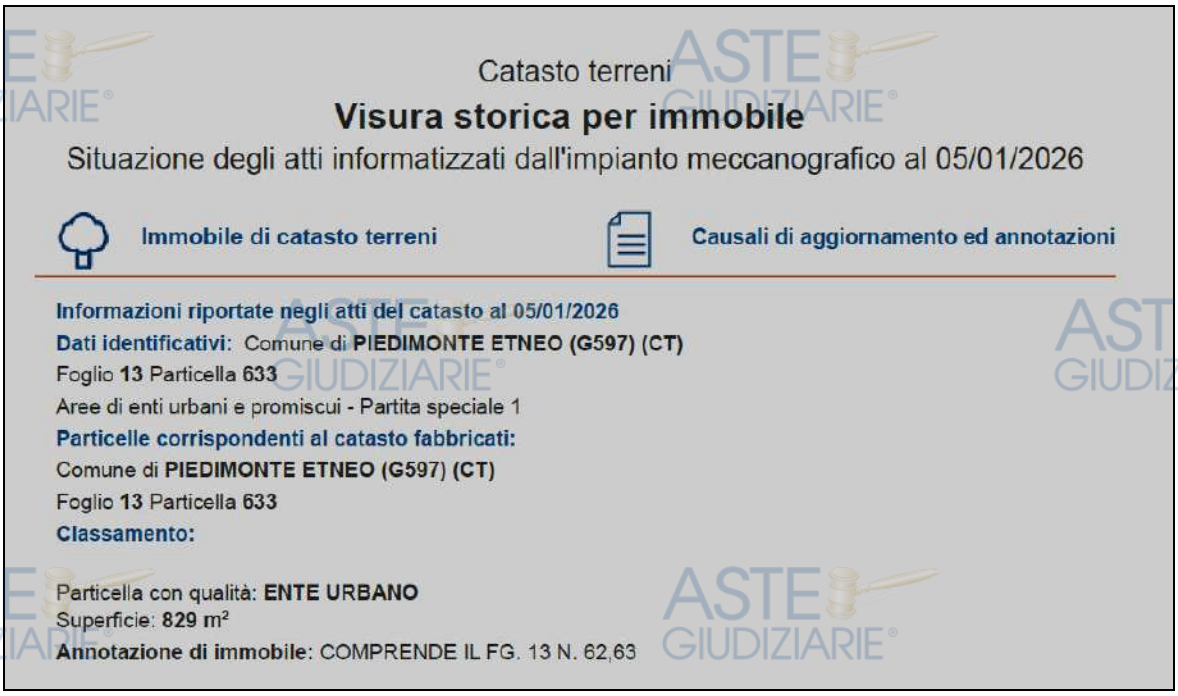
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)**
Foglio **13** Particella **633**

Classamento:

Categoria F/2[a]
Foglio **13** Particella **633**
Indirizzo: VIA CASTAGNE n. SN Piano T

Intestati catastali
1. [redacted]
sede in SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Figura 20- Visualizzazione della visura catastale dell'immobile al catasto Urbano del Comune di Piedimonte Etneo


Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2026

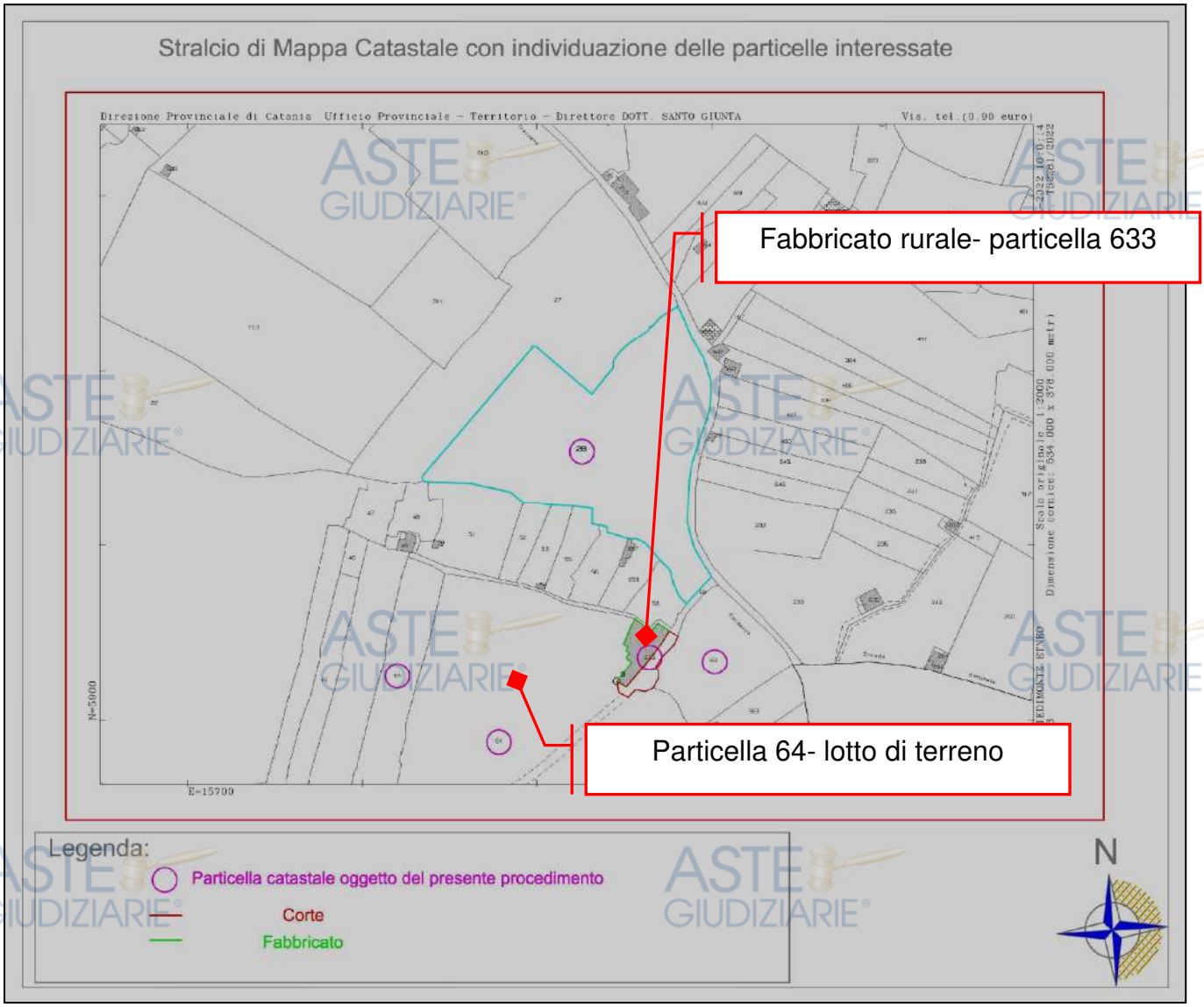
Immobile di catasto terreni — **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/01/2026
Dati identificativi: Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)**
Foglio **13** Particella **633**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)**
Foglio **13** Particella **633**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **829 m²**
Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 13 N. 62,63

Figura 21- Visualizzazione della visura catastale al catasto terreni dell'unità immobiliare contraddistinta con la particella 633

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



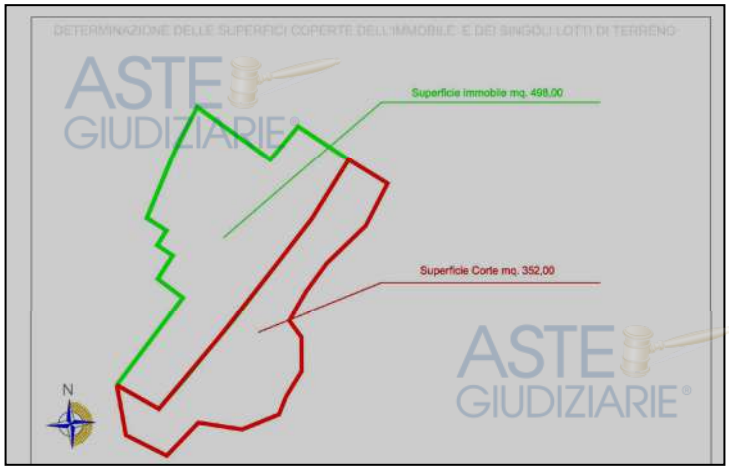


Figura 22- Visualizzazione delle superfici dell'immobile e della sua corte esterna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verifica conformità catastale.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che trattasi di unità collabenti per cui di fatto non esiste la planimetria catastale, per cui si può certificare la conformità catastale tenendo conto anche del fatto che l'immobile non ha avuto modifiche della sua conformazione planimetrica essendo la sua origine antecedente il 1942.

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha una altezza variabile nel suo sviluppo- con altezza media pari a mt. 4,00 ad unico livello fuori terra. La struttura portante dell'immobile così come quella dell'edificio è in muratura.

(vedere allegato 2. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 3. Visura storica catastale dell'immobile e corte – particella 633).

Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania, l'unità immobi[redacted] particella 61-62-63 risultava di proprietà della Società [redacted] per piena proprietà per atto di compravendita del 27/02/1991 n. 6022 di rep. Notaio Gianporcaro Francesco di Fiumefreddo di Sicilia trascritto in data 25/03/1991 n. 10594 di registro particolare e n. 14574 di registro generale

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

1.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 21/04/2026 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 4. Accertamento sulle iscrizioni……particella 61-62-63- 633) (nulla si è trovato con la particella 633), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (10/07/2019) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 09:41:32
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T22586 del 21/04/2026

per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 13 - Particella 61
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 20/04/2026

Elenco immobili

Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00061 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 25/03/1991 - Registro Particolare 10594 Registro Generale 14574
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 6022 del 27/02/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 19/07/1997 - Registro Particolare 17420 Registro Generale 22743
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 88/394 del 14/03/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 29897 Registro Generale 38717
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1796/97 del 06/12/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11160 del 28/12/2006 (ANNULLAMENTO SEQUESTRO PREVENTIVO)

4. ISCRIZIONE del 29/01/2005 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 6949
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 7395/2003 del 21/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Figura 23- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCT e NCEU foglio 13 particella 61 – pagina 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate — **Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 09:41:32
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T22586 del 21/04/2026

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3589 del 26/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 5521 Registro Generale 30304
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 129347/2008 del 20/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 191 del 18/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 20066 Registro Generale 30475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DIST. GIARRE Repertorio 122/8 del 02/05/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 20433 Registro Generale 27672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20165 del 27/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 24- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCT e NCEU foglio 13 particella 61 – pagina 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 10:01:35
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica Ispezione n. T28457 del 21/04/2026
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Dati della richiesta
Immobile : Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 13 - Particella 62
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 20/04/2026

Elenco immobili
Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00062 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 25/03/1991 - Registro Particolare 10594 Registro Generale 14574
Pubblico ufficiale [redacted] epertorio 6022 del 27/02/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

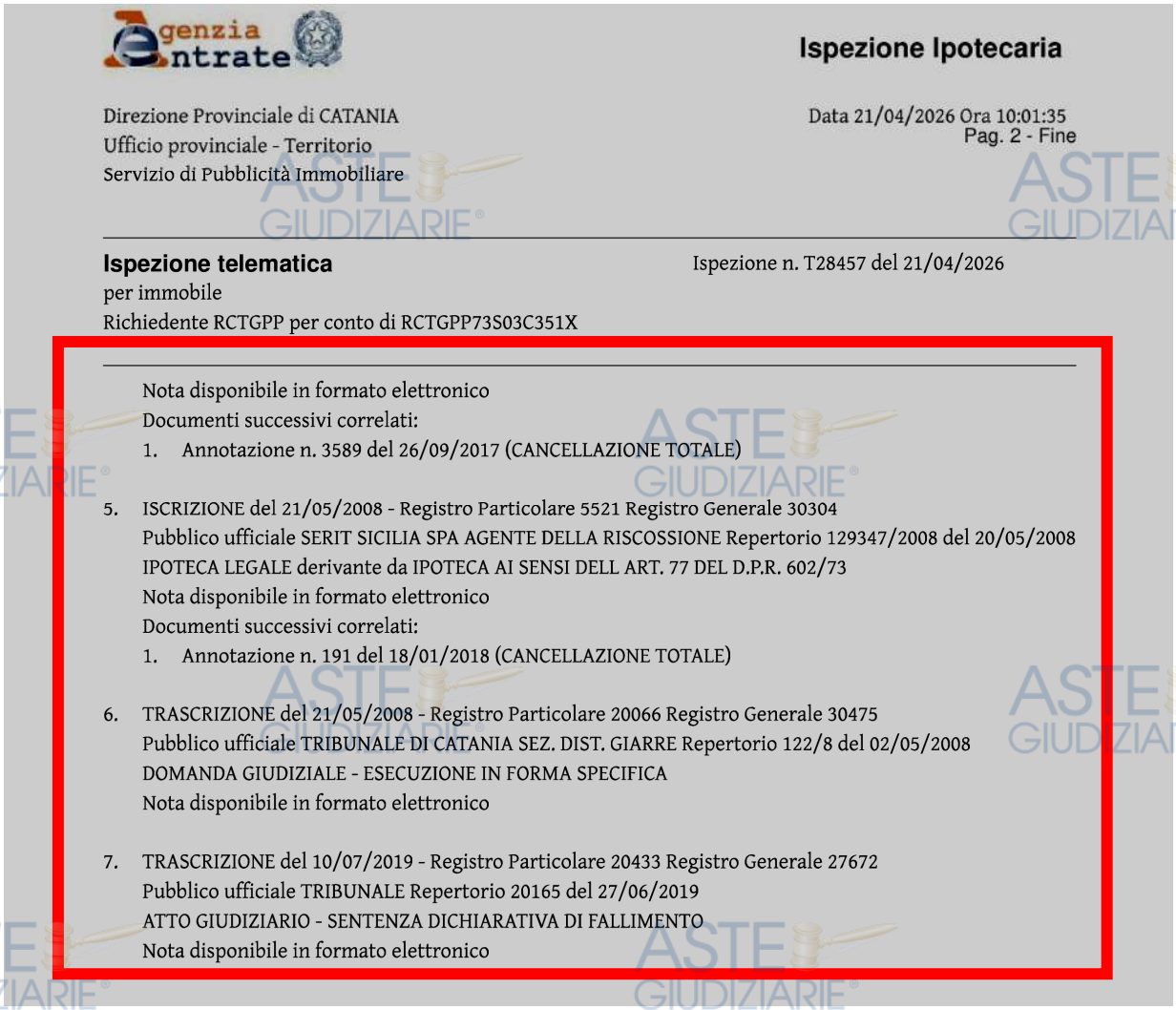
2. TRASCRIZIONE del 19/07/1997 - Registro Particolare 17420 Registro Generale 22743
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 88/394 del 14/03/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 29897 Registro Generale 38717
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1796/97 del 06/12/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11160 del 28/12/2006 (ANNULLAMENTO SEQUESTRO PREVENTIVO)

4. ISCRIZIONE del 29/01/2005 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 6949
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 7395/2003 del 21/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Figura 25- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCT e NCEU foglio 13 particella 62 – pagina 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 10:01:35
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T28457 del 21/04/2026

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3589 del 26/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

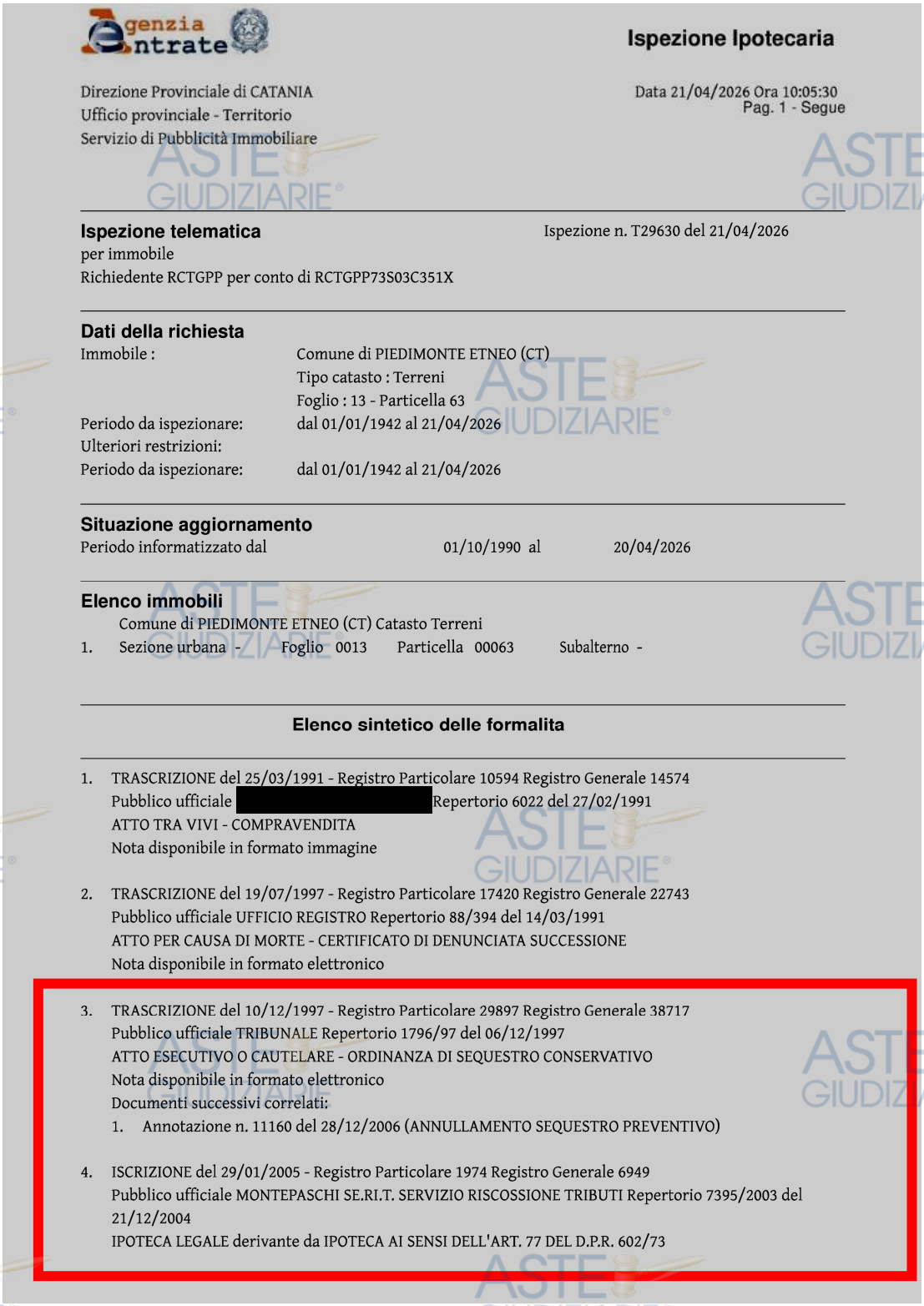
5. ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 5521 Registro Generale 30304
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 129347/2008 del 20/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 191 del 18/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 20066 Registro Generale 30475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DIST. GIARRE Repertorio 122/8 del 02/05/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 20433 Registro Generale 27672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20165 del 27/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 26- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCT e NCEU foglio 13 particella 62 – pagina 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 10:05:30
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica Ispezione n. T29630 del 21/04/2026
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Dati della richiesta
Immobile : Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 13 - Particella 63
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 20/04/2026

Elenco immobili
Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00063 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 25/03/1991 - Registro Particolare 10594 Registro Generale 14574
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 6022 del 27/02/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 19/07/1997 - Registro Particolare 17420 Registro Generale 22743
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 88/394 del 14/03/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 29897 Registro Generale 38717
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1796/97 del 06/12/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11160 del 28/12/2006 (ANNULLAMENTO SEQUESTRO PREVENTIVO)

4. ISCRIZIONE del 29/01/2005 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 6949
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 7395/2003 del 21/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Figura 27- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCT e NCEU foglio 13 particella 63 – pagina 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate — Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 10:05:30
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T29630 del 21/04/2026

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3589 del 26/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 5521 Registro Generale 30304
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 129347/2008 del 20/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 191 del 18/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 20066 Registro Generale 30475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DIST. GIARRE Repertorio 122/8 del 02/05/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 20433 Registro Generale 27672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20165 del 27/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 28- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCT e NCEU foglio 13 particella 63 – pagina 2

1.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) e verifica di quelle cancellate

2. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito dell'accertamento diretto eseguito dal sottoscritto, si è appurato quanto di seguito.

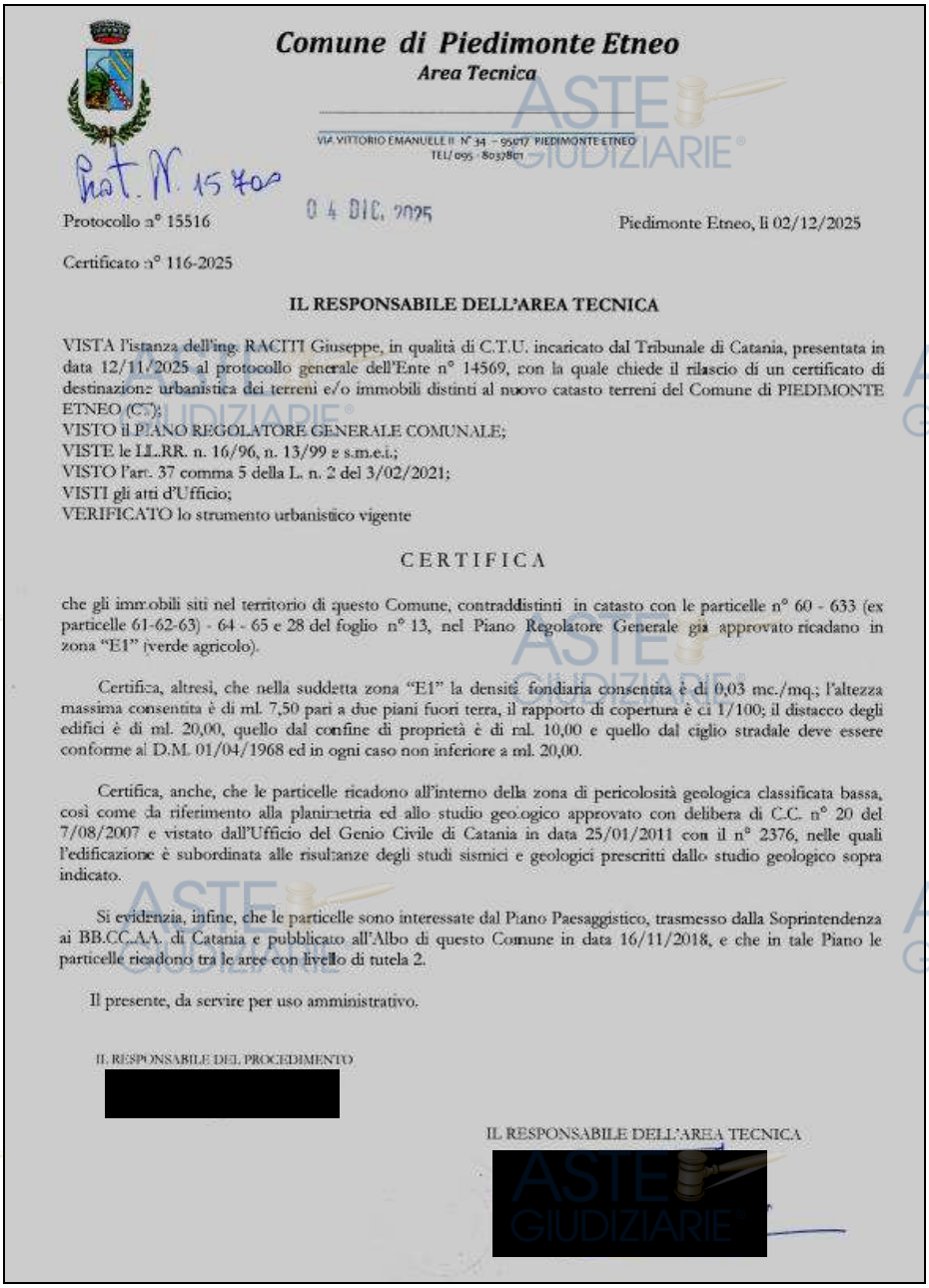
- L'immobile è da datare ad epoca antecedente il 1942.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Preventivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo con richiesta datata 12/11/2025 registrato al Comune di Piedimonte Etneo con prot. generale n. 14569.

(vedere allegato 05. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Pedara)

- In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Piedimonte Etneo nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava quanto segue:



Comune di Piedimonte Etneo
Area Tecnica

VIA VITTORIO EMANUELE II N° 34 – 95017 PIEDIMONTE ETNEO
TEL/095 - 803780

Prot. N. 15700

Protocollo n° 15516 — 04 DIC. 2025 — Piedimonte Etneo, li 02/12/2025

Certificato n° 116-2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA l'istanza dell'ing. RACITI Giuseppe, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Catania, presentata in data 12/11/2025 al protocollo generale dell'Ente n° 14569, con la quale chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dei terreni e/o immobili distinti al nuovo catasto terreni del Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT);
VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE;
VISTE le LL.RR. n. 16/96, n. 13/99 e s.m.e.i.;
VISTO l'art. 37 comma 5 della L. n. 2 del 3/02/2021;
VISTI gli atti d'Ufficio;
VERIFICATO lo strumento urbanistico vigente

CERTIFICA

che gli immobili siti nel territorio di questo Comune, contraddistinti in catasto con le particelle n° 60 - 633 (ex particelle 61-62-63) - 64 - 65 e 28 del foglio n° 13, nel Piano Regolatore Generale già approvato ricadano in zona "E1" (verde agricolo).

Certifica, altresì, che nella suddetta zona "E1" la densità fondiaria consentita è di 0,03 mc./mq.; l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 pari a due piani fuori terra, il rapporto di copertura è di 1/100; il distacco degli edifici è di ml. 20,00, quello dal confine di proprietà è di ml. 10,00 e quello dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 01/04/1968 ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00.

Certifica, anche, che le particelle ricadono all'interno della zona di pericolosità geologica classificata bassa, così come da riferimento alla planimetria ed allo studio geologico approvato con delibera di C.C. n° 20 del 7/08/2007 e vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 25/01/2011 con il n° 2376, nelle quali l'edificazione è subordinata alle risultanze degli studi sismici e geologici prescritti dallo studio geologico sopra indicato.

Si evidenzia, infine, che le particelle sono interessate dal Piano Paesaggistico, trasmesso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e pubblicato all'Albo di questo Comune in data 16/11/2018, e che in tale Piano le particelle ricadono tra le aree con livello di tutela 2.

Il presente, da servire per uso amministrativo.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO [redacted]

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA [redacted]

Figura 29- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno censiti al NCT foglio 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi il lotto di terreno e fabbricato oggi particella 633 (ex particelle 61-62 e 63) ricade in zona agricola E1 e ricade in area sottoposta al vincolo paesaggistico e sismico.

(vedere allegato 06. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piedimonrte Etneo)

VALORE DI STIMA

La valutazione dell'immobile e della sua corte è stata effettuata tenendo conto della sua volumetria edificatoria essendo che di fatto il fabbricato è una unità collabenti costituente un rudere inagibile.

Tenendo conto dell'indice di cubatura di zona agricola su cui ricade l'immobile pari allo 0,03 mc/mq, è possibile determinare in relazione alla volumetria esistente sui luoghi l'equivalente di superficie minima di terreno necessaria a determinare tale volumetria e precisamente:

Superficie minima **(Sm)** = Volume di massima complessivo del fabbricato esistente / indice di fabbricabilità di zona = (mq. 498,00 x (Hm) 4,00 mt) / 0,03 = **mq. 66.400,00**

La valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato medi della zona su terreni aventi la stessa destinazione urbanistica. Alla luce di quanto sopra determinato, il sottoscritto ha estrapolato un valore unitario medio superficiario di terreno preso a confronto dopo minuziosa indagine di mercato su agenzie e mediatori della zona. Il valore determinato è stato lavorato detraendo la percentuale che tiene conto dell'aspetto della contrattazione ammontante a circa il 10% per cui si ha:

- Primo comparabile preso a riferimento:

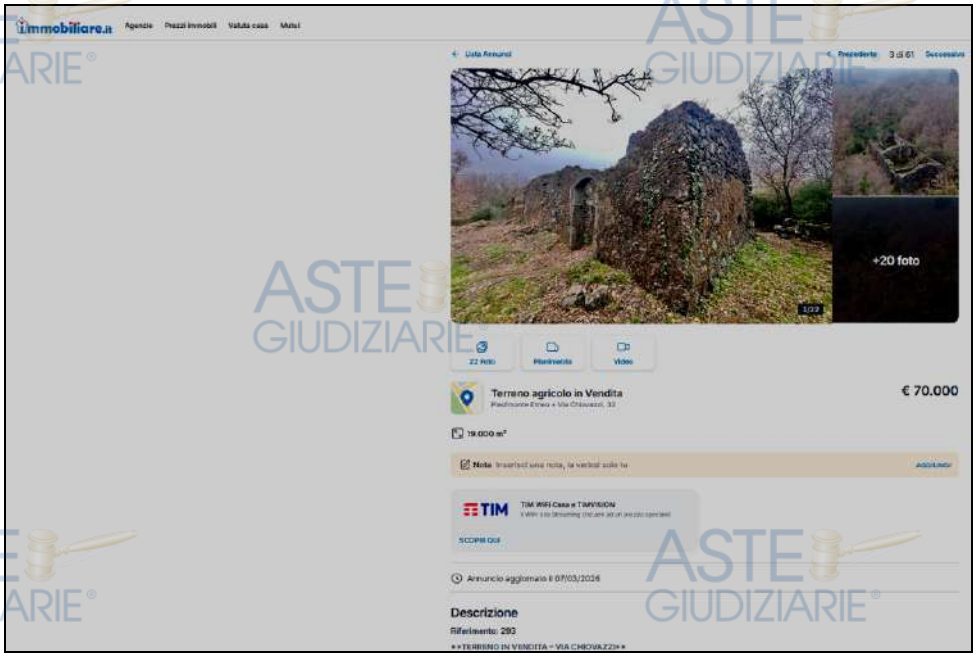


Figura 30- Visualizzazione di un comparabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V1= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 70.000,00 -10%) / 19.000,00 mq = €/mq 3,32

- Secondo comparabile preso a riferimento:



Figura 31- Visualizzazione di un comparabile

V2= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 48.000,00 -10%) / 10.000,00 mq = €/mq 4,32

Determinazione del valore di mercato del lotto oggetto della presente sezione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VT = (V1 + V2)/2 x (superficie equivalente oltre alla superficie della corte di pertinenza del fabbricato) = €/mq (3,32+4,32)/2 x (66.400,00 + 352,00) = **€ 254.992,64**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta è attualmente pari a 254.992,64 €. Si dovrà tenere conto essendo una procedura fallimentare della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato. Pertanto il **valore attuale del cespite di cui alla presente sezione nel suo complesso è pari ad € 203.994,11 che si arrotonda ad € 204.000,00.**

2. Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 28 con qualità colturale "Seminativo" di classe 2° della superficie di mq. 12.980,0 avente reddito domenicale € 16,76 e reddito agrario di € 6,70

Trattasi di un lotto di terreno originariamente a suolo naturale agricolo ed oggi per la quasi totalità oggetto di lavori di realizzazione di pavimentazione in cemento con griglia di acciaio interposto. Per poter comprendere i lavori eseguiti in detto lotto di terreno occorre ricordare quanto segue:

In data 11/01/2005 il commissario delegato per l'emergenza rifiuti e tutela delle acque in Sicilia con apposita notifica ordinanza prot. 5 [redacted] i poter concedere alla ditta [redacted] con sede Linguaglossa (CT) Via Tommaso Fazello 9, l'impianto mobile per le operazioni ro di rifiuti inerti non pericolosi provenienti da attività di demolizione, frantumazione, costruzione. La società in possesso di tale nulla osta ha intrapreso presso il sito rappresentato dalla particella 28 attività di preparazione del luogo ad ospitare tale impianto.

Tale preparazione del sito è consistito nelle seguenti lavorazioni e realizzazioni:

1. Attività di movimentazione delle terre ed in particolare per la maggiore in attività di sbancamento ed in minima parte in riempimento. Tale constatazione è stata possibile mediante una visione dettagliata dei luoghi. La parte di sbancamento e livellamento del terreno è stata eseguita in corrispondenza del limite nord ed ovest del lotto di terreno, mentre l'operazione di rinterro è stata eseguita lungo il confine est del lotto a confine con la stradella interpoderale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

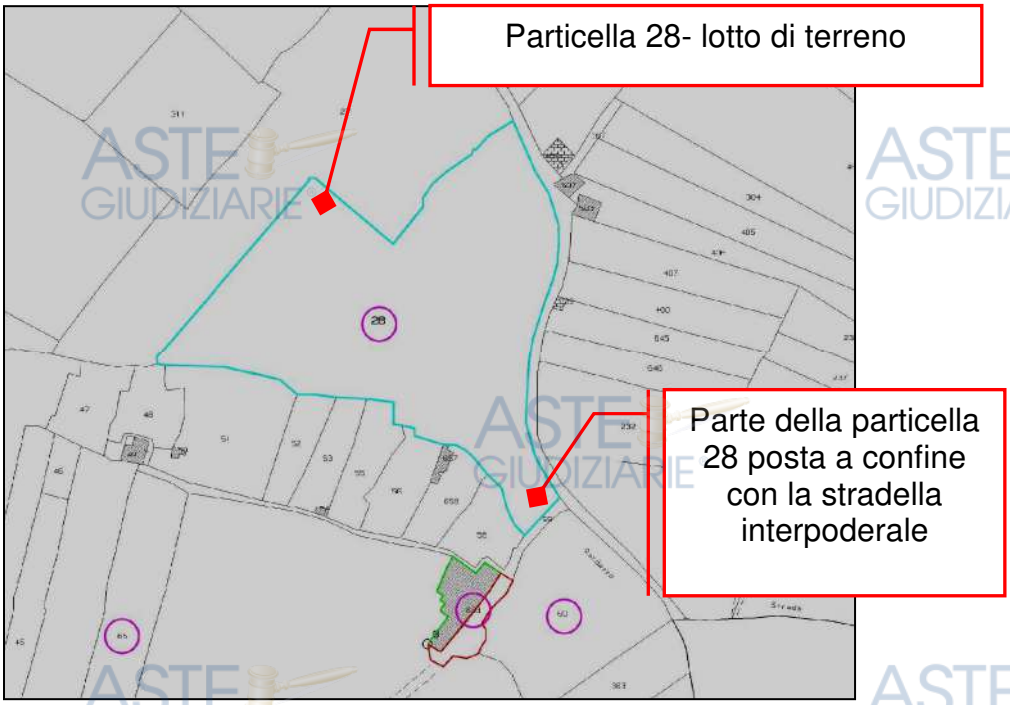


Figura 32- Visualizzazione delle superfici dell'immobile e della sua corte esterna



Figura 33- Visualizzazione in rosso dell'area impegnata dalle lavorazioni sulla particella 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 34- Visualizzazione ingrandita in rosso dell'area impegnata dalle lavorazioni sulla particella 28- area descritta con apposito rilievo topografico di dettaglio



Figura 35- Visualizzazione dei luoghi sulla particella 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 36- Visualizzazione dei luoghi sulla particella 28



Figura 37- Realizzazione di sopralzi in corrispondenza del confine est della particella 28 in adiacenza alla stradella interpoderale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Attività di rimozione dei muri preesistenti lungo la via pubblica e realizzazione di nuovi muri di confine tra la particella 28 e la Via Castagne, muri realizzati in conglomerato cementizio armato. Si precisa che nella nuova realizzazione è stato previsto ed installato un cancello pedonale e carrabile del tipo scorrevole in metallo così da consentire l'entrata ed uscita dei veicoli utilizzati per l'attività di cui alla ordinanza del Commissario. Oltre tali muri lungo la Via Pubblica, sono stati eseguiti nuovi muri di contenimento dell'area oggetto di lavorazione, veicolazione e stoccaggio rispetto al terreno adiacente sempre costituente la particella 28. Tali muri anch'essi sono stati realizzati in conglomerato cementizio armato;



Figura 38- Visualizzazione dei muri in conglomerato cementizio armato posti a delimitazione della proprietà rispetto alla Via pubblica



Figura 39- Visualizzazione dei muri in conglomerato cementizio armato di contenimento del terrapieno rispetto all'area in cui si prevedevano le lavorazioni o veicolazioni dei mezzi d'opera all'interno della particella 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 40- Visualizzazione dall'interno della particella 28 del cancello carrabile scorrevole in ferro di accesso al lotto dalla Via pubblica

3. Esecuzione di nuovi muri di contenimento per area di carico e scarico dei mezzi e per rampe di accesso a tali aree di scarico sempre all'interno della particella 28. Tali muri anch'essi sono stati realizzati in conglomerato cementizio armato;



Figura 41- Visualizzazione del muro di contenimento dell'area di scarico materiali da costruzione

4. Realizzazione di struttura in conglomerato cementizio armato previo scavo a sezione obbligata per la realizzazione di area per pesatrici ecc…, area posta a nord a ridosso dell'ingresso carrabile dalla Via Pubblica alla particella 28.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 42- Visualizzazione della struttura costituente in futuro il luogo della pesatrice ecc...

5. Realizzazione di pavimentazione in conglomerato cementizio armato sull'area destinata alla lavorazione, stoccaggio e veicolazione dei mezzi d'opera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 43- Visualizzazione della pavimentazione in calcestruzzo creata appositamente nell'area destinata all'attività di recupero inerti

La superficie del lotto di terreno contraddistinto con la particella 28 oggetto delle lavorazioni sopra richiamate è all'incirca pari a mq. 2.193,00

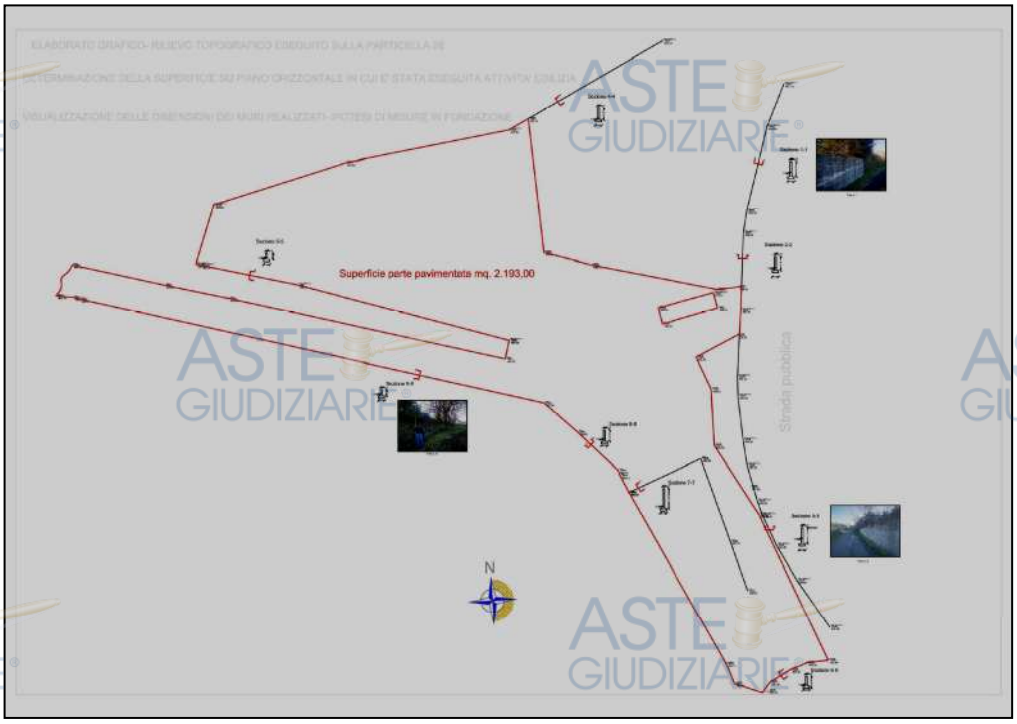


Figura 44- Visualizzazione della superficie impegnata dalle lavorazioni nei confronti dell'intera particella catastale n. 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

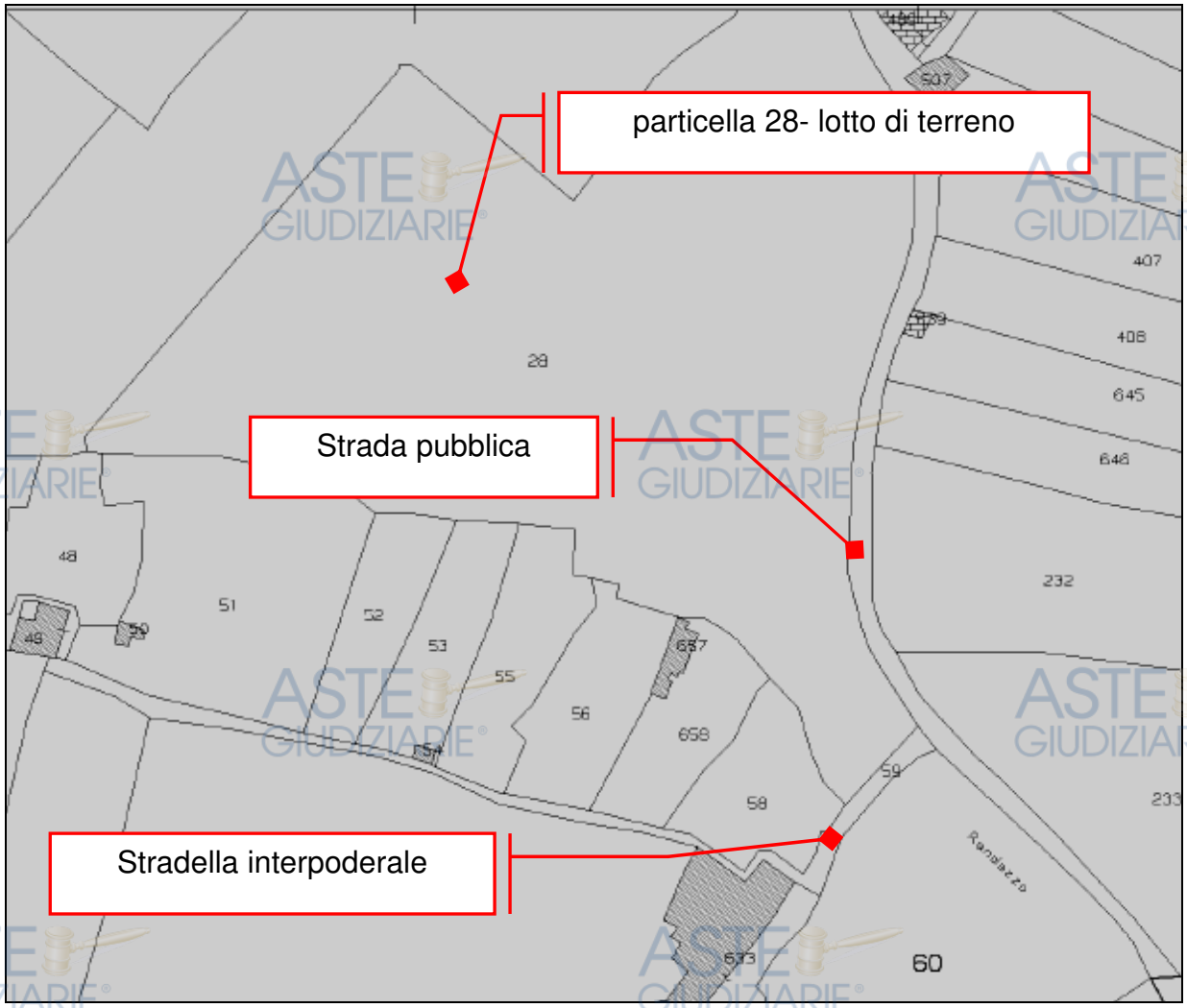


Figura 45- Visualizzazione delle particella catastali all'interno dell'estratto di mappa catastale

Le opere realizzate e la loro regolarità urbanistica, il costo di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi ed in generale i costi di sanatoria, ove possibile, se le opere non sono regolari sotto il profilo urbanistico.

Per come documentato sopra, i luoghi in cui sono concentrate le lavorazioni eseguite sono localizzate sulla particella 28.

Notizie urbanistiche

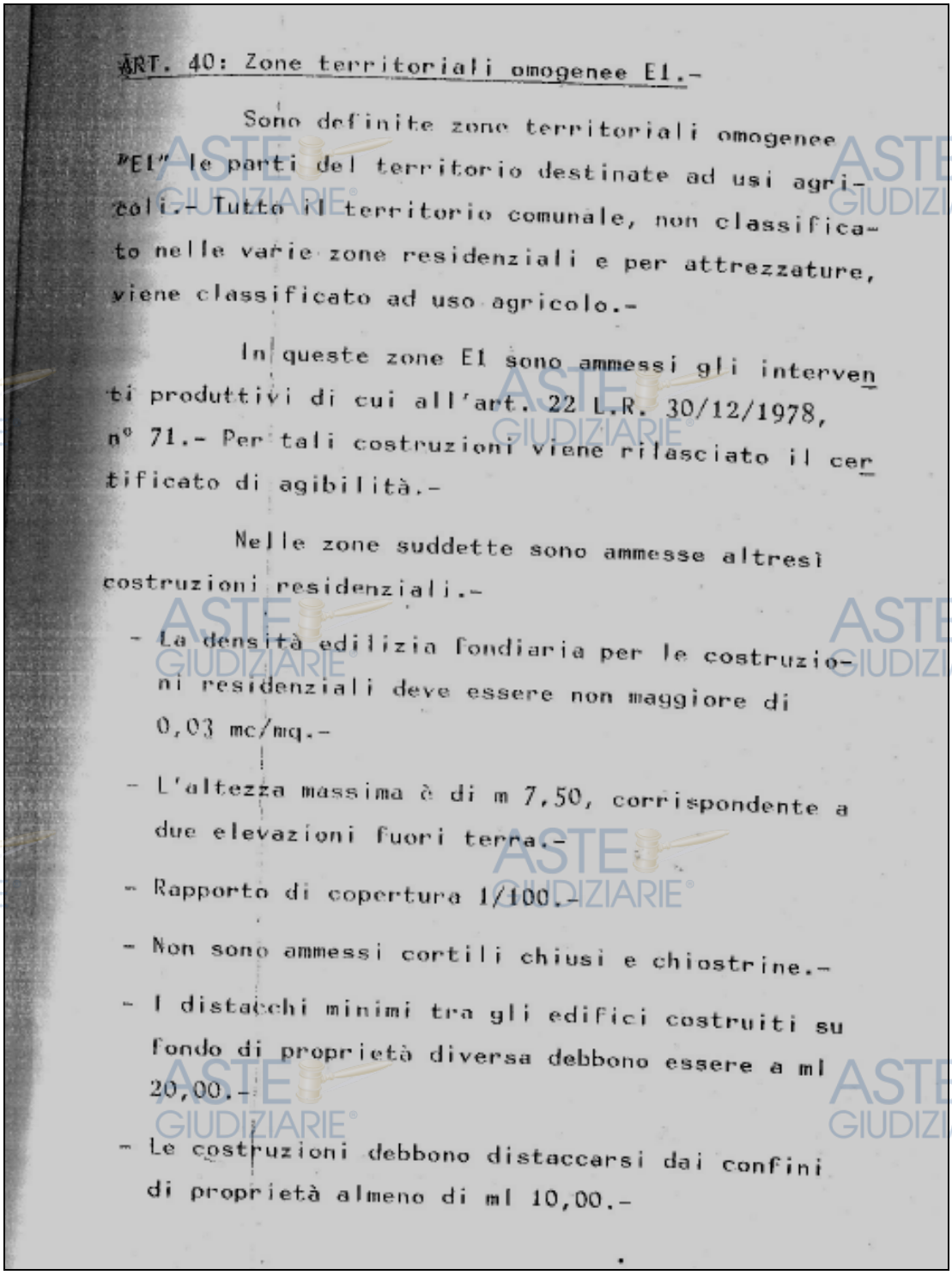
La particella 28 ricade nello strumento urbanistico vigente in zona territoriale omogenea "E1" – zona agricola disciplinata dall'art. 40 – Zone territoriali omogenee E1. In tali zone sono ammessi interventi produttivi di cui all'art. 22 L.R. 30/12/1978 n. 71 o edificio destinati all'agricoltura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 46- Visualizzazione della zona E1 dello strumento urbanistico con individuazione dell'area in cui insiste la particella 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ART. 40: Zone territoriali omogenee E1.-

Sono definite zone territoriali omogenee "E1" le parti del territorio destinate ad usi agricoli.- Tutto il territorio comunale, non classificato nelle varie zone residenziali e per attrezzature, viene classificato ad uso agricolo.-

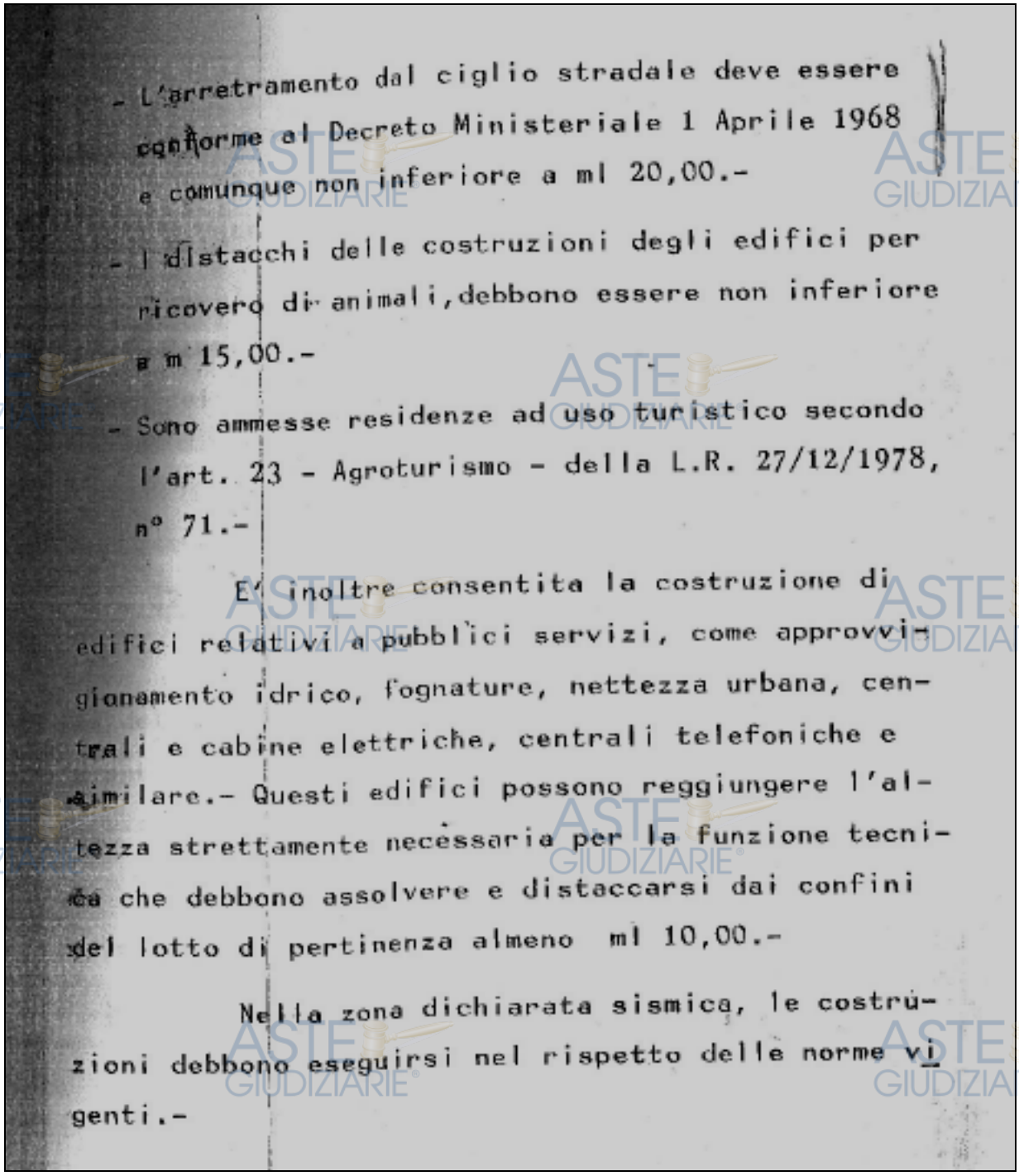
In queste zone E1 sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 L.R. 30/12/1978, n° 71.- Per tali costruzioni viene rilasciato il certificato di agibilità.-

Nelle zone suddette sono ammesse altresì costruzioni residenziali.-

- La densità edilizia fondiaria per le costruzioni residenziali deve essere non maggiore di 0,03 mc/mq.-
- L'altezza massima è di m 7,50, corrispondente a due elevazioni fuori terra.-
- Rapporto di copertura 1/100.-
- Non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine.-
- I distacchi minimi tra gli edifici costruiti su fondo di proprietà diversa debbono essere a ml 20,00.-
- Le costruzioni debbono distaccarsi dai confini di proprietà almeno di ml 10,00.-

Figura 47- Visualizzazione dello stralcio delle norme di attuazione del PRG vigente nel comune di Piedimonte Etneo (CT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- L'arretramento dal ciglio stradale deve essere conforme al Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968 e comunque non inferiore a ml 20,00.-

- I distacchi delle costruzioni degli edifici per ricovero di animali, debbono essere non inferiore a m 15,00.-

- Sono ammesse residenze ad uso turistico secondo l'art. 23 - Agroturismo - della L.R. 27/12/1978, n° 71.-

E' inoltre consentita la costruzione di edifici relativi a pubblici servizi, come approvvigionamento idrico, fognature, nettezza urbana, centrali e cabine elettriche, centrali telefoniche e similare.- Questi edifici possono reggiungere l'altezza strettamente necessaria per la funzione tecnica che debbono assolvere e distaccarsi dai confini del lotto di pertinenza almeno ml 10,00.-

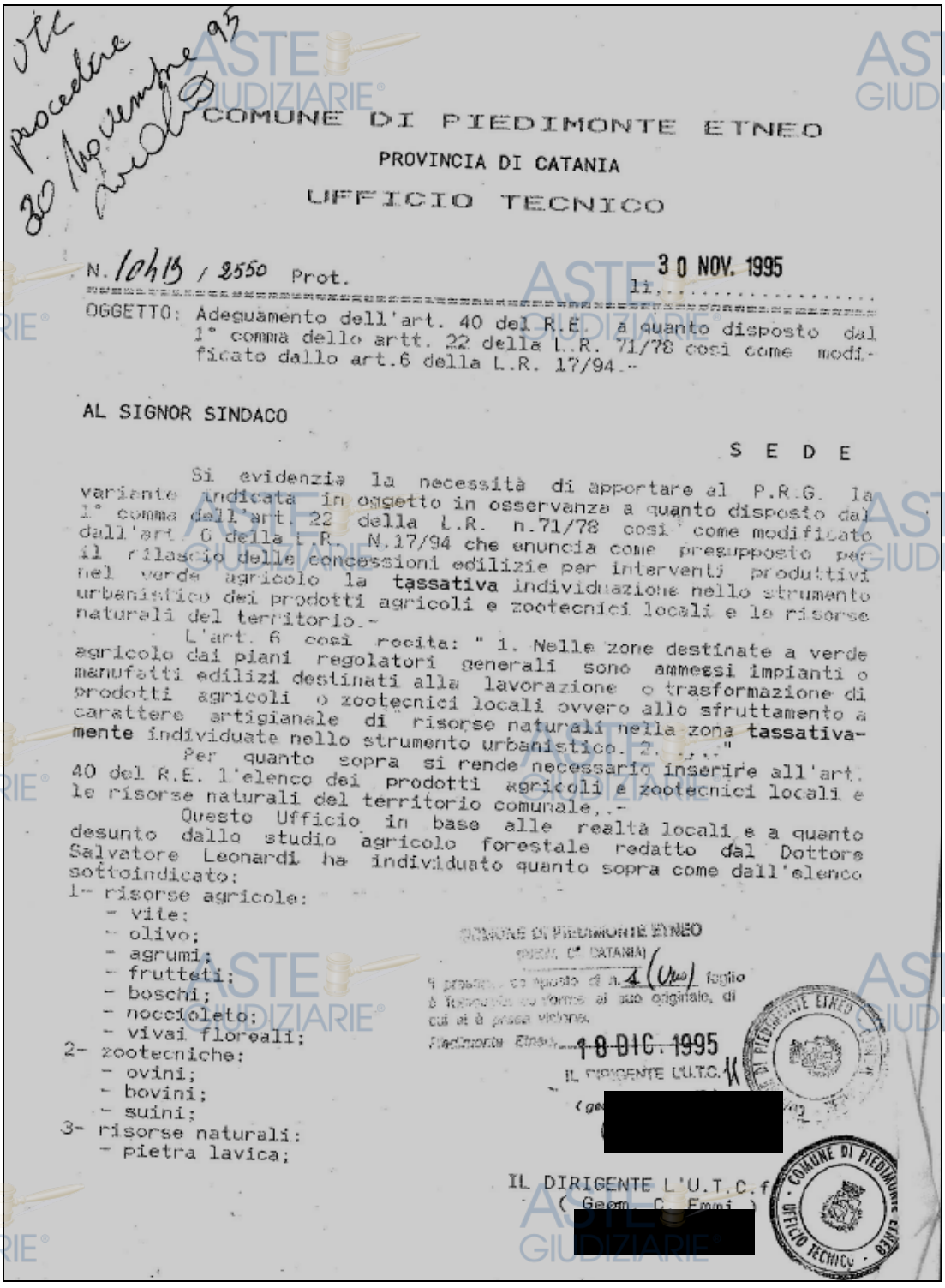
Nella zona dichiarata sismica, le costruzioni debbono eseguirsi nel rispetto delle norme vigenti.-

Figura 48- Visualizzazione dello stralcio delle norme di attuazione del PRG vigente a Piedimonte Etneo

In data 30/11/1995 prot. n. 10419/2550 il Comune di Piedimonte Etneo ha adeguato l'art. 40 del Regolamento comunale sopra riportato a quanto disposto dal primo comma dell'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art. 6 della L.R. 17/94 in cui si sottolinea che l'ufficio urbanistica in base alle realtà locali e a quanto desunto dallo studio agricolo forestale in relazione all'art. 6 consente nelle aree agricole la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali del territorio comunale, effettuando un elenco di attività consentite di seguito riportate.



COMUNE DI PIEDIMONTE ETNEO

PROVINCIA DI CATANIA

UFFICIO TECNICO

N. 10613 / 2550 Prot. 30 NOV. 1995 li.....

OGGETTO: Adeguamento dell'art. 40 del R.E. a quanto disposto dal 1° comma dello artt. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dallo art.6 della L.R. 17/94.-

AL SIGNOR SINDACO

S E D E

Si evidenzia la necessità di apportare al P.R.G. la variante indicata in oggetto in osservanza a quanto disposto dal 1° comma dell'art 22 della L.R. n.71/78 così come modificato dall'art. 6 della L.R. N.17/94 che enuncia come presupposto per il rilascio delle concessioni edilizie per interventi produttivi nel verde agricolo la **tassativa** individuazione nello strumento urbanistico dei prodotti agricoli e zootecnici locali e le risorse naturali del territorio.-

L'art. 6 così recita: " 1. Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali nella zona **tassativamente** individuate nello strumento urbanistico. 2. ..."

Per quanto sopra si rende necessario inserire all'art. 40 del R.E. l'elenco dei prodotti agricoli e zootecnici locali e le risorse naturali del territorio comunale.-

Questo Ufficio in base alle realtà locali e a quanto desunto dallo studio agricolo forestale redatto dal Dottore Salvatore Leonardi ha individuato quanto sopra come dall'elenco sottoindicato:

1- risorse agricole:
- vite;
- olivo;
- agrumi;
- frutteti;
- boschi;
- nocciioleto;
- vivai floreali;

2- zootecniche:
- ovini;
- bovini;
- suini;

3- risorse naturali:
- pietra lavica;

COMUNE DI PIEDIMONTE ETNEO (CATANIA) ... foglio ... 18 DIC. 1995 IL DIRIGENTE L'U.T.C. [redacted]

IL DIRIGENTE L'U.T.C. (Geom. C. Emmi) [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre si fa presente che l'area in cui ricade la particella 28 risulta essere sottoposta in relazione al decreto assessoriale n. 031/GAB del 03/10/2018 al Vincolo paesaggistico con livello di tutela 2.

VISTO il D.A. n. 031/GAB del 03/10/2018 con il quale è stato adottato il Piano Paesaggistico degli ambiti 8,11,12,13,14,16,17 ricadenti nella provincia di Catania pubblicato all'albo pretorio del comune di Piedimonte Etneo n° 1303 del 16/11/2018;

VISTO il D.A. 062/GAB del 12.06.2019 con il quale è stata apportata una modifica al Piano Paesaggistico relativo agli ambiti regionali 8,11,12,13,14,16,17 ricadenti nella provincia di Catania;

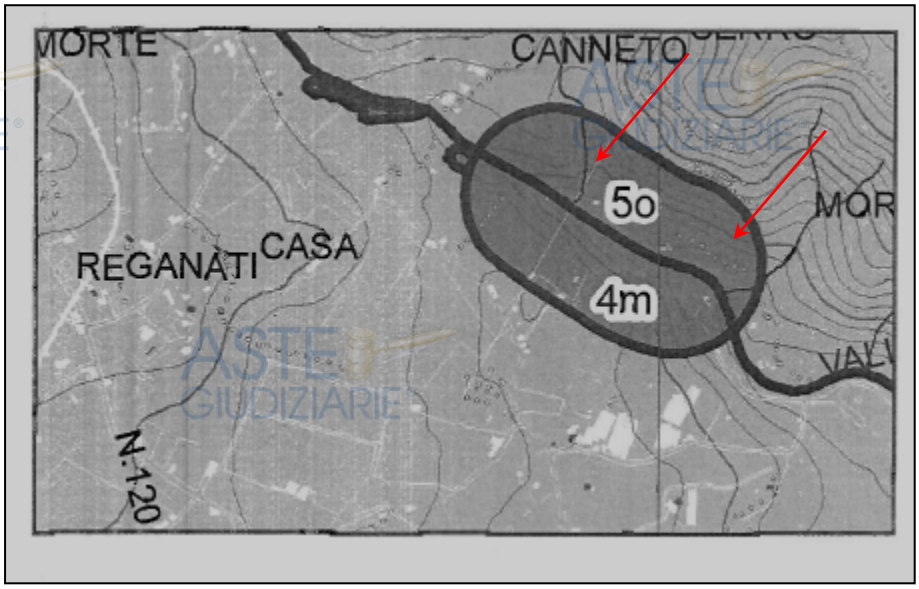


Figura 49- Visualizzazione dello stralcio del piano paesaggistico della Regione Sicilia nell'area in cui ricade la particella 28

La loro regolarità urbanistica

In relazione alle lavorazioni eseguite sulla particella 28, all'indagine eseguita dal presso l'ufficio urbanistica del Comune di Piedimonte Etneo (CT), delle norme di regolamento edilizio e di PRG, nonché del vincolo paesaggistico insistente nell'area oggetto, il sottoscritto relazione quanto segue.

1. In data 11/01/2005 il commissario delegato per l'emergenza rifiuti e tutela delle acque in Sicilia con apposita notifica ordinanza prot. 572404 iale n. 1676 del 24/12/2004 riteneva di poter concedere alla ditta [redacted] (convenuta nel presente procedimento) rappresentata dalla sig [redacted] con sede Linguaglossa (CT) Via Tommaso Fazello 9, l'impiant razioni di recupero di rifiuti inerti non pericolosi provenienti da attività di demolizione, frantumazione, costruzione. La società convenuta in possesso di tale nulla osta ha intrapreso presso il sito rappresentato dalla particella 28 attività di preparazione del luogo ad ospitare tale impianto.
2. Esiste un sollecito da parte dell'Ufficio di Polizia Municipale del 13/09/2011, in cui si sollecitava la stessa al ripristino del muro crollato su via Castagne;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce delle superiori documentazioni in possesso ed allegate alla presente perizia, si evidenzia come l'attività edilizia attivata non è stata oggetto di alcun titolo abilitativo e nulla osta degli enti preposti alla tutela dei vincoli.

Quindi sono da dichiarare non autorizzati urbanisticamente. Solo a chiarimento si sottolinea che l'autorizzazione commissariale deve comunque ottenere regolare autorizzazione da parte degli enti comunale del settore urbanistico perché l'intervento deve sposare i regolamenti vigenti nel territorio. Quindi il provvedimento commissariale non è esecutivo ma necessitava di un allineamento urbanistico che come sopra descritto non contempla tale attività edilizia in area posta in Zona E1 dello strumento urbanistico.

Quindi tutte le opere eseguite sono da ritenersi non regolari urbanisticamente oltre ad essere state realizzate senza un preventivo degli organi a tutela paesaggistica (Soprintendenza ai BB.CC.AA.) e sismica (Genio Civile).

Il costo di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi ed in generale i costi di sanatoria, ove possibile, se le opere non sono regolari sotto il profilo urbanistico.

Per le cinque categorie di lavoro eseguite dal detentore possono applicarsi due metodologie e precisamente:

1. Per i lavori previsti ai punti 1.- 2. – 3. – e 4. Possono attivarsi i procedimenti di sanatoria edilizia essendo comunque opere che possono riguardare anche attività connesse all'agricoltura come movimentazione delle terre e realizzazione di muri di sostegno e delimitazione della proprietà. Quindi occorrerà presentare apposita richiesta di titolo edilizio in sanatoria previa acquisizione del nulla osta paesaggistico in Sanatoria ai sensi dell'art. 181 del D. Legislativo 42/2004 oltre al Nulla osta del Genio Civile di Catania in sanatoria essendo che tali opere in conglomerato cementizio armato sono state realizzate senza un preventivo nulla osta di tale ente.

   Le spese amministrative e tecniche contemplanti progettazione, verifiche, oblazioni, prove di laboratorio e quant'altro necessario alla regolarizzazione delle opere è quantificabile e stimabile in € 12.000,00.

2. Per i lavori previsti al punto 5. occorrerà eseguire la rimozione della pavimentazione in cemento col successivo rinterro di terreno vegetale nella parte dove si è operata la rimozione.

Per un costo complessivo aggiornato al 2024 per i lavori di ripristino di € 52.256,60 oltre IVA

A tale costo vanno aggiunti le spese tecniche ed amministrative quantizzate e stimate in € 8.000,00.

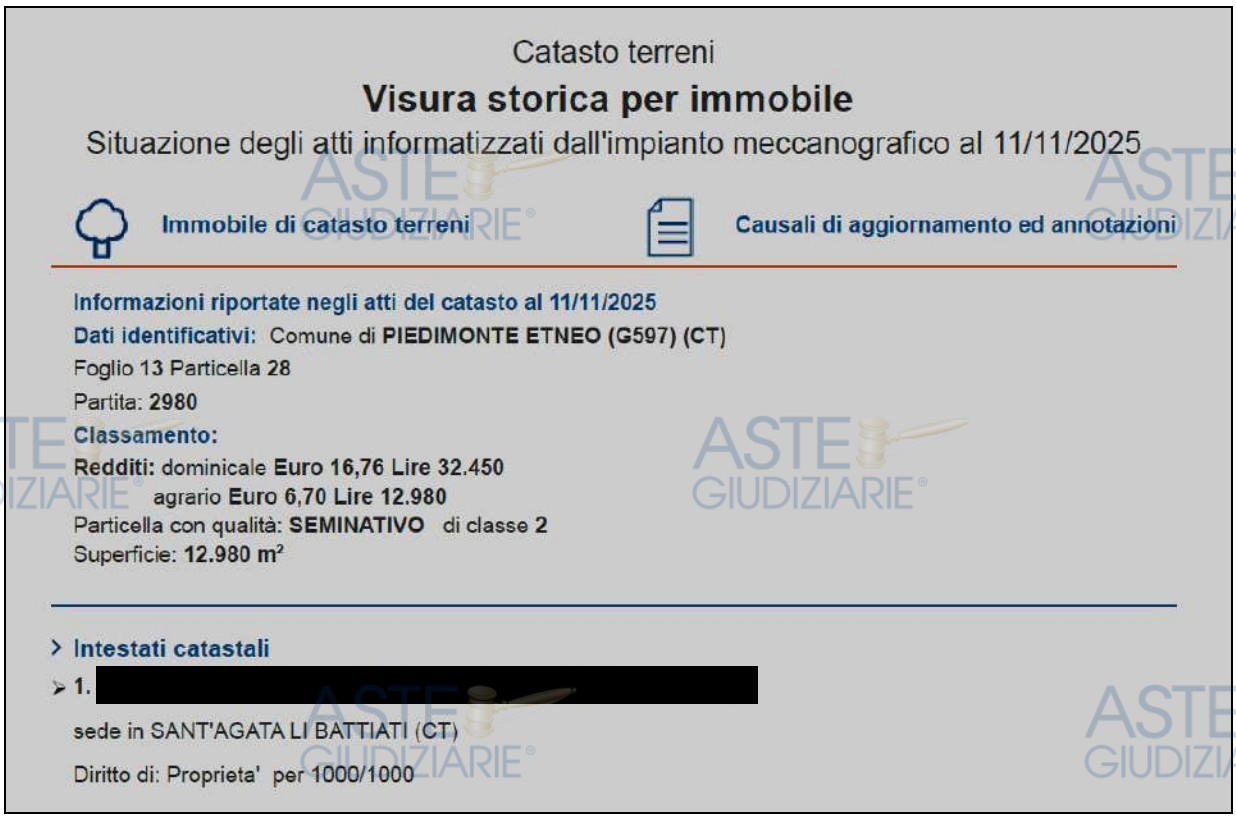
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto sopra il costo complessivo delle opere di regolarizzazione e messa in pristino ammontano complessivamente inglobando in esso le spese tecniche in € 72.256,60

La superficie dell'intero lotto di terreno è pari a mq. 12.980,00.

Tale lotto per come risulta dalla mappa catastale confina come di seguito:

- a nord con la via pubblica (Via Castagne);
- a sud con altre particelle catastali (Particelle 51-52-53-55-56-658-657-58);
- ad est con la particella 59 e strada pubblica;
- ad ovest con altra particella catastale.


Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2025

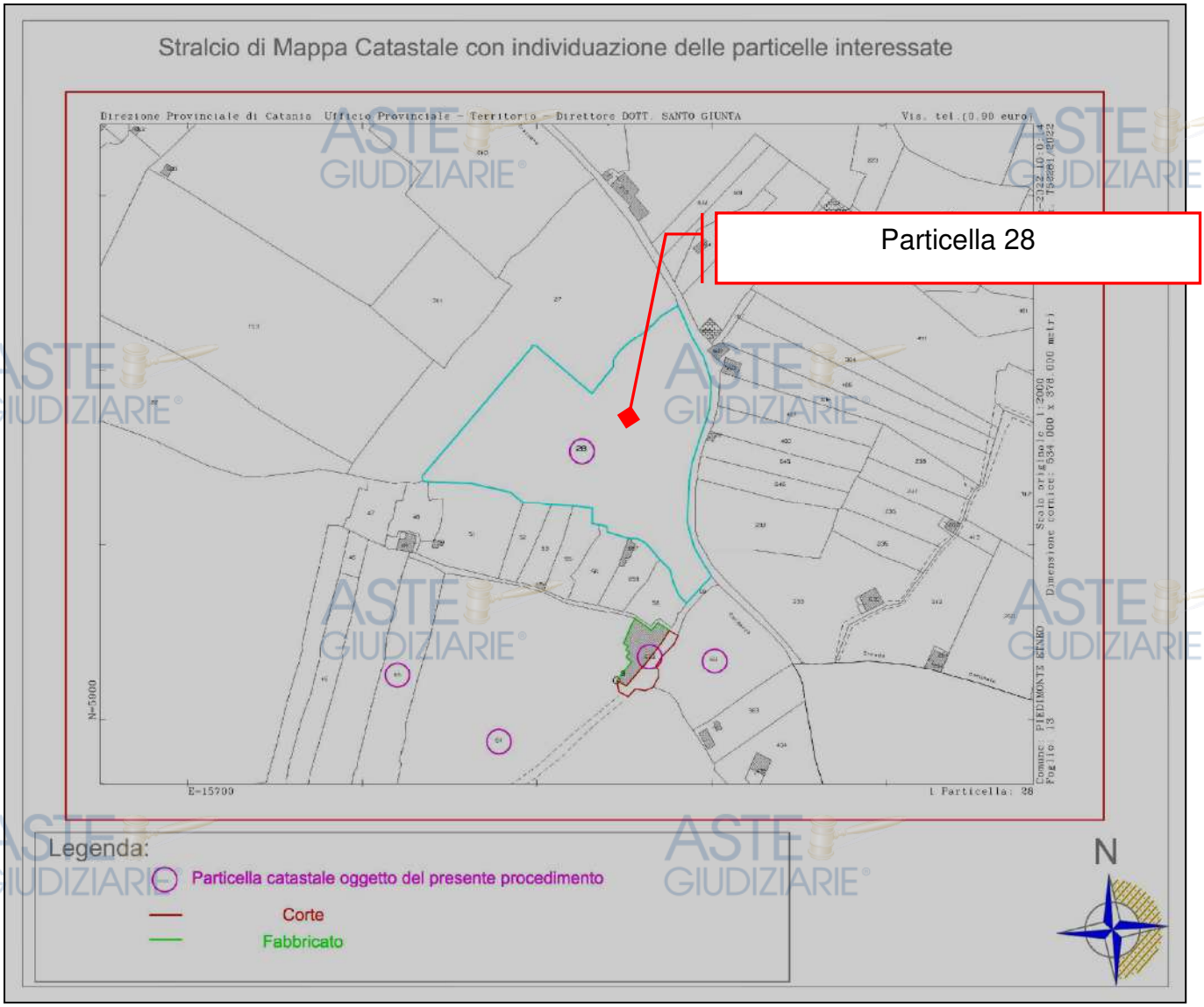
Immobile di catasto terreni | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/11/2025
Dati identificativi: Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)**
Foglio 13 Particella 28
Partita: **2980**
Classamento:
Redditi: dominicale **Euro 16,76 Lire 32.450**
agrario **Euro 6,70 Lire 12.980**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **12.980 m²**

> Intestati catastali
> 1. [redacted]
sede in SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Figura 50- Visualizzazione della visura catastale del terreno al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Verifica conformità catastale.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

che trattasi di una particella in cui insistono manufatti non catastati. Alla luce di quanto sopra non può dichiararsi la conformità catastale

(vedere allegato 2. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 7. Visura storica catastale del lotto di terreno individuato con la particella 28).

Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di [redacted] la particella 28 risultava di proprietà della Società [redacted] per piena proprietà per atto [redacted]. 6022 di rep.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Notaio Gianporcaro Francesco di Fiumefreddo di Sicilia trascritto in data 25/03/1991 n. 10594 di registro particolare e n. 14574 di registro generale

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 21/04/2026 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 8. Accertamento sulle iscrizioni……particella 28), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (10/07/2019) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Agenzia Entrate — Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 11:29:39
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica Ispezione n. T54490 del 21/04/2026
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Dati della richiesta
Immobile : Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 13 - Particella 28
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 20/04/2026

Elenco immobili
Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00028 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 25/03/1991 - Registro Particolare 10594 Registro Generale 14574
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 6022 del 27/02/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 19/07/1997 - Registro Particolare 17420 Registro Generale 22743
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 88/394 del 14/03/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 29897 Registro Generale 38717
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1796/97 del 06/12/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11160 del 28/12/2006 (ANNULLAMENTO SEQUESTRO PREVENTIVO)

4. ISCRIZIONE del 29/01/2005 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 6949
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 7395/2003 del 21/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Figura 51- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- lotto di terreno riportato al NCT foglio 13 particella 28 – pagina 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate — Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 11:29:39
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T54490 del 21/04/2026

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3589 del 26/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 5521 Registro Generale 30304
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 129347/2008 del 20/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 191 del 18/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 20066 Registro Generale 30475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DIST. GIARRE Repertorio 122/8 del 02/05/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 20433 Registro Generale 27672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20165 del 27/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 52- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCT foglio 13 particella 28 – pagina 2

2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) e verifica di quelle cancellate

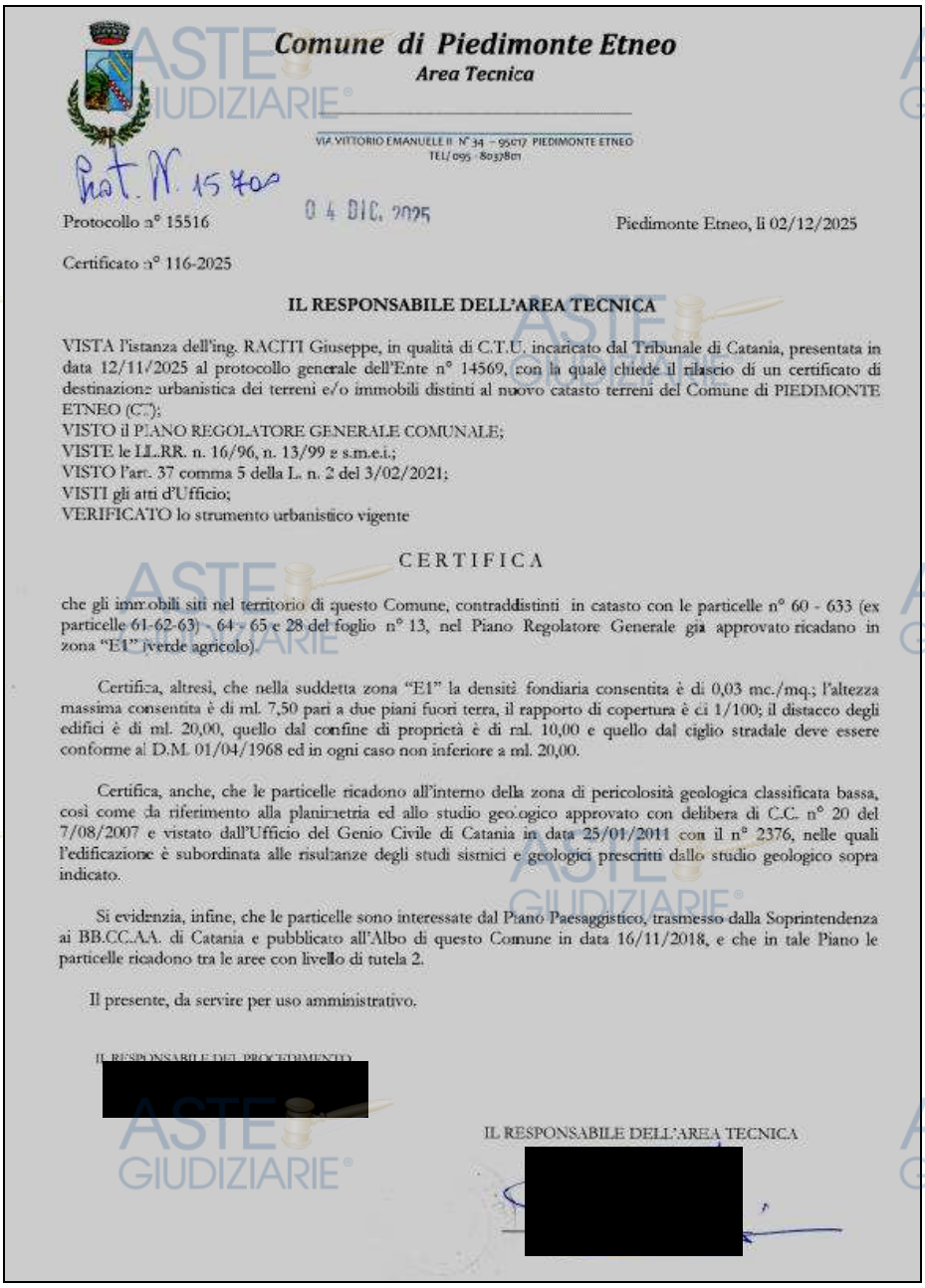
3. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

Preventivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo con richiesta datata 12/11/2025 registrato al Comune di Piedimonte Etneo con prot. generale n. 14569.

(vedere allegato 05. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Piedimonte Etneo nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava quanto segue:



Comune di Piedimonte Etneo
Area Tecnica

VIA VITTORIO EMANUELE II N°34 – 95017 PIEDIMONTE ETNEO
TEL/095 - 803780

Prot. N. 15700

Protocollo n° 15516 — 04 DIC. 2025 — Piedimonte Etneo, li 02/12/2025

Certificato n° 116-2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA l'istanza dell'ing. RACITI Giuseppe, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Catania, presentata in data 12/11/2025 al protocollo generale dell'Ente n° 14569, con la quale chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dei terreni e/o immobili distinti al nuovo catasto terreni del Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT);
VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE;
VISTE le LL.RR. n. 16/96, n. 13/99 e s.m.e.i.;
VISTO l'art. 37 comma 5 della L. n. 2 del 3/02/2021;
VISTI gli atti d'Ufficio;
VERIFICATO lo strumento urbanistico vigente

CERTIFICA

che gli immobili siti nel territorio di questo Comune, contraddistinti in catasto con le particelle n° 60 - 633 (ex particelle 61-62-63) - 64 - 65 e 28 del foglio n° 13, nel Piano Regolatore Generale già approvato ricadano in zona "E1" (verde agricolo).

Certifica, altresì, che nella suddetta zona "E1" la densità fondiaria consentita è di 0,03 mc./mq.; l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 pari a due piani fuori terra, il rapporto di copertura è di 1/100; il distacco degli edifici è di ml. 20,00, quello dal confine di proprietà è di ml. 10,00 e quello dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 01/04/1968 ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00.

Certifica, anche, che le particelle ricadono all'interno della zona di pericolosità geologica classificata bassa, così come da riferimento alla planimetria ed allo studio geologico approvato con delibera di C.C. n° 20 del 7/08/2007 e vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 25/01/2011 con il n° 2376, nelle quali l'edificazione è subordinata alle risultanze degli studi sismici e geologici prescritti dallo studio geologico sopra indicato.

Si evidenzia, infine, che le particelle sono interessate dal Piano Paesaggistico, trasmesso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e pubblicato all'Albo di questo Comune in data 16/11/2018, e che in tale Piano le particelle ricadono tra le aree con livello di tutela 2.

Il presente, da servire per uso amministrativo.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO [redacted]

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA [redacted]

Figura 53- Visualizzazione nel certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno censiti al NCT foglio 13

Quindi il lotto di terreno (particella 28) ricade in zona agricola E1 ed in area sottoposta al vincolo paesaggistico e sismico.

(vedere allegato 06. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piedimonrte Etneo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA

La valutazione del lotto di terreno è stata effettuata tenendo conto del valore medio unitario determinato nella sezione 1 (determinazione del valore della particella 633) detratti i costi di regolarizzazione e messa in pristino.

La valutazione del lotto è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato medi della zona su terreni aventi la stessa destinazione urbanistica. Alla luce di quanto sopra determinato, il sottoscritto ha estrapolato un valore unitario medio superficiario di terreno preso a confronto dopo minuziosa indagine di mercato su agenzie e mediatori della zona. Il valore determinato è stato lavorato detraendo la percentuale che tiene conto dell'aspetto della contrattazione ammontante a circa il 10% per cui si ha:

- Primo comparabile preso a riferimento:

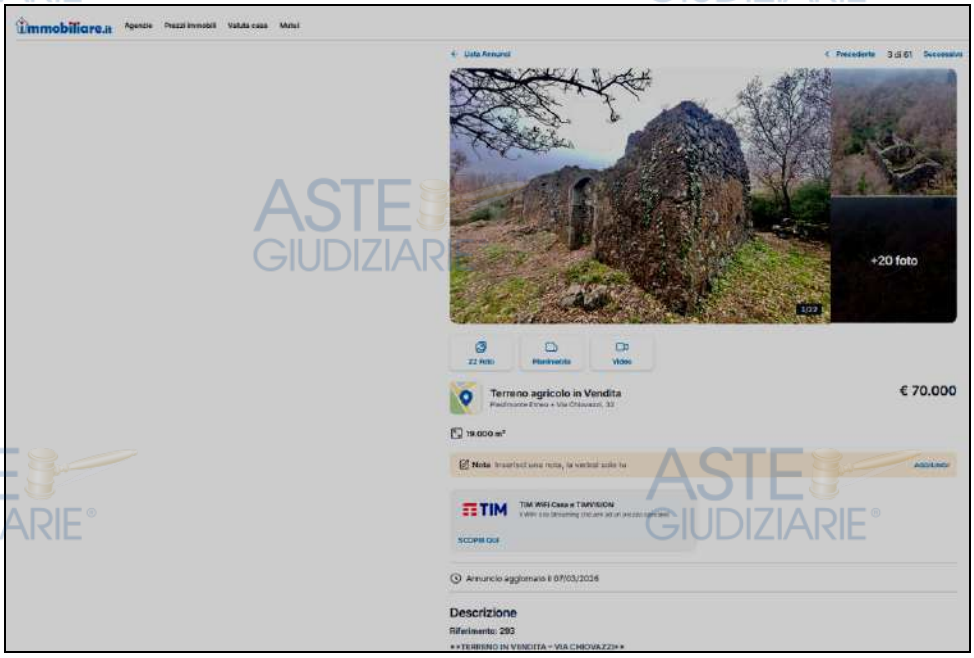


Figura 54- Visualizzazione di un comparabile

V1= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 70.000,00 -10%) / 19.000,00 mq = €/mq 3,32

- Secondo comparabile preso a riferimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 55- Visualizzazione di un comparabile

V2= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 48.000,00 -10%) / 10.000,00 mq = €/mq 4,32

Determinazione del valore di mercato del lotto oggetto della presente sezione:

VT = (V1 + V2)/2 x (superficie equivalente oltre alla superficie della corte di pertinenza del fabbricato) = €/mq (3,32+4,32)/2 x (12.980,00) = **€ 49.583,60**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta è attualmente pari a 49.583,00 €. Si dovrà tenere conto essendo una procedura fallimentare della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato e dei costi di regolarizzazione e messa in pristino stimati in € 72.256,60. Pertanto il **valore attuale del cespite di cui alla presente sezione nel suo complesso è negativo essendo i costi di regolarizzazione e messa in pristino superano il valore del cespite e precisamente pari ad € -27.208,32 che si arrotonda ad € - 27.200,00.**

Tale condizione condiziona la vendita della particella 28, dovendo necessariamente inglobarla alle altre particelle con la vendita in unico lotto funzionale.

3. **Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 64 con porz. AA con qualità colturale "Seminativo" di classe 3° della superficie di mq. 33.500,0 avente reddito domenicale € 17,30 e reddito agrario di € 13,84 e con porz. AB con qualità colturale "Agrumeto" di classe 1° della superficie di mq. 4.154,0 avente reddito domenicale € 115,85 e reddito agrario di € 64,36;**

Trattasi di un lotto di terreno a suolo naturale agricolo non coltivato ed in totale abbandono. Esso non risulta confinato e delimitato rispetto ai lotti limitrofi ed alla stradella interpoderale. La superficie dell'intero lotto di terreno è pari a mq. 37.654,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

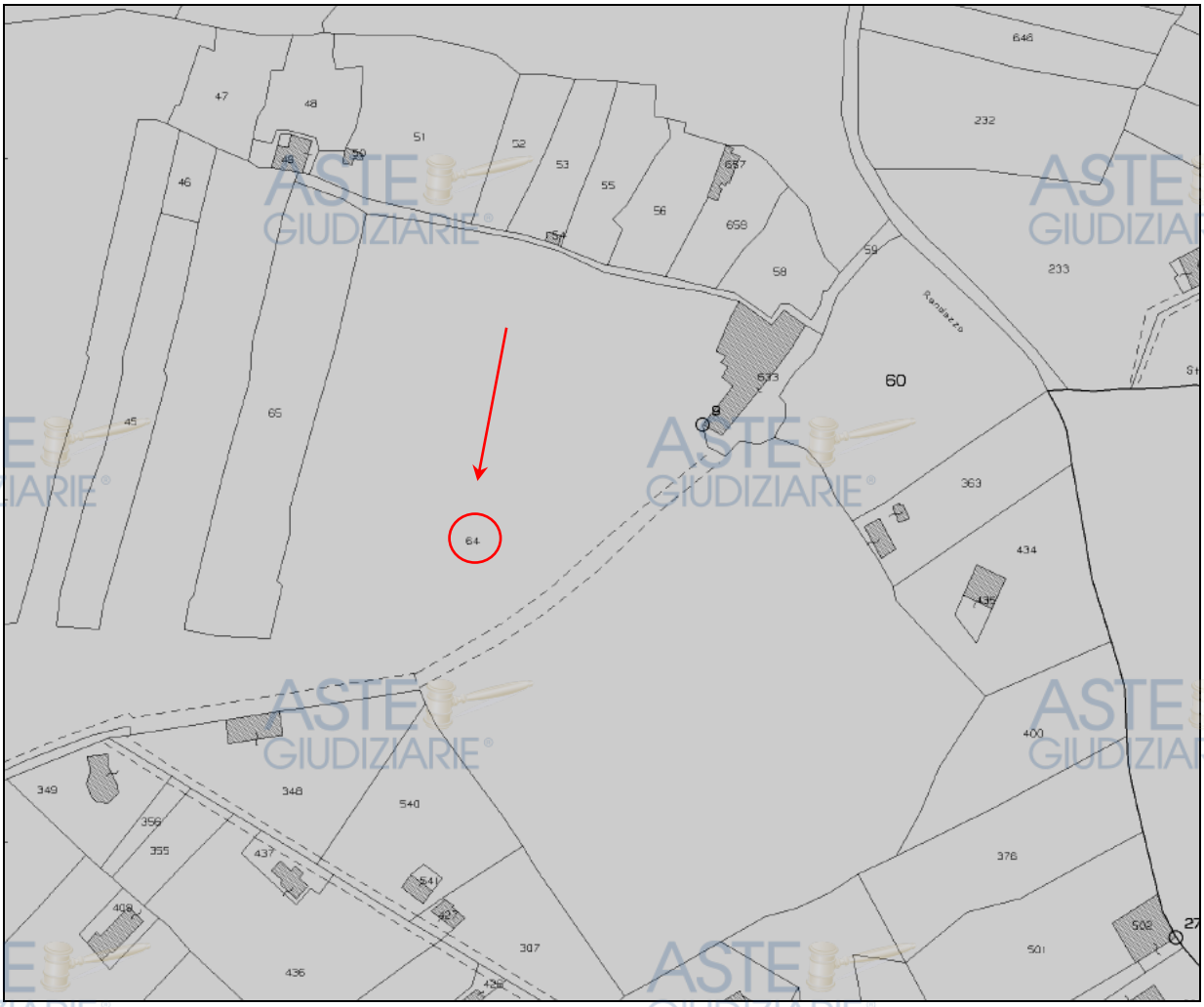


Figura 56- Visualizzazione della particella 64 e delle particelle confinanti- visualizzazione dell'estratto di mappa catastale



Figura 57- Visualizzazione della parte di particella 64 a ridosso del fabbricato rurale individuato con la particella 633

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale lotto per come risulta dalla mappa catastale confina come di seguito:

- a nord con altre particelle catastali;
- a sud con altre particelle catastali;
- ad est con altre particelle catastali;
- ad ovest con altre particelle catastali.

Tale particella è interessata dalla presenza di una stradina interpoderale (riportata in tratteggio) che consente di collegare la particella 633 con le altre particelle poste a sud.

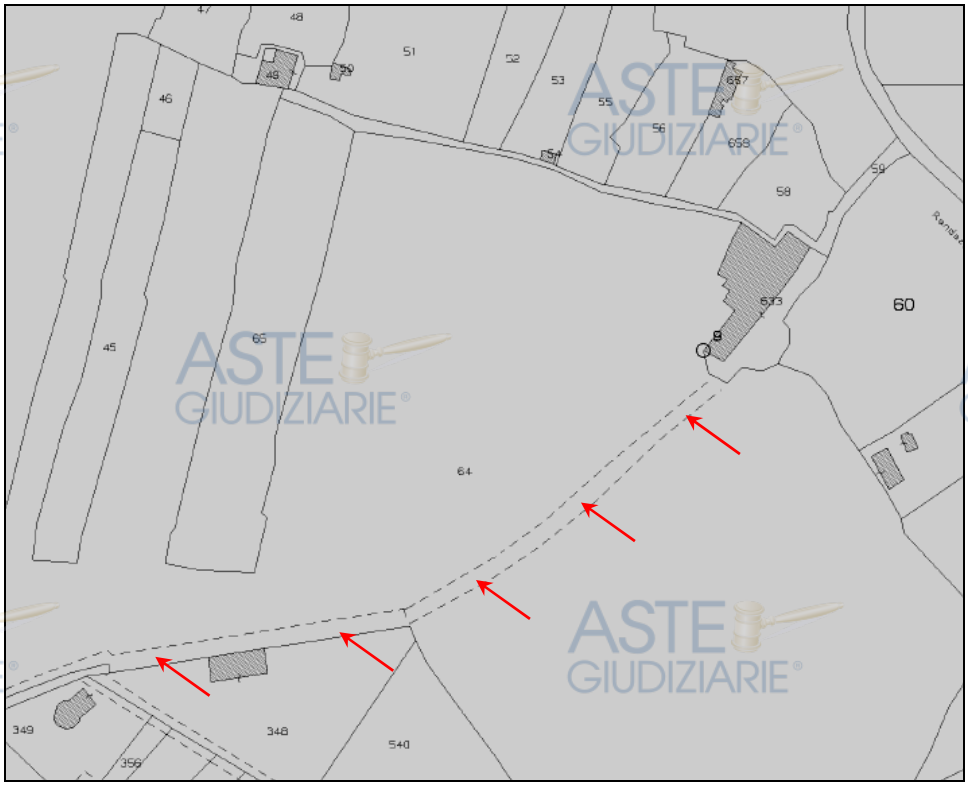


Figura 53- Visualizzazione della stradella interpoderale



Figura 54- Visualizzazione della stradella interpoderale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2025

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/11/2025

Dati identificativi: Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)**

Foglio **13** Particella **64**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 133,15**

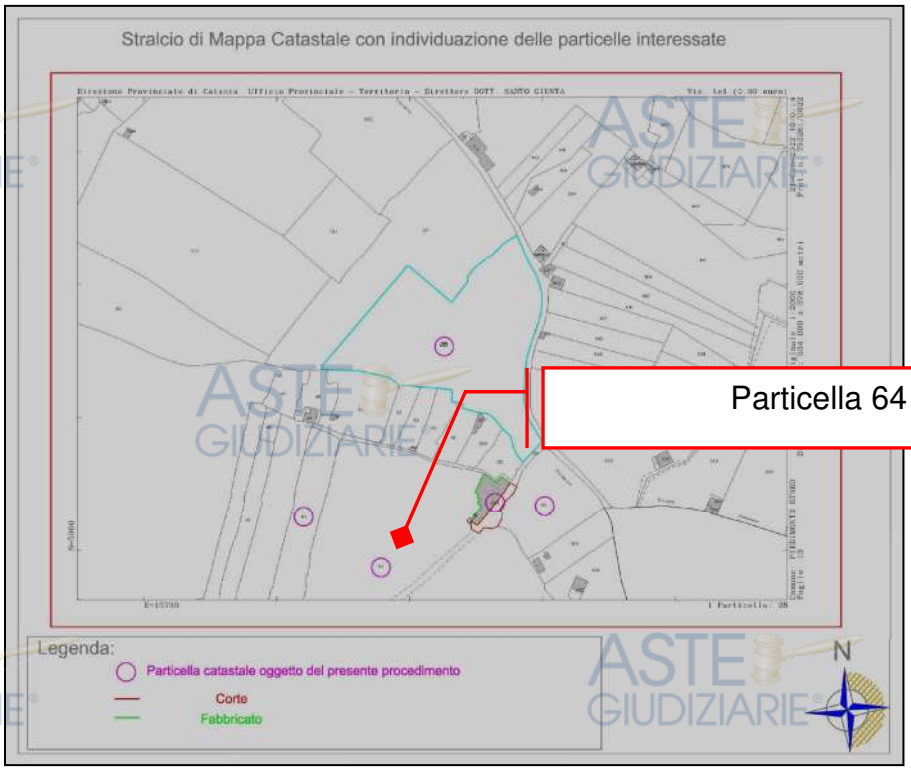
agrario **Euro 78,20**

Superficie: **37.654** m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 17,30	Euro 115,85
Reddito agrario	Euro 13,84	Euro 64,36
Deduzioni	-	B[a]
Superficie m²	33.500	4.154
Qualità	SEMINATIVO	AGRUMETO
Classe	3	1

Figura 60- Visualizzazione della visura catastale del terreno al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(vedere allegato 2. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 9. Visura storica catastale del lotto individuato con la particella 64).

Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania, il lotto di terreno la particella 64 risultava di proprietà della Società [redacted] per piena proprietà per atto di compravendita del 27/02/1991 n. 6022 di rep. Notaio Gianporcaro Francesco di Fiumefreddo di Sicilia trascritto in data 25/03/1991 n. 10594 di registro particolare e n. 14574 di registro generale

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

3.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 21/04/2026 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 10. Accertamento sulle iscrizioni……particella 64), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (10/07/2019) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 12:00:41
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T63992 del 21/04/2026

per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 13 - Particella 64
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 20/04/2026

Elenco immobili

Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00064 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 25/03/1991 - Registro Particolare 10594 Registro Generale 14574
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 6022 del 27/02/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 19/07/1997 - Registro Particolare 17420 Registro Generale 22743
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 88/394 del 14/03/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 29897 Registro Generale 38717
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1796/97 del 06/12/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11160 del 28/12/2006 (ANNULLAMENTO SEQUESTRO PREVENTIVO)

4. ISCRIZIONE del 29/01/2005 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 6949
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 7395/2003 del 21/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Figura 61- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- lotto di terreno riportato al NCT foglio 13 particella 64 – pagina 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate — Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 12:00:41
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T63992 del 21/04/2026

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3589 del 26/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 5521 Registro Generale 30304
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 129347/2008 del 20/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 191 del 18/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 20066 Registro Generale 30475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DIST. GIARRE Repertorio 122/8 del 02/05/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 20433 Registro Generale 27672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20165 del 27/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 62- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCT foglio 13 particella 64 – pagina 2

3.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) e verifica di quelle cancellate

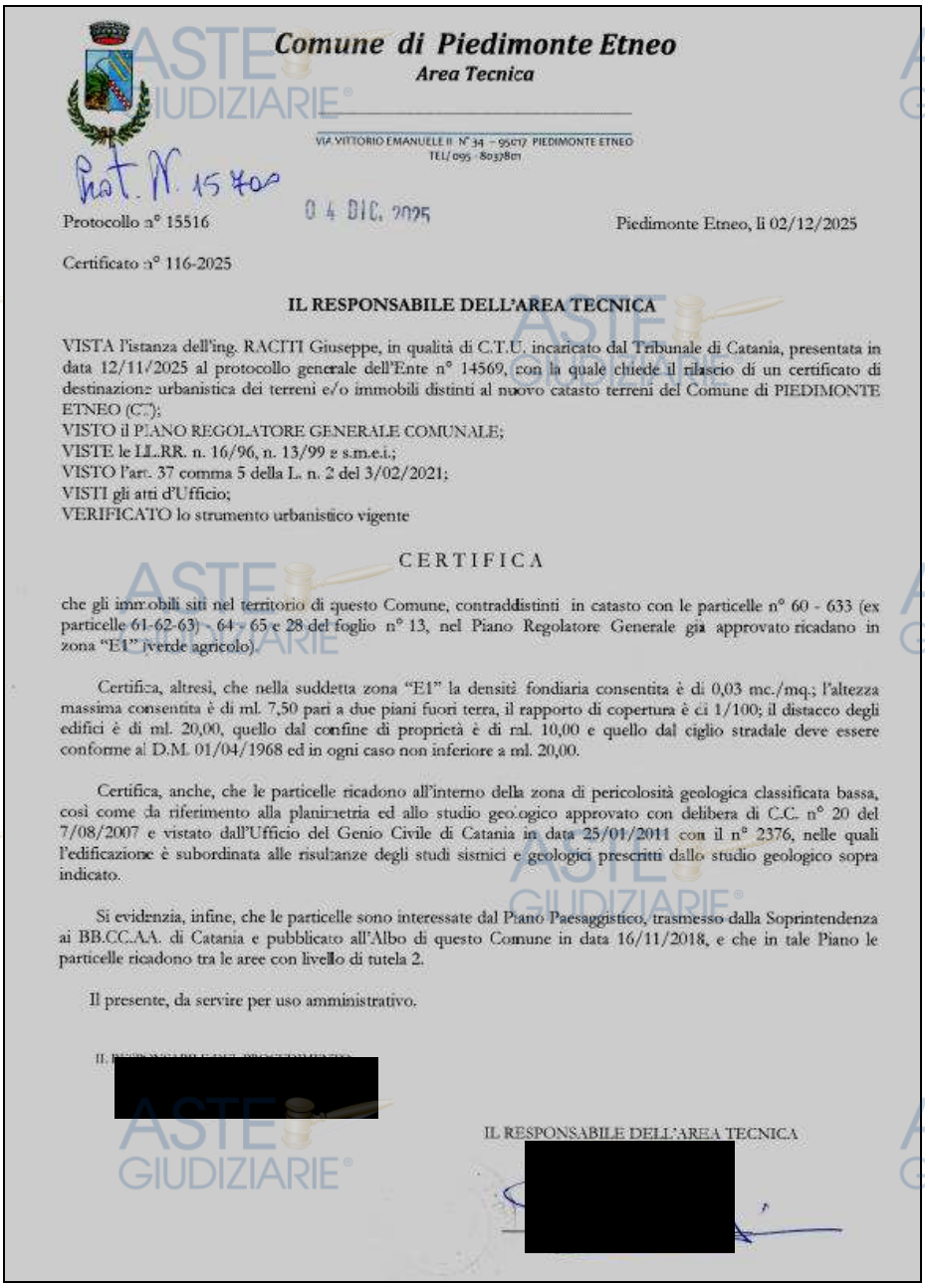
4. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

Preventivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo con richiesta datata 12/11/2025 registrato al Comune di Piedimonte Etneo con prot. generale n. 14569.

(vedere allegato 05. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Piedimonte Etneo nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava quanto segue:



Comune di Piedimonte Etneo
Area Tecnica

VIA VITTORIO EMANUELE II N°34 – 95017 PIEDIMONTE ETNEO
TEL/095 - 803780

Prot. N. 15700

Protocollo n° 15516 — 04 DIC. 2025 — Piedimonte Etneo, li 02/12/2025

Certificato n° 116-2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA l'istanza dell'ing. RACITI Giuseppe, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Catania, presentata in data 12/11/2025 al protocollo generale dell'Ente n° 14569, con la quale chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dei terreni e/o immobili distinti al nuovo catasto terreni del Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT);
VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE;
VISTE le LL.RR. n. 16/96, n. 13/99 e s.m.e.i.;
VISTO l'art. 37 comma 5 della L. n. 2 del 3/02/2021;
VISTI gli atti d'Ufficio;
VERIFICATO lo strumento urbanistico vigente

CERTIFICA

che gli immobili siti nel territorio di questo Comune, contraddistinti in catasto con le particelle n° 60 - 633 (ex particelle 61-62-63) - 64 - 65 e 28 del foglio n° 13, nel Piano Regolatore Generale già approvato ricadano in zona "E1" (verde agricolo).

Certifica, altresì, che nella suddetta zona "E1" la densità fondiaria consentita è di 0,03 mc./mq.; l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 pari a due piani fuori terra, il rapporto di copertura è di 1/100; il distacco degli edifici è di ml. 20,00, quello dal confine di proprietà è di ml. 10,00 e quello dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 01/04/1968 ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00.

Certifica, anche, che le particelle ricadono all'interno della zona di pericolosità geologica classificata bassa, così come da riferimento alla planimetria ed allo studio geologico approvato con delibera di C.C. n° 20 del 7/08/2007 e vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 25/01/2011 con il n° 2376, nelle quali l'edificazione è subordinata alle risultanze degli studi sismici e geologici prescritti dallo studio geologico sopra indicato.

Si evidenzia, infine, che le particelle sono interessate dal Piano Paesaggistico, trasmesso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e pubblicato all'Albo di questo Comune in data 16/11/2018, e che in tale Piano le particelle ricadono tra le aree con livello di tutela 2.

Il presente, da servire per uso amministrativo.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Figura 63- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno censiti al NCT foglio 13

Quindi il lotto di terreno (particella 64) ricade in zona agricola E1 ed in area sottoposta al vincolo paesaggistico e sismico.

(vedere allegato 06. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piedimonrte Etneo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA

La valutazione del lotto di terreno è stata effettuata tenendo conto del valore medio unitario determinato nella sezione 1 (determinazione del valore della particella 633).

La valutazione del lotto è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato medi della zona su terreni aventi la stessa destinazione urbanistica. Alla luce di quanto sopra determinato, il sottoscritto ha estrapolato un valore unitario medio superficiario di terreno preso a confronto dopo minuziosa indagine di mercato su agenzie e mediatori della zona. Il valore determinato è stato lavorato detraendo la percentuale che tiene conto dell'aspetto della contrattazione ammontante a circa il 10% per cui si ha:

- Primo comparabile preso a riferimento:

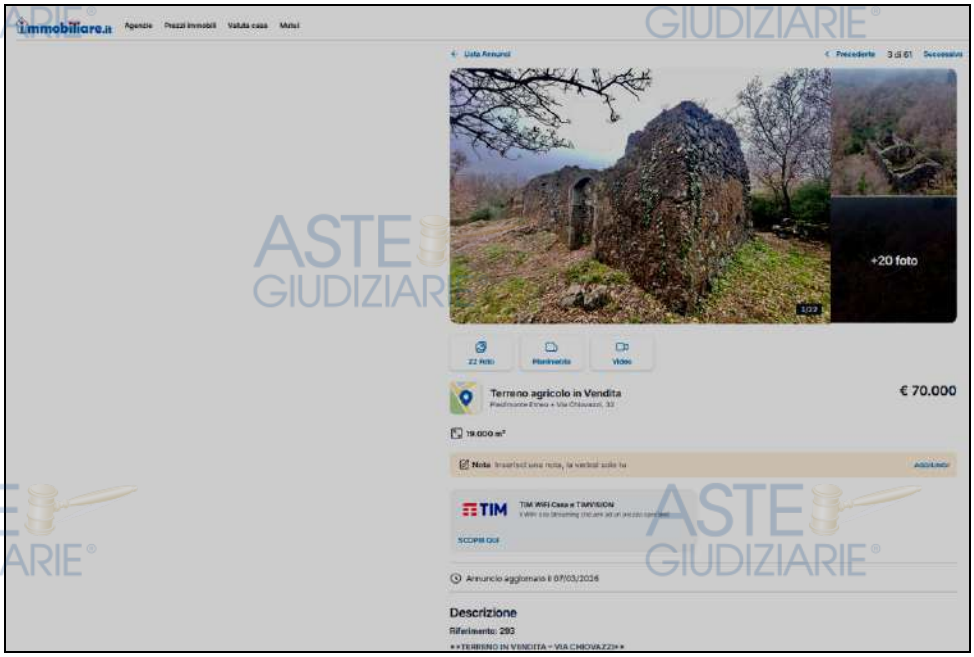


Figura 64- Visualizzazione di un comparabile

V1= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 70.000,00 -10%) / 19.000,00 mq = €/mq 3,32

- Secondo comparabile preso a riferimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 65- Visualizzazione di un comparabile

V2= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 48.000,00 -10%) / 10.000,00 mq = €/mq 4,32

Determinazione del valore di mercato del lotto oggetto della presente sezione:

VT = (V1 + V2)/2 x (superficie lotto di terreno) = €/mq (3,32+4,32)/2 x (37.654,00) = **€ 143.838,28**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta è attualmente pari a 143.838,28 €. Si dovrà tenere conto essendo una procedura fallimentare della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato. Pertanto il **valore attuale del cespite di cui alla presente sezione nel suo complesso è pari ad € 115.070,62 che si arrotonda ad € 115.000,00.**

4. **Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 60 con qualità colturale "Vigneto" di classe 2° della superficie di mq. 3.578,0 avente reddito domenicale € 24,02 e reddito agrario di € 11,09;**

Trattasi di un lotto di terreno a suolo naturale agricolo non coltivato ed in totale abbandono. Esso non risulta confinato e delimitato rispetto ai lotti limitrofi. Esso ha una superficie totale di mq. 3.578,00

Esso confina come di seguito:

a nord con la via Pubblica;

ad est con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria;

ad ovest con la stradella interpoderale e con la particella 633 costituente il fabbricato rurale appartenente alla stessa ditta proprietaria;

a sud con la particella 64

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

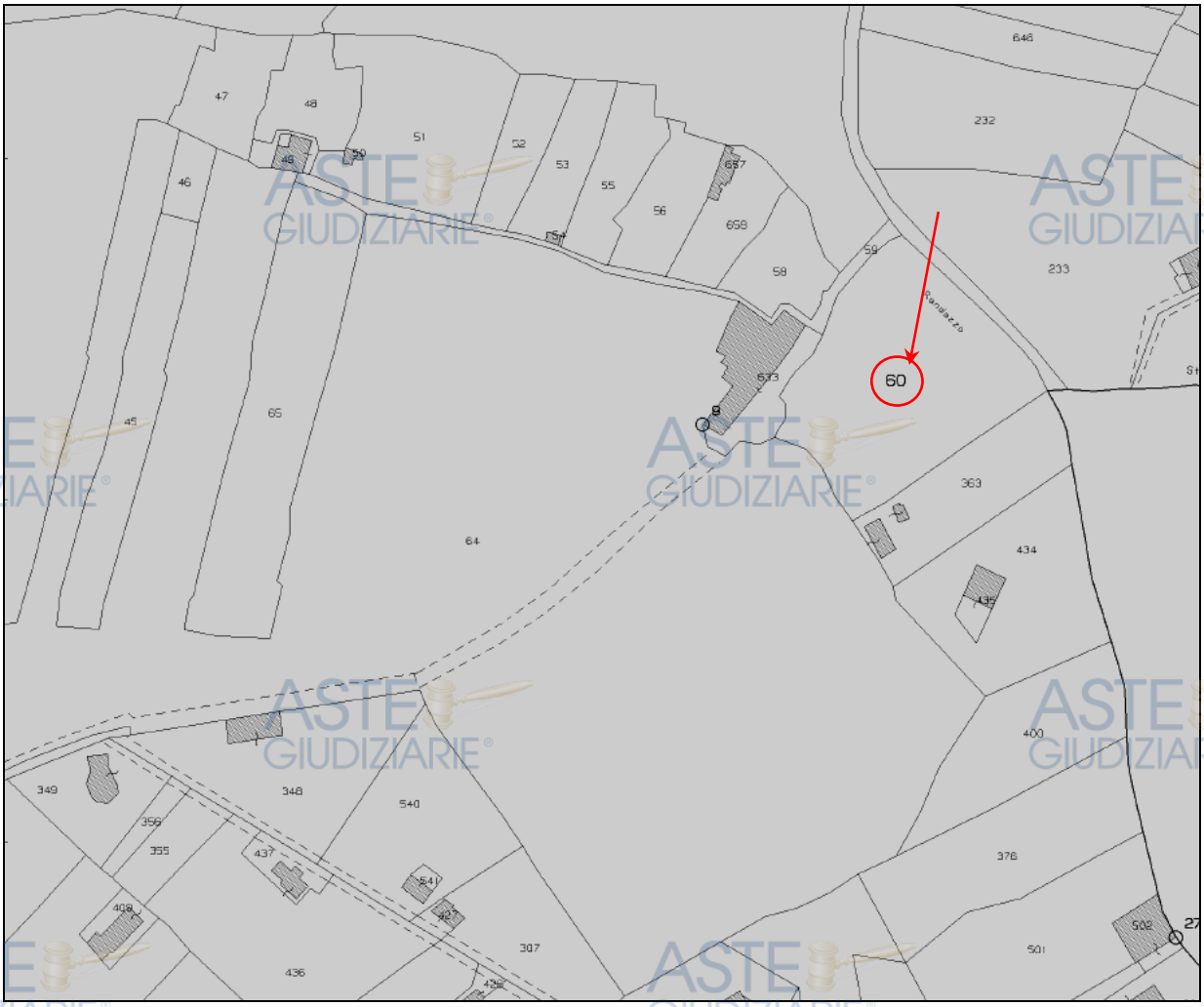


Figura 66- Visualizzazione della particella 60 e delle particelle confinanti- visualizzazione dell'estratto di mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

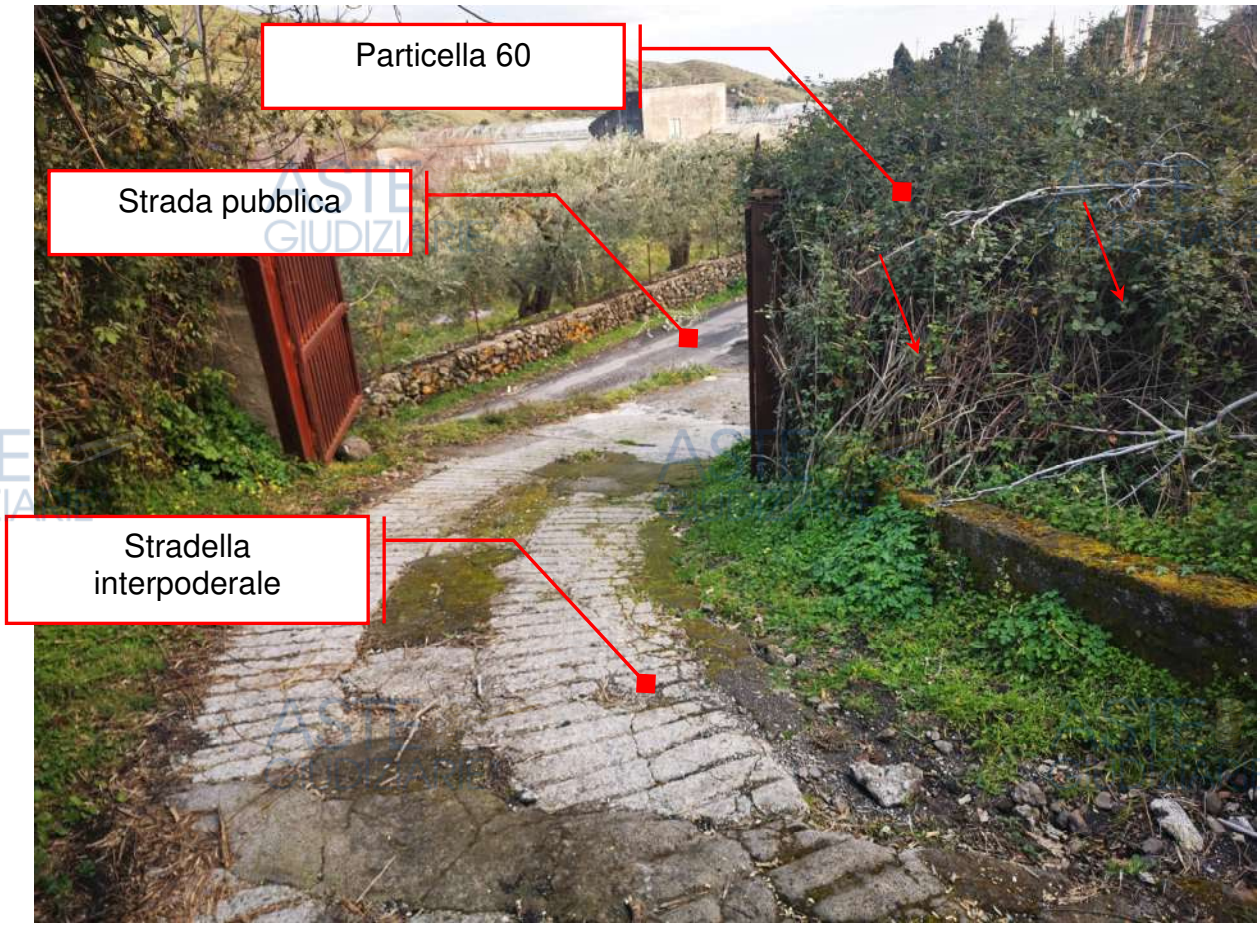
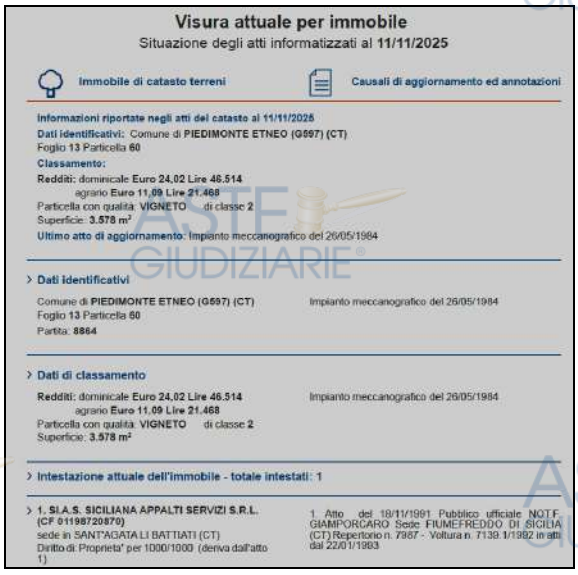


Figura 67- Visualizzazione della particella 60 posta a confine sia della stradella interpoderale e sia della strada pubblica



Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **11/11/2025**

Immobile di catasto terreni | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/11/2025
Dati identificativi: Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)**
Foglio 13 Particella 60
Classamento:
Redditi: dominicale Euro 24,02 Lire 46.514
agrario Euro 11,09 Lire 21.468
Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
Superficie: 3.578 m²
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 26/05/1984

Dati identificativi

Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)** — Impianto meccanografico del 26/05/1984
Foglio 13 Particella 60
Partita: 8864

Dati di classamento

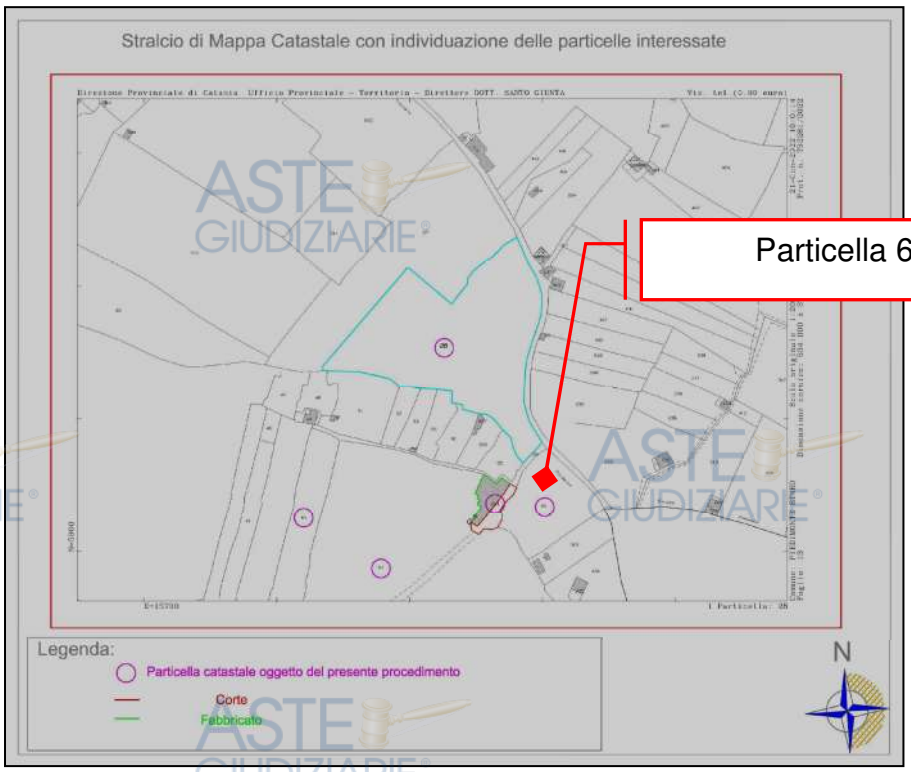
Redditi: dominicale Euro 24,02 Lire 46.514 — Impianto meccanografico del 26/05/1984
agrario Euro 11,09 Lire 21.468
Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
Superficie: 3.578 m²

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. **SI.A.S. SICILIANA APPALTI SERVIZI S.R.L.** (CF 01198720870) — 1. Atto del 18/11/1991 Pubblico ufficiale NOTF. GIAMPORCARO Sede: FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT) Repertorio n. 7987 - Voltura n. 7139.1/1992 in atti dal 22/01/1993
sede in SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Figura 68- Visualizzazione della visura catastale del terreno al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



(vedere allegato 11. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 12. Visura storica catastale del lotto di terreno individuato con particella 60).

Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

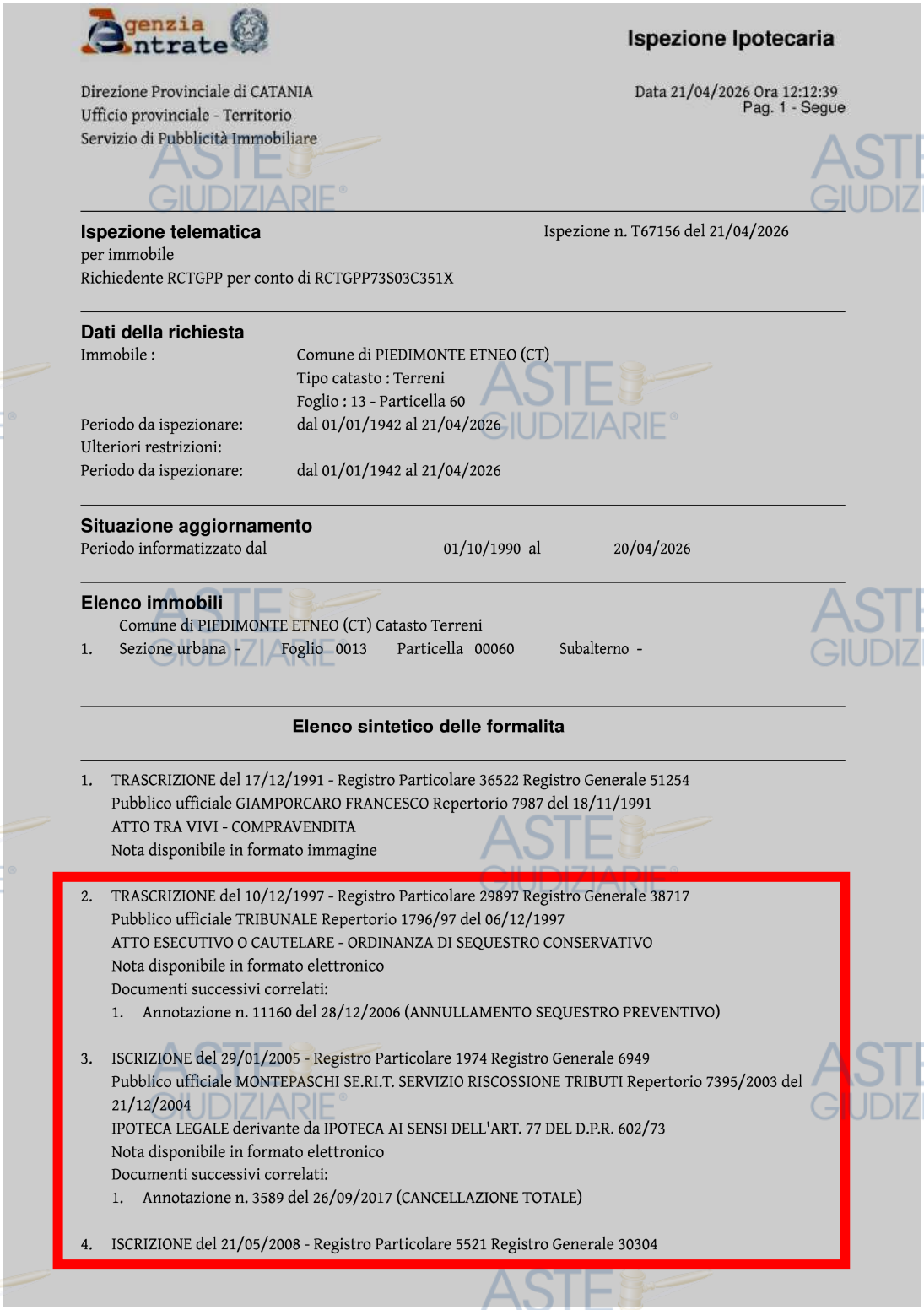
- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di [redacted] la particella 60 risultava di proprietà della Società [redacted] per piena proprietà per atto di compravendita del 18 porcaro Francesco di Fiumefreddo di Sicilia trascritto in data 17/12/1991 n. 36522 di registro particolare e n. 51254 di registro generale

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

4.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 21/04/2026 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 13. Accertamento sulle iscrizioni……particella 60), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (10/07/2019) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 12:12:39
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica Ispezione n. T67156 del 21/04/2026
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Dati della richiesta
Immobile : Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 13 - Particella 60
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 20/04/2026

Elenco immobili
Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00060 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 17/12/1991 - Registro Particolare 36522 Registro Generale 51254
   Pubblico ufficiale GIAMPORCARO FRANCESCO Repertorio 7987 del 18/11/1991
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 29897 Registro Generale 38717
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1796/97 del 06/12/1997
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 11160 del 28/12/2006 (ANNULLAMENTO SEQUESTRO PREVENTIVO)

3. ISCRIZIONE del 29/01/2005 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 6949
   Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 7395/2003 del 21/12/2004
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3589 del 26/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 5521 Registro Generale 30304

Figura 68- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- lotto di terreno riportato al NCT foglio 13 particella 60 – pagina 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 12:12:39
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T67156 del 21/04/2026

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 129347/2008 del 20/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 191 del 18/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 20066 Registro Generale 30475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DIST. GIARRE Repertorio 122/8 del 02/05/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 20433 Registro Generale 27672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20165 del 27/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 69- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCT foglio 13 particella 60 – pagina 2

4.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) e verifica di quelle cancellate

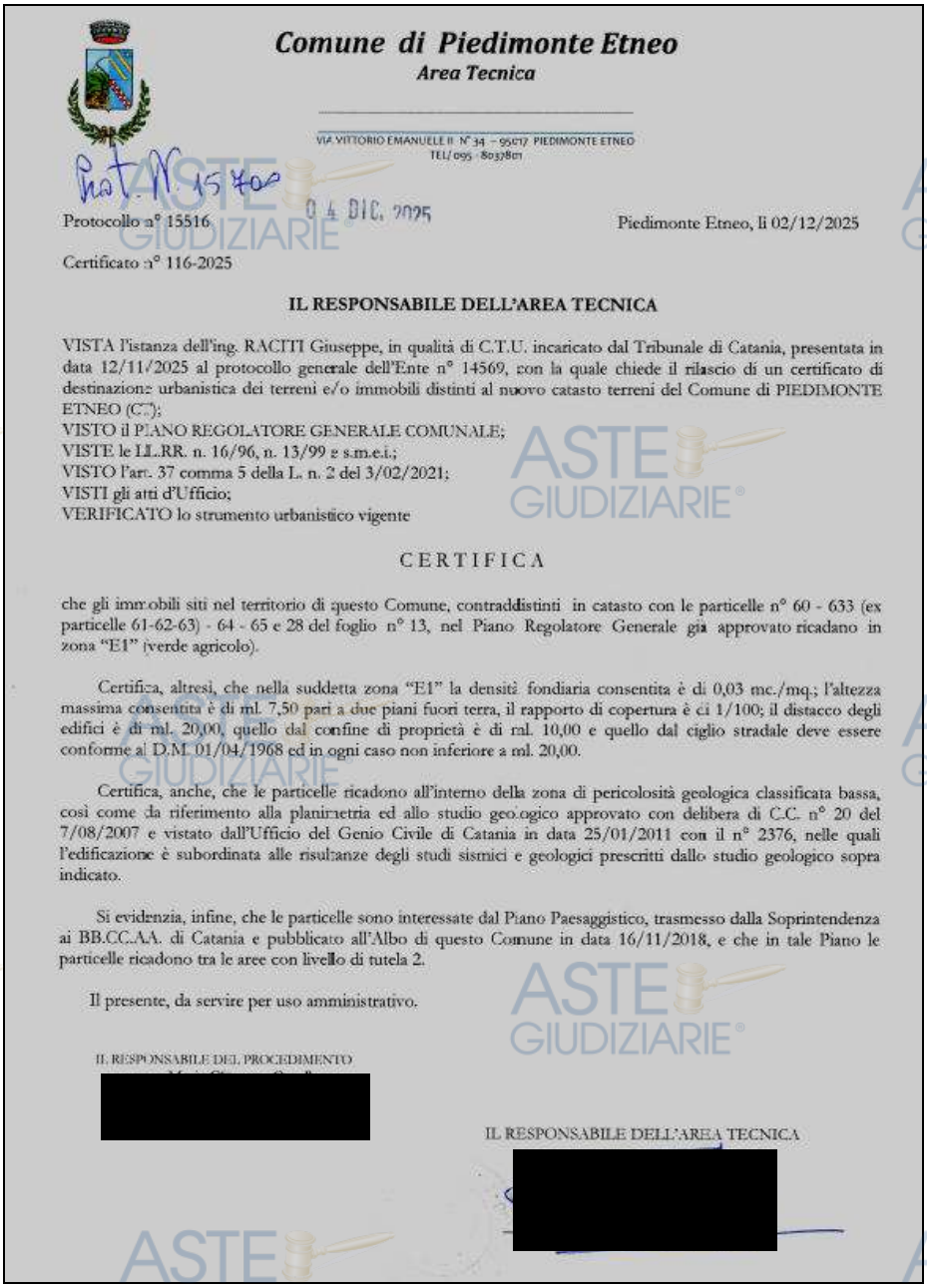
5. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

Preventivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo con richiesta datata 12/11/2025 registrato al Comune di Piedimonte Etneo con prot. generale n. 14569.

(vedere allegato 005. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo)

- In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Piedimonte Etneo nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Comune di Piedimonte Etneo
Area Tecnica

VIA VITTORIO EMANUELE II N°34 – 95017 PIEDIMONTE ETNEO
TEL/095 803780

Prot. N. 15700

Protocollo n° 15516 — 04 DIC. 2025 — Piedimonte Etneo, li 02/12/2025

Certificato n° 116-2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA l'istanza dell'ing. RACITI Giuseppe, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Catania, presentata in data 12/11/2025 al protocollo generale dell'Ente n° 14569, con la quale chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dei terreni e/o immobili distinti al nuovo catasto terreni del Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT);
VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE;
VISTE le LL.RR. n. 16/96, n. 13/99 e s.m.e.i.;
VISTO l'art. 37 comma 5 della L. n. 2 del 3/02/2021;
VISTI gli atti d'Ufficio;
VERIFICATO lo strumento urbanistico vigente

CERTIFICA

che gli immobili siti nel territorio di questo Comune, contraddistinti in catasto con le particelle n° 60 - 633 (ex particelle 61-62-63) - 64 - 65 e 28 del foglio n° 13, nel Piano Regolatore Generale già approvato ricadano in zona "E1" (verde agricolo).

Certifica, altresì, che nella suddetta zona "E1" la densità fondiaria consentita è di 0,03 mc./mq.; l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 pari a due piani fuori terra, il rapporto di copertura è di 1/100; il distacco degli edifici è di ml. 20,00, quello dal confine di proprietà è di ml. 10,00 e quello dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 01/04/1968 ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00.

Certifica, anche, che le particelle ricadono all'interno della zona di pericolosità geologica classificata bassa, così come da riferimento alla planimetria ed allo studio geologico approvato con delibera di C.C. n° 20 del 7/08/2007 e vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 25/01/2011 con il n° 2376, nelle quali l'edificazione è subordinata alle risultanze degli studi sismici e geologici prescritti dallo studio geologico sopra indicato.

Si evidenzia, infine, che le particelle sono interessate dal Piano Paesaggistico, trasmesso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e pubblicato all'Albo di questo Comune in data 16/11/2018, e che in tale Piano le particelle ricadono tra le aree con livello di tutela 2.

Il presente, da servire per uso amministrativo.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO [redacted]

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA [redacted]

Figura 70- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno censiti al NCT foglio 13

Quindi il lotto di terreno (particella 60) ricade in zona agricola E1 ed in area sottoposta al vincolo paesaggistico e sismico.

(vedere allegato 06. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piedimonrte Etneo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA

La valutazione del lotto di terreno è stata effettuata tenendo conto del valore medio unitario determinato nella sezione 1 (determinazione del valore della particella 633).

La valutazione del lotto è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato medi della zona su terreni aventi la stessa destinazione urbanistica. Alla luce di quanto sopra determinato, il sottoscritto ha estrapolato un valore unitario medio superficiario di terreno preso a confronto dopo minuziosa indagine di mercato su agenzie e mediatori della zona. Il valore determinato è stato lavorato detraendo la percentuale che tiene conto dell'aspetto della contrattazione ammontante a circa il 10% per cui si ha:

- Primo comparabile preso a riferimento:

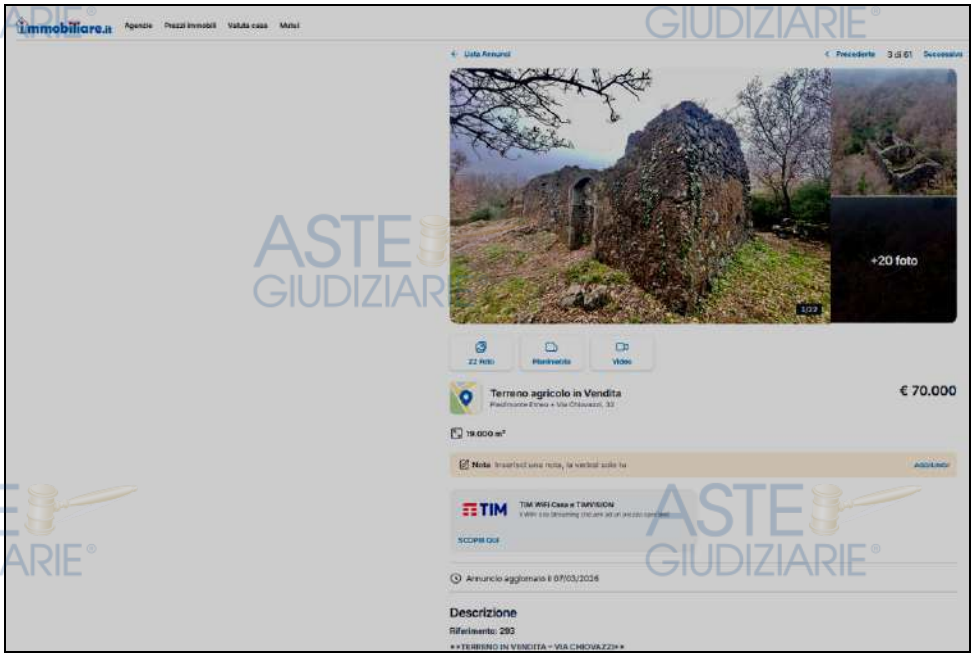


Figura 71- Visualizzazione di un comparabile

V1= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 70.000,00 -10%) / 19.000,00 mq = €/mq 3,32

- Secondo comparabile preso a riferimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 72- Visualizzazione di un comparabile

V2= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 48.000,00 -10%) / 10.000,00 mq = €/mq 4,32

Determinazione del valore di mercato del lotto oggetto della presente sezione:

VT = (V1 + V2)/2 x (superficie lotto di terreno) = €/mq (3,32+4,32)/2 x (3.578,00) = **€ 13.667,96**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta è attualmente pari a 13.667,96 €. Si dovrà tenere conto essendo una procedura fallimentare della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato. Pertanto il **valore attuale del cespite di cui alla presente sezione nel suo complesso è pari ad € 10.934,37 che si arrotonda ad € 11.000,00.**

5. **Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 65 con qualità colturale "Seminativo" di classe 2° della superficie di mq. 3.075,0 avente reddito domenicale € 3,97 e reddito agrario di € 1,59.**

Trattasi di un lotto di terreno a suolo naturale agricolo non coltivato ed in totale abbandono. Esso non risulta confinato e delimitato rispetto ai lotti limitrofi.

Esso ha una superficie catastale di mq. 3.075,00 e confina come di seguito:

a nord con la stradella interpoderale;

ad est con la particella 64 appartenente alla stessa ditta proprietaria;

ad ovest con la particella 64 appartenente alla stessa ditta proprietaria;

a sud con la particella 64 appartenente alla stessa ditta proprietaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

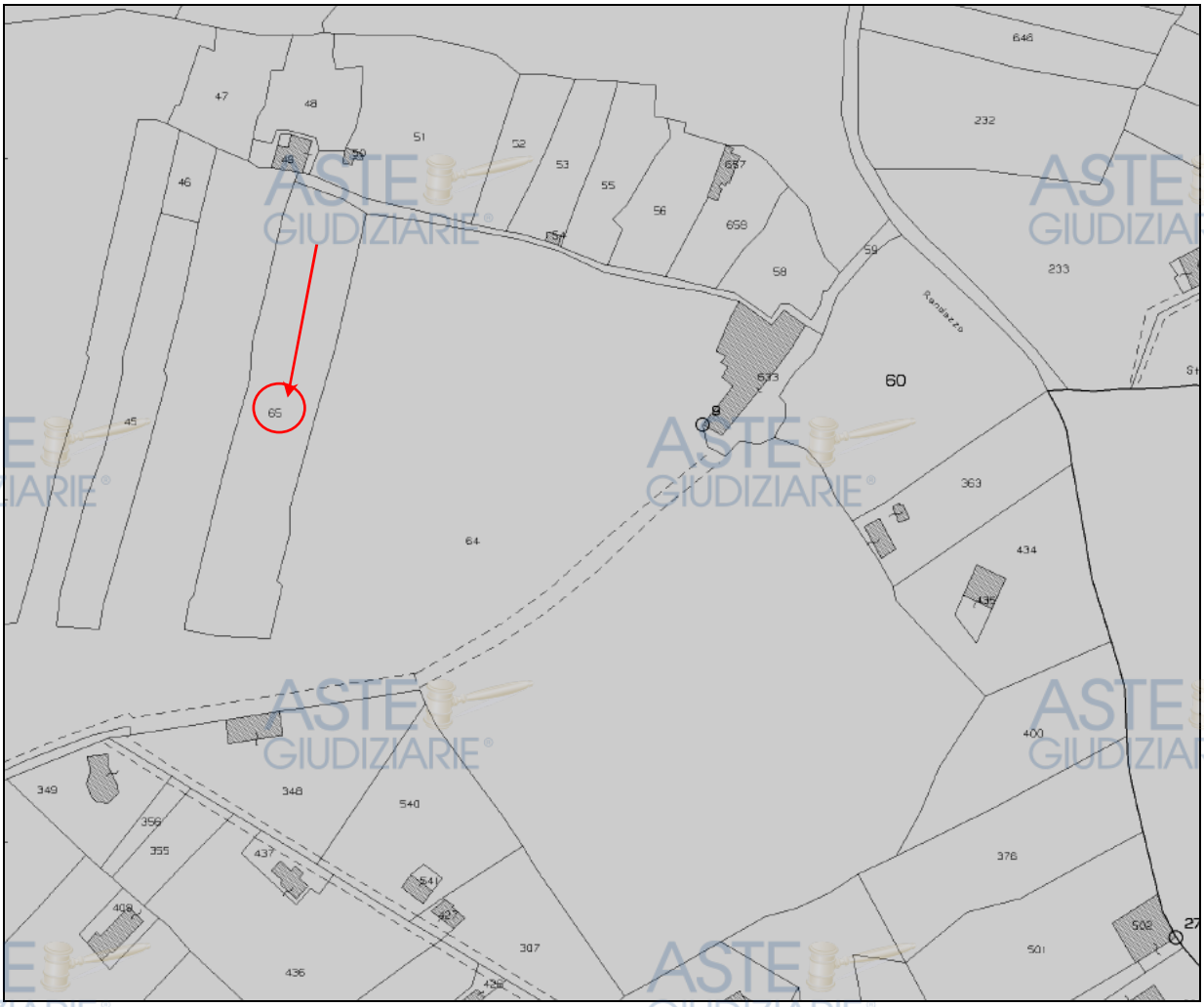


Figura 73- Visualizzazione della particella 65 e delle particelle confinanti- visualizzazione dell'estratto di mappa catastale

(vedere allegato 14 Visura catastale storica particella 65)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2025

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/11/2025

Dati identificativi: Comune di **PIEDIMONTE ETNEO (G597) (CT)**
Foglio **13** Particella **65**
Partita: **6917**

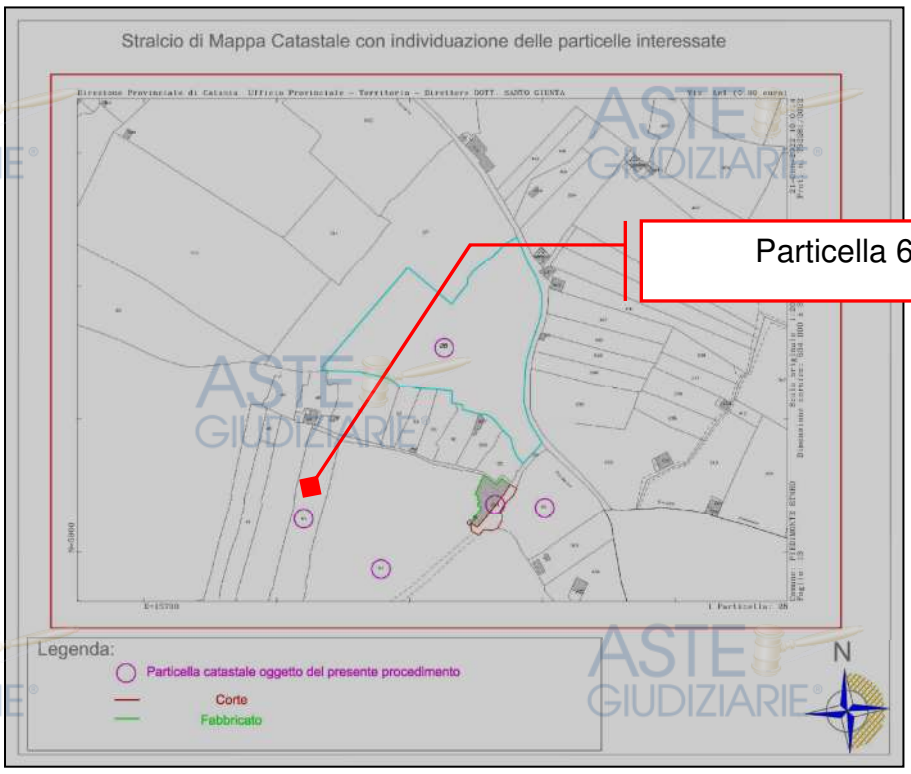
Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,97 Lire 7.688**
agrario **Euro 1,59 Lire 3.075**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **3.075 m²**
Annotazione di immobile: NON MECC

Intestati catastali

1 [redacted]
sede in SANT'AGATA LI BATTIATI (CT)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Figura 745- Visualizzazione della visura catastale del terreno al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di [redacted] età della Società [redacted] e trascritto in data 12/06/1992 n. 17804 di registro particolare e n. 24663 di registro generale

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

5.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 21/04/2026 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 15. Accertamento sulle iscrizioni……particella 65 e relativo atto di compravendita datato 22/05/1992), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (10/07/2019) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 12:24:09
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T70433 del 21/04/2026

per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 13 - Particella 65
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1942 al 21/04/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 20/04/2026

Elenco immobili

Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00065 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 12/06/1992 - Registro Particolare 17804 Registro Generale 24663
Pubblico ufficiale GRASSO GAETANO Repertorio 37768 del 22/05/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

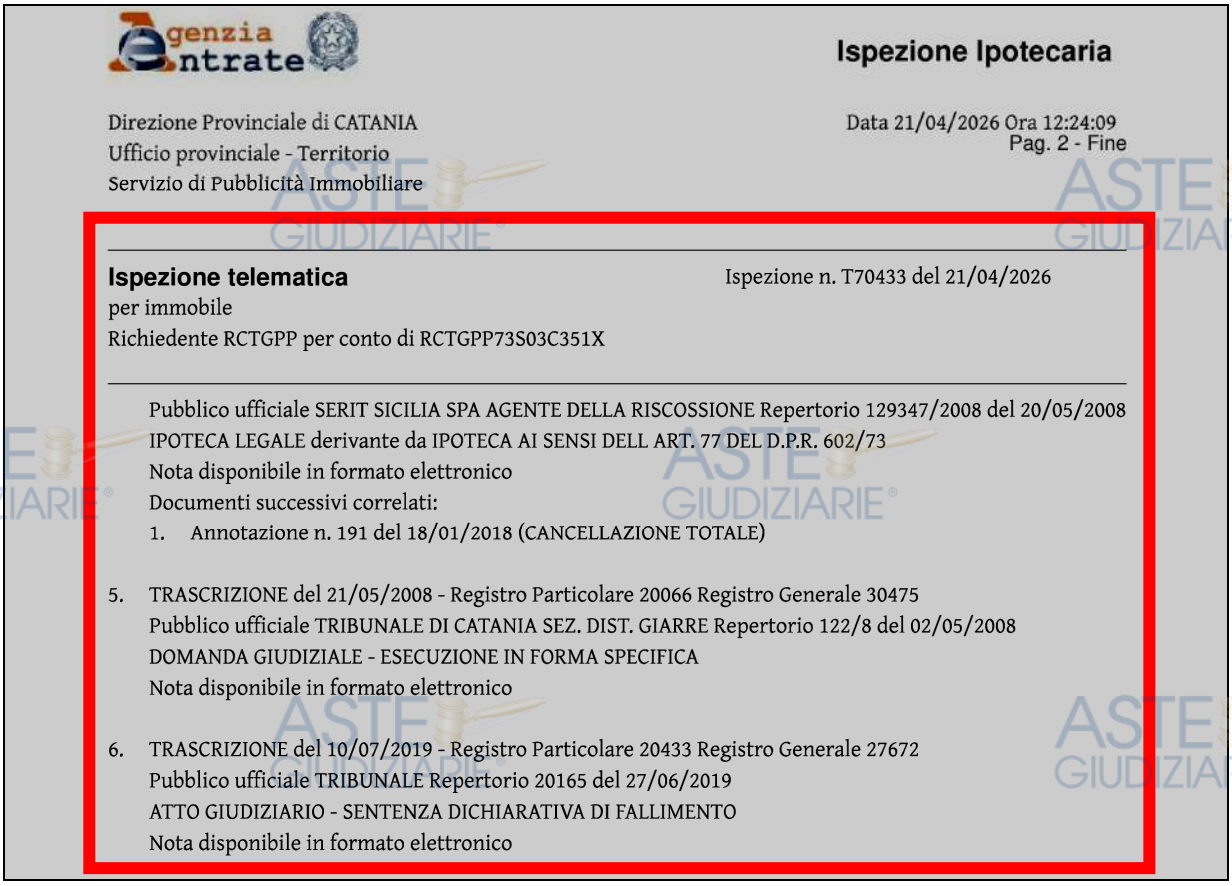
2. TRASCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 29897 Registro Generale 38717
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1796/97 del 06/12/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11160 del 28/12/2006 (ANNULLAMENTO SEQUESTRO PREVENTIVO)

3. ISCRIZIONE del 29/01/2005 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 6949
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 7395/2003 del 21/12/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3589 del 26/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 5521 Registro Generale 30304

Figura 75- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- lotto di terreno riportato al NCT foglio 13 particella 65 – pagina 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate — Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/04/2026 Ora 12:24:09
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica Ispezione n. T70433 del 21/04/2026
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 129347/2008 del 20/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 191 del 18/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 20066 Registro Generale 30475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DIST. GIARRE Repertorio 122/8 del 02/05/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 20433 Registro Generale 27672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20165 del 27/06/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Figura 76- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCT foglio 13 particella 65 – pagina 2

5.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) e verifica di quelle cancellate

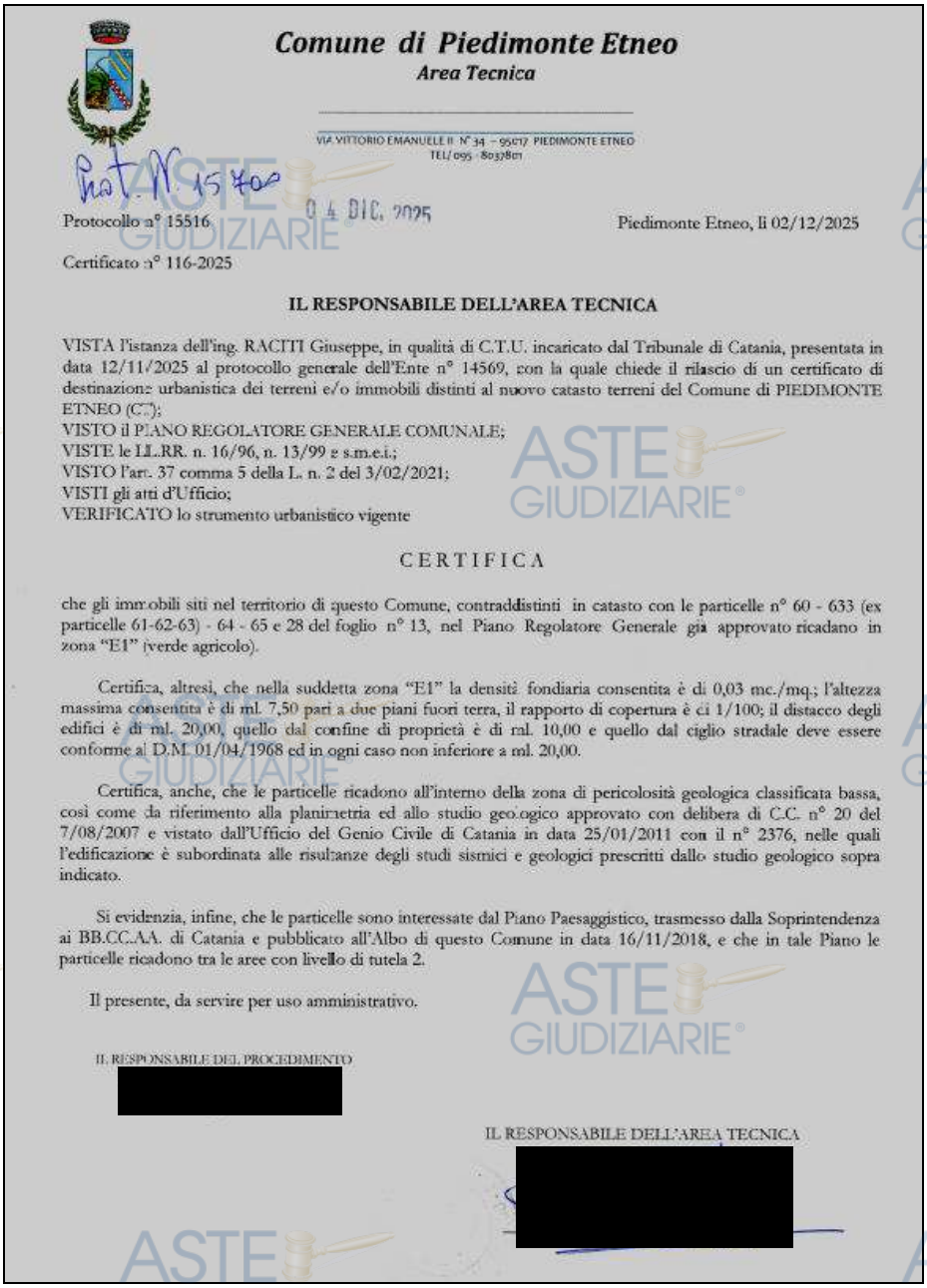
6. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

Preventivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo con richiesta datata 12/11/2025 registrato al Comune di Piedimonte Etneo con prot. generale n. 14569.

(vedere allegato 05. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Piedimonte Etneo)

- In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Piedimonte Etneo nella persona del responsabile del servizio e del tecnico istruttore del settore urbanistica, certificava quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Comune di Piedimonte Etneo
Area Tecnica

VIA VITTORIO EMANUELE II N°34 – 95017 PIEDIMONTE ETNEO
TEL/095 7803801

Prot. N. 15700

Protocollo n° 15516 04 DIC. 2025 Piedimonte Etneo, li 02/12/2025

Certificato n° 116-2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA l'istanza dell'ing. RACITI Giuseppe, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Catania, presentata in data 12/11/2025 al protocollo generale dell'Ente n° 14569, con la quale chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dei terreni e/o immobili distinti al nuovo catasto terreni del Comune di PIEDIMONTE ETNEO (CT);
VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE;
VISTE le LL.RR. n. 16/96, n. 13/99 e s.m.e.i.;
VISTO l'art. 37 comma 5 della L. n. 2 del 3/02/2021;
VISTI gli atti d'Ufficio;
VERIFICATO lo strumento urbanistico vigente

CERTIFICA

che gli immobili siti nel territorio di questo Comune, contraddistinti in catasto con le particelle n° 60 - 633 (ex particelle 61-62-63) - 64 - 65 e 28 del foglio n° 13, nel Piano Regolatore Generale già approvato ricadano in zona "E1" (verde agricolo).

Certifica, altresì, che nella suddetta zona "E1" la densità fondiaria consentita è di 0,03 mc./mq.; l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 pari a due piani fuori terra, il rapporto di copertura è di 1/100; il distacco degli edifici è di ml. 20,00, quello dal confine di proprietà è di ml. 10,00 e quello dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 01/04/1968 ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00.

Certifica, anche, che le particelle ricadono all'interno della zona di pericolosità geologica classificata bassa, così come da riferimento alla planimetria ed allo studio geologico approvato con delibera di C.C. n° 20 del 7/08/2007 e vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 25/01/2011 con il n° 2376, nelle quali l'edificazione è subordinata alle risultanze degli studi sismici e geologici prescritti dallo studio geologico sopra indicato.

Si evidenzia, infine, che le particelle sono interessate dal Piano Paesaggistico, trasmesso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e pubblicato all'Albo di questo Comune in data 16/11/2018, e che in tale Piano le particelle ricadono tra le aree con livello di tutela 2.

Il presente, da servire per uso amministrativo.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO [redacted]

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA [redacted]

Figura 77- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno censiti al NCT foglio 13

Quindi il lotto di terreno (particella 65) ricade in zona agricola E1 ed in area sottoposta al vincolo paesaggistico e sismico.

(vedere allegato 06. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piedimonrte Etneo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA

La valutazione del lotto di terreno è stata effettuata tenendo conto del valore medio unitario determinato nella sezione 1 (determinazione del valore della particella 633).

La valutazione del lotto è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato medi della zona su terreni aventi la stessa destinazione urbanistica. Alla luce di quanto sopra determinato, il sottoscritto ha estrapolato un valore unitario medio superficiario di terreno preso a confronto dopo minuziosa indagine di mercato su agenzie e mediatori della zona. Il valore determinato è stato lavorato detraendo la percentuale che tiene conto dell'aspetto della contrattazione ammontante a circa il 10% per cui si ha:

- Primo comparabile preso a riferimento:

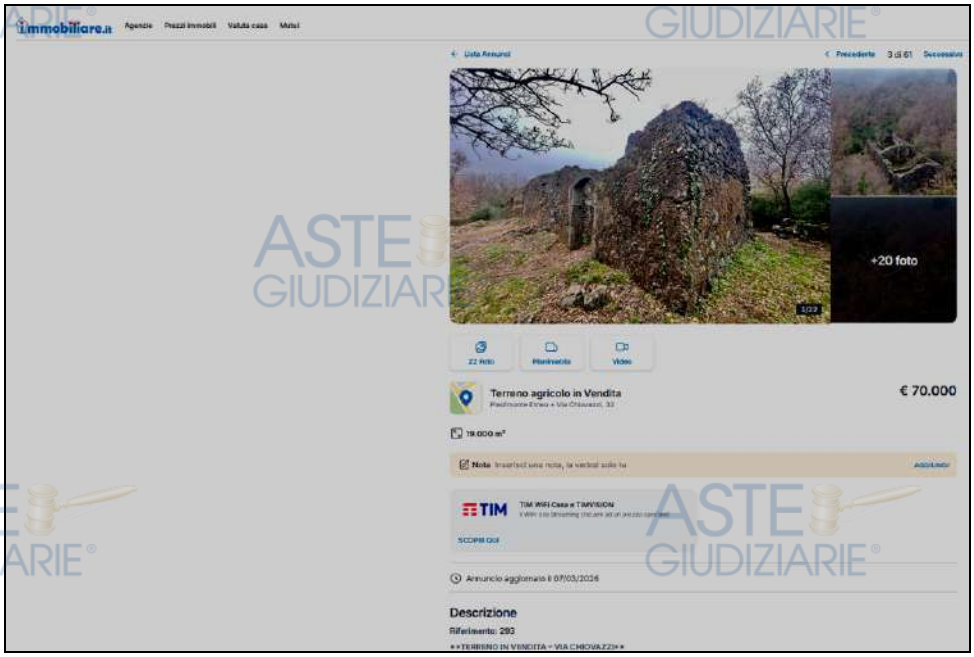


Figura 78- Visualizzazione di un comparabile

V1= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 70.000,00 -10%) / 19.000,00 mq = €/mq 3,32

- Secondo comparabile preso a riferimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 79- Visualizzazione di un comparabile

V2= Valore medio per unità di superficie detratto l'aliquota di contrattazione = (€ 48.000,00 -10%) / 10.000,00 mq = €/mq 4,32

Determinazione del valore di mercato del lotto oggetto della presente sezione:

VT = (V1 + V2)/2 x (superficie lotto di terreno) = €/mq (3,32+4,32)/2 x (3.075,00) = **€ 11.746,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta è attualmente pari a 11.746,50 €. Si dovrà tenere conto essendo una procedura fallimentare della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato. Pertanto il **valore attuale del cespite di cui alla presente sezione nel suo complesso è pari ad € 9.397,20 che si arrotonda ad € 9.400,00.**

4. *Conclusioni*

Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza dei lotti di terreno, della loro caratteristica, consistenza, relazione funzionale oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione, si ritiene necessario vendere in **UNICO LOTTO così composto:**

LOTTO UNICO:

- *Antico fabbricato rurale sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 633 (ex particella 61, 62 e 63 giusto tipo mappale del 08/11/2017 protocollo n. CT0232273 con qualità "Ente urbano" della superficie di mq. 829,0 –* ***Valore di stima € 204.000,00***
- *Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 28 con qualità colturale "Seminativo" di classe 2° della superficie di mq. 12.980,0 avente reddito domenicale € 16,76 e reddito agrario di € 6,70-* ***Valore di stima € -27.200,00****;*
- *Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 64 con porz. AA con qualità colturale "Seminativo" di classe 3° della superficie di mq. 33.500,0 avente reddito domenicale € 17,30 e reddito agrario di € 13,84 e con porz. AB con qualità colturale "Agrumeto" di classe 1° della superficie di mq. 4.154,0 avente reddito domenicale € 115,85 e reddito agrario di € 64,36-* ***Valore di stima € 115.000,00****;*
- *Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 60 con qualità colturale "Vigneto" di classe 2° della superficie di mq. 3.578,0 avente reddito domenicale € 24,02 e reddito agrario di € 11,09-* ***Valore di stima € 11.000,00****;*
- *Lotto di terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) censito al NCT foglio 13 particella 65 con qualità colturale "Seminativo" di classe 2° della superficie di mq. 3.075,0 avente reddito domenicale € 3,97 e reddito agrario di € 1,59-* ***Valore di stima € 9.400,00****.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO € 312.200,00

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

Tanto doveva il CTU per l'espletamento del mandato conferitogli e rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento coglie l'occasione per porgerLe i più cordiali saluti.

5. *Elenco allegati*

ALLEGATO N. 1. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 20/03/2026

ALLEGATO N. 2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 3. VISURA STORICA CATASTALE DEL LOTTO DI TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 633

ALLEGATO 4. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI……PARTICELLA 61-62-63- 633

ALLEGATO 5. - COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI PEDARA

ALLEGATO 6.- COPIA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI PIEDIMONTE ETNEO

ALLEGATO 7. VISURA STORICA CATASTALE DEL LOTTO DI TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 28

ALLEGATO 8- ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI……PARTICELLA 28

ALLEGATO 9- VISURA STORICA CATASTALE DEL LOTTO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 64

ALLEGATO 10- ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI……PARTICELLA 64

ALLEGATO 11- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 12- VISURA STORICA CATASTALE DEL LOTTO DI TERRENO INDIVIDUATO CON PARTICELLA 60

ALLEGATO 13- ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI……PARTICELLA 60 ED ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 18/11/1991

ALLEGATO 14- VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 65

ALLEGATO 15- ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI……PARTICELLA 65 E RELATIVO ATTO DI COMPRAVENDITA DATATO 22/05/1992

Valverde 28/04/2026

In Fede

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009