

TRIBUNALE DI CATANIA**SEZIONE VI****ESECUZIONE IMMOBILIARE****PROCEDURA N. 353/2023**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI**PROCEDENTE:****CONTRO:****LOTTO UNO****VILLA PAPPALARDO TREWELL**

Tribunale di Catania***Sesta Sezione Civile******Sezione esecuzioni immobiliari*****Relazione Tecnica-Estimativa****Lotto 1****Oggetto:**

Valutazione economica di:

- 1) Complesso monumentale storico

Localizzazione:

– Catania, Viale Regina Margherita

Procedura N. 353/2023**G.E.****Dott.ssa****Nelly Gaia Mangiameli****Esperti Stimatori**

Ing. Angelo Brafa

Ing. Alessandro Basile

File:

353_2023_Relazione_Tecnica_LOTTO_1

Rev.1**Deposito:**

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
- Presso Studi Tecnici Esperti

Data:

il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 08 Luglio 2025

Firmata digitalmente da:

Ing. Angelo Brafa

Ing. Alessandro Basile

Firma


INDICE

PREMESSA.....	4
OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	7
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI	10
3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	13
4 CONFORMITÀ DEI DAI CATASTALI	15
5 DESTINAZIONE URBANISTICA	21
6 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	21
7 DISPONIBILITÀ DEI BENI	29
8 DESCRIZIONE IMMOBILI	29
9 CONSISTENZA COMMERCIALE	52
10 PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	56
11 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA	70
12 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	72
13 RILIEVO FOTOGRAFICO.....	79
14 DIVISIBILITÀ	80
15 PROGETTO DI DIVISIONE	80
CONCLUSIONI	81
ALLEGATI	82

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Premessa

In esito al decreto di nomina del 16/09/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato agli scriventi Ing. Angelo Brafa ed Ing. Alessandro Basile, regolarmente iscritti all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, i nominati c.t.u. venivano incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota,
- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. allegghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Data la particolarità degli immobili oggetto del superiore mandato, si è deciso, con motivazioni che verranno dettagliate nello specifico quesito, di dividere il compendio immobiliare in tre distinti lotti di vendita. Per ciascun lotto, è stata redatta una relazione di stima, come da prospetto che segue:

Lotto	Relazione Tecnica	Immobile
1	Relazione Tecnica Lotto 1	Complesso monumentale in Catania Viale Regina Margherita nn. 12-14
2	Relazione Tecnica Lotto 2	Immobili ad uso industriale sito in Catania Via S.G. La Rena
3	Relazione Tecnica Lotto 3	Immobile ad uso commerciale sito in Catania Via Asiago

La presente relazione si riferisce al lotto uno.

Operazioni Peritali

Dopo aver accettato l'incarico ed esaminati gli atti della procedura esecutiva, gli scriventi hanno preso contatti con il custode degli immobili pignorati, avv. Stefania Incontro, nominato contestualmente agli scriventi e, concordavano con il custode il giorno del sopralluogo, comunicando tale data al debitore, nonché al creditore procedente e al terzo costituito a mezzo PEC dei rispettivi procuratori.

Per la verifica degli immobili del lotto uno, sono stati necessari n.4 sopralluoghi

Durante ogni sopralluogo è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale, degli immobili, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale,
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi.
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricadono gli immobili oggetto di stima.

Per ciascun sopralluogo eseguito, gli scriventi hanno redatto i verbali delle operazioni peritali svolte, che si allegano alla presente (allegato n.2).

Risposta ai quesiti

1 Identificazione e descrizione dei beni

QUESITO identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Con il Pignoramento Immobiliare, che ha dato origine al procedimento n.353/2023, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione, i seguenti immobili di proprietà della società debitrice:

1. **"compendio immobiliare formato da tre distinti corpi di fabbrica in Catania Viale Regina Margherita nn. 12-14,**
in come di seguito distinto al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Catania:
 - a. Foglio 22, particella 275 sub.1-2-4-6-7-10-12-13
 - b. Foglio 22 particella 274 sub.1-2-4-5-6
 - c. Foglio 22, particella 274, sub.7-8-9-10-11, (ex foglio 22 part.380 sub.1-2-3-4)
 - d. Catasto Terreni foglio 22 particelle 274, 275 e 393.

2. le unità immobiliari site in Catania Via San Giuseppe Alla Rena n.90/A identificate al Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 1177(ex particella 818)

3. Immobile ad uso attività commerciale sito in Catania Via Asiago n.26 identificato al foglio 18, particella 229, sub.5"

La presente relazione si riferisce agli immobili indicati al punto 1.

1.1 Dati catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche degli immobili con la planimetria correlata, ricostruendone in questa maniera la storia catastale.

I beni oggetto del procedimento relativi al lotto uno, sono oggi identificati catastalmente nel modo seguente:

N.C.E.U. del comune di Catania									
Immobili siti in Viale Regina Margherita: f.22, part.275									
Immobile A: Villa Pappalardo Trehwell									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Altri dati
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	22	275	1	A/4	6	2,5 vani		€ 116,20	Viale Regina Margherita n.14 piano T
2	22	275	2	A/4	8	3,5 vani		€ 225,95	Viale Regina Margherita n.14 piano T
3	22	275	4	A/4	8	4,0 vani		€ 258,23	Viale Regina Margherita n.14 piano T
4	22	275	6	A/10	3	8,0 vani		€ 4.172,97	Viale Regina Margherita n.14 piano 1
5	22	275	7	A/3	7	5,0 vani		€ 645,47	Viale Regina Margherita n.14 piano 1
6	22	275	10	C/2	10	21 mq		€ 126,89	Viale Regina Margherita n.14 piano T
7	22	275	11	A/2	4	8,5 vani		€ 965,77	Viale Regina Margherita n.14 piano 1
8	22	275	12	B/5	1	3.776 mc		€ 5.655,43	Viale Regina Margherita n.14 Scala A, interno 3, piano 1
9	22	275	13	B/5	1	1.804 mc		€ 2.701,90	Viale Regina Margherita n.14 Scala D interno 1 piano 2
Intestati		quota di 1/1							
Derivanti da		Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.							

N.C.E.U. del comune di Catania

Immobili siti in Viale Regina Margherita: f.22, part.274

Immobile A_1: Dependance

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Altri dati
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	22	274	1	A/3	6	5,0 vani		€ 555,19	Viale Regina Margherita n.14 piano T
2	22	274	2	B/5	1	880 mc		€ 1.318,00	Viale Regina Margherita n.14 piano T
3	22	274	4	A/4	6	3,5 vani		€ 162,68	Viale Regina Margherita n.14 piano T
4	22	274	5	A/3	6	8,0 vani		€ 888,31	Viale Regina Margherita n.14 piano 1
5	22	274	6	B/5	1	839 mc		€ 1.256,60	Viale Regina Margherita n.14 Scala P interno 1 piano 1
Intestati		I quota di 1/1							
Derivanti da		Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.							

N.C.E.U. del comune di Catania

Immobili siti in Viale Regina Margherita: f.22, part.274

Immobile A_2: Autorimessa

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Altri dati
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	22	274	7	C/6	12	20 mq		€177,66	Viale Regina Margherita n.14 piano T
2	22	274	8	C/6	12	19 mq		€ 168,78	Viale Regina Margherita n.14 piano T
3	22	274	9	C/6	12	15 mq		€ 133,25	Viale Regina Margherita n.14 piano T
4	22	274	10	C/6	12	20 mq		€ 177,66	Viale Regina Margherita n.14 piano T
5	22	274	11	C/6	12	17 mq		€ 151,01	Viale Regina Margherita n.14 piano T
Intestati		srl quota di 1/1							
Derivanti da		Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.							

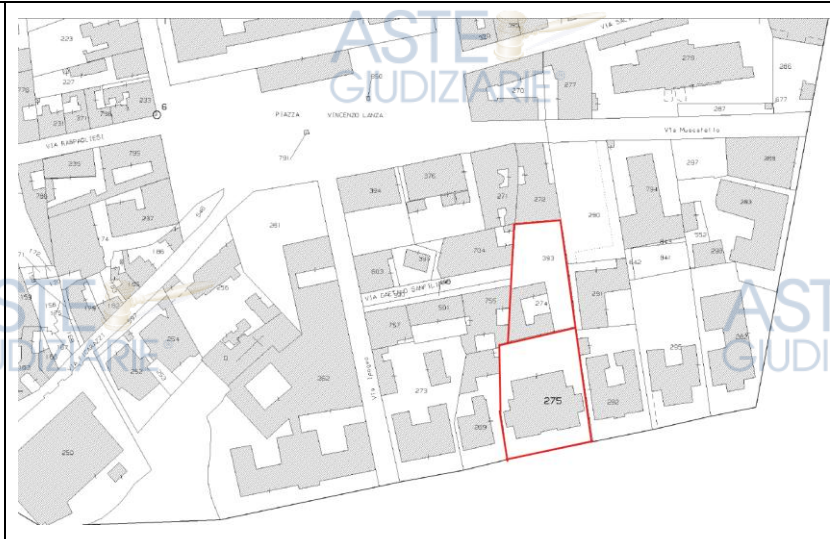
Catasto Terreni Comune di Catania

Terreni ubicati in Catania Viale Regina Margherita

Immobile D: Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Immobile N.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie(mq)	Reddito	
					Dominicale	Agrario
1	22	393	U	1.270		
2	22	275	Ente Urbano	2.468		
3	22	274	Ente Urbano	435		
Intestati		I quota di 1/1				
Dati derivanti da:		Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.				

Estratto di mappa



Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

i beni sopra indicati sono intestati alla società s.r.l., proprietaria per la piena proprietà dal 14/09/2010. Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed i titolari degli immobili pignorati.

1.2 Confini

Gli immobili pignorati nel loro insieme confinano:

immobili siti in Viale Regina Margherita 12-14	
L'area di pertinenza dell'edificio principale villa liberty, part.275, confina:	- a nord con fabbricato (dependance) identificato con la particella 274, con tratto di terreno identificato con la particella 393 e per un piccolo tratto con fabbricato identificato con la particella 755, - ad est con area di pertinenza del fabbricato identificato con la particella 292 e per un piccolo tratto con 'area di pertinenza della particella 291, - ad ovest con area di pertinenza e fabbricato identificato con la particella 269, - a sud con viale Regina Margherita
Il fabbricato secondario villino ed il locale garage, dell'edificio principale, identificato con la part.274, confina:	- a nord con terreno identificato con la particella 393, - ad est con terreno identificato con la particella 393, - ad ovest con fabbricato identificato con la particella 755, - a sud con area di pertinenza della villa identificata con la particella 275
Il tratto di terreno identificato con la particella 393:	- a nord con fabbricato identificato con la particella 272, - ad est con area libera adibita a parcheggio identificata con la particella 290 e con area di pertinenza del fabbricato identificato con la particella 291, - ad ovest con Via Gaetano San Filippo, - a sud con area di pertinenza della villa identificata con la particella 275

2 Proprietà dei beni pignorati

2.2 Correttezza dati Pignoramento

QUESITO B verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia

corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 06/06/2023 ai nn.27346/20498, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce i beni inseriti nel lotto uno:

Beni immobili costituenti il lotto UNO					
Immob.	Descrizione/soggetti			quota pignorata	Note
1	Villa	Part.275	sub.2-4-6-7-10-11-12-13	Piena proprietà	//
2	Villino-Dependence	Part.274	sub.1-2-4-5-6	Piena proprietà	//
3	Autorimessa	Part.274	sub.7-8-9-10-11	Piena proprietà	//
4	Area esterna	Part.393	Terreno	Piena proprietà	//

Nella nota di trascrizione del pignoramento, sono state indicate anche gli immobili identificati al foglio 22 part.380 sub.1-2-3-4-5. La particella 380 (sub.1-2-3-4-5), oggi risulta soppressa ed ha originato gli immobili identificati con la part.274 (sub.7-8-9-10-11). Variazione del 15/03/2016 Pratica n. CT0054069 in atti dal 15/03/2016 Bonifica identificativo catastale (n. 15743.1/2016)

2.3 Verifica quota proprietà

QUESITO C verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

alla società debitrice, il complesso immobiliare sopra identificato, è pervenuto in piena proprietà, per atto di scissione parziale del 14/09/2010 rep.23318/6422 Notaio Fatuzzo Raffaele di Catania trascritto il 20/09/2010 ai nn.50364/31139 da potere di

Alla gli immobili sono pervenuti in piena proprietà per atto di compravendita del 29/09/2005 numero repertorio 13662/8989 notaio Floridi Giovanni di Roma, trascritto il 07/10/2005 ai nn.64908/34682 da potere della S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici srl sede Roma.

2.4 Vincoli ed Oneri

La villa denominata **Villa Pappalardo Trehwell**, con annesso giardino, dependance e pertinenze, costituiscono un edificio monumentale di particolare interesse storico-artistico, appartenente alla schiera di ville esistenti lungo viale Regina Margherita che hanno caratterizzato l'architettura di fine ottocento di Catania. Con decreto della sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Catania n. 8493 del 06/12/2007, (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (art. 13), il complesso denominato Villa Pappalardo Trehwell è stato dichiarato "di interesse storico artistico ed architettonico particolarmente importante e sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela".

2.5 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO	accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la
D	continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi, individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento trascritto il 06/06/2023. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento sono stati individuati i seguenti titoli:

- **Atto di scissione parziale** del 14/09/2010 rep.23318/6422 Notaio Fatuzzo Raffaele di Catania trascritto il 20/09/2010 ai nn.50364/31139 con cui la ha

acquisito la piena proprietà degli immobili pignorati da potere della società Carbolio S.p.A.,

- **atto di compravendita** del 29/09/2005 numero repertorio 13662/8989 notaio Floridi Giovanni di Roma, trascritto il 07/10/2005 ai nn.64908/34682 con cui la società Carbolio S.p.A., ha acquisito la piena proprietà degli immobili pignorati (foglio 22, part.275, sub 2-4-6-7-10-11-12-13; foglio 22 part.274 sub. 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11 e foglio 22 part.393) da potere della Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici srl sede Roma. Il suddetto atto, costituisce il primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale del 06/06/2023, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, i sottoscritti accedevano telematicamente al fascicolo della procedura, per estrarre le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

3 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

QUESITO accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Vincolo non cancellabile nel contesto della procedura immobiliare:

- Vincolo legale del 06/12/2007, numero di repertorio 8493 emesso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. sede d Palermo, trascritto il 29/09/2008 ai nn.55588/35694, sopra la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Catania Foglio 22 part.274 Sub.1-2-4-5-6 e Part.275 sub.2-4-6-7-10-11 3, Part.393 contro SpA, sed Catania

Vincoli ed oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Sul Complesso immobiliare pignorato, sito in Catania, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2005 repertorio nn. 13663/8990 notaio Floridi Giovanni di Roma iscritta il 4909/22919. Ipoteca a favore di [redacted] ede di Palermo contro [redacted] anni gravante su intero [redacted] immobiliare. Cui ha fatto seguito una annotazione ad iscrizione n.141 del 11/01/2010 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificato di contratto di mutuo.
- b. **Ipoteca Volontaria** nascente da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il 02/07/2007 ai nn.48105/13430, notaio Boscarino Giuseppe di Catania repertorio nn.258028/20242, a favore di [redacted] ede Catania e [redacted] Srl sede Catania, durata 3 anni, gravante sull'intero complesso immobiliare e su altri immobili. Cui ha fatto seguito annotazione di iscrizione n.5850 del 15/11/2012 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo di contratto di apertura di credito
- c. **Pignoramento immobiliare**, trascritto il 06/06/2023 ai nn.27346/20489 a favore di [redacted] srl sede di Milano, [redacted] srl ne sede di [redacted]

Catania e gravante sull'intero complesso immobiliare ed altri immobili.

4 Conformità dei dati Catastali

QUESITO provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario o redazione, solo se strettamente necessario;

Reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetrie e visure storiche sia precedenti che aggiornate), (allegato n.3), dalle ricognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si evidenzia la corretta identificazione, per:

- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

Alla luce di quanto sopra e da quanto osservato dai CTU in sede di sopralluogo emerge che i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali, identificando inequivocabilmente gli immobili oggetto di pignoramento.

Compendio immobiliare in Catania Viale Regina Margherita nn. 12-14

Il compendio immobiliare è formato da tre distinti corpi di fabbrica ed una particella di terreno:

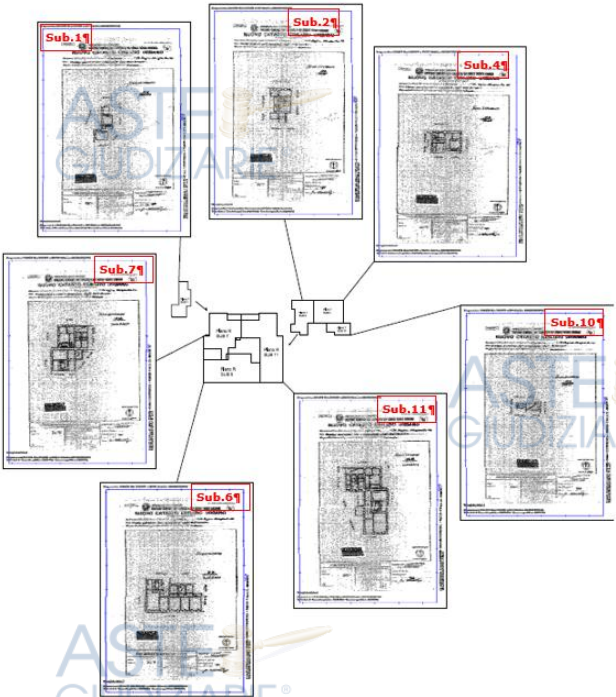
- Villa Pappalardo Trehwell, foglio 22, part.275,
- Villino-Dependance, foglio 22 part.274,
- Locali autorimesse, foglio 22 part.274,
- Particella di terreno, foglio 22 part.393,

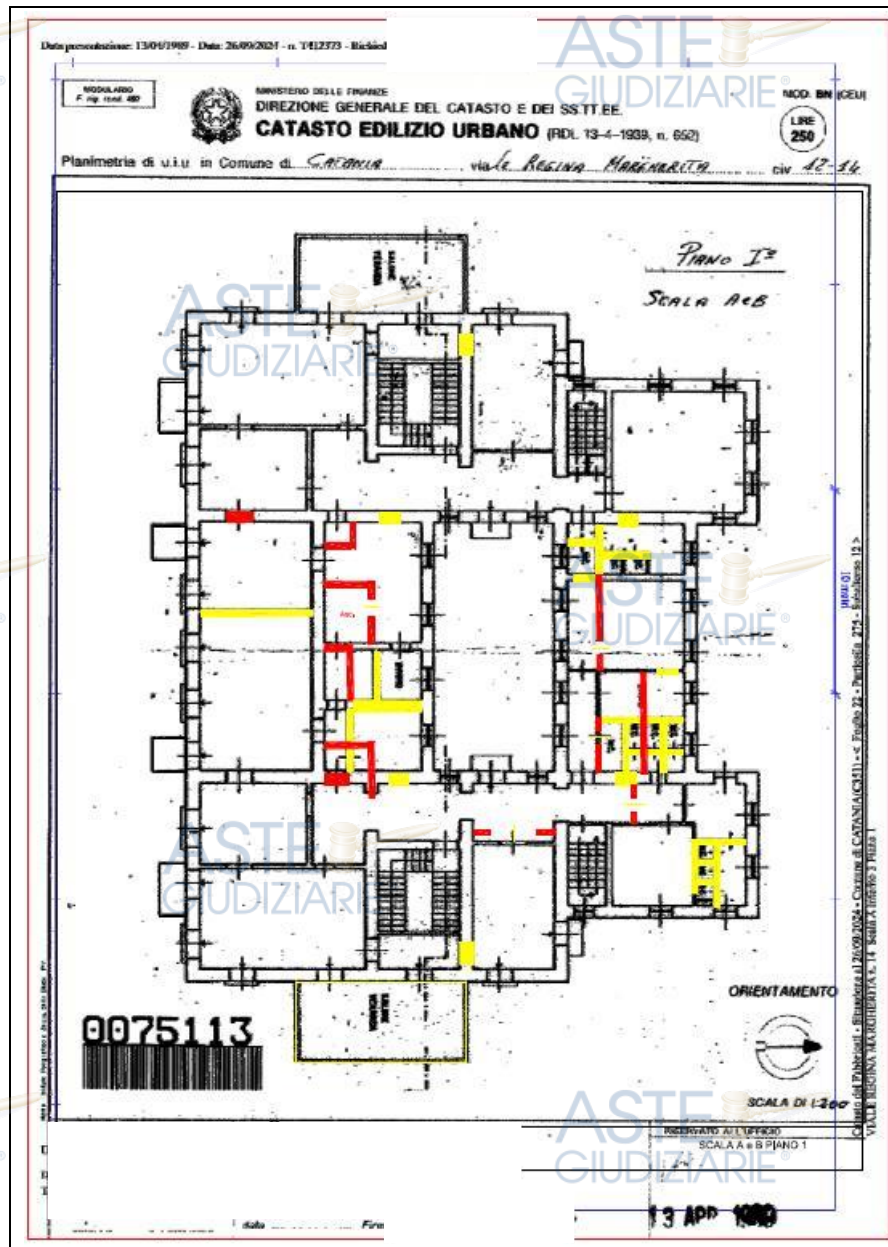
Villa Pappalardo Trehwell:

La villa si sviluppa su quattro piani sul prospetto nord e su due piani sul prospetto sud, ciascuno dei quali è suddiviso nei seguenti identificativi catastali:

- **Piano terra** suddiviso in quattro subalterni, sub.1 sub.2, sub.4 abitazione, sub.10 deposito
- **Piano primo** suddiviso in tre subalterni sub.7 abitazione, sub.6 ufficio, sub.11 abitazione,
- **Piano secondo** non suddiviso, presenta una unità immobiliare sub.12 scuola e laboratorio scientifico,
- **Piano terzo**, non suddiviso, presenta una unità immobiliare sub.13.

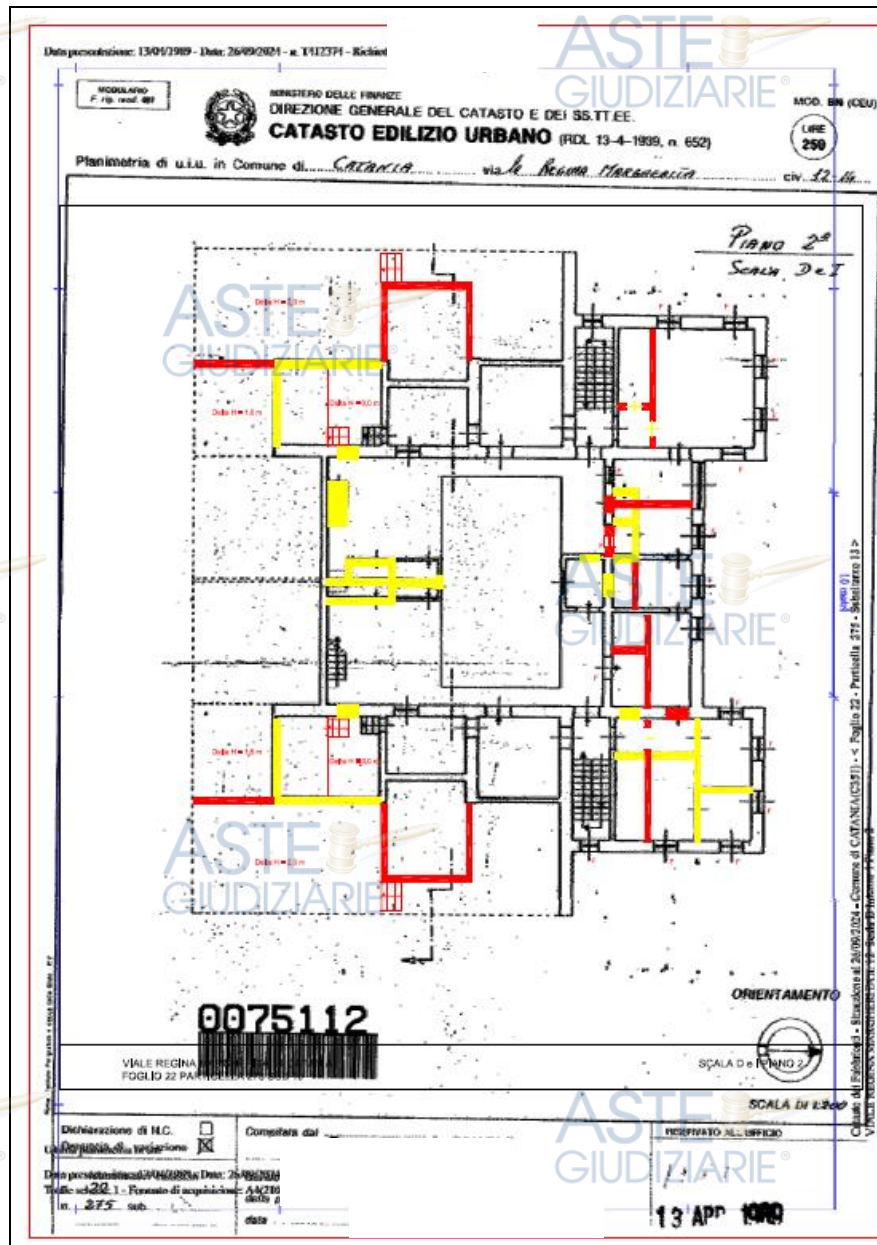
Nella seguente TAV.1, vengono riportate le planimetrie catastali del complesso immobiliare, con indicazione grafica dello stato di fatto e le planimetrie estrapolate dal progetto presentato ed approvato per il cambio di destinazione d'uso;

Planimetria Villa Liberty:	TAV.1
	❖ Planimetria catastale Piano terra villa. Il piano terra catastalmente è diviso in sette subalterni



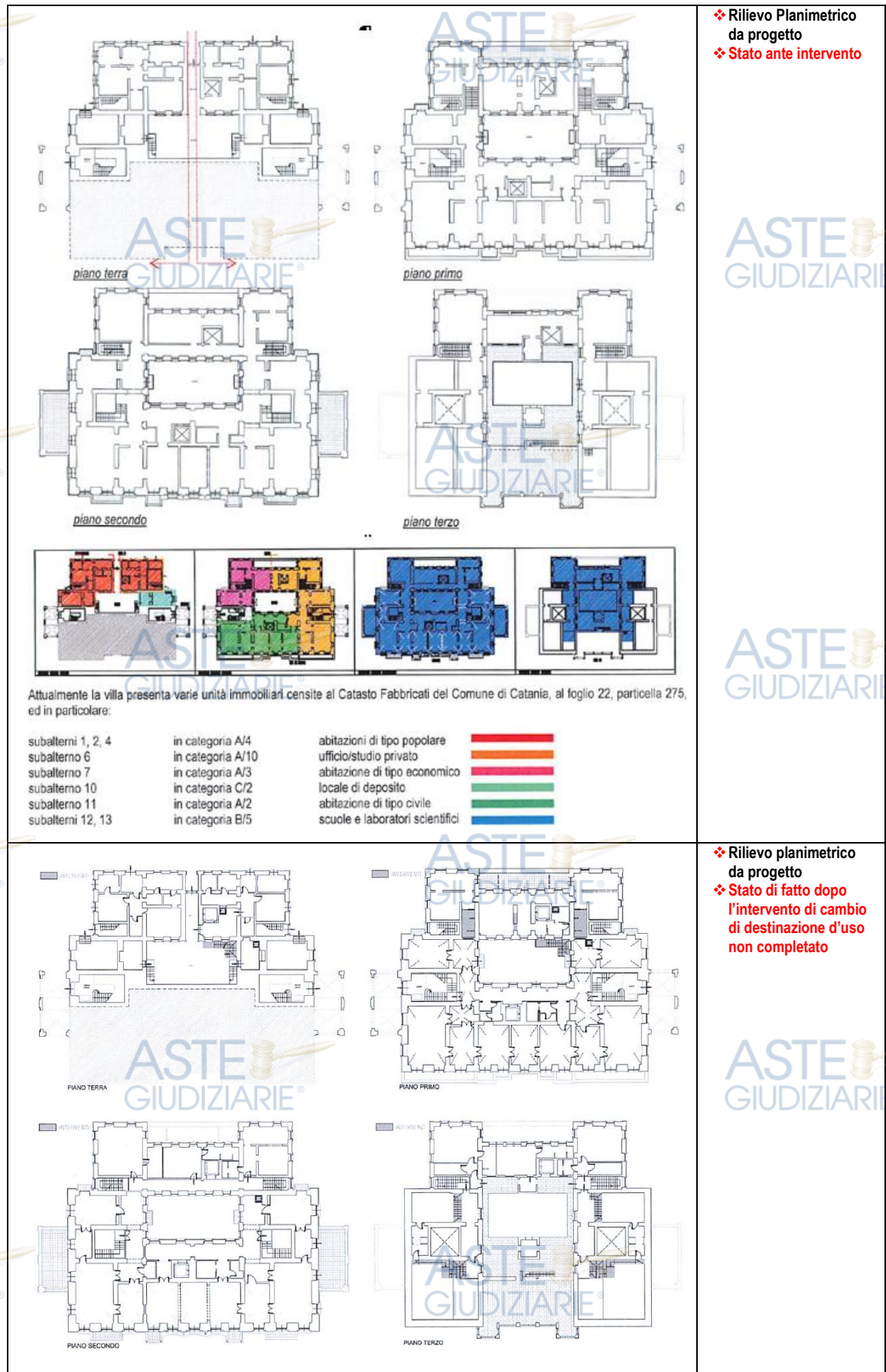
❖ Planimetria catastale
Piano primo villa.
Sub.12

- Demolizioni
- Ricostruzioni



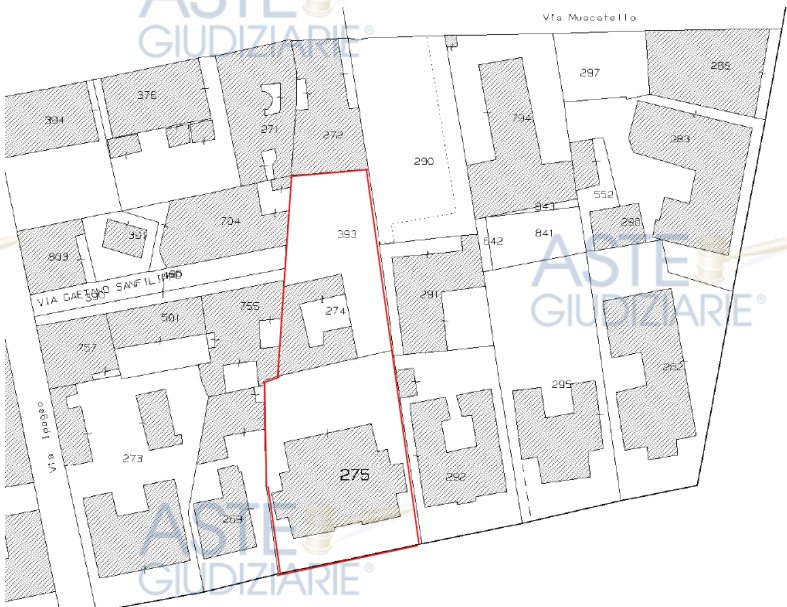
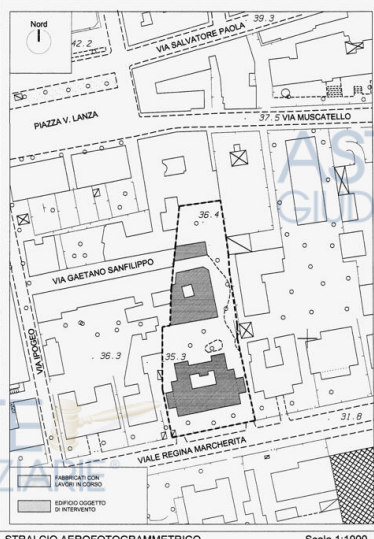
♦ Planimetria catastale
 Piano secondo villa.
 Sub.113

- Demolizioni
- Ricostruzioni



Le planimetrie catastali del villino, e del corpo secondario autorimesse, non riproducono lo stato di fatto e devono essere aggiornate, il dettaglio dello stato di fatto viene riportato nell'allegato 3, visure e planimetrie catastali

Estratto di mappa catastale

Estratto di Mappa Catastale 	TAV.2 ❖ Estratto di Mappa catastale con individuazione dei beni pignorati e del lotto uno
 STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO Scala 1:1000	❖ Stralcio aerofotogrammetrico

L'estratto di mappa riporta la sagoma della villa (particella 275) la sagoma del villino (particella 274), le relative aree di pertinenza e la particella 393 adibita a giardino. Nell'estratto di mappa, non è riportato l'attuale fabbricato adibito ad autorimesse e la sagoma del villino dependance non corrisponde allo stato di fatto. Quindi devono essere aggiornate planimetrie ed estratto di mappa.

5 Destinazione Urbanistica

QUESITO indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Complesso immobiliare sito in Viale Regina Margherita:

Il PRG del Comune di Catania del 1964 classifica il fabbricato in oggetto in zona territoriale omogenea A (centro storico).

"La zona "A" è costituita essenzialmente dalla città ricostruita dopo il terremoto del 1693, con riferimento al rilievo di S. Ittar nel 1832, comprendendo anche la zona del viale Regina Margherita, caratterizzata dalla presenza di ville nobiliari realizzate tra la fine del '800 e l'inizio del '900".

In particolare come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, in detta zona sono ammessi solo interventi di restauro, di ripristino, di risanamento conservativo.

L'intera zona omogenea "A" rientra nella categoria seconda della Normativa Sismica, di conseguenza i progetti relativi a opere strutturali devono essere sottoposti al visto del Genio Civile ai sensi della L. 02/02/1974, n° 64 e successivi Decreti Ministeriali di attuazione.

6 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del complesso immobiliare, in considerazione dei lavori di ristrutturazione in atto, gli scriventi hanno fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di Catania Ufficio Urbanistica, pratica assunta a protocollo con n. 62681 del 07/02/2025. In data 25/03/2025 la richiesta di accesso atti veniva chiusa con comunicazione inviata tramite PEC, nella quale si specifica quanto segue:

Sono state inviate le seguenti partiche:

- DIA 658/09, AUT 233/10 CO 02/08 CO 613/08

Pratiche catalogate negli archivi informatici ma non trovate negli archivi cartacei:

- DIA 1138/09, DIA 1139/09.

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Catania sono stati reperti i provvedimenti autorizzativi relativi al compendio in questione di seguito indicati:

1. Con istanza presentata dalla proprietà al Comune di Catania, Direzione Urbanistica, assunta con prot.140330 del 16/06/2009, pratica DIA A658/09, veniva richiesta autorizzazione per ottenere autorizzazione per cambio di destinazione d'uso da eseguirsi nell'immobile sito a Catania, in viale Regina Margherita nn.12-14 particella al foglio 22 part.275 sub 1-2-4-6-7-10-12-13. Su tale richiesta si dichiara che sono in corso di esecuzione i lavori di ristrutturazione interna dell'immobile chiamato dependance e delle relative aree di pertinenza ricadenti sullo stesso lotto di terreno. Vengono allegati progetto e nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. A tale istanza ha fatto seguito Diego all'esecuzione dei lavori emesso dal dirigente dell'Ufficio Urbanistica, del 16/07/2009 in quanto l'immobile, ricade in zona omogenea A di P.R.G. dove non è ammesso cambio di destinazione d'uso con il deposito di Dichiarazione Inizio Attività.

2. A seguito del diniego, della DIA di cui al punto 1, con istanza presentata dalla proprietà al Comune di Catania, Direzione Urbanistica, assunta con prot.250394 del 03/11/09, pratica A1138/09, riunita alla pratica A658/09, con la quale viene chiesto l'autorizzazione ad eseguire le opere che non comportano cambio di destinazione d'uso, ovvero di tutte le opere dichiarate

nella precedente DIA 658/09 ad eccezione delle lavorazioni necessarie per il frazionamento e contenute nella tavola A.05 denominata "demolizioni e ricostruzioni".

3. Con nuova istanza presentata dalla proprietà al Comune di Catania, Direzione Urbanistica, assunta con prot.250458 del 03/11/2009, pratica A1139/09, riunita alle DIA A658/09 e DIA A1158/09, tendente ad ottenere autorizzazione per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività commerciale alberghiera, da eseguirsi nell'unità immobiliare sita in Catania Viale Regina Margherita nn.12-14.

4. Con provvedimento dirigenziale n.223 del 22/03/2010 prot. Dir.76533, il dirigente vista:

- a. l'istanza di cui al punto precedente, registrata al prot.n.2504458 del 03/11/2009,
- b. visti gli elaborati di progetto allegati all'istanza e successive integrazioni,
- c. visto l'atto di compravendita,
- d. il parere favorevole rilasciato dall'Ufficiale Sanitario della A.S.L. prot. n.516 Pos.8471 del 12/02/2010,
- e. il N.O. rilasciato alle condizioni riportate nello stesso dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali prot.3579/08 del 25/03/2009,
- f. l'attestazione del progetto presentato ai sensi della L.46/90,

Rilascia alla società _____ s.p.a.,
Autorizzazione ai sensi _____ legge
Regionale 37/85 per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività commerciale alberghiera, relativo all'immobile sito in Catania, Vile Regina Margherita nn.12-14 piano primo e secondo censito al N.C.E.U. di Catania al foglio 22, part.275 sub.1-2-3-4-6-7-10-11-12-13 con le opere da eseguirsi riportate nei

grafici allegati Tav. A1-A2-A3-A4-A5-A7-A8 e relazione tecnica Tav.1. La validità di tale autorizzazione è di due anni.

Il complesso monumentale, ricade in zona territoriale omogenea A ed in quanto edificio monumentale di particolare interesse storico artistico ed architettonico, è stato sottoposto a vincolo con D.D.S. n.8493 del 06/12/2007 l'intero complesso è stato sottoposto a vincolo.

I sottoscritti CTU, hanno quindi fatto richiesta di accesso agli atti documentali, presso la Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania, assunta al protocollo n.4302 del 11/04/2025. A seguito di tale richiesta i sottoscritti sono stati convocati presso gli uffici della Soprintendenza dalla Dott.ssa Rapisarda che ci ha permesso di visionare tutta la documentazione relativa alla villa. A seguito di tale accesso si è accertato che:

- il vincolo di interesse storico artistico ed architettonico, è stato opposto a tutto il complesso monumentale, villa Pappalardo Trehwell, giardino, Dependance e pertinenze,
- il vincolo è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Catania, in data 29/09/2008 Registro generale n.55588, registro particolare n.35694, e gli immobili sono identificati con i dati catastali che corrispondono all'intero complesso monumentale ed ai terreni di pertinenza,
- è stata presa in visione la relazione storico artistica predisposta dalla Soprintendenza, che descrive dettagliatamente le caratteristiche del complesso monumentale a giustificazione della necessità di sottoporlo a vincolo storico artistico monumentale,
- è stata visionata la documentazione tecnica depositata dalla _____ er l'autorizzazione ai lavori di ri _____ io di destinazione d'uso, tale

documentazione è uguale a quella depositata presso il Comune ed in possesso dei sottoscritti,

- I lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, della villa Pappalardo Trewell sono stati autorizzati con Nulla Osta del 25/03/2009 prot. n.3579/08
- Nessuna documentazione ed autorizzazione relativa ai lavori di ristrutturazione della dependance e del locale autorimessa, è presente presso gli archivi della Soprintendenza

In considerazione di quanto sopra si riporta di seguito una valutazione di larga massima circa i possibili scenari edilizi ed urbanistici che si potrebbero prospettare stante quanto rilevato, valutazione che però riveste valore puramente indicativo:

Corpo principale Villa:

L'ultima autorizzazione edilizia è stato il provvedimento dirigenziale n.223 del 22/03/2010 prot. Dir.76533, con validità di due anni per il completamento dei lavori. I lavori autorizzati non sono stati completati entro i tempi previsti dal provvedimento dirigenziale.

Da un punto di vista urbanistico possiamo affermare che lo stato di fatto delle demolizioni e ricostruzioni interne rispetta quanto è stato autorizzato, in particolare quanto riportato negli elaborati di progetto Tav.A5.

- Essendo il permesso scaduto decade il diritto per la parte non eseguita,
- Le opere ancora da completare possono essere autorizzate con nuovo titolo abilitativo, restando legittimate quelle parzialmente compiute, la decadenza impedisce solo l'ulteriore corso dei lavori ma non determina illecità urbanistica di quanto già realizzato nella vigenza del titolo edificatorio.

- La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, procedendo al ricalcolo del contributo di costruzione,
- le opere da completare, sono riferite ad un cambio di destinazione d'uso di tipo rilevante. Il **cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** si ha quando si richiede la modifica delle finalità di utilizzo originarie di un immobile, comportando il passaggio a una categoria funzionale diversa. In tutti i casi in cui si effettua un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, è necessario ottenere l'autorizzazione corrispondente dal Comune competente mediante l'approvazione di un titolo edilizio. Nel caso specifico il cambio di destinazione d'uso è possibile previo titolo abilitativo in base ai lavori da fare. I costi da sostenere per la presentazione del nuovo titolo autorizzativo, sono stimati in circa 80.000 € e sono relativi:

- o oneri di urbanizzazione,
- o parcella professionisti.

In definitiva:

- la villa è stata realizzata in data antecedente al 1942,
- le opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in corso, sono state iniziate con regolare autorizzazione urbanistica ed il realizzato, è coerente con gli elaborati di progetto allegati alla Dichiarazione di Inizio Attività, pratica A1139/09 prot.250448 del 03/11/2009, autorizzata con provvedimento dirigenziale n.223 del 22/03/2010, prot. Dir.76533.
- il completamento dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione urbanistica, è consentito attraverso la presentazione di nuova pratica edilizia,

per quanto sopra si attesta la regolarità urbanistica della villa.

Locale dependance (villino):

Anche nel locale dependance (villino) sono in corso importanti lavori di ristrutturazione, di tali lavori non si riscontra documentazione autorizzativa presso gli archivi del Comune di Catania.

Il progetto presentato dalla Carbolio S.p.A. per la ristrutturazione della villa, non riguarda le opere in corso nel villino, nella relazione tecnica e negli elaborati grafici gli immobili vengono riportati con la dicitura "immobili con lavori in corso". Nella DIA 658 presentata il 16/06/2009, si dichiara che *"sono in corso di esecuzione i lavori di ristrutturazione interna dell'immobile denominato Dependance e delle aree di pertinenza ricadenti sullo stesso lotto di terreno, con regolare provvedimento emesso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania"* ma di tali autorizzazioni non è stata reperita nessuna autorizzazione

Locale Autorimesse:

L'attuale fabbricato adibito ad autorimesse è costituito da un fabbricato ad un livello con struttura in cemento armato, con lavori in corso, Le planimetrie catastali riportano come data di presentazione la data 21/07/1964. La struttura è in cemento armato e sono in corso lavori di completamento. Da un punto di vista urbanistico non si sono reperite autorizzazioni opere su questo fabbricato. Anche per i lavori relativi a questa struttura non è stata reperita nessuna autorizzazione né presso il Comune né presso la Soprintendenza.

Per tutto quanto sopra rilevato e valutato, pertanto, non potendo pronunciarsi sull'effettiva regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate relative al villino ed all'autorimessa, nonché quantificare in maniera seppur approssimativa i costi per l'eventuale sanabilità (sia quelli relativi agli oneri di sanatoria che quelli, semmai, per le

opere di ripristino, visto che gli stessi possono essere definiti solo con l'effettiva proposizione della domanda a tutti gli organi competenti e subordinati all'esito dell'istruttoria della pratica da parte dell'U.T.C., ecc.), ai soli fini della determinazione del valore di mercato dei beni, è preferibile indicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto al valore di mercato individuato e valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Considerando che l'analisi delle differenze/difformità può essere effettuata esclusivamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato, e nello specifico dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto alle piante dei grafici dell'ultima D.I.A. presentata, e potendone constatare (seppur parzialmente) la corrispondenza si è stimato che il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale del villino e del locale autorimesse, è pari 120.000 € comprensivo dei costi per eventualmente riportare il villino e le autorimesse allo stato assentito per la regolarizzazione catastale e per i costi tecnici.

QUESITO J verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Alla luce di quanto riportato sopra ed atteso che gli immobili ricadono in zona A, ad avviso degli scriventi, per le opere edilizie in corso sulla dependance e sul locale autorimesse,

per le quali non è stata reperita nessuna autorizzazione, non sussistono i requisiti per la possibilità di condono ai sensi dell'art.40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001, dato che le ragioni del credito sono successive al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003), poiché il pignoramento è stato trascritto il 06/06/2023 e l'ipoteca volontaria è stata trascritta il 07/10/2005, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003). NON si ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.

7 Disponibilità dei beni

QUESITO accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**) .

In occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati, è emerso che:

gli immobili pignorati siti in Viale Regina Margherita nn.12-14, villa d'epoca, fabbricato dependance e fabbricato autorimesse, ed aree esterne, sono nella piena disponibilità della società debitrice e risultano disabitati,

8 Descrizione immobili

QUESITO elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le

caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

La villa denominata "**Villa Pappalardo Trehell**", edificata tra gli anni 1883-1884, fa parte del gruppo di poche ville nobiliari che ancora oggi sono presenti in Viale Regina Margherita, tutte di raffinata architettura. L'autore di questa Villa posta al Viale Regina Margherita n.12-14, fu l'architetto

L'impianto architettonico della villa, etrico, con ampio cavedio interno, si sviluppa nel primo corpo su più livelli, (il cantinato, due elevazioni fuori terra residenziali ed il piano attico) il corpo retrostante è costituito da quattro livelli fuori terra. Il prospetto anteriore ripropone le soluzioni architettoniche dello stile neoclassico, per la progressione in verticale degli ordini architettonici, per la simmetria dei portici, per la simmetria dei protiri accostati ai prospetti laterali che fungono da portici sormontate da loggette, per la capacità di coniugare le decorazioni floreali con gli elementi decorativi classici. Nei prospetti laterali il lessico decorativo diventa più sobrio. Sulle coperture dei portici sono presenti due coperture in ferro battuto e vetro colorato in perfetto stile liberty. Il tutto conferisce particolare solennità ed eleganza architettonica alla villa.

Nei prospetti laterali, le decorazioni diventano più sobrie, le aperture sono delimitate da cornici in pietra sormontate da un timpano ed ai due ingressi uno per lato, è accostato un portico come elemento decorativo e funzionale per il riparo, sulla copertura dei portici sono state realizzate due serre in ferro battuto e vetro colorato a fuoco di stile liberty. Un cornicione aggettante, articolato con una fitta sequenza di dentelli e mensole a foglie d'acanto, precede il parapetto con balaustre che conclude l'edificio nei tre prospetti,

Nel prospetto posteriore, l'architettura è in stretta analogia con l'intero complesso, nonostante alcune modifiche apportate negli anni quaranta.

Nel corso degli ultimi anni la villa ha subito lavori per l'adeguamento a uffici pubblici e plessi scolastici, nonché gli attuali lavori in corso per la riqualificazione ed il cambio d'uso, attualmente sospesi, che interessano le facciate (ove sono presenti ponteggi tubolari), gli ambienti interni ed il rifacimento completo della copertura a capriate lignee con l'inserimento di finestre a filo falde realizzazione di cordoli in c.a. Tutto il complesso è interessato inoltre da lavori incompleti per la predisposizione di condutture idriche, elettriche e tecnologiche.

Nella zona retrostante la villa è presente **un villino** di raffinata architettura con elementi rinascimentali ed innovativi da un punto di vista architettonico, tetti a spiovente di ispirazione europea. Il villino realizzato in epoca successiva rispetto al complesso monumentale, tra il 1870 ed il 1934 ad opera dell'architetto **Benedetto Caruso**

Puglisi, presenta architettura asimmetrica che ne valorizza le forme e le dimensioni comunque sontuose.

I due immobili sono immersi in un giardino che originariamente incarnava i canoni del giardino all'italiana, oggi a causa dei lavori di ristrutturazione il giardino risulta stravolto, sono scomparsi i vialetti e le piante ornamentali, nell'area adibita a giardino dimorano solamente palme di diversa specie e qualche albero di alto fusto ascrivibili alla composizione originaria del giardino. Villa Pappalardo Trehwell nel suo insieme può considerarsi come l'espressione del Modernismo e del Liberty Siciliano, testimonianza ancora intatta almeno nell'impianto architettonico. All'interno nonostante gli invasivi lavori di ristrutturazione ormai fermi, permangono ancora alcune pareti con dipinti che riproducono scene di caccia, soffitti di gusto mediorientale, raffinati stucchi ed

archi ascrivibili allo stile classico moresco, permangono ancora alcuni ambienti con pavimentazione in cemento colorato con decori ispirati all'art-decò.

La villa con l'annesso giardino, la dependance e le pertinenze, riveste un interesse storico artistico ed architettonico particolarmente importante in quanto costituisce un'importante testimonianza dell'architettura eclettica di fine Ottocento, inizio Novecento, espressione originale del Modernismo e del Liberty siciliano e per tale motivazione è stata sottoposta a tutela con D.D.S. n.8493 del 06/12/2007 in conformità alla proposta avanzata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

La villa, di remota edificazione storicamente destinata a Villa padronale ed in epoca più recente destinato a sede di edificio scolastico pubblico, attualmente è in stato di abbandono, di recente è stata oggetto di importanti opere di ristrutturazione non completate. La villa prospiciente il Viale Regina Margherita con ingressi dai civici 12 e 14, è collocata lungo il percorso dove sono collocate edifici residenziali tra i più importanti della città, con caratteristiche architettoniche di pregio di periodo ottocentesco.

In generale la zona è molto apprezzata dal mercato locale potendo offrire sia immobili di tipo direzionale e commerciale sia di tipo residenziale.

La zona è ottimamente collegata sia con il contesto del centro storico della città che con quello della fascia della prima periferia. In considerazione della posizione centralissima dell'edificio, sono presenti numerose attività commerciali di ogni tipo (negozi, botteghe, bar e ristoranti), nonché ufficio postale, istituti di credito e di assicurazione, dislocate lungo le vie circostanti.

Inquadramento territoriale: Catania Viale Regina Margherita 	TAV.2 ❖ Ville del Viale Regina Margherita con indicazione della collocazione della villa rispetto agli altri edifici residenziali di pregio
	❖ Vista aerea della zona con perimetrazione del complesso storico
	❖ Vista aerea con individuazione del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE

❖ Vista aerea con
individuazione
del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Descrizione Villa monumentale:

Il corpo principale della villa rispecchia le tipologie residenziali dell'epoca, risulta costituito da una volumetria simmetrica rispetto all'asse perpendicolare al Viale Regina Margherita, si sviluppa attorno ad un grande corte centrale ed è immersa in una grande area adibita a giardino. La struttura interna prevede la coesistenza di ampi spazi di comunicazione e collegamento tra i diversi piani e simmetriche. Dall'osservazione di alcuni dettagli costruttivi ed architettonici dell'involucro, si desume che la parte posteriore della villa, (prospetto nord prospiciente il giardino) sia stato edificato in epoca successiva alla costruzione originaria.

L'involucro può quindi essere distinto in un corpo originario ed un corpo aggiuntivo poggiati su un imponente basamento realizzato con conci di pietra lavica.

Il prospetto principale prospiciente Viale Regina Margherita, su due livelli, è decisamente maestoso, presenta rigorosi caratteri di simmetria rispetto all'asse compositivo centrale, risalta lo stile neoclassico con le poderose colonne a supporto della balconata centrale, differenti per i due piani, che delimitano il maestoso balcone aggettante che impreziosisce i corrispondenti vani interni nobili. Di rilievo, pure i decori floreali della pietra e dei cornicioni, che rimandano ad un gusto tipicamente classicheggiante.



L'ingresso avviene su due imponenti logge poste uno sul prospetto est e uno sul prospetto ovest, sormontate da bow window in ferro e vetri decorati, dai loggioni si accede al corpo scala principale che mettono in comunicazione i piani nobili. Sugli stessi lati, sono posizionati anche le scale secondarie di servizio che conducono fino al piano terrazzo e copertura.

Rilievo Tecnologico

Muratura

La struttura portante è realizzata con conci di pietra lavica sbazzata dello spessore di circa 60 cm. La struttura portante interna è realizzata con conci di pietra lavica sbazzata di vario spessore. A causa dei diversi rimaneggiamenti che la struttura ha subito negli anni, all'interno troviamo anche tramezzature in laterizio.

Solai

I solai sono realizzati con profilati di acciaio e tavelloni. Su molti solai sono stati realizzati dei rinforzi strutturali con capriate di lame di ferro poggiate sui muri portanti. Le parti di copertura sono del tipo a tetto inclinato a due spioventi con struttura portante lignea e coppi siciliani,

Rifiniture esterne

Il prospetto principale prospiciente Viale Regina Margherita e rivestito totalmente in pietra con presenza di fregi, i prospetti nord, est ed ovest sono rifiniti con inserti in pietra fregi ed intonaci.

Rifiniture interne

Le parti interne soprattutto quelle prospicienti il giardino hanno rifiniture normali e non di pregio, per gli ambienti di rappresentanza soprattutto i vani prospicienti il Viale Regina Margherita sono state utilizzate finiture di pregio quali, pavimentazioni in cementine decorate, volte affrescate con stucchi in bassorilievo, verande con struttura in ferro e vetro decorato, fregi e cornicioni con ricchi decori. Oggi a causa dell'assenza di manutenzione ed all'utilizzo pubblico cui è

stato parte del fabbricato, al completo abbandono in cui versa da anni, tutte le finiture di pregio presentano uno stato di pessima conservazione. A causa inoltre delle lavorazioni che sono state intraprese nel 2010 per la trasformazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato molti elementi di pregio risultano momentaneamente smontate, come molte delle pavimentazioni in cementine.

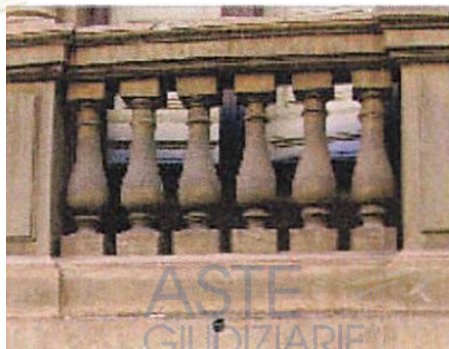
Infissi

Tutti gli infissi sono in legno verniciato, originariamente di ottima fattura, ma a causa della mancanza di manutenzione e sottoposte ad anni di intemperie sono attualmente quasi tutti in stato di cattiva conservazione e non garantiscono la chiusura e preservazione degli ambienti interni. Le porte interne sono di diversa tipologia, tutte in pessime condizioni di conservazione, alcune sono caratterizzati da portali decorati in legno o stucco.

Descrizione di particolari architettonici:

Rilievo di alcuni particolari esterni	TAV.3
	❖ Cannello di ingresso

	❖ Loggione e portale di ingresso
	❖ Particolare dei fregi dei loggioni
	❖ Particolare della ringhiera decorata con figura in ghisa delle due scale principali che collegano i piani nobili

		❖ Capitelli della parte centrale prospetto principale
		❖ Balaustra balconi e sottobalconi
		❖ Cornice marcapiano



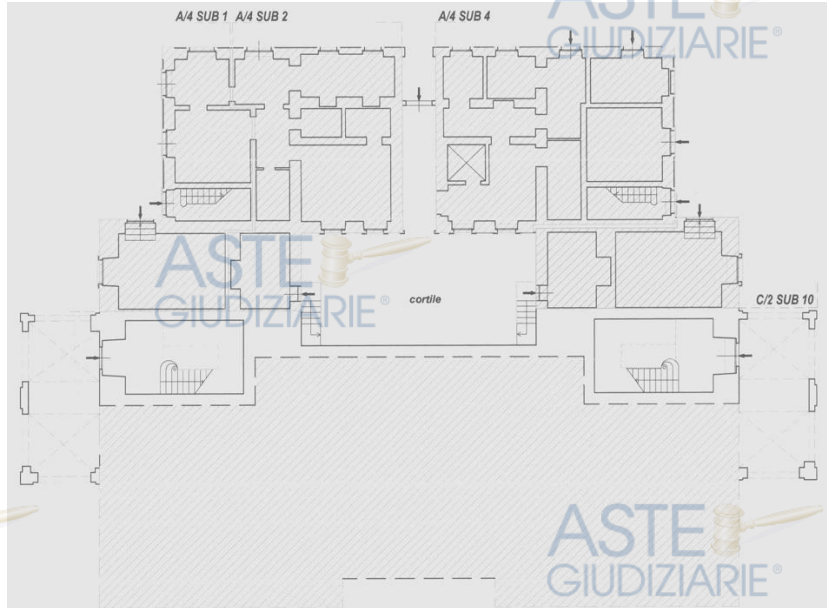
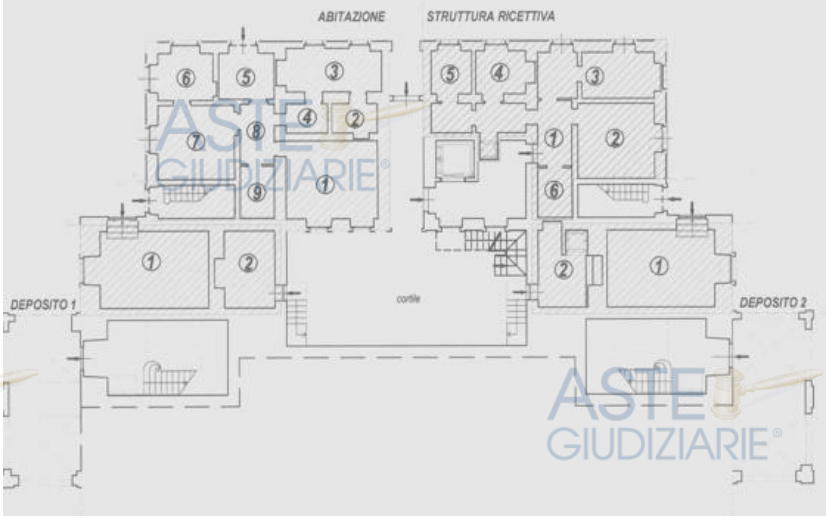
❖ Veranda sulla loggia

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'alzato, la Villa si suddivide in due piani fuori terra, oltre ad una porzione al piano seminterrato e a due vani sull'ala est, anch'essi interrati. Rampe di scale in pietra consentono l'accesso dai due fronti principali, all'interno dell'edificio, dove due vani scala posti ai lati dell'edificio, consentono il collegamento tra i vari livelli.

Piano terra:

Il piano terra fondamentale era destinato a locali deposito e vano scala, i nuovi lavori di cambio d'uso, hanno cambiato la destinazione di alcuni vani. Non sono presenti elementi architettonici e decori di pregio, attualmente la maggior parte dei locali sono interessati dai lavori di riqualificazione e sono al grezzo privi di rifiniture di pavimentazione e di infissi.

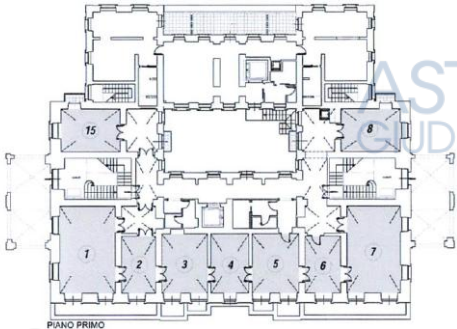
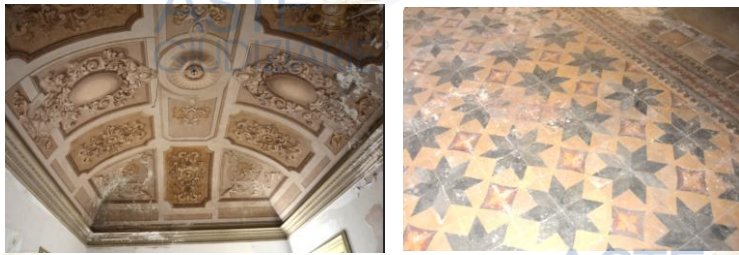
Di seguito si riporta una tavola, tratta dall'elaborato grafico allegato al progetto, che riproduce la planimetria originale con quella da progetto ed il relativo piano di destinazione:

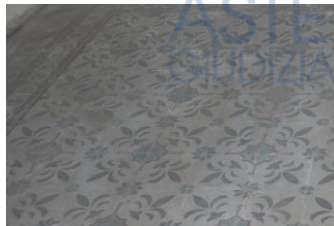
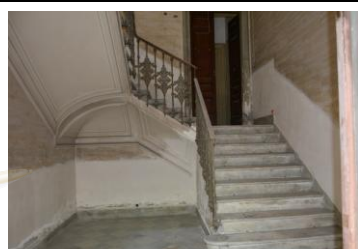
Planimetria e destinazione vani piano terra 	TAV.5 ❖ Planimetria piano terra, stato originario																																																																														
	❖ Planimetria piano terra, stato di fatto <table border="1"> <tbody> <tr> <td colspan="2">Abitazione</td> </tr> <tr> <td>superficie lorda</td> <td>mq. 109,33</td> </tr> <tr> <td>superficie netta</td> <td>mq. 76,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ambienti</td> </tr> <tr> <td colspan="2">piano terra</td> </tr> <tr> <td>1 - vano</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 - dispensa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 - cucina</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 - disimpegno</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 - ingresso</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 - ripostiglio</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7 - vano</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8 - corridoio</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9 - wc</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Struttura Ricettiva</td> </tr> <tr> <td>superficie lorda</td> <td>mq. 85,15</td> </tr> <tr> <td>superficie netta</td> <td>mq. 57,33</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ambienti</td> </tr> <tr> <td colspan="2">piano terra</td> </tr> <tr> <td>1 - ingresso</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 - cucina</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 - deposito biancheria</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 - spogliatoio personale</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 - wc personale</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 - dispensa</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Deposito 1</td> </tr> <tr> <td>superficie lorda</td> <td>mq. 49,90</td> </tr> <tr> <td>superficie netta</td> <td>mq. 32,30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ambienti</td> </tr> <tr> <td colspan="2">piano seminterrato</td> </tr> <tr> <td>1 - vano</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 - vano</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Deposito 2</td> </tr> <tr> <td>superficie lorda</td> <td>mq. 50,08</td> </tr> <tr> <td>superficie netta</td> <td>mq. 30,23</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ambienti</td> </tr> <tr> <td colspan="2">piano seminterrato</td> </tr> <tr> <td>1 - vano</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 - vano</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Abitazione		superficie lorda	mq. 109,33	superficie netta	mq. 76,00	Ambienti		piano terra		1 - vano		2 - dispensa		3 - cucina		4 - disimpegno		5 - ingresso		6 - ripostiglio		7 - vano		8 - corridoio		9 - wc		Struttura Ricettiva		superficie lorda	mq. 85,15	superficie netta	mq. 57,33	Ambienti		piano terra		1 - ingresso		2 - cucina		3 - deposito biancheria		4 - spogliatoio personale		5 - wc personale		6 - dispensa		Deposito 1		superficie lorda	mq. 49,90	superficie netta	mq. 32,30	Ambienti		piano seminterrato		1 - vano		2 - vano		Deposito 2		superficie lorda	mq. 50,08	superficie netta	mq. 30,23	Ambienti		piano seminterrato		1 - vano		2 - vano	
Abitazione																																																																															
superficie lorda	mq. 109,33																																																																														
superficie netta	mq. 76,00																																																																														
Ambienti																																																																															
piano terra																																																																															
1 - vano																																																																															
2 - dispensa																																																																															
3 - cucina																																																																															
4 - disimpegno																																																																															
5 - ingresso																																																																															
6 - ripostiglio																																																																															
7 - vano																																																																															
8 - corridoio																																																																															
9 - wc																																																																															
Struttura Ricettiva																																																																															
superficie lorda	mq. 85,15																																																																														
superficie netta	mq. 57,33																																																																														
Ambienti																																																																															
piano terra																																																																															
1 - ingresso																																																																															
2 - cucina																																																																															
3 - deposito biancheria																																																																															
4 - spogliatoio personale																																																																															
5 - wc personale																																																																															
6 - dispensa																																																																															
Deposito 1																																																																															
superficie lorda	mq. 49,90																																																																														
superficie netta	mq. 32,30																																																																														
Ambienti																																																																															
piano seminterrato																																																																															
1 - vano																																																																															
2 - vano																																																																															
Deposito 2																																																																															
superficie lorda	mq. 50,08																																																																														
superficie netta	mq. 30,23																																																																														
Ambienti																																																																															
piano seminterrato																																																																															
1 - vano																																																																															
2 - vano																																																																															

Piano Primo:

Il primo è diviso in una parte nobile quella prospiciente il Viale ed una parte di servizio e zona letto prospiciente il giardino. Nella parte nobile i vani erano riccamente rifiniti con i classici elementi delle ville ottocentesche, volte con decori e stucchi, pavimenti in cementine decorate, infissi in legno lavorato e finemente decorati. Oggi a causa della mancanza di manutenzione, rimangono solo alcune volte decorate, mentre la pavimentazione in molti locali è stata rimossa ed attualmente si trova conservata nei locali adibiti

ad autorimessa. Di seguito si riportano alcuni dettagli che caratterizzavano il piano. È comunque doveroso precisare, che i lavori di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso sono al momento in stato di abbandono, ma essendo l'immobile vincolato come bene di interesse architettonico, la ripresa dei lavori deve necessariamente rispettare e ricostruire quello che era l'originario aspetto architettonico della villa.

Elementi caratteristici del piano primo	TAV.6
	❖ Planimetria piano primo da progetto
	❖ Vano 1 ▪ volta con decori pittorici, con evidenti deterioramenti dovuti ad umidità ed agli infissi ▪ pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione
	❖ Vano 2 ▪ volta con decori pittorici, in discreto stato di conservazione ▪ pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione
	❖ Vano 3 ▪ volta con decori pittorici, in discreto stato di conservazione ▪ pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione
	❖ Vano 4 ▪ volta con stucco al centro della volta e lungo il perimetro, in discreto stato di conservazione ▪ pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione

		❖ Vano 5 - volta con stucco al centro della volta e lungo il perimetro, in discreto stato di conservazione - pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione
		❖ Vano 6 - volta con stucco al centro della volta e lungo il perimetro, in discreto stato di conservazione - pavimento assente
		❖ Vano 7 - volta con decori pittorici e stucchi con presenza di umidità, ed in pessime condizioni di conservazione - pavimento mancante
		❖ Vano 7 - volta con decori definiti da cornici in gesso, mediocre stato di conservazione - pavimento in granaglia di marmo
		❖ Vano ingresso - Particolare del vano ingresso e del corridoio che disimpegna alcuni vani, si evidenziano gli stucchi e le porte - pavimento in granaglia cementine decorate in mediocre stato di conservazione
		❖ Vano scala principale Particolare del vano scala con gradini in marmo e ringhiera in ghisa decorata, pianerottoli con pavimento in cementine decorate

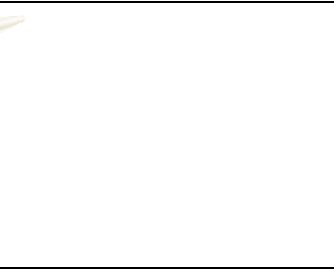
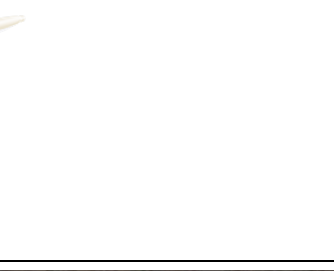


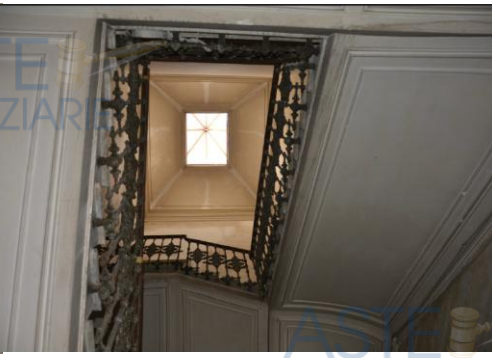
- ❖ Vano scala principale
 - Particolare del vano scala con lucernaio

Piano secondo

Il piano secondo è diviso in una parte nobile quella prospiciente il Viale ed una parte di servizio e zona letto prospiciente il giardino. Di seguito si riporta la descrizione fotografica e di dettaglio di alcuni elementi architettonici che contraddistinguono il piano secondo. Anche questo piano è interessato da una ristrutturazione con interventi su tutti gli ambienti.

Elementi caratteristici del piano secondo	TAV.7
	❖ Planimetria piano secondo da progetto
	❖ Vano 1 ▪ volta con decori al centro della volta e lungo il perimetro, con contorni color oro, buono stato di conservazione ▪ pavimento assente
	❖ Vano 2 ▪ volta con decori pittorici sul centro della volta e lungo il perimetro a grandi spazi, sono presenti macchie di umidità con relativo distacco di intonaco ▪ pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione

		❖ Vano 3 - volta con decori pittorici su tutta la volta, in discreto stato di conservazione - pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione
		❖ Vano 4 - volta con stucco al centro della volta e lungo il perimetro, in discreto stato di conservazione - pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione
		❖ Vano 5 - volta con decori pittorici sul centro della volta e lungo il perimetro, con perimetro a tonalità lignea, in discreto stato di conservazione - pavimento in cementine decorate in mediocre stato di conservazione
		❖ Vano 6 - volta con stucco al centro della volta e lungo il perimetro, in discreto stato di conservazione - pavimento assente
		❖ Vano 7 - soffitto con stucchi e decori a rilievo, in pessime condizioni di conservazione - pavimento in cementine decorate non particolarmente pregiate
		❖ Vano 12 - Soffitto realizzato con stucchi tipo cassettonato, in pessime condizioni di manutenzione - Pavimentazione inesistente

		❖ Vano ingresso e corridoi ▪ Particolare del vano ingresso e del corridoio che disimpegna alcuni vani, si evidenziano gli stucchi e le porte ▪ pavimento in granaglia cementine decorate in mediocre stato di conservazione
		
		❖ Vano scala principale ▪ Particolare del vano scala con lucernaio e scala in ghisa

Descrizione Dependance (villino)

Il villino realizzato in data successiva alla villa, presenta uno stile architettonico diverso, con tetti a spiovente di chiara ispirazione europea (tipo cottage inglese), prospetti con andamenti asimmetrici e lineari. Il villino costituisce una dependance di raffinata architettura, inscindibile dalla villa principale. La struttura è su due livelli, internamente la struttura è stata completamente rimaneggiata per adattarla a nuove esigenze abitative, i lavori di ristrutturazione non sono stati completati ed il villino è allo stato di rustico, privo di infissi di qualsiasi rifinitura e di impianti.

Villino 	TAV.8 ❖ Vista esterno villino
	❖ Vista esterno villino
	❖ Vista esterna villino



Vista esterna villino

Locale Autorimesse:

Il locale autorimesse, è costituito da una struttura a pianta rettangolare, posizionata a ridosso del villino. Ha una struttura portante in cemento armato, copertura piana. Allo stato attuale si presenta in un unico ambiente senza tramezzature interne. Ha cinque varchi di ingresso con cornici decorative in pietra ed arco a sesto ribassato.

Sopra la struttura dell'autorimessa, è stata realizzata una rampa in calcestruzzo, per permettere un accesso carrabile e pedonale direttamente da via San Filippo.

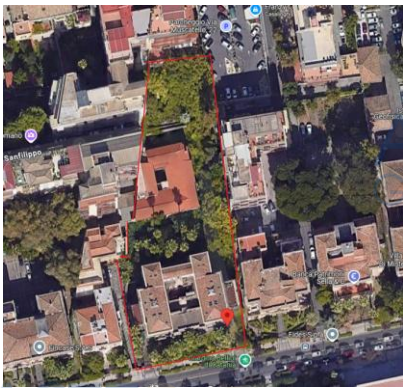
Autorimessa	TAV.9
	Vista esterno autorimessa

Area esterna:

l'area esterna della villa si estende per circa 2.500 mq. Su questa area si affacciano la villa, la dependance e il locale autorimesse.

Originariamente era un tipico giardino all'italiana, con vialetti rivestiti in ciottoli che compongono geometrie bianche e nere.

Attualmente è in stato di abbandono, la parte adibita a giardino, è stata interessata dai lavori per la ristrutturazione della villa e della dependance, sono presenti gli scavi per gli impianti. Della parte vegetativa, rimangono solo alcune palme di specie diverse alcune delle quali superano l'altezza delle due ville e sono ascrivibili alla composizione floristica originaria del giardino. La parte a verde prospiciente Viale Regina Margherita è in stato di abbandono, sono presenti alcune palme il tutto completamente privo di manutenzione e quasi inaccessibile.

Area esterna	TAV.8
	❖ Perimetrazione complesso immobiliare
	❖ Area esterna



Area esterna



Area esterna

Stato conservativo:

Il deteriorarsi della consistenza esterna degli infissi e dei prospetti ha inciso all'interno del fabbricato evidenziando diverse infiltrazioni, causa di danni alla componente affrescata dei soffitti e dei muri laterali.

Nel 2009, per il complesso edilizio è stato presentato un progetto per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Il piano di recupero costituiva un'importante occasione di recupero di un sito di altissimo valore architettonico e storico-documentale, gravemente alterato a causa della precedente destinazione e della successiva fase di totale abbandono, attraverso il ripristino dei suoi caratteri originali.

La realizzazione di queste opere e la progettazione del restauro della villa e dell'intero complesso ha subito una

serie di rallentamenti, i lavori sono iniziati ma dopo i primi interventi i lavori sono stati definitivamente abbandonati.

Il complesso si trova quindi nello stato di abbandono sia la villa principale, la dependance ed il parco circostante con lavori iniziati e non terminati.

A parere dei sottoscritti, propedeuticamente ai lavori di restauro, non è stata condotta una completa campagna di analisi stratigrafiche sulle superfici murarie e sui soffitti di tutti gli ambienti della villa, finalizzata alla definizione delle opere di restauro da realizzare.

Da quanto riportato nella relazione tecnica di asseveramento, allegata al progetto di ristrutturazione e da quanto si è osservato durante il sopralluogo, i lavori prevedono interventi di ristrutturazione edilizia che sotto in sintesi si riportano:

- Sono stati realizzati dei fori sui solai per l'inserimento di due montacarichi a servizio dei piani terra e primo,
- Sono stati realizzati nuovi tramezzi e nuovi intonaci,
- Sono stati svelliti la maggior parte dei pavimenti in cementine colorate
- Il piano sottotetto è stato in parte recuperato e sono stati predisposti dei piani di calpestio per salvaguardare le volte, ma non sono ancora stati realizzati i piani di calpestio previsti a diverse quote,
- Sono stati predisposti parte della canalizzazione degli impianti previsti tutti nel rispetto delle norme, realizzazione di nuovi impianti termici, idraulico ed elettrico,
- rifacimento completo degli impianti igienico sanitari,
- rifacimento di pavimentazioni nuove e recupero di quelle esistenti,
- rifacimento di porte e infissi,

- rifacimento tetto di copertura,
- ...
- La rimodulazione degli spazi interni come prevista da progetto è stata in parte realizzata,
- Relativamente al piano terra, sono state realizzate tutte le tracce e le predisposizioni per gli impianti, ma molte delle opere sono ancora da completare,
- Nel cavedio centrale è presente un ponteggio in tubolari,
- Sono state realizzate le predisposizioni per l'installazione dei due ascensori, incompleti,
- Relativamente ai piani nobili, sono state realizzate le rimodulazioni dei vani, gli ambienti risultano privi di rifiniture, la predisposizione degli impianti sono incompleti, la pavimentazione in cementine colorate, in alcuni ambienti è stata rimossa ed in altri è ancora presente. La pavimentazione rimossa, risulta accatastata nel locale autorimessa (non è possibile quantificarla in mq),
- La parte di infissi e porte interne non risultano sostituite,
- Al piano terzo, le rimodulazioni interne con creazione di mini appartamenti non sono state completate,
- Il tetto di copertura risulta rifatto completamente, sono visibili le travi ed il tavolato a vista.

In generale tutti i lavori di ristrutturazione sono da completare.

Dependance :

Anche la dependance risulta interessata da un intervento di ristrutturazione e rimodulazione degli ambienti non completato. I lavori hanno interessato tutti gli ambienti interni, la tipologia di lavori e di nuove suddivisioni interne delinea che l'intervento è volto ad un utilizzo ricettivo. I lavori sono incompleti, attualmente tutti gli ambienti sono allo stato di grezzo,

locale autorimessa

Il locale autorimessa, è costituito da un corpo di fabbrica di recente costruzione realizzato con struttura in cemento armato e solaio gettato in opera. Attualmente la struttura è allo stato grezzo, gli accessi da progetto sono previsti dalla via Sanfilippo, attraverso una rampa realizzata sopra la struttura per consentire accesso sia carrabile che pedonale da Via Sanfilippo.

Al di sopra della struttura dei locali autorimessa, è stata realizzata una rampa carrabile collegata con la via Gaetano Sanfilippo. Da progetto questa rampa doveva garantire un accesso pedonale e carrabile all'area esterna dei fabbricati ed alla particella di terreno 393, dalla via Sanfilippo. Attualmente il confine con la via San Filippo è sbarrato con una struttura in lamiera zincata, nella quale è stata realizzata in corrispondenza della rampa sopra il garage, una porta carrabile chiusa con lucchetto e catena. L'accesso dalla via Sanfilippo, non è riportato nell'atto di compravendita e neanche nell'atto di scissione, quindi il complesso immobiliare come anche riportato dai dati catastali, non ha accesso da via Sanfilippo e conseguentemente l'accesso provvisorio, deve essere chiuso. Per la sua apertura è necessaria apposita richiesta di autorizzazione.

L'autorimessa risulta occupata da materiali edilizi, in particolare sono presenti cataste di cementine decorate, che sono state tolte dai pavimenti della villa, da basole in pietra lavica ed altri manufatti in pietra bianca, cornicioni di infissi.

9 Consistenza Commerciale**9.1 Criteri di misurazione della consistenza**

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle

zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

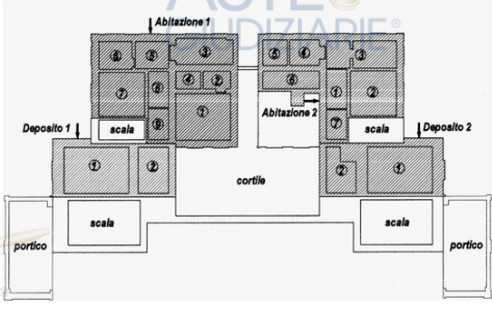
la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

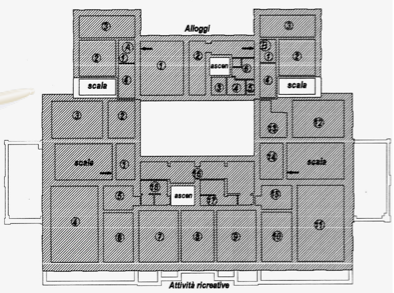
- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

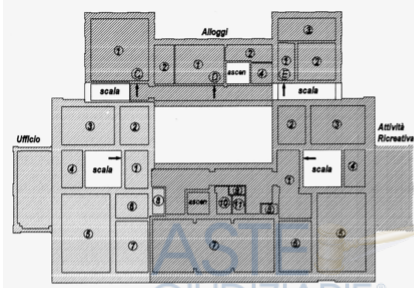
Il complesso immobiliare in esame diverrà oggetto di procedura di vendita "a corpo", ovvero il complesso di edifici in esame verranno alienati nel loro volume complessivo e non su di un'esatta quantificazione superficiaria o volumetrica. Tuttavia, ai soli fini estimativi del presente percorso si sono predisposte le seguenti tabelle superficiarie.

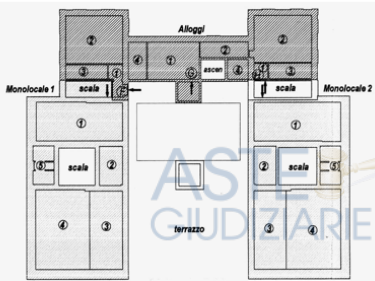
La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla

misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, misure che, in pianta, si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato.

Superficie Commerciale Villa: piano terra				
				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf. Commerciale [mq]
terra	abitazione 1	109,00	1,00	109,00
	abitazione 2	86,00	1,00	86,00
	deposito 1	50,00	1,00	50,00
	deposito 2	50,00	1,00	50,00
	cortile	100,00	0,25	25,00
Totale Superfici		395,00		320,00
Superficie Commerciale				320,00

Superficie Commerciale Villa: piano primo				
				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf. Commerciale [mq]
primo	alloggi	202,00	1,00	202,00
	sale di servizio	58,00	1,00	58,00
	attività ricreative	544,00	1,00	544,00
Totale Superfici		804,00		804,00
Superficie Commerciale				804,00

Superficie Commerciale Villa: piano secondo				
				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
Secondo	alloggi	197,00	1,00	197,00
	Ufficio	200,00	1,00	200,00
	attività ricreativa	354,00	1,00	354,00
	Totale Superfici	751,00		751,00
	Superficie Commerciale			751,00

Superficie Commerciale Villa: piano terzo				
				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
terzo	alloggi	172,00	1,00	172,00
	monolocale 1	208,00	1,00	208,00
	monolocale 2	197,00	1,00	197,00
	Totale Superfici	577,00		577,00
	Superficie Commerciale			577,00

Superficie Commerciale Villa: Area Esterna				
Part.	tipologia	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
275	ente urbano (2.468 mq) - ingombro villa (742 mq)	3226,00	0,10	322,60
274	ente urbano (435 mq) - ingombro dependance (205 mq)	230,00	0,10	23,00
393	U	1270,00	0,10	127,00
	Totale Superfici	4726,00		472,60
	Superficie Commerciale			472,60

Superficie Commerciale Villa: sintesi	
Piano	Superf. Commerciale [mq]
terra	320,00
primo	804,00
secondo	751,00
terzo	577,00
area esterna	472,60
Totale Superficie Commerciale	2924,60

Superficie Commerciale Dependence				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf. Commerciale [mq]
terra	alloggi	473,00	1,00	473,00
Primo	alloggi	544,00	1,00	544,00
	Totale Superfici	1017,00		1017,00
	Superficie Commerciale			1017,00

10 Processo di Valutazione Immobili

QUESITO determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

10.1 Scopo della Sima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sopra meglio descritto.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il complesso immobiliare, oggetto di valutazione si presenta in tre unità immobiliare indipendenti ed area esterna di pertinenza.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che gli immobili vengano scambiati nello stato in cui si trovano al momento della stima.
- ✓ La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la

valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

10.2 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale degli immobili citati, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare, dovute al pregio storico, artistico ed architettonico, rendono comunque di difficile applicazione il principio dell'ordinarietà, principio cardine delle scienze estimative. È infatti possibile ipotizzare che esistano nel libero mercato investitori o imprenditori in specifica ricerca di immobili con le caratteristiche del complesso oggetto della presente valutazione. Gli scriventi hanno inteso valorizzare i beni in oggetto, attribuendo loro il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura immobiliare, tenendo comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, la diversificata tipologia degli immobili, la posizione strategica, tenendo in debito conto che il mercato delle ville storiche, in generale quello delle residenze di lusso, costituisce un segmento di mercato particolare, non facilmente approcciabile con metodologie comparative.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento

- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (Kglob)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

10.3 Fonti Documentali

Per l'elaborazione di questa stima, i sottoscritti hanno reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: attraverso i vari sopralluoghi;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma

10.4 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Si è svolta un'analisi dell'odierna condizione del mercato immobiliare diretta a valutare quale possa essere la trasformazione del fabbricato più reddituale in linea con il mercato, in considerazione della dimensione del fabbricato, e considerando che per l'immobile è in corso una

trasformazione di tipo alberghiero. È infatti possibile ipotizzare che esistano nel libero mercato investitori o imprenditori in specifica ricerca di immobili con le caratteristiche del complesso oggetto della presente valutazione. Gli scriventi, hanno inteso valorizzare i beni in oggetto, attribuendo loro il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura immobiliare, tenendo comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni. Il mercato delle ville storiche, in generale, quello delle residenze di lusso costituisce un segmento di mercato particolare,

I beni immobiliari assimilabili a Villa Pappalardo Trehwell, attualmente in vendita sono pochi. Nel quadrilatero catastale in esame trattasi probabilmente dell'unico bene avente dette caratteristiche attualmente in vendita. La medesima superficie complessiva di oltre 4.000,00 metri quadrati si configura come superficie assolutamente anomala per la contrattazione immobiliare ad uso abitativo dell'intero quadrilatero catastale in esame e, forse, dell'intero panorama catanese. Tale riflessione, tende a sottrarre il bene in esame da una normale trattativa immobiliare e lo spinge in direzione del più ridotto gruppo di soggetti eventualmente interessati all'acquisto di immobili di così vaste dimensioni.

In termini positivi occorre invece evidenziare la pregevole conformazione architettonica della struttura.

Tuttavia si ricorda l'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione in atto che riguarda l'intero complesso, si tratta di condizioni operative fortemente caratterizzanti la vendita, in quanto i possibili acquirenti potrebbero sentirsi scoraggiati dal partecipare alla gara. Tale aspetto nella contrattazione in esame produce un'alea contrattiva che dovrà essere necessariamente computata nella Relazione di stima. In altre parole, vincolo permettendo, i

costi di trasformazione e ad uso ricettivo in oggi necessari per intervenire sull'immobile in esame ammonterebbero a cifre capaci di indebolire e/o compromettere il necessario equilibrio costi/ricavi. Qualsiasi operazione immobiliare, benché tecnicamente possibile e realizzabile, per confrontarsi con il mercato necessita di una buona remunerazione di tutti i costi incidenti nessuno escluso. Si evidenzia innanzitutto che i beni oggetto di stima, in considerazione delle caratteristiche precedentemente indicate e descritte, risultano di estremo interesse, pregio e valore. Si precisa però che tale valore risulta anche influenzato da aspetti di rilievo legati alla tipologia dei beni stessi, facendo in particolare riferimento, nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, certamente comportano tempistiche e costi preliminarmente non definibili in modo preciso e agli elevati costi di manutenzione ordinaria e straordinaria prevedibili per il mantenimento di un fabbricato di tale ampiezza, tipologia e modalità costruttiva.

10.5 Criteri di Stima

Per la valutazione del complesso immobiliare in esame si procederà mediante il criterio di confronto e analisi del mercato immobiliare locale attraverso le metodologie previste a livello dottrinale e recepite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, ed attraverso il metodo della capitalizzazione dei redditi.

10.6 Stima per comparazione

Premesso che la comparazione diretta è il miglior interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile presupponendo che si realizzino alcune condizioni al contorno, che possono essere così riassunte:

1. esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);
2. sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;

2. conoscenza dei prezzi di compravendita / redditi di beni simili (in un periodo prossimo a quello di stima).

Analisi di mercato:

Al fine di individuare un valore di riferimento per il segmento di mercato immobiliare in esame, si riporta di seguito un elenco di immobili storici che risultano comparabili con Villa Pappalardo Trehwell:

Comparables per il segmento immobili di prestigio						
N	Tipologia	Caratteristiche	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta (I)	Prezzo Unitario (I/mq)
1	Villa Mancini Battaglia: ricostruita tra la fine del 1600 e l'inizio del 1700, è un esempio raffinato di villa tardo-barocca siciliana. I numerosi ambienti che si susseguono culminano sulla terrazza che si affaccia sul mar Ionio. La villa è circondata da un parco secolare che vanta al suo interno un'antica torretta (d'avvistamento). Ubicata a Catania zona Duqina	 21 Locali 5 Bagni 800 m² Superficie totale 1.500 m² Superficie terreno	buono	300	11.350.000,00	2166,67
2	villa signorile di inizio '900, progettata seguendo dei canoni regolari e semplici con accenti architettonici che richiamano a un timido liberty. Lo stile sobrio ed elegante è caratterizzato dalla presenza di portici in facciata ed ampi terrazzi con sedute in pietra. In posizione sopraelevata rispetto alla circoscrizione di Catania, l'ingresso si ha sulla via Santa Sofia,	 21 Locali 5 Bagni 800 m² Superficie totale 1.500 m² Superficie terreno	buono	567	11.200.000,00	2116,40
3	Palazzo storico Centro di Catania. Questa proprietà è una porzione della dimora aristocratica appartenuta ai Baroni Beneventano della Corte i quali fecero edificare il palazzo nella seconda metà dell'ottocento e ne ebbero la proprietà sino ai primi anni del '900.	 14 Locali 4 Bagni 624 m² Superficie totale	buono	220	1.330.000,00	1500,00
4	Prestigioso immobile ubicato in una zona prestigiosa della città di Catania, a Piazza Trento, nelle immediate vicinanze di viale XX Settembre e Corso Italia, zona servitissima dalle migliori attività commerciali e aziende di servizi primari e secondari.		buono	382	1.300.000,00	2356,02
4	immobile di rara bellezza e grande valore storico e architettonico, situato in una delle zone più esclusive della città. La proprietà si sviluppa su una superficie di 8.500 mq coperti, offrendo ampi spazi interni ed esterni ideali per una vasta gamma di destinazioni d'uso. Ampio parcheggio disponibile.		da ristrutturare	8500	118.000.000,00	2117,65
Valore Medio						2051,35
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 11%						1825,70

A. Offerte di Vendita

Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'11%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", pubblicato dalla Banca d'Italia - tabella 5-

"Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

Il valore unitario ricavato per confronto diretto è dunque pari a

$$V = 1.825 \text{ € /mq}$$

Dall'analisi dei valori precedentemente esposti, per comparazione, sono state effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono risultare discriminanti, distinte in fattori esterni e fattori specifici, tipo:

Fattori esterni

- ubicazione fisico - geografica;
- ubicazione nel tessuto urbanistico;
- posizione nel sistema viario di comunicazione;

Fattori specifici

- edifici di interesse storico, artistico, architettonico;
- posizione e zona di ubicazione;
- vincolo di interesse culturale;
- caratteristiche peculiari della villa, e della dependance;
- dimensioni, forma ed estensione dell'area di pertinenza;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione della villa e stato dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso,
- stato di conservazione della dependance e stato di lavori ristrutturazione,
- stato di conservazione delle autorimesse e stato dei lavori di ristrutturazione;
- consistenza dei fabbricati.

in considerazione della particolarità dell'intero complesso residenziale, della sua qualità storica e costruttiva, ed il particolare contesto nel quale si trovano inseriti, si è scelto di applicare un incremento del valore massimo unitario

riportato per quella zona geografica di un coefficiente $K_{glob}=1,2$.

Per la dependance, è stato applicato un coefficiente di ponderazione $K_{glob}=0,60$, al valore unitario riscontrato per la villa, in considerazione del suo uso accessorio rispetto all'edificio principale e del suo stato di rifinitura. La stima degli immobili, applicando i valori unitari e le percentuali di finitura rilevate nei singoli blocchi di edifici descritti, risulta perciò così quantificabile:

Valore di Stima per Comparazione Villa		
Vu	Valore medio unitario [€/mq] (valore di mercato)	1825,70
Kglob	Coefficiente di ponderazione	1,20
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	2190,84
Sc	Superficie Commerciale [mq]	2924,60
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm) [€]	€ 6.407.327,67
Vv Valore di Stima Villa		€ 6.407.327,67
Valore di Stima per Comparazione Villino		
Vu	Valore medio unitario [€/mq] (valore di mercato)	1825,70
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,60
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	1095,42
Sc	Superficie Commerciale [mq]	1017,00
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm) [€]	€ 1.114.041,62
Vd Valore di Stima villino		€ 1.114.041,62
Valore di Stima per Comparazione Autorimessa		
Vu	Valore medio unitario [€/mq] (valore di mercato)	1200,00
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,80
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	960,00
Sc	Superficie Commerciale [mq]	138,00
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm) [€]	€ 132.480,00
Va valore di stima autorimessa		€ 132.480,00
Valore di Stima per Comparazione Complesso Immobiliare		
Vv	Valore stimato villa	6.407.327,67 €
Vd	Valore stimato dependance	1.114.041,62 €
Va	Valore stimato autorimessa	132.480,00 €
Valore di Stima		€ 7.653.849,29
Valore di Stima Rotondato		€ 7.654.000,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per comparazione sia pari a:

$V = \text{€} 7.654.000,00$ *valore complesso immobiliare per comparazione*

10.7 Stima per Capitalizzazione dei redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione.

Villa:

Considerato il valore di locazione medio pari a €/mq mese 9,00, si stima il valore del reddito annuale lordo (Rla), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, il Rn calcolato come differenza tra il reddito lordo e le spese:

Reddito mensile lordo Villa			
Reddito	reddito €/mq x mese	superficie	Valore
Reddito lordo mensile = Rlm	9	2924,60	€ 26.321,40
Reddito annuale lordo			
Reddito	mesi	reddito mensile	Valore
Reddito lordo Annuale = Rla= Rlm x 12	12	€ 26.321,40	€ 315.856,80
Spese			
manutenzione (2-6%)	3%	necessita di continue manutenzioni	
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato	
Inesigibilità (1-3%)	1%	Immobile supponibile affitto per brevi periodi	
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media	
Ammortamento (1-2,5%)	3%	nella media	
Amministrazione (1-3%)	3%	Immobile privato	
Imposte (12%)	12%	quota media	
Totale	24,50%		
Reddito Annuale netto			
Reddito netto annuale Rn=Rla- (Rla*%spese)			€ 238.471,88

Stima del tasso di capitalizzazione

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, considerando le stesse fonti sopra citate, in ragione della localizzazione e della tipologia del segmento di mercato, il

sottoscritto, ritiene di dover partire da un saggio pari al 3,5%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- ✓ Caratteristiche posizionali estrinseche;
- ✓ Caratteristiche posizionali intrinseche;
- ✓ Caratteristiche intrinseche;
- ✓ Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Tabella Coefficienti				
Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	Motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0,00	0,20	posizione e collegamenti buoni
Attrezzature collettive	± 0.28	0,00	0,20	buona presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0,00	0,18	buona
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	0,30	0,00	scarso inquinamento
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0,30	0,00	Scarsa Possibilità di parcheggio
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0.36	0,00	0,20	buona panoramicità
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0,00	0,20	buona luminosità e prospicienza
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0,00	0,08	intero edificio
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0,00	0,05	Buon rapporto
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0,10	0,00	da completare alcuni lavori
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0,10	0,00	da completare
Età dell'edificio	± 0.10	0,10	0,00	Età maggiore a 10 anni
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	0,00	0,04	buona possibilità prestiti
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0,00	0,04	buona possibilità trasformazione
Totale		0,90	-1,19	-0,29

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con aggiunte detrazione complessiva di -0,29%, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica sarà pari al 3,71%, per cui si ha:

Reddito Annuale Sintesi	
Sc= Superficie commerciale	2924,60
Vl= Valore locatorio	9,00
Rlm= Reddito lordo mensile=Vl x 12	26.321,40 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	315.856,80 €
Sp=spese	24,50%
Rn=Reddito netto annuo=Rla-Sp	238.471,88 €
Valore di stima per Capitalizzazione Villa	
Reddito netto annuo Rn	€ 238.471,88
Saggio di capitalizzazione	4,00
aggiunta /detrazione	-0,29
Saggio finale r	0,0371
V2=Rn/r	€ 6.427.813,58
Valore di stima	€ 6.427.813,58
Valore di stima arrotondato	€ 6.428.000,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per capitalizzazione sia pari a:

$V = € 6.428.000,00$ *valore villa per capitalizzazione*

Che tiene conto del suo stato attuale di finitura.

Dependence:

Considerato il valore di locazione medio pari a €/mq mese 5,00, si stima il valore del reddito annuale lordo (Rla), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, il Rn calcolato come differenza tra il reddito lordo e le spese:

Reddito mensile lordo			
Reddito	reddito €/mq x mese	superficie	Valore
Reddito lordo mensile = Rlm	5	1017,00	€ 5.085,00
Reddito annuale lordo			
Reddito	mesi	reddito mensile	Valore
Reddito lordo Annuale = Rla= Rlm x 12	12	€ 5.085,00	€ 61.020,00
Spese			
manutenzione (2-6%)	3%	necessita di continue manutenzioni	
servizi(2-5%)	2%	Immobile privato	
Inesigibilità(1-3%)	1%	Immobile supponibile sfitto per brevi periodi	
Assicurazioni(0,5%)	0,50%	quota media	
Ammortamento(1-2,5%)	3%	nella media	
Amministrazione(1-3%)	3%	Immobile privato	
Imposte(12%)	12%	quota media	
Totale	24,50%		
Reddito Annuale netto			
Reddito netto annuale Rn=Rla-(Rla*%spese)			€ 46.070,10

Applicando lo stesso saggio di capitalizzazione della villa, otteniamo:

Reddito Annuale Sintesi	
Sc= Superficie commerciale	1017,00
Vl= Valore locatorio	5,00
Rlm= Reddito lordo mensile=Vlx12	5.085,00 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	61.020,00 €
Sp=spese	24,50%
Rn=Reddito netto annuo=Rla-Sp	46.070,10 €
Valore di stima per Capitalizzazione Villino	
Reddito netto annuo Rn	€ 46.070,10
Saggio di capitalizzazione	4,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0400
V2=Rn/r	€ 1.151.752,50
Valore di stima	€ 1.151.752,50
Valore di stimaarrotondato	€ 1.152.000,00

Autorimessa:

Considerato il valore di locazione medio pari a €/mq mese 3,5, si stima il valore del reddito annuo lordo (Rla), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto, il Rn calcolato come differenza tra il reddito lordo e le spese:

Reddito mensile lordo			
Reddito	reddito €/mq x mese	superficie	Valore
Reddito lordo mensile = Rlm	5	138,00	€ 690,00
Reddito annuo lordo			
Reddito	mesi	reddito mensile	Valore
Reddito lordo Annuale = Rla= Rlm x 12	12	€ 690,00	€ 8.280,00
Spese			
manutenzione (2-6%)	3%	necessita di continue manutenzioni	
servizi (2-5%)	2%	Immobile privato	
Inesigibilità (1-3%)	1%	Immobile supponibile sfritto per brevi periodi	
Assicurazioni (0,5%)	0,50%	quota media	
Ammortamento (1-2,5%)	3%	nella media	
Amministrazione (1-3%)	3%	Immobile privato	
Imposte (12%)	12%	quota media	
Totale	24,50%		
Reddito Annuale netto			
Reddito netto annuo Rn=Rla-(Rla*%spese)			€ 6.251,40

Considerando un saggio di capitalizzazione pari a 5%, otteniamo:

Reddito Annuale Sintesi	
Sc= Superficie commerciale	138,00
Vl= Valore locatorio	5,00
Rlm= Reddito lordo mensile=Vl x 12	690,00 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	8.280,00 €
Sp=spese	24,50%
Rn=Reddito netto annuo=Rla-Sp	6.251,40 €

Valore di stima per Capitalizzazione Autorimessa	
Reddito netto annuo Rn	€ 6.251,40
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r	€ 125.028,00
Valore di stima per capitalizzazione	€ 125.028,00

Considerando un saggio di capitalizzazione pari al 5%,
otteniamo:

Reddito Annuale Sintesi	
Sc= Superficie commerciale	138,00
Vl= Valore locatorio	5,00
Rlm= Reddito lordo mensile=Vl x 12	690,00 €
Rla=Reddito lordo Annuale = Rlm x 12	8.280,00 €
Sp=spese	24,50%
Rn=Reddito netto annuo=Rla-Sp	6.251,40 €

Valore di stima per Capitalizzazione Autorimessa	
Reddito netto annuo Rn	€ 6.251,40
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r	€ 125.028,00
Valore di stima per capitalizzazione	€ 125.028,00

In definitiva il valore di stima per capitalizzazione del
complesso monumentale è il seguente:

Valore di stima per Capitalizzazione Complesso immobiliare	
Valore Stimato Villa	6.427.813,58 €
Valore Stimato Dependance	1.151.752,50 €
Valore Stimato Autorimessa	125.028,00 €
Valore di stima per capitalizzazione	7.579.566,08 €
Valore di stima per capital. Arrotondato	7.580.000,00 €

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per
capitalizzazione sia pari a:

V = € 7.580.000,00 valore villa per capitalizzazione
Che tiene conto del suo stato attuale di finitura.

11 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Al valore medio ottenuto saranno apportati gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta. Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, i sottoscritti ritengono che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, in funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);

tutto quanto premesso, si ha:

Quadro Riassuntivo Stima Villa	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 6.407.327,67
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 6.427.813,58
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 6.417.570,63
Vba = Valore base d'asta = Vr-15%	€ 5.454.935,03
Valore stimato immobile	€ 5.455.000,00

Quadro Riassuntivo Stima Villino	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 1.114.041,62
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 1.151.752,50
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 1.132.897,06
Vba = Valore base d'asta= Vr-15%	€ 962.962,50
Valore stimato immobile	€ 963.000,00
Quadro Riassuntivo Stima Autorimessa	
V1 = Valore stimato per Comparazione	€ 132.480,00
V2 = Valore stimato per Capitalizzazione	€ 125.028,00
V3 = Valore di Mercato Stimato = $(V1_{\text{comparazione}} + V2_{\text{capitalizzazione}}) / 2$	€ 128.754,00
Vba = Valore base d'asta= Vr-15%	€ 109.440,90
Valore stimato immobile	€ 109.000,00
Quadro Riassuntivo Stima Complesso Monumentale Villa Pappalardo Trehwell Villino Autorimessa Pertinenze	
V1 = Valore stimato villa	€ 5.455.000,00
V2 = Valore stimato dependance	€ 963.000,00
V3 = Valore stimato autorimessa	€ 128.754,00
Valore Stimato	€ 6.546.754,00
V4 = Costo stimato per regular. urbanistica immobili a detrarre	€ 200.000,00
Valore stimato	€ 6.346.754,00
Valore stimato arrotondato	€ 6.350.000,00

V = € 6.350.000,00 valore base Complesso Monumentale

Il valore attribuito al complesso immobiliare, è relativo allo stato attuale, con i lavori di ristrutturazione fino ad oggi eseguiti.

Il progetto, a conclusione dei lavori prevedeva un grande complesso edilizio con destinazione alberghiera. Tutti gli immobili, sono stati oggetto di intervento edilizio, con lavori che per motivazioni sconosciute, sono stati interrotti a diversi livelli. Per quanto riguarda gli immobili, si ritiene che il completamento dei lavori di ristrutturazione sia al 60%.

12 Considerazioni e piano di vendita

QUESITO indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico**
O lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni),
predisponendo in ogni caso un piano di vendita
dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario,
alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione
del Giudice;

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni sopra stimati, i beni potrebbero essere divisi in diversi lotti di vendita, ma si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita per le seguenti motivazioni:

1. la villa è un immobile padronale che nasce come entità autonoma. Il corpo principale della villa, della dependance e dell'area esterna nel suo insieme costituiscono un bene di interesse storico ed architettonico, sottoposto a tutte le tutele ai sensi della legge 22/01/2004, questa condizione impone il mantenimento dell'unitarietà del complesso edilizio. Una eventuale divisione implica comunque una approvazione concertata con la Soprintendenza;
2. Le dimensioni e le caratteristiche della villa, della dependance e dell'area esterna, si prestano per una trasformazione da abitazione ad attività ricettiva. Il mantenimento dell'integrità del complesso è consigliabile in quanto la presenza, la disponibilità di uno spazio disgiunto da quello principale, la possibilità di fruire integralmente ed in modo esclusivo dell'area autorimessa e del grande giardino, contribuiscono a creare un valore aggiunto e influisce in modo determinante sul prezzo e sulla collocazione di un ipotetico futuro acquirente in una fascia di tipo elevato. Gli scriventi reputano che siano da evitare costruzioni di servitù di passaggio, frazionamenti catastali ecc.
3. tecnicamente sarebbe possibile creare due o tre lotti distinti per effettuare vendite separate, tuttavia verrebbero a crearsi delle servitù, che unite ad una

minore privacy comporterebbero un sensibile diminuzione del valore del complesso edilizio.

In virtù di quanto sopra, si ritiene che la suddivisione in lotti debba essere evitata, in quanto l'individuazione di un **UNICO LOTTO** assicura la maggiore appetibilità dei beni sul mercato.

LOTTO UNO costituito da:

Piena proprietà di un complesso monumentale, sito a Catania in Viale Regina Margherita 12-14. Il Complesso Monumentale, nel suo insieme, riveste un interesse storico, artistico ed architettonico particolarmente importante in quanto costituisce un'importante testimonianza dell'architettura eclettica di fine Ottocento, inizio Novecento, originale del Modernismo e del Liberty siciliano e per tale motivazione è stato sottoposto a tutela con D.D.S. n.8493 del 06/12/2007 in conformità alla proposta avanzata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

Nel suo insieme il Complesso Monumentale, è costituita da:

- 1. Villa Pappalardo-Trehwell**, ubicata a Catania in Viale Regina Margherita nn.12-14, costituisce un importante esempio di elegante Eclettismo, caratteristico di fine ottocento a Catania. La villa con impianto architettonico scatolare si sviluppa nel primo corpo su più livelli, il cantinato, due elevazioni residenziali fuori terra ed il piano attico; il corpo retrostante è costituito da quattro livelli fuori terra. La villa è immersa in una grande area adibita a giardino, che costituisce pertinenza della villa, gli accessi pedonali e carrabili, sia alla villa che alle altre unità, avvengono da due accessi carrabili e pedonali posti su Viale Regina Margherita nn.12-14 che immettono in due loggioni laterali. La superficie commerciale della villa è di circa 2.500 mq. La villa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al **foglio 22, part.275, sub.1-2-4-6-7-10-11-12-13.**

N.C.E.U. del comune di Catania									
<i>Immobili siti in Viale Regina Margherita: f.22, part.275</i>									
Immobile A: villa									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Altri dati
Immo b. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Class e	Consisten za	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	22	275	1	A/4	6	2,5 vani		€ 116,20	Viale Regina Margherita n.14 piano T
2	22	275	2	A/4	8	3,5 vani		€ 225,95	Viale Regina Margherita n.14 piano T
3	22	275	4	A/4	8	4,0 vani		€ 258,23	Viale Regina Margherita n.14 piano T
4	22	275	6	A/10	3	8,0 vani		€ 4.172,97	Viale Regina Margherita n.14 piano 1
5	22	275	7	A/3	7	5,0 vani		€ 645,47	Viale Regina Margherita n.14 piano 1
6	22	275	10	C/2	10	21 mq		€ 126,89	Viale Regina Margherita n.14 piano T
7	22	275	11	A/2	4	8,5 vani		€ 965,77	Viale Regina Margherita n.14 piano 1
8	22	275	12	B/5	1	3.776 mc		€ 5.655,43	Viale Regina Margherita n.14 Scala A, interno 3, piano 1
9	22	275	13	B/5	1	1.804 mc		€ 2.701,90	Viale Regina Margherita n.14 Scala D interno 1 piano 2
Intestati				ota di 1/1					
Derivanti da				Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.					

2. **Un Villino di pregio**, con relativa area di pertinenza, posto, sul retro della villa che si sviluppa su due livelli, per una superficie complessiva di circa 1.000 mq. La struttura è in muratura portante con copertura a falde inclinate, con interni in fase di ristrutturazione e modifiche per essere divisa in mini appartamenti. Il Villino ha accesso da Viale Regina Margherita nn.12-14 attraverso i quali si accede al corpo principale della villa, al villino ed al locale autorimesse ed al giardino. Il Villino è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al **Fog. 22, part.274. sub.1-2-4-5-6,**

N.C.E.U. del comune di Catania									
<i>Immobili siti in Viale Regina Margherita: f.22, part.274</i>									
Immobile A_1: Villino-Dependence									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Altri dati
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenz a	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	22	274	1	A/3	6	5,0 vani		€ 555,19	Viale Regina Margherita n.14 piano T
2	22	274	2	B/5	1	880 mc		€ 1.318,00	Viale Regina Margherita n.14 piano T
3	22	274	4	A/4	6	3,5 vani		€ 162,68	Viale Regina Margherita n.14 piano T
4	22	274	5	A/3	6	8,0 vani		€ 888,31	Viale Regina Margherita n.14 piano 1
5	22	274	6	B/5	1	839 mc		€ 1.256,60	Viale Regina Margherita n.14 Scala P interno 1 piano 1

Intestati	
Derivanti da	Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.

È potenzialmente possibile realizzare un ingresso carrabile e pedonale indipendente da via San Filippo.

3. **Un fabbricato adibito ad autorimesse** posizionato sul retro della dependance, con una superficie di circa 150 mq. Sono in corso lavori per il completamento della struttura. Accessibile da viale Regina Margherita nn.12-14, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 22, part. 274, sub.7,8,9,10.

N.C.E.U. del comune di Catania									
<i>Immobili siti in Viale Regina Margherita: f.22, part.274</i>									
Immobile A_2: Autorimessa									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Altri dati
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	22	274	7	C/6	12	20 mq		€177,66	Viale Regina Margherita n.14 piano T
2	22	274	8	C/6	12	19 mq		€ 168,78	Viale Regina Margherita n.14 piano T
3	22	274	9	C/6	12	15 mq		€ 133,25	Viale Regina Margherita n.14 piano T
4	22	274	10	C/6	12	20 mq		€ 177,66	Viale Regina Margherita n.14 piano T
5	22	274	11	C/6	12	17 mq		€ 151,01	Viale Regina Margherita n.14 piano T
Intestati				Nota di 1/1					
Derivanti da				Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.					

potenzialmente possibile realizzare un ingresso carrabile e pedonale indipendente da Via San Filippo.

4. **Una particella di terreno** che si estende tra dependance ed autorimesse, avente una superficie di circa 1.270 mq, ed accessibile da viale Regina Margherita nn.12-14, di fatto area di pertinenza ed a completo utilizzo di tutto il complesso monumentale, censita al Catasto Terreni del Comune di Catania, foglio 22, part.393. Potenzialmente è possibile realizzare un ingresso carrabile e pedonale indipendente da Via San Filippo.

5. **le particelle di terreno** sulle quali sono edificate la villa ed il villino, ovvero le particelle foglio 22, part.275 e part.274 censite all'ente urbano.

Catasto Terreni Comune di Catania						
Terreni ubicati in Catania Viale Regina Margherita						
Immobile D: Terreni						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Immobile N.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie(mq)	Reddito	
					Dominicale	Agrario
1	22	393	U	1.270		
2	22	275	Ente Urbano	2.468		
3	22	274	Ente Urbano	435		
Intestati		i 1/1				
Dati derivanti da:		Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.				

Regolarità Edilizia:

Villa:

- la villa è stata realizzata in data antecedente al 1942,
- le opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in corso, sono state iniziate con regolare autorizzazione urbanistica ed il realizzato, è coerente con gli elaborati di progetto allegati alla Dichiarazione di Inizio Attività, pratica A1139/09 prot.250448 del 03/11/2009, assentita autorizzata con provvedimento dirigenziale n.223 del 22/03/2010, prot. Dir.76533.
- l'autorizzazione con validità due anni, è scaduta, pertanto il completamento dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione urbanistica, è consentito attraverso la presentazione di nuova pratica edilizia,

Per quanto sopra, si certifica la regolarità urbanistica della villa.

Villino:

La struttura del villino è stata realizzata in data antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale, dalle documentazioni ufficiali della

Soprintendenza, nonché dalla tipologia costruttiva. Di recente il villino è stato interessato da importanti lavori di ristrutturazione che coinvolgono tutti gli ambienti, modifiche strutturali, modifica della distribuzione degli ambienti interni, che richiedono autorizzazioni di tipo urbanistico e presentazione calcoli al Genio Civile. Dall'accesso documentale richiesto dai sottoscritti, il Comune di Catania non ha dato riscontro dell'esistenza di partiche edilizie che autorizzano e legittimano i lavori di ristrutturazione e modifiche interne. Il fatto che le pratiche non sono state reperite, non vuol dire che non esistono, allo stato attuale il villino si considera NON urbanisticamente regolare. I costi stimati per una eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati globalmente calcolati e detratti dal valore di stima.

Autorimesse:

La struttura del fabbricato adibito ad autorimesse è costituita da un telaio con pilastri in cemento armato e solaio gettato in opera. Le planimetrie catastali sono state presentate nel 1964. Non è stato possibile reperire informazioni esatte relative alla edificazione di tale struttura, vi sono comunque tracce delle autorimesse in alcuni documenti storici. Il Fabbricato adibito ad autorimesse, è interessato da lavori di ristrutturazione, che necessitano autorizzazioni di tipo urbanistico, Genio Civile e Soprintendenza. Durante l'accesso documentale al Comune di Catania ed alla soprintendenza, non è stata reperita alcuna documentazione relativa a tali lavori. Il fabbricato autorimesse si considera NON urbanisticamente regolare. I costi stimati per una eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati globalmente calcolati e detratti dal valore di stima del complesso.

Stato di conservazione:

La struttura principale della villa è in buone condizioni di manutenzione, non si evincono quadri fessurativi di rilievo.

Gli esterni pur in discreto stato di manutenzione, necessitano di essere ristrutturati. Internamente, sono in corso importanti lavori di ristrutturazione e riqualificazione che interessano tutti i piani e tutti gli ambienti. I lavori sono comunque fermi da anni. Infissi e porte interne versano in cattive condizioni di manutenzione. Impianti e rifiniture sono tutti da completare, i lavori di riqualificazione sono fermi alle tramezzature ed intonaci. La struttura della dependance compresa la copertura è in buono stato di manutenzione. Anche nella dependance sono in corso importanti opere di ristrutturazione e riqualificazione, attualmente interrotti da anni. Le strutture interne si presentano al grezzo con le sole intonacature ed i tramezzi interni realizzati per adattare la dependance a struttura ricettiva costituita da mini appartamenti indipendenti. La dependance è priva di infissi, pavimentazione ed impianti.

Confini:

Il complesso di Villa Pappalardo Trehwell e le aree esterne, nel loro insieme confinano:

- **A nord** con con fabbricato identificato con la particella 272,
- **Ad est** con le particelle contraddistinte dai numeri 290, 291 e 292,
- **Ad Ovest** con le particelle contraddistinte dai numeri a269, 755, 704 e con via Gaetano San Filippo,
- **A sud** con Viale Regina Margherita.

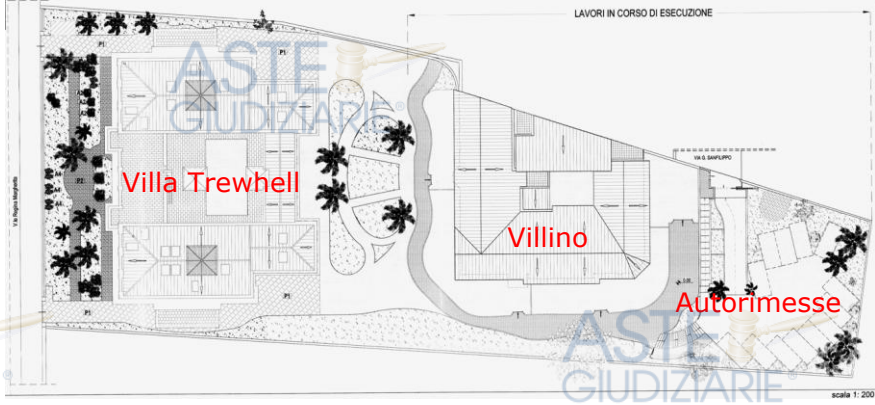
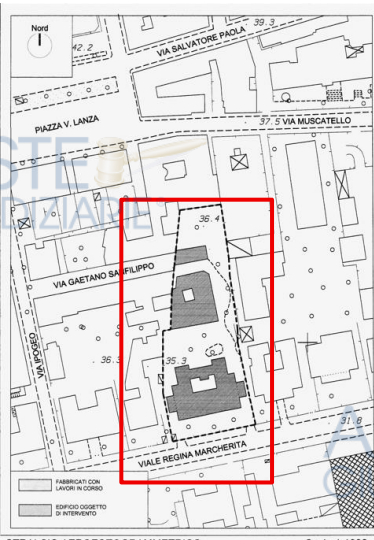
Stato di occupazione:

L'intero complesso immobiliare, è nella piena disponibilità della proprietà. Attualmente è disabitato e non sussistono le condizioni per essere abitato.

Planimetrie:

la TAV.9 riporta la planimetria generale del complesso immobiliare, tratta dagli elaborati allegati al progetto di cambio di destinazione d'uso, riportata al solo fine di dare

una visione della posizione reciproca degli immobili costituenti il lotto uno, del loro sviluppo planimetri. Le planimetrie catastali, sono riportare nell'allegato n.3

Planimetria generale e stralcio aerofotogrammetrico complesso immobiliare, 	TAV.9 ❖ Planimetria generale,
	❖ Stralcio aerofotogrammetrico

Le planimetrie catastali della villa, del villino e del locale autorimesse, NON riproducono lo stato di fatto della villa e devono essere aggiornate allo stato attuale o allo stato derivante dal fine lavori di ristrutturazioni. Il costo per la regolarizzazione catastale degli immobili è stato considerato nel valore finale di stima.

Valore a base d'asta del lotto:

V = € 6.350.000,00 (euro seimilionitrecentocinquantamila/00)

13 Rilievo Fotografico

QUESITO allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna
O (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

documentazione fotografica:

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna, del complesso immobiliare, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno (allegato n.4). Si precisa che in tale report sono stati riportati solo alcuni degli scatti ripresi durante il sopralluogo, considerati idonei per descrivere lo stato di manutenzione e dei lavori di ristrutturazione in corso. Il set completo di foto, è conservato in formato digitale, nella apposita cartella del Fascicolo di studio.

14 Divisibilità

QUESITO accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il complesso immobiliare risulta pignorato per intero e la società debitrice è titolare del 100% dei diritti reali in capo ad esso, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

15 Progetto di divisione

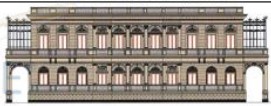
QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Vedasi paragrafo precedente.

Conclusioni

La perizia è stata eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti occulti.

In considerazione delle finalità della stima, in base a quanto visto sui luoghi prima descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva del complesso immobiliare, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

Valore Base D'asta LOTTO UNO Villa Pappalardo Trehwell villino, autorimessa, pertinenze					
LOTTO	Tipologia	Identificativo catastale	individuazione visiva	Descrizione	Valore Base d'Asta
UNO	Villa storica	foglio 22, part. 275, sub. 1, 2, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13		Villa Pappalardo Trehwell, monumentale e di interesse storico ed architettonico, stile Liberty, distribuita su più livelli con giardino di pertinenza, in fase di ristrutturazione, sita a Catania via Regina Margherita nn.12-14	€ 5.455.000,00
	Dependence	foglio 22, part. 274, sub. 1, 2, 4, 6,		villino, ubicato nella zona retrostante la villa e completamente indipendente, che si affaccia su giardino pertinenziale del complesso monumentale, costituito da un fabbricato di pregio su più livelli in fase di ristrutturazione con ingresso da via Regina Margherita nn.12-14.	€ 963.000,00
	Autorimessa	foglio 22, part. 274, sub. 7, 10, 11, 12, 13		Autorimessa, con struttura in cemento armato, ubicata vicino al villino e nella parte retrostante la villa, con accesso da Viale Regina Margherita nn.12-14.	€ 128.754,00
	Particella di terreno	foglio 22, part. 393, part. 275, part. 274,		Particella di terreno ed area urbana di pertinenza della villa e della dependence, costituenti anche la parte adibita a giardino con accesso da Viale Regina Margherita nn.12-14	la particella 393 e l'area esterna di stretta pertinenza della villa e della dependence sono ricomprese nel valore della villa
Valore del Lotto UNO					€ 6.546.754,00
Costi regolarizzazione					€ 200.000,00
Valore Base D'asta del Lotto UNO					€ 6.346.754,00
Valore Base D'asta del Lotto UNO arrotondato					€ 6.350.000,00

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, gli scriventi C.T.U. Ing. Angelo Brafa ed Alessandro Basile, rassegnano la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e restano a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 08 Luglio 2025

Firmata da
Ing. Angelo Brafa
Ing. Alessandro Basile



Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione Soprintendenza
7. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti,