

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE N.1068/2018 E N.827/2019 R.G.Es

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.1068/2018 R.G.Es.

Promossa da UNIPOL BANCA

nei confronti di [REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.827/2019 R.G.Es.

Promossa da [REDACTED] (in proprio e quale erede di [REDACTED])

nei confronti di [REDACTED]

I N D I C E

1.Premesse.....	2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	4
3.Elenco Allegati.....	67



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con studio in Via Sassari 3B, Catania (CT), con Decreto di Nomina del 29/05/2020 – notificato dal Tribunale di Catania a mezzo PEC del 12/06/2020 – veniva nominata dall’Ill.mo Giudice Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.1068/2018 R.G.Es., promossa da UNIPOL BANCA nei confronti di [REDACTED]. In data 16/02/2021 procedeva al deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio. In data 14/07/2021 tuttavia riceveva a mezzo pec dalla competente cancelleria Estensione del Mandato – sotto il vincolo del precedente giuramento – ai beni della Procedura Riunita n.827/2019.

Successivamente al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava, a mezzo di Raccomandata N.1320012000008528 del 23/08/2021 l’inizio delle operazioni peritali in data 06/09/2021 alle ore 9:00 sui luoghi siti in Viagrande (CT) - Via Giuseppe Garibaldi e Via Regina Elena – ed in Pedara (coordinate geografiche: 37.644681, 15.045106). La scrivente veniva contattata dalla parte debitrice con la richiesta di differimento dell’avvio delle operazioni peritali, che venivano nuovamente fissate in data 13/09/2021 ore 15:30. Alla data e all’ora concordate la sottoscritta si recava sui luoghi per effettuare i rilievi metrici e fotografici di rito; ivi trovava presente il debitore – [REDACTED] – in presenza del quale il CTU eseguiva rilievi metrici e fotografici di buona parte dei beni oggetto di pignoramento, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali preventivamente acquisite presso l’Agenzia del Territorio di Catania, in forza del mandato ricevuto. [REDACTED] tuttavia, in sede di sopralluogo, dichiarava di non conoscere (e comunque di non identificare) il bene censito al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 3 ed le aree urbane identificate al N.C.T. Di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterni 4,5,7,8,9, e di non avere possesso da decenni dei terreni identificati al N.C.T. di Pedara al Foglio 13, Mappali 204 e 158.

In merito alla riunione delle Procedure Esecutive 1068/2018 e 827/2019 va precisato che:

→ *Risulta parte non costituita nella Procedura Esecutiva 1068/2018 R.G.Es il geometra [REDACTED].*

→ *In seno alla Procedura Esecutiva 827/2019 R.G.Es., con Atto di Intervento del 01/10/2020 chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati BPER Credit Management Banca S.c.p.A.*



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

→ Si precisa inoltre che – dovendo il CTU stimare e valutare un insieme di beni collegati e connessi al compendio già stimato con la precedente consulenza tecnica depositata – ha ritenuto opportuno accorpate alcuni di essi al precedente compendio, e quest'ultimo (che nella precedente relazione costituiva un lotto unico) verrà in questa CTU trattato come Unità Negoziale 1.

La presente Relazione Tecnica d'Ufficio va pertanto intesa come integrativa e sostitutiva della precedente in atti.

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Viagrande → Richiesta di Accesso agli Atti prot.14299 del 29/09/2021 → Ultimo Sollecito per Rilascio dei fascicoli richiesti con pec del 09/01/2022 → **Rilascio fascicoli in data 31/01/2022.**

Comune di Viagrande → Richiesta di CDU prot.14297 del 29/09/2021 → Ultimo Sollecito per Rilascio del CDU richiesto con pec del 09/01/2022 → **Rilascio CDU in data 01/02/2022.**

Comune di Pedara → Richiesta di CDU prot.14297 del 29/09/2020 → Ultimo Sollecito per Rilascio del CDU richiesto del 09/01/2022 → **Rilascio CDU in data 17/01/2022.**

Comune di Catania – Agenzia del Territorio → Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di mappa on-line

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente Relazione di Consulenza Tecnica.



2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nel Decreto di Nomina, l'esperto risponde 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

Si elencano di seguito tutti i beni citati nell'Atto di Pignoramento, divisi per territorio comunale di appartenenza:

COMUNE DI VIAGRANDE

1. **Complesso di Fabbricati edificati su Parco botanico** - identificati complessivamente al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1363, Subalterno 1, Categoria D/3, Rendita Catastale Euro18.590,00 (cfr. Allegato 7.1.1), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1363, Ente Urbano, Superficie 89 are 62 centiare (cfr. Allegato 7.1.2).
2. **Area urbana** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterno 4, Categoria area urbana, Consistenza 11 mq e al N.C.T. al Foglio 13, Particella 201 (cfr. Allegato 7.1.3).
3. **Area urbana** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterno 5, Categoria area urbana, Consistenza 32 mq e al N.C.T. al Foglio 13, Particella 201 (cfr. Allegato 7.1.3).
4. **Area urbana** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterno 7, Categoria area urbana, Consistenza 120 mq e al N.C.T. al Foglio 13, Particella 201 (cfr. Allegato 7.1.3).
5. **Area urbana** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterno 8, Categoria area urbana, Consistenza 27 mq e al N.C.T. al Foglio 13, Particella 201 (cfr. Allegato 7.1.3).
6. **Area urbana** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterno 9, Categoria area urbana, Consistenza 4 mq e al N.C.T. al Foglio 13, Particella 201 (cfr. Allegato 7.1.3).



7. **Terreno** -  identificato al N.C.T. del Comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1056, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 60 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,28 (cfr. Allegato 7.1.4)
8. **Dimora Storica** - identificata al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 4, Categoria A/7, Rendita Catastale Euro 3.021,27 (cfr. Allegato 7.2.1), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (cfr. Allegato 7.2.3).
9. **Residenza** - identificata al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 6, Categoria A/4, Rendita Catastale Euro 69,72 (cfr. Allegato 7.2.2), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (cfr. Allegato 7.2.3).
10. **Garage** - identificato al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 5, Categoria C/6, Rendita Catastale Euro 82,53 (cfr. Allegato 7.2.2), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (cfr. Allegato 7.2.3).
11. **Garage** - identificato al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 3, Categoria C/6, Rendita Catastale Euro 78,50 (cfr. Allegato 7.2.4), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (cfr. Allegato 7.2.3).

COMUNE DI PEDARA

12. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 158, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 03 are 90 centiare, Reddito Dominicale 0,29 euro, Reddito Agrario 0,04 euro (cfr. Allegato 7.3).
13. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 204, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 29 are 20 centiare, Reddito Dominicale 2,26 euro, Reddito Agrario 0,30 euro (cfr. Allegato 7.3)



→ **NB: Tra i beni interessati dal pignoramento, e sopra descritti in conformità ai contenuti del pignoramento, si puntualizza quanto segue:**

COMUNE DI VIAGRANDE

→ Il Garage identificato al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 3 rappresenta un duplicato di U.I.U.; in particolare viene duplicata l'Unità Immobiliare Urbana già identificata al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 5.

In particolare, il bene originariamente individuato al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 117, Sub. 3 (cfr. Allegato 7.2.4) fu soppresso prima del 1987 per originare la ex U.I.U. di cui al Foglio 9, Particella 117, Sub.1, oggi garage identificato al Foglio 9, Particella 1948, Sub.5 (cfr. Allegato 7.2.2, e riferimenti contenuti nella descrizione in Allegato 11 e nel Progetto costituente l'Allegato 6.2.1). La numerazione civica, naturalmente, si riferisce alla toponomastica dell'epoca. Quando si procedette alla Variazione Catastale del 21/01/2015 protocollo n. CT0012518 (n. 2699.1/2015) - la vecchia particella (evidentemente rimasta per errore in banca dati, sebbene sostituita dalla ex 117 sub.1) venne rinominata Foglio 1948 Sub.3, duplicando l'attuale Particella 1948 Subalterno 5 (che peraltro rappresenta più fedelmente lo stato dei luoghi). Per questa ragione il Garage identificato al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 3 (punto 11 dell'elenco) non verrà ulteriormente menzionato nella seguente Relazione.

→ Le Aree Urbane identificate al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterni 4, 5, 7, 8, 9 rappresentano oggi le aree libere esterne, retrostanti l'Edificio B (come di seguito meglio individuato nella descrizione dell'Unità Negoziale 1) che insiste all'interno del giardino storico, e che costituiscono distributivo di accesso allo stesso dal vicolo di via Regina Elena.

Anche in questo caso, una serie di passaggi proprietari e frazionamenti catastali hanno comportato promiscuità e confusione nella descrizione delle aree in esame. Trattandosi di un caso analogo a quanto riferito al precedente punto – ovvero duplicato di particella – le aree urbane (che allo stato attuale sono appezzamenti non edificati) di cui ai punti 2,3,4,5,6 non verranno citate, in quanto inglobate nel compendio già rappresentato al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1363, Subalterno 1, ed al N.C.T. al Foglio 9, Mappale 1363.



Quanto descritto comporta un'ulteriore inesattezza ed anomalia al Catasto Terreni, in quanto le aree urbane citate non risultano rappresentate graficamente N.C.T. foglio 13, mappale 201, bensì dal Mappale 1363. Si propone nell'*Allegato 12* – cui si rimanda per maggiore chiarezza espositiva – una ricostruzione grafica dei diversi frazionamenti che hanno comportato la restituzione scorretta ed in parte la sovrapposizione di alcune particelle all'attuale 1363.

→ Il Terreno identificato al N.C.T. del comune di Viagrande al Foglio 9, Mappale 1056 non rientra nei fatti all'interno del perimetro del parco monumentale. Dai rilievi effettuati è infatti emerso che si tratta di una piccola particella di terreno, di geometria approssimativamente triangolare, che risulta “assorbita” – senza particolari soluzioni di continuità – nel piazzale dell'Istituto Comprensivo Statale “Giovanni Verga” (identificato al N.C.T. al Foglio 9, Mappale 1969 – cfr. *Allegato 7.1.4*). L'appezzamento di terreno è attualmente attrezzato a verde, componendo un'aiula a sinistra dell'ingresso del piazzale da Via Pacini (cfr. da FO-L1-153 ad FO-L1-158).

Infine, il pignoramento ha interessato i seguenti beni, che non sono da anni nel possesso del debitore, e che risultano inseriti all'interno di altri terreni in diversa ditta, privatizzati e recintati (cfr. da FO-L3-1 ad FO-L3-67).

COMUNE DI PEDARA

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 158

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 204

Nell'elaborato peritale, i beni individuati ai punti 1-8-9-10-12-13 – e che, esclusi i “duplicati”, identificano complessivamente tutto il compendio staggito - sono stati raggruppati in unità negoziali, anche in ragione di una più congrua vendibilità degli stessi.



In particolare sono state individuate le seguenti unità negoziali:

→ **Unità Negoziale 1: Complesso di Fabbricati edificati su Parco botanico** – al N.C.E.U. Foglio 9, Particella 1363, Subalterno 1 e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1363¹, Ente Urbano; **Terreno** identificato al N.C.T. del Comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1056².

→ **Unità Negoziale 2: Dimora Storica** - al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 4 – **Residenza e garage** (nella trattazione per brevità definite “dependance”) - identificati al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 1948, Subalterni 5 e 6³.

→ **Unità Negoziale 3: Terreni agricoli in Pedara** - al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 158 e Particella 204.

A.1 – Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena - Viagrande

La Procedura Esecutiva interessa un compendio di manufatti edilizi, tutti edificati su area esterna pertinenziale attrezzata a parco, siti nel territorio comunale di Viagrande, e complessivamente identificati al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1363, Subalterno 1, Categoria

¹ Come sopra riferito, nel medesimo complesso edilizio ricadono le aree urbane di via Regina Elena di cui ai punti da 2 a 6, che costituiscono un duplicato di una porzione di mappale 1363.

² Il Terreno - al N.C.T. del Comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1056 – pur risultando in proprietà al debitore, non risulta nella disponibilità dello stesso (in quanto annesso al piazzale del plesso scolastico adiacente al parco) e non ricade all'interno del confine fisico del parco botanico. Data l'estensione esigua e la destinazione del terreno, la stima dei beni non subisce variazioni.

³ Come relazionato, risulta inglobato nell'unità il bene di cui al foglio 9 part. 1948 sub.3, che costituisce un duplicato del subalterno 5.



D/3, Rendita Catastale Euro 18.590,00 (cfr. Allegato 7.1.1), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1363, Ente Urbano, Superficie 89 are 62 centiare (cfr. Allegato 7.1.2).

Il complesso edilizio pignorato – catastalmente individuato mediante unica Unità Immobiliare Urbana appartenente alla categoria catastale “Teatri, sale per concerti, spettacoli e similari” – è nei fatti meglio conosciuto come giardino storico afferente alla villa Manganelli-Biscari, alla quale risulta strettamente connesso non solo a livello funzionale, ma anche quale patrimonio e testimonianza storico-artistica dell’architettura siciliana tra il XVIII ed il XIX secolo. E’ altresì noto quale location per ricevimenti, meeting ed eventi di vario genere.

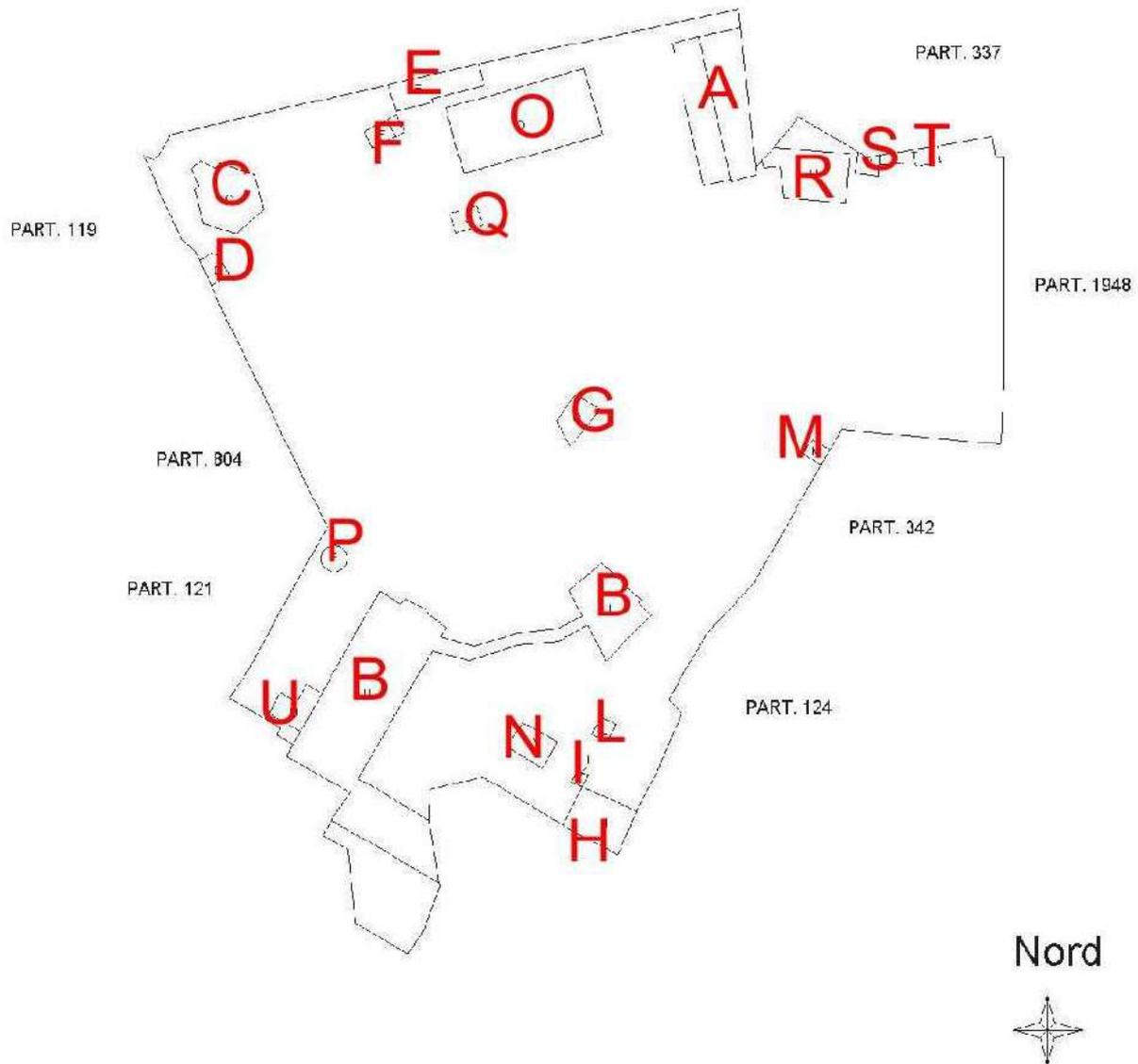
L’accesso principale al complesso immobiliare, carrabile e pedonale, avviene dal civico 62 di Via Giovanni Pacini (cfr. foto FO-L1-70 ed FO-L1-145). Sono altresì presenti un accesso pedonale dal civico 64 di Via Giovanni Pacini (FO-L1-21 ed FO-L1-146) ed un accesso pedonale da un’appendice di Via Regina Elena (FO-L1-96 ed FO-L1-147). Infine, il parco alberato su cui risultano dislocati tutti i manufatti oggetto di pignoramento non è finicamente separato (lungo il confine est) dalla limitrofa particella 1948 - sulla quale insiste Villa Manganelli Biscari, anch’essa in capo al debitore esecutato e ricadente nell’Unità Negoziale 2 della presente trattazione – e risulta attualmente fruibile dagli spazi esterni della residenza storica, con accesso da Via Garibaldi 303 (cfr. da FO-L1-1 ad FO-L1-3 ed FO-L1-148).

La particella di terreno che ricomprende i beni pignorati confina complessivamente a nord con via Giovanni Pacini, ad ovest con aree esterne afferenti all’Istituto Comprensivo Statale Giovanni Verga (Mappali 1969-804) e con Mappale 1056, anch’esso in capo al debitore suppur accorpato fisicamente all’Istituto comprensivo (cfr. Allegato 7.1.2), a sud con fabbricati e/o aree esterne inedificate (mappali 249, 1957, 1959, 1961, 1962, 1943) e ad est con fabbricati e loro aree esterne inedificate - insistenti su Via Giuseppe Garibaldi ed in capo ad altre ditte (mappali 802, 2014, 339, 342, 124, 126) – oltre che con Villa Manganelli Biscari - mappale 1948, come sopra descritto (cfr. Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7.1.2 ed FO-L1-150).

Trattandosi di un complesso architettonico - non frazionabile in quanto ciascuna parte funziona in connessione con le altre - si procederà alla vendita come lotto unico (eventualmente accorpabile al lotto comprendente la dimora storica); si propone di seguito un elenco (in accordo con l’Elaborato Planimetrico in Allegato 7.1.1, di cui si riporta sotto uno stralcio) dei singoli manufatti che lo compongono - con breve accenno all’uso cui sono destinati, e che verranno meglio descritti al punto



L.1 – evidenziando quelli in cui, in sede di sopralluogo, è stata riscontrata difformità con le risultanze catastali e/o comunali.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA	LETTERA IDENTIFICATIVA ELABORATO PLANIMETRICO	STATO DI UTILIZZO	IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA	LETTERA IDENTIFICATIVA ELABORATO PLANIMETRICO	STATO DI UTILIZZO
	A	EDIFICIO ALLESTITO A MUSEO ETNOGRAFICO		D	CAPPELLA
	B	EDIFICIO ADIBITO A SALONE CONFERENZE		E	LOCALE MOTORE E LOCALI SPOGLIATOIO/SERVIZI IGIENICI A SERVIZIO DELLA PISCINA
	C	EDIFICIO ESAGONALE (ATTUALMENTE ADIBITO A DEPOSITO)		F	LOCALE DEPOSITO CON PORTICO A SERVIZIO DELLA PISCINA

IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA	LETTERA IDENTIFICATIVA ELABORATO PLANIMETRICO	STATO DI UTILIZZO	IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA	LETTERA IDENTIFICATIVA ELABORATO PLANIMETRICO	STATO DI UTILIZZO
	G	LOCALE DEPOSITO SELLERIA		M	EDICOLA
	H	LOCALE FORNO CON SOPRASTANTE TETTOIA		N	EDIFICIO A SERVIZIO DEL SALONE CONFERENZE
	I	SERVIZIO IGIENICO		O	PISCINA
	L	EDICOLA		P	CHIOSTRO



IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA	LETTERA IDENTIFICATIVA ELABORATO PLANIMETRICO	STATO DI UTILIZZO	IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA	LETTERA IDENTIFICATIVA ELABORATO PLANIMETRICO	STATO DI UTILIZZO
	Q	TETTOIA A SERVIZIO DI AREA TERRAZZATA LIMITROFA ALLA PISCINA		T	TETTOIA
	R	EDIFICIO ADIBITO A CUCINE E SERVIZI		U	SERVIZI IGIENICI
	S	LOCALE DEPOSITO			

I manufatti sopra elencati risultano distribuiti all'interno di un grande giardino botanico, che catastalmente si configura come spazio aperto pertinenziale al loro servizio. Nei fatti, il parco si presenta estremamente articolato grazie alla presenza di varietà botaniche piantumate, di pavimentazioni (tra cui mosaici originari di viali e piazzali in ciottoli di fiume - FO-L1-4, FO-L1-5), di berceaux (FO-L1-64, FO-L1-65, FO-L1-69, FO-L1-100), di archi (FO-L1-68, FO-L1-82), di fontane e pergolati (FO-L1-18, FO-L1-54, FO-L1-87, FO-L1-140), nonché salti di quota.

Completa l'unità negoziale il **Terreno** identificato al N.C.T. del Comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1056 (da FO-L1-153 ad FO-L1-158), esterno al parco e non nel possesso del debitore, come variamente relazionata nell'arco della trattazione.

CONSIDERAZIONI DI SINTESI SULLE DIFFORMITÀ ED IMPRECISIONI TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI UFFICIALI – PARCO ED EDIFICI ANNESSI

I fabbricati individuati con le lettere **A** e **B** sono stati regolarmente edificati e trasformati mediante presentazione di regolari titoli edilizi, seguiti dal rilascio di certificato di abitabilità/agibilità (cfr. Allegati 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4, 6.1.5).

Si fa presente che il locale interrato catastalmente rappresentato quale parte integrante dell'edificio B – e raggiungibile dal piano terra di questo, mediante un tunnel sotterraneo - nei fatti è



una costruzione preesistente allo stesso, trattandosi di una “grotta” storica che, in epoche passate, veniva utilizzata a servizio dell’area di parco antistante, destinata ad attività ludico/ricreative.

Per tale ragione nè il locale e gli annessi servizi, nè il tunnel di collegamento alla sala conferenze del corpo B, vengono rappresentati nelle planimetrie allegate all’autorizzazione di agibilità, e non vengono menzionati nel provvedimento (cfr. Allegato 6.1.2).

Per quanto riguarda il **Fabbricato C** non è stata rinvenuta alcuna pratica edificatoria - fatta eccezione per una richiesta di ampliamento del fabbricato esistente (da cui si evince la presenza certa dell’edificio esagonale già negli anni ‘80) e rigettata dall’U.T.C. in quanto il corpo aggiuntivo era previsto su area vincolata a verde pubblico (cfr. Allegato 6.1.3). Dalle tecniche costruttive utilizzate e dalle finiture si può ipotizzare che si tratti di un fabbricato edificato tra gli anni ‘50 e ‘60, dunque ante ‘67, ma non esistono elementi certi per confermare detta ipotesi.

Anche per la piscina (**Manufatto O**) e per i relativi locali a servizio – individuati come **Manufatti E** ed **F** - non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, nè presentata nè approvata, per cui non esistono elementi che ne confermino l’epoca di realizzazione e, dunque, la loro conformità urbanistica.

Per la tettoia e il chiostro – rispettivamente individuati come **Manufatti Q** e **P** - non risulta presentata alcuna pratica, nè asseverazione ai sensi della L.R. 4/2003; anche per i **Fabbricati N** ed **U** non è stata trovata dall’ufficio comunale alcun titolo autorizzativo; relativamente al fabbricato N, da uno studio dei materiali e delle tecniche costruttive utilizzate, si può affermare che si tratta di un manufatto realizzato in tempi recenti, e pertanto sprovvisto di regolare autorizzazione edificatoria. Quanto al corpo U (servizi igienici), oltre che essere stata riscontrata una difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi (cfr. Allegati 7.1.1, Allegato 8.1.4 ed FO-L1-90), nelle planimetrie comunali relative alle trasformazioni del Fabbricato B - che si presenta in aderenza al corpo U - non viene indicato l’ingombro nè la sagoma del blocco servizi, e lo spazio nei fatti occupato da un camino estremo viene raffigurato come area libera (cfr. Allegato 6.1.2, in particolare prospetto/sezione).

I manufatti e fabbricati individuati con le lettere **R-S-T-D-G-H-I-L-M** – così come la parte sotterranea dell’edificio B - sono di tipo storico, realizzati in paramenti murari lapidei. Si presentano regolari dunque ai dettami urbanistici dell’epoca di costruzione; fa eccezione una tettoia priva di titolo autorizzativo (cfr. Allegato 8.1.4 ed FO-L1-128, FO-L1-129, FO-L1-131) insistente sulla terrazza



sopra il corpo H (locale forno); inoltre la stessa terrazza di copertura e la tettoia, a rigore, dovrebbero essere inserite nelle planimetrie catastali.

Altre irregolarità riscontrate, che esulano dalle risultanze urbanistiche e catastali sono:

- un sistema di tettoie irregolari tra il corpo di fabbrica esagonale e la cappella – in corrispondenza all'angolo nord-ovest del lotto (da FO-L1-75 ad FO-L1-77);
- una piccola tettoia irregolare nelle immediate vicinanze del corpo M (FO-L1-144).
- un piccolo fabbricato in legno con presepe all'interno del parco (FO-L1-83) ed altre due tettoie in legno di analoga fattura (FO-L1-122, FO-L1-130).

Le difformità sopra descritte - riscontrate in sede di accesso sui luoghi e, in generale, dal confronto tra le risultanze catastali, lo stato di fatto e le pratiche comunali - ai fini della stima e della successiva vendita dell'intero compendio pignorato non comportano variazioni significative alla rendita ed al valore del compendio tali da giustificare una rettifica catastale; il CTU pertanto ha ritenuto preferibile limitarsi alla corretta restituzione grafica negli *Allegati 8.1* ed alla quantificazione delle spese di regolarizzazione (cfr. *Punti "I.1" e "J.1"*).

CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITÀ ED IMPRECISIONI TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI UFFICIALI – TERRENI ED AREE URBANE

→ Le Aree Urbane identificate al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterni 4, 5, 7, 8, 9 rappresentano oggi le aree libere esterne inedificate, retrostanti l'Edificio B (da FO-L1-159 ad FO-L1-178), e che costituiscono distributivo di accesso allo stesso dal vicolo di via Regina Elena e sono sostanzialmente dei "duplicati" catastali della porzione già rappresentata dal Mappale 1363 (cfr. *Allegato 12*).

→ Il Terreno identificato al N.C.T. del comune di Viagrande al Foglio 9, Mappale 1056 non rientra nei fatti all'interno del perimetro del parco monumentale, costituendo allo stato attuale un'aiula attrezzata a verde all'interno del piazzale dell'Istituto Comprensivo Statale "Giovanni Verga" (identificato al N.C.T. al Foglio 9, Mappale 1969 – cfr. *Allegato 7.1.4*).



A.2 – Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

L'unità negoziale è composta da una dimora storica (Villa Manganelli-Biscari) e da un'appendice (collegata alla residenza principale solo in minima parte e per via aerea) che verrà da qui in poi chiamata per comodità "casa del custode", da un fabbricato residenziale di minor pregio con annesso locale garage (che in alcuni testi relativi alla storia del complesso viene definito "Dependance" (e che verrà così indicata nell'arco della presente trattazione) e da una corte esterna su cui insistono i fabbricati descritti.

Dal punto di vista catastale essi risultano così censiti:

- **Villa Manganelli-Biscari:** al N.C.E.U.del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 4, Categoria A/7, Rendita Catastale Euro 3.021,27 (cfr. Allegato 7.2.1), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (cfr. Allegato 7.2.3).

- **Fabbricato residenziale:** al N.C.E.U.del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 6, Categoria A/4, Rendita Catastale Euro 69,72 (cfr. Allegato 7.2.2), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (cfr. Allegato 7.2.3).

- **Garage annesso al fabbricato residenziale:** al N.C.E.U.del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 5, Categoria C/6, Rendita Catastale Euro 82,53 (cfr. Allegato 7.2.2), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (cfr. Allegato 7.2.3).

L'accesso principale al complesso immobiliare, carrabile e pedonale, avviene dal civico 303 di Via Giuseppe Garibaldi (FO-L2-3, FO-L2-4). Sono altresì presenti un accesso carrabile al garage (annesso alla dependance) dal civico 301 di Via Giuseppe Garibaldi (FO-L2-1, FO-L2-2) ed un accesso carrabile dal civico 305 di Via Giuseppe Garibaldi (FO-L2-5) che serve l'area esterna adibita a parcheggio tra la villa e la casa del custode.

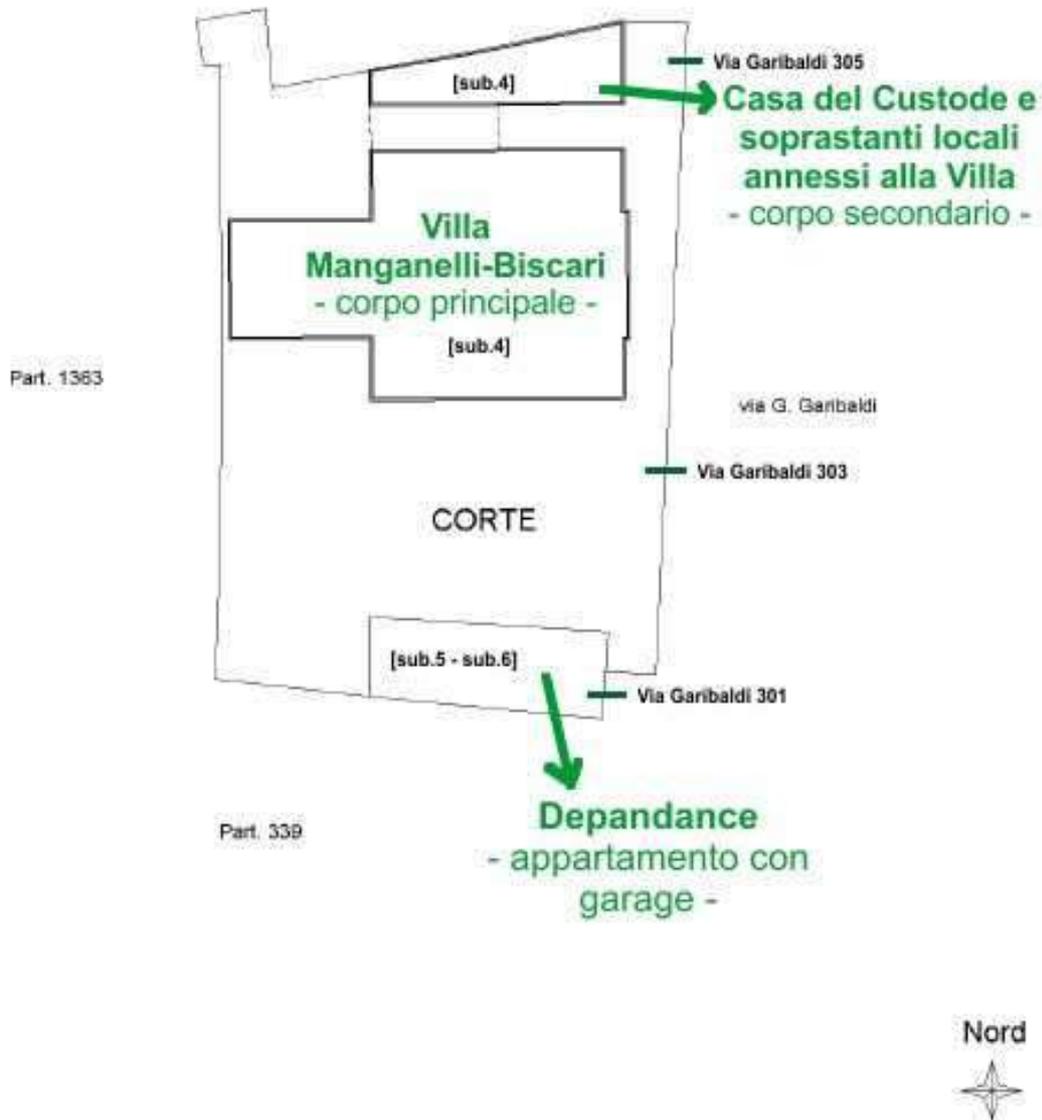
I diversi corpi di fabbrica sono collegati da una corte interna (cfr FO-L2-6, FO-L2-7). Inoltre l'unità negoziale risulta nei fatti collegata al giardino storico componente l'Unità Negoziale 1 (cfr. FO-L2-9 ed FO-L1-1, FO-L1-2).

La particella di terreno - che ricomprende l'unità negoziale indagata – al N.C.T. Foglio 9, Particella 1948 - confina complessivamente a nord con fabbricati in altra ditta e loro aree esterne - insistenti su Via Giuseppe Garibaldi e su via Giovanni Pacini (mappali 338, 2014), ad ovest con il parco botanico di cui all'Unità Negoziale 1 (mappale 1363- cfr. Estratto di Mappa Catastale in Allegato



7.2.3 ed FO-L2-9) – a sud con fabbricati insistenti su Via Giuseppe Garibaldi in capo ad altre ditte (mappali 339, 340), ad est con Via Giuseppe Garibaldi.

Si propone di seguito uno schema grafico per comprendere meglio la disposizione dei corpi di fabbrica, gli accessi ed i confini come sopra descritti.



DIMORA STORICA E CASA DEL CUSTODE

La villa si compone di due corpi di fabbrica, uno principale su tre livelli residenziali fuori terra con ammezzato, un quarto livello che ospita la terrazza praticabile ed un piano interrato; il corpo di fabbrica secondario, chiamato casa del custode – a nord del precedente – si articola su due livelli e risulta collegato al primo solo in corrispondenza al piano primo ed al piano primo rialzato (cfr. Allegato 7.2.1).

In particolare:

Piano sottostrada: sono presenti i locali sotterranei della villa, attualmente adibiti a sgombero e che ospitano alcune componenti impiantistiche (cfr. da FO-L2-34 ad FO-L2-43).

Piano terra – CORPO PRINCIPALE: attraverso un grande portico (con soprastante terrazza) esposto ad ovest (FO-L2-8), si accede alla dimora storica (cfr. da FO-L2-12 ad FO-L2-33 e da FO-L2-44 ad FO-L2-47); attraverso il vano d'ingresso (FO-L2-12) – che accoglie la scala di distribuzione verticale ai diversi livelli della villa (FO-L2-46, FO-L2-47) – ed un disimpegno (FO-L2-44, FO-L2-45) si distribuiscono tre ampi saloni (attualmente adibiti a sale museali per la collezione privata del debitore (da FO-L2-14 ad FO-L2-17 e da FO-L2-21 ad FO-L2-27), una cappella privata (da FO-L2-18 ad FO-L2-20); da un disimpegno secondario, collegato al primo (FO-L2-28, FO-L2-32) si raggiunge una zona di servizio che ospita cucina (FO-L2-29, FO-L2-30) e servizio igienico (FO-L2-31). E' altresì presente un locale scala secondario di distribuzione verticale ai sotterranei e ai piani superiori (da FO-L2-33 ad FO-L2-35),

Piano terra e Piano Terra Rialzato – CASA DEL CUSTODE: Oltrepassando lo spazio esterno coperto dal grande portico (FO-L2-8), a nord della Villa, attraverso la corte si accede al livello terreno del corpo secondario (FO-L2-10, FO-L2-11 e da FO-L2-119 a FO-L2-123), che anticamente fungeva da alloggio del custode; al piano terra sono presenti – oltre al vano d'ingresso che accoglie il corpo scala (FO-L2-124, FO-L2-129) – tre locali (da FO-L2-126 a FO-L2-128) ed un WC (FO-L2-125); mentre al piano primo rialzato sono presenti due ulteriori locali ed un wc (da FO-L2-130 a FO-L2-135).

Piano primo e piano rialzato: attraverso la scala di distribuzione verticale ai diversi livelli della villa (FO-L2-46, FO-L2-47, FO-L2-48) si raggiunge la terrazza esposta ad ovest soprastante il portico d'ingresso (da FO-L2-49 a FO-L2-54) ed il piano primo della dimora storica (FO-L2-55, FO-L2-56); un ingresso (FO-L2-57) ed un salone principale (FO-L2-58, FO-L2-59) distribuiscono i vani notte – suddivisi in due diverse ali del fabbricato; sia nell'ala sud (da FO-L2-60 a FO-L2-69) che nell'ala nord (da FO-L2-70 a FO-L2-78) sono presenti tre vani , un servizio igienico ed un disimpegno; in particolare, il disimpegno dell'ala nord consente l'accesso al corpo scala di servizio (FO-L2-88); inoltre, attraverso l'ultimo vano a nord ovest (FO-L2-78) si accede al piano primo soprastante la casa del custode (da FO-L2-81 a FO-L2-87); un vano aereo (FO-L2-79, FO-L2-80), infatti, costituisce il collegamento orizzontale tra i due corpi di fabbrica (FO-L2-54), ma il piano primo e primo rialzato rappresentano meramente un prolungamento, sull'alloggio del custode, di funzioni legate alla dimora



principale. Attraverso il corpo scala secondario è possibile raggiungere un ulteriore locale ammezzato con annesso ripostiglio.

Piano secondo: attraverso il vano scala si raggiunge l'ultimo livello abitativo della dimora storica (da FO-L2-90 a FO-L2-94). Analogamente al livello sottostante, un salone principale (FO-L2-95) distribuisce due diverse ali del fabbricato; nell'ala sud sono presenti tre vani, un servizio igienico ed un disimpegno (da FO-L2-96 a FO-L2-102); nell'ala nord sono presenti quattro vani, un servizio igienico ed un disimpegno (da FO-L2-103 a FO-L2-112). Attraverso il disimpegno dell'ala nord è consentito l'accesso al corpo scala di servizio (FO-L2-113) che conduce alla terrazza di copertura dell'immobile, all'ultimo livello fuori terra (FO-L2-95).

Piano terzo: Percorrendo la scala secondaria (da FO-L2-113 a FO-L2-115), si raggiunge il quarto livello fuori terra della dimora, che ospita – oltre al corpo scala e ad un piccolo locale tecnico – una terrazza estesa tanto quanto la superficie occupata dall'intero fabbricato (da FO-L2-116 a FO-L2-118).

CONSIDERAZIONI DI SINTESI SULLE DIFFORMITÀ ED IMPRECISIONI TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI UFFICIALI – VILLA STORICA

La Villa risulta rappresentata nelle planimetrie catastali in modo conforme allo stato dei luoghi. Tuttavia, l'ascensore presente, che collega i piani da terra a secondo della dimora, si configura come intervento posteriore all'epoca di realizzazione del fabbricato; si sottolinea che nei fascicoli messi a disposizione della scrivente dall'UTC il 31/01/2022 non è stato trovato alcun titolo autorizzativo per il citato intervento.

DEPENDANCE CON ANNESSO GARAGE

Il fabbricato che, per semplicità, nella presente relazione viene definita "Dependance" si compone di due unità immobiliari: un locale garage (sub.5) - con accesso diretto dalla sede stradale di Via G. Garibaldi, civico 301 – collegato direttamente alla residenza (sub.6); quest'ultima – accessibile sia dal garage descritto, che dalla corte esterna condivisa con la residenza storica (FO-L2-137) - si articola su tre livelli fuori terra: un piano terra, che ospita un locale cucina ed il corpo scala, un piano primo, composto di due locali contigui e servizi annessi ed un ultimo livello sottotetto, fruibile attraverso una scala a chiocciola; quest'ultimo livello non è rappresentato nel catastale (cfr. Allegato 7.2.2).

Piano terra: attraverso l'area cortilizia di collegamento con Villa Manganelli-Biscari (FO-L2-6, FO-L2-136, FO-L2-137), si accede al fabbricato (FO-L2-138); un primo vano (FO-L2-139) distribuisce



ad est il locale garage (*sub.5- cfr. da FO-L2-139 ad FO-L2-142*) e ad ovest un altro locale con annesso corpo scala di collegamento al livello soprastante (*da FO-L2-143 ad FO-L2-148*); lungo il fronte ovest del locale cucina e sull'area cortiliza risulta addossata una struttura verandata in ferro e vetro, urbanisticamente non regolare (*da FO-L2-169 ad FO-L2-171*).

Piano primo: attraverso il vano cucina, ad ovest del pian terreno (*FO-L2-145*) e mediante una scala (*FO-L2-148, FO-L2-149*), si raggiunge il piano primo del fabbricato, articolato in due locali quadrangolari contigui (*da FO-L2-150 ad FO-L2-152*); il primo locale fruibile dalla suddetta scala serve altresì due locali – ovvero un piccolo vano ed un servizio igienico (*da FO-L2-153 ad FO-L2-155*).

Piano secondo sottotetto: in corrispondenza al primo locale al piano primo è presente una scala chiocciola in ferro (*FO-L2-156, FO-L2-157*) che lo collega ad un ulteriore livello sottotetto (non presente in planimetria catastale); dal vano di sbarco si accede a due locali ad est (*da FO-L2-158 a FO-L2-161*) e, in direzione ovest, ad un servizio igienico (*FO-L2-162, FO-L2-163*) e ad una terrazza (*da FO-L2-164 ad FO-L2-168*).

CONSIDERAZIONI DI SINTESI SULLE DIFFORMITÀ ED IMPRECISIONI TRA STATO DI FATTO, PLANIMETRIE COMUNALI APPROVATE E PLANIMETRIE CATASTALI UFFICIALI – DEPENDANCE

In sede di accesso sui luoghi sono state riscontrate difformità. Per quanto riguarda la distribuzione e la destinazione d'uso di alcuni locali interni, si fa presente che – al piano terra – è stata realizzata una divisione interna nel locale garage originario; il vano realizzato è attualmente attrezzato con una cucina (*FO-L2-139, FO-L2-142*), e al posto del ripostiglio sottoscala è stato realizzato un locale wc (*FO-L2-146, FO-L2-147*). Inoltre, è presente un locale sottotetto (*da FO-L2-157 ad FO-L2-178*) – per il quale l'UTC non ha fornito alcun titolo autorizzativo – collegato al livello sottostante mediante scala a chiocciola (*FO-L2-156*) in ferro (*cfr. Allegato 8.2.3*).

A.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni agricoli siti in Pedara (CT) – Coordinate geografiche: 37.6446681, 15.045106

I beni pignorati - siti nel territorio comunale di Pedara - dal punto di vista catastale risultano così definiti:

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 158, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 03 are 90 centiare, Reddito Dominicale 0,29 euro, Reddito Agrario 0,04 euro (*cfr. Allegato 7.3*).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 204, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 29 are 20 centiare, Reddito Dominicale 2,26 euro, Reddito Agrario 0,30 euro (cfr. *Allegato 7.3*).

I due terreni, tra loro contigui, presentano nel complesso un perimetro irregolare di geometria approssimabile ad un triangolo (cfr. FO-L3-2). I due fondi risultano incastrati tra altri appezzamenti di terreno limitrofi – e, segnatamente, gli appezzamenti identificati a nord dai Mappali 160, 202, 297, 296 (ente urbano), a sud ed ovest con mappali 200, 194, 195, 196; ad est con mappale 159 (cfr. *Allegato 7.3*). I terreni che compongono la presente unità negoziale si configurano come lotti interclusi all'interno di altri terreni in diversa ditta. Per accedervi, dunque, occorre transitare da proprietà privata. L'accesso ai fondi – approssimativamente individuabili mediante le coordinate geografiche 37.6446681, 15.045106 - avviene dunque esclusivamente transitando dai terreni agricoli limitrofi, esercitando ad oggi su questi una servitù prediale coattiva. L'ingresso alla porzione territoriale ove i terreni risultano ricompresi avviene da Via della Regione (da FO-L3-3 ad FO-L3-7).

Non è stata riscontrata alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi.

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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti alla parte debitrice; in particolare la quota di proprietà sull'intero compendio pignorato in capo [REDACTED] è pari ad 1/1.

Dall'esame dei singoli Atti di Pignoramento e delle Note di Trascrizione – relative alle due procedure esecutive riunite – si riscontra tra esse coerenza. Tuttavia, in merito alla correttezza dei dati ivi riportati, si puntualizza quanto segue:

→ **Procedura Esecutiva 1068/2018: I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano generalmente corretti. Si rileva tuttavia che la descrizione generica dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare riportata nell'Atto di Pignoramento (Fabbricato A - Fabbricato B - Fabbricato C) è inesatta rispetto alla loro contestuale identificazione catastale (N.C.E.U. Comune di Viagrande, Fg.9, part.1363, sub.1, ovvero l'intero parco botanico ed il complesso di tutti gli edifici su di esso insistenti). Nella Nota di trascrizione si fa correttamente riferimento ai beni censiti al N.C.E.U. Comune di Viagrande, Fg.9, part.1363, sub.1.**



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

→ **Procedura Esecutiva 827/2019**: I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano generalmente corretti. Si rileva tuttavia che alcuni beni, come relazionato in premessa, si presentano in realtà quali "duplicati" di U.I.U. (con particolare riferimento al garage di cui al n.11 nella descrizione generic di cui al Punto "A", oltre alle cinque aree urbane di Via Regina Elena – di cui ai numeri da 2 a 6 – che costituiscono una "sovrapposizione" alle aree già rappresentate nella particella 1363). Si fa altresì presente, che le aree urbane di Via Regina Elena vengono definite nell'atto di pignoramento e nella relativa nota quali "fabbricati", ma costituiscono di fatto aree libere inedificate. Infine, sebbene correttamente descritti, i beni di cui ai numeri 7, 12, 13 dell'elenco di cui al Punto "A", rappresentano terreni in capo alla ditta secondo le risultanze catastali e le relazioni notarili, benchè nei fatti non siano nel possesso/utilizzo da parte del debitore.

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

Dalle risultanze catastali e dai contenuti delle relazioni notarili in atti, emerge che la proprietà dell'intero compendio pignorato risulta in capo a ██████████ - nato a ██████████ codice fiscale ██████████ - per una quota pari ad 1/1.

Data la molteplicità di titoli di provenienza mediante cui il debitore ha acquisito il diritto di proprietà sui diversi beni componenti l'intero compendio pignorato, si rimanda al Punto "D", nel quale gli stessi sono stati suddivisi e puntualmente descritti per singola Unità Immobiliare, oltre che per unità negoziale.

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;

Prima di procedere alla segnalazione dei passaggi proprietari e dei relative Atti di Provenienza, si evidenzia la presenza di tre relazioni notarili negli Atti che compongo le due Procedure Riunite:

- Certificato Notarile Sostitutivo ex art.567 C.P.C. redatto dal Notaio Marcello Porfiri in data 18/12/2018 (*Fascicolo Proc. Esec.1068-2018*).



- Certificato Notarile Sostitutivo ex art.567 C.P.C., integrativo del precedente, redatto dal Notaio Marcello Porfiri in data 24/03/2021 (*Fascicolo Proc. Esec.1068-2018*).
- Certificazione Notarile ex art.567 C.P.C., redatto dal Notaio Raffaella Galeardi in data 21/11/2019 (*Fascicolo Proc. Esec.827-2019*).

Secondo quanto riportato dalle relazioni notarili in atti, i beni componenti l'unità negoziale sono pervenuti come di seguito esposto.

→ Edifici su Giardino Storico (N.C.E.U. di Viagrande Foglio 9, Particella 1363, Subalterno 1) e terreno (N.C.T. di Viagrande Foglio 9, Particella 1056, Via Pacini)

→ Atto di compravendita, rogato a Catania dal notaio Giovanni Salvo il 31/08/1968 e trascritto il 03/09/1968 ai nn. 29487/24387 (cfr. *Certif. Not. Galeardi*). L'atto citato aveva in oggetto la compravendita di fabbricato con annesso terreno sito in Viagrande, Via Garibaldi (ex civici 163, 165, 167), il tutto distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Part. 117, 118 e 402 e al Catasto Terreni al Foglio 9 Mappale 118 – e veniva rogato contro [REDACTED] - nato a [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - e [REDACTED] - a favore dei coniugi [REDACTED] - per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] - per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ (cfr. *Certif. Not. integrativo Porfiri*).

→ Atto di compravendita, rogato a Catania dal notaio Giovanni Salvo il 03/09/1968 e trascritto il 17/09/1968 ai nn. 31088/25785 (cfr. *Certif. Not. Galeardi*). L'atto citato aveva in oggetto la compravendita di sezione di fondo agricolo sito in Viagrande, distinto al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappali 115/a, 120/a e 121/a – e veniva rogato contro [REDACTED] - per il diritto di proprietà pari ad 1/1 a favore dei coniugi [REDACTED] - per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] - per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ (cfr. *Certif. Not. integrativo Porfiri*).

→ Atto di compravendita, rogato a Catania dal notaio Marcello Alberti di Catania il 14/04/1980, trascritto in Catania in data 15/04/1980 ai nn.13895/11704 (cfr. *Certif. Not. Galeardi*).

L'atto citato aveva in oggetto l'acquisizione, da parte del debitore, della metà indivisa delle particelle acquistate con i due precedenti atti menzionati da potere di [REDACTED]

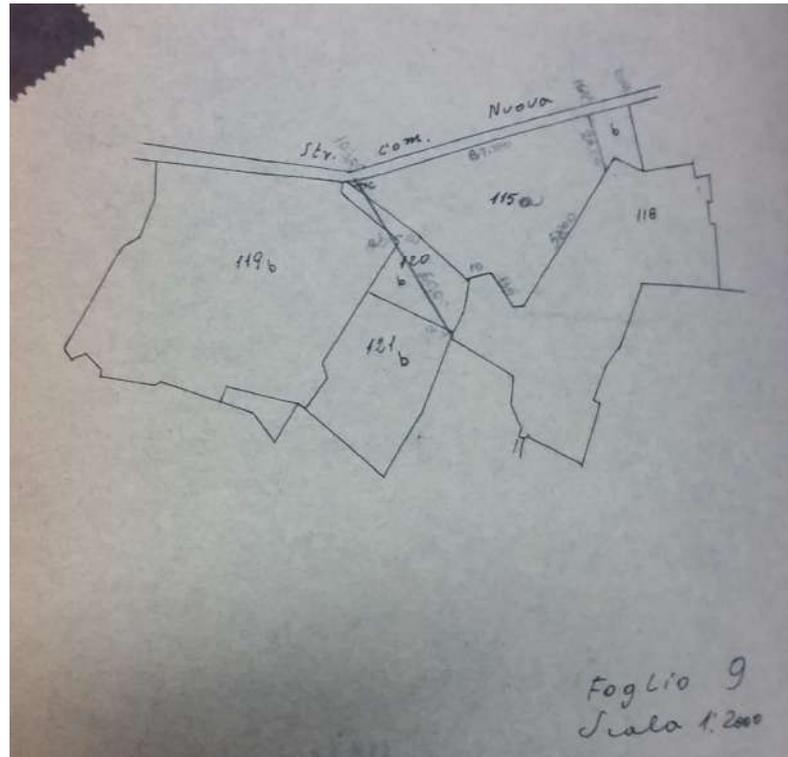


Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

Più precisamente, la compravendita avveniva a favore di [REDACTED] - per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ contro [REDACTED] - per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$, tra gli altri, del fabbricato con terreno pertinenziale sito in Viagrande, Via Garibaldi, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Part. 117, 402 e al Catasto Terreni al Foglio 9 Mappali 115 e 118 ⁴(cfr. Certif. Not. integrativo Porfiri).



→ Aree Urbane Via Regina Elena (N.C.E.U. di Viagrande Foglio 13, Particella 201, Subalterno 4, 5, 7, 8, 9 e al N.C.T. di Viagrande Foglio 13, Particella 201.

→ Atto rogato a Catania dal notaio Concetta Nicosia, il 12/03/1986 - trascritto a Catania il 21/03/1986 ai nn 9935/7834 (cfr. Certif. Not. Galeardi) – avente in oggetto la compravendita di una piccola casa terrana con cortiletto sita in Viagrande, Via Regina Elena n.55, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 13/B, Particella 202; l'atto veniva rogato contro [REDACTED] a

⁴ Nella relazione integrativa depositata dal notaio Porfiri, viene precisato che le particelle 117 e 402 (graffate tra loro), a seguito di variazione catastale n.9614.1/2004 del 16/06/2004, per modifica identificativo, sono state soppresse originando un'unica particella 117 subalterno 4. Quest'ultima, con variazione catastale n.204034.1/2014 del giorno 01/09/2014 – per ampliamento e didersa distribuzione degli spazi interni – è stata soppresa, originando la particella 1938 subalterno 1. Quest'ultima, infine, con variazione catastale n.8423.1/2015 del 11/02/2015, per bonifica identificativo catastale, è stata soppresa originando il mappale 1948 Subalterno 4.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

la quota di 1/1, dei fabbricati siti in Viagrande, Via Garibaldi n.303, distinti in catasto fabbricati al foglio 9, particella 115 subb.1 e 2 ed al foglio 13, particelle 202 e 203 ed al catasto terreni al foglio 9, mappale 115 ed al foglio 13, mappali 202 e 203 (cfr. Certif. Not. integrativo Porfiri).

N.B. Nella relazione notarile redatta dal Notaio Porfiri in data 18/12/2018, tra le osservazioni si legge: “*Si precisa che non si riscontra trascrizione alcuna della dichiarazione di successione di [REDACTED], ma soltanto la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità avvenuta il 26/04/1994 art.9691*”

Nelle due Certificazioni Notarili redatte dal Notaio Marcello Porfiri (*Fascicolo Proc. Esec.1068-2018*) viene altresì relazionato che:

- con variazione catastale n.8267.1/2002 del 13/06/2002 (per fusione e ampliamento) i suddetti fabbricati distinti al foglio 9, particella 115 subb.1 e 2 ed al foglio 13, particelle 202 e 203 sono stati soppressi e hanno originato la particella 1363.

- con variazione catastale n.47215.1/2015 del 04/06/2015 (per ampliamento) il fabbricato di che trattatasi veniva identificato catastalmente con il sub.1 del medesimo mappale 1363, come ancora oggi catastalmente risulta.

- con frazionamento al Catasto Terreni n.2119.1/2002 del 06/06/2002 il Mappale 118 del Foglio 9 è stato soppresso e fuso nell'unico Mappale 1363 del Foglio 9.

- con tabella di variazione al Catasto Terreni n.2119.1/2002 del 12/06/2002 il Mappale 115 del Foglio 9 è stato soppresso e fuso nell'unico Mappale 1363 del Foglio 9.

- con variazione catastale d'ufficio al Catasto Terreni n.12952.1/2014 del 13/10/2014 il Mappale 1266 del Foglio 13 è stato soppresso e fuso nell'unico Mappale 1363 del Foglio 9.

- con variazione catastale d'ufficio al Catasto Terreni n.13034.1/2014 del 14/10/2014 i Mappali 202 e 203 del Foglio 13 vennero soppressi e fusi nell'unico Mappale 1363 del Foglio 9.

→ Terreni agricoli siti in Pedara – Coordinate geografiche: 37.6446681, 15.045106 - al N.C.T. di Terreno Foglio 13, Mappali 158 e 204

→ Metà indivisa di tratto di Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 158: Atto di compravendita del 23/10/1970 rogato da Notaio Riggio, trascritto in Catania il 30/10/1970 ai nn.33066/26857.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

→ **Metà indivisa di tratto di Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 158:** e per l'altra metà indivisa per atto di compravendita a rogito del Notaio Alberti, del 14/04/1980 trascritto in Catania in data 15/04/1980 ai nn.13895/11704.

→ **Metà indivisa di tratto di Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 204:** Atto di compravendita del 16/02/1968, rogato da Notaio Bertone, trascritto in Catania il 02/03/1968 ai nn.7726/6351.

→ **Metà indivisa di tratto di Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 204:** Atto di compravendita Notaio Alberti del 14/04/1980 trascritto in Catania in data 15/04/1980 ai nn.13895/11704.

E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta generalmente completa.

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

Come si desume dal Certificato Notarile in atti, sui beni oggetto di pignoramento insistono le seguenti Trascrizioni/Iscrizioni:

In data 04/02/2020 reg.gen.6747 reg.part.3238: Atto giudiziario – Ordinanza di sequestro conservativo – Tribunale di Catania – in data 10/01/2020, repertorio n.17334/2014, a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 e contro [REDACTED] – gravante, tra gli altri, il fabbricato sito a Viagrande, via G. Pacini 36 (oggi civico 64) distinto in catasto al foglio 9 particella 1363 sub.1 (cfr. Certif. Not. integrativo Porfiri)⁵.

⁵ Si precisa che con contratto preliminare di compravendita immobiliare con permuta per scrittura privata sottoscritta in data 17/02/2011, il Sig. [REDACTED] prometteva di vendere al [REDACTED] – tra gli altri, il fabbricato sito nel comune di Viagrande, Via Pacini n.64, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 1363. Detto contratto preliminare non risulta essere mai stato registrato nei pubblici registri immobiliari.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

In data 04/10/2019 reg.gen.39837 reg.part.29359: Atto giudiziario – Pignoramento Immobiliare – Tribunale di Catania – in data 28/09/2019, repertorio n.9906, a favore di [REDACTED] – [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 (quale coerede di [REDACTED]) e contro [REDACTED], [REDACTED] – gravante, tra gli altri, il fabbricato sito a Viagrande, via G. Pacini (oggi *civico 64*) distinto in catasto al foglio 9 particella 1363 sub.1 (cfr. *Certif. Not. integrativo Porfiri e Certif. Not. Galeardi*).

In data 15/11/2018 reg.gen.44663 e reg.part. 33124: Atto giudiziario – Pignoramento Immobiliare, Tribunale di Catania, del 23/10/2018, repertorio 10242/2018 - a favore della UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379 [...] contro [REDACTED] – [REDACTED] – per il diritto di proprietà per la quota 1/1 sul fabbricato sito a Viagrande, via G. Pacini n.36 (oggi *civico 64*), distinto in catasto al foglio 9 particella 1363 sub.1 (cfr. *Certif. Not. Porfiri del 18/12/2008 e Certif. Not. Galeardi*).

In data 25/02/2015: Atto notarile pubblico del giorno 25/02/2015, repertorio 26296/8156 – al rogito di R. Fatuzzo di Catania – Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di mutuo fondiario [...] a favore della UNIPOL BANCA S.P.A., con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379 [...] contro [REDACTED] – per il diritto di proprietà per la quota 1/1 (debitore ipotecario) e contro [REDACTED], C.F. [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), sul fabbricato sito a Viagrande, via G. Pacini n.36 (oggi *civico 64*), distinto in catasto al foglio 9 particella 1363 (cfr. *Certif. Not. Porfiri del 18/12/2008 e Certif. Not. Galeardi*).

In data 16/11/2012: Atto amministrativo del giorno 11/05/2012, repertorio 965 – Regione Siciliana Assessorato Regionale BB.CC. e Identità siciliana – Costituzione di vincoli legali – a favore dell'ASSESSORATO BB.CC. E DELL'IDENTITÀ SICILIANA DIPARTIMENTO BB.CC. E DELL'IDENTITÀ SICILIANA con sede in Palermo, codice fiscale 80012000826, per il diritto di proprietà per la quota 1/1 contro [REDACTED], C.F. [REDACTED] – gravante, tra gli altri, il fabbricato sito a Viagrande, via G. Pacini n.36, (oggi *civico 64*) distinto in catasto al foglio 9 particella 1363 (cfr. *Certif. Not. Porfiri del 18/12/2008*) e particella 1948 (cfr. *Certif. Not. Galeardi*).



Si riscontrano altresì le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta a Catania in data 30/12/2004 ai nn.72269/20481 in dipendenza di contratto di mutuo – al rogito di R. Fatuzzo di Catania – a favore di Credito Siciliano e contro ██████████ – gravante sull’immobile in Viagrande, Via Garibaldi (oggi particella 1948) annotate in data 01/10/2007 ai nn. 66360/9603 per integrazione e modifica di mutuo (cfr. Certif. Not. Galeardi).

- **Locazione ultranovennale** trascritta in Catania in data 20/03/2008 ai nn.16303/10872, in dipendenza di atto Notaio Muscarà del 12/03/2008, a favore di Enel Distribuzione Spa Roma e contro ██████████ gravante sulla particella 1684 in Viagrande, via Regina Elena, per cabina elettrica di trasformazione (cfr. Certif. Not. Galeardi).

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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

G.1 – Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena - Viagrande

Fatta eccezione per il Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1056, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 60 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,28 (cfr. Allegato 7.1.4) che, come variamente descritto non risulta allo stato attuale nel possesso del debitore, e ricade all’interno del perimetro dell’Istituto Statale Comprensivo “Giovanni Verga”, i restanti immobili componenti l’Unità Negoziale 1 dal punto di vista catastale risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1363, Subalterno 1, Categoria D/3, Rendita Catastale Euro18.590,00 (cfr. Allegato 7.1.1), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1363, Ente Urbano, Superficie 89 are 62 centiare (cfr. Allegato 7.1.2).

Si tratta di un complesso di edifici e manufatti architettonici, tutti organizzati attorno ad un grande giardino storico. In accordo con l’Elaborato Planimetrico in atti (cfr. Allegato 7.1.1) si propone di seguito un elenco dei fabbricati/manufatti:

A – EDIFICIO ADIBITO A SALA ESPOSITIVA (P.T.) E A LOCALI ABITATIVI (P.P.)

B – EDIFICIO ADIBITO A SALONE CONFERENZE ED EVENTI (P.T), TERRAZZA SOPRASTANTE E LOCALE INTERRATO

C – EDIFICIO ESAGONALE

D – CAPPELLA

E – LOCALE MOTORE E LOCALI SPOGLIATOIO/SERVIZI IGIENICI A SERVIZIO DELLA PISCINA



- F – LOCALE DEPOSITO CON PORTICO A SERVIZIO DELLA PISCINA
- G – LOCALE DEPOSITO (SELLERIA)
- H – LOCALE FORNO (CON SOPRASTANTE TETTOIA NON CENSITA IN CATASTO)
- I – SERVIZIO IGIENICO
- L – EDICOLA
- M – EDICOLA
- N – LOCALI E SERVIZI IGIENICI PER DIPENDENTI (EDIFICIO A SERVIZIO DEL SALONE CONFERENZE)
- O – PISCINA
- P – CHIOSTRO
- Q – TETTOIA (A SERVIZIO DI AREA TERRAZZATA LIMITROFA ALLA PISCINA)
- R – EDIFICIO ADIBITO A CUCINE E SERVIZI
- S – LOCALE DEPOSITO
- T – TETTOIA
- U – SERVIZI IGIENICI

In merito alle difformità riscontrate in occasione del sopralluogo (*cf. descrizioni ai punti A.1-I.1 ed Allegati grafici*), la scrivente non ha ritenuto necessario apportare alcuna variazione catastale dal momento che esse non incidono significativamente sulla rendita del compendio, e che i beni risultano nel complesso adeguatamente rappresentati dalle planimetrie catastali ufficiali.

G.2 – Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

Gli immobili componenti l'unità negoziale in esame dal punto di vista catastale risultano così censiti:

- **Villa Manganelli-Biscari:** al N.C.E.U.del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 4, Categoria A/7, Rendita Catastale Euro 3.021,27 (*cf. Allegato7.2.1*), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (*cf. Allegato7.2.3*).
- **Fabbricato residenziale:** al N.C.E.U.del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 6, Categoria A/4, Rendita Catastale Euro 69,72 (*cf. Allegato7.2.2*), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (*cf. Allegato7.2.3*).
- **Garage annesso al fabbricato residenziale:** al N.C.E.U.del comune di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, Subalterno 5, Categoria C/6, Rendita Catastale Euro 82,53 (*cf. Allegato7.2.2*), e al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948, Ente Urbano, Superficie 13 are 32 centiare (*cf. Allegato7.2.3*).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

In merito alle difformità riscontrate in occasione del sopraluogo (cfr. descrizioni ai punti A.2-I.2 ed Allegati grafici), la scrivente non ha ritenuto necessario apportare alcuna variazione catastale dal momento che esse non incidono significativamente sulla rendita dell'unità negoziale.

G.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni agricoli siti in Pedara (CT) – Coordinate geografiche: 37.6446681, 15.045106

Come riportato alla lettera "A.3", i beni pignorati - siti nel territorio comunale di Pedara - dal punto di vista catastale risultano così definiti:

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 158, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 03 are 90 centiare, Reddito Dominicale 0,29 euro, Reddito Agrario 0,04 euro (cfr. Allegato 7.3).

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 204, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 29 are 20 centiare, Reddito Dominicale 2,26 euro, Reddito Agrario 0,30 euro (cfr. Allegato 7.3).

H - INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

H.1 – Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena - Viagrande

Come si evince dai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viagrande rispettivamente in data 17/12/2020 e 01/02/2022 (cfr. Allegato 5.1 ed Allegato 5.2), i beni identificati al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1363 e al Foglio 13, Particella 201 ricadono in minima parte in Zona "A" – ZONA URBANA DI INTERESSE STORICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE URBANISTICO (art.17 delle Norme di Attuazione al P.R.G vigente), e per la parte restante in Zona "E2" – VERDE PRIVATO CONTIGUO ALLE RESIDENZE (art.35 delle Norme di Attuazione al P.R.G vigente).

Si riportano per completezza brevi estratti del CDU, rimandando alla lettura dello stesso nella sua versione integrale (Allegato 5.1).

Art.17.1 – La Zona "A" è costituita dall'antica struttura urbana contraddistinta da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali [...]. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico possono sempre essere consentiti anche in deroga alle norme igienico-sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, alle altezze di interpiano e ai rapporti aeroilluminanti; ciò in quanto è prevalente l'esigenza di conservazione dei caratteri e degli usi originari degli edifici [...]. Gli interventi



di recupero degli edifici storici dovranno essere tesi anche la miglioramento della sicurezza in funzione della prevenzione antisismica [...]. Le aree libere di pertinenza degli edifici di particolare interesse storico artistico sono inedificabili e soggette alla medesima normativa di conservazione degli edifici stessi [...].

Viceversa, non risultano consentiti interventi di recupero abitativo di locali sottotetto o cantinati. E' altresì prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione, e di nuova costruzione - in subordine all'approvazione del "Piano delle Cortine" (cfr. art.17.9 in Allegato 5) – e sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (art. 17.3 e artt.da 3.1 a 3.4). Il rilascio della C.E. è subordinato al preventivo Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. (art.17.4), ed è previsto il rispetto delle indicazioni riportate nelle N.A. in merito ai materiali da utilizzare (art. 17.7).

Le porzioni di territorio ricadenti **Zona "E2"** sono aree sistemate a verde e/o i cosiddetti "orti urbani" con presenza di piante oppure di spazi esterni pavimentati o di piccoli impianti sportivi. Nessuna volumetria è consentita in queste zone. Tali aree devono essere oggetto di cura e di manutenzione da parte dei proprietari. Qualora i proprietari non provvedano alle previste sistemazioni il Sindaco può intervenire con le modalità di cui all'art.34 del Regolamento Edilizio".

Tutto il territorio comunale di Viagrande, inoltre, è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al d.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., nonché a vincolo sismico ex Legge 64/74.

Il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viagrande in data 01/02/2022 (cfr. Allegato 5.2) riferisce che **il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1056** ricade in **Zona "F1" – AREE PER L'ISTRUZIONE**. Tra le prescrizioni particolari della zona in esame, si legge che le aree non impegnate dall'edificazione dovranno essere attrezzate a verde attrezzato, parcheggi, viabilità interna ed in ogni caso armonizzati ed integrati funzionalmente con la struttura edilizia.

Il CDU riferisce altresì che - essendo decaduti i vincoli preordinati all'esproprio - trova applicazione per la porzione di terreno in esame la disciplina dettata dall'art.9 del Testo Unico approvato con D.P.R. n.380 del 06/06/2001 come recepito dall'art.4 della L.R. 16/2016.

Tutto il territorio comunale di Viagrande, inoltre, è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al d.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., nonché a vincolo sismico ex Legge 64/74.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

H.2 – Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viagrande in data 01/02/2022 (cfr. Allegato 5.2), i beni identificati al N.C.T. al Foglio 9, Particella 1948 ricadono in Zona "A" – ZONA URBANA DI INTERESSE STORICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE URBANISTICO (art.17 delle Norme di Attuazione al P.R.G vigente).

Si rimanda per snellezza della trattazione ai brevi estratti del CDU – in riferimento alla zona A - riportati al precedente punto "H.1", e per la consultazione integrale del CDU all'Allegato 5.2.

H.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni agricoli siti in Pedara (CT) – Coordinate geografiche: 37.6446681, 15.045106

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pedara in data 17/01/2022 (cfr. Allegato 5.3), i beni in esame ricadono all'interno di Area Boschiva come definite dalla L.R. n.16/96 e ss.mm.ii., per la quale vige il divieto di attività edilizia ai sensi dell'art.10 della stessa legge; l'area ricade altresì all'interno del Parco dell'Etnea (Zona D).

La medesima zonizzazione è prevista dalla Revisione del Piano Regolatore Generale, delle Norme Tecniche di Attuazione e del Piano Particolareggiato Piazza Manganelli, adottato con Delibera del Commissario ad Acta n.1/2019 del 17/06/2019.

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

I.1 – Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena - Viagrande

L'Unità Negoziale esaminata è composta da un insieme di manufatti, in parte di tipo storico realizzati in data antecedente il 1942, in parte in data antecedente al 1967 - e dunque, conformemente alle linee guida in materia urbanistica dell'epoca, regolari sotto il profilo urbanistico; altri ancora realizzati a partire dagli ottanta, in seno ad una rifunzionalizzazione dell'intera area promossa dall'odierna ditta proprietaria.



Attraverso l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Viagrande, sono state rinvenute le seguenti pratiche concessorie:

Per il **Fabbricato A** (cfr. *Allegato 6.1.1*):

- Licenza Edilizia del 07/02/1969 (Pratica 554) per realizzazione di magazzino/deposito per attrezzi agricoli con annesso portico
- Concessione Edilizia 242/85 del 18/10/1985 per ampliamento in sopraelevazione al fabbricato approvato con Licenza Edilizia del 07/02/1969
- Variante in sanatoria n.6/2005 del 22/03/2005
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 20/07/2006

Per il **Fabbricato B** (cfr. *Allegato 6.1.2, Allegato 6.1.4*):

- Concessione Edilizia 40/92 del 31/12/1992 (pratica edilizia n. 516/86)
- Variante in sanatoria 7/96 del 03/06/1996
- Autorizzazione 07/05 del 17/03/2005 per opere di completamento du cui alla Variante in sanatoria 7/96 del 03/06/1996 (*Allegato 6.1.4*)
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 20/07/2006

Come relazionato al punto A, il locale interrato (che sotto il profilo catastale viene integrato all'edificio B) nei fatti è una costruzione di antica realizzazione, trattandosi di una "grotta" storica che, in epoche passate, veniva utilizzata a servizio dell'area di parco antistante, destinata ad attività ludico/ricreative.

Per tale ragione nè il locale e gli annessi servizi, nè il tunnel di collegamento alla sala conferenze del corpo B, vengono rappresentati nelle planimetrie allegate all'autorizzazione di agibilità, e non vengono menzionati nel provvedimento (cfr. *Allegato 6.1.2*).

Il **Fabbricato C** è di epoca incerta; non è stata ritrovata dall'ufficio tecnico alcuna pratica edificatoria, fatta eccezione per una richiesta di ampliamento di fabbricato esistente (cfr. *Allegato 6.1.3*); dall'analisi delle tecniche costruttive e dei materiali utilizzati, si potrebbe ipotizzare che sia stato edificato tra gli anni cinquanta e sessanta.



Anche per la piscina e per i relativi locali di servizi – individuati globalmente come **Manufatti O-E-F** - non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, nè presentata nè approvata, per cui non esistono elementi che ne confermino l'epoca di realizzazione e, dunque, la loro conformità urbanistica.

Per la tettoia e il chiostro – rispettivamente individuati come **Manufatti Q e P** - non è stata rinvenuta dall'UTC alcuna pratica, nè asseverazione ai sensi della L.R. 4/2003; si presentano pertanto sprovvisti di regolari titoli.

I fabbricati **R-S-D-G-H-I-L-M-R-T** e la porzione interrata del fabbricato B - realizzati in paramenti murari in pietra lavica ed inserti architettonici di facciata quali mostre in pietra bianca, fontane, cornicioni – complessivamente si configurano quali architetture di tipo storico; alcuni di essi vengono peraltro citati nel D.D.S. n.965 del 11/05/2012 emesso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania (*cfr. Allegato 10*). Sono state tuttavia riscontrate le seguenti irregolarità: sulla terrazza soprastante il corpo H è stata realizzata una tettoia non regolarizzata (*cfr. FO-L1-128, FO-L1-129, FO-L1-131*), con struttura lignea; inoltre la terrazza di copertura del locale forno – unitamente ad alcuni terrazzamenti e scalinate esterne - non risultano censiti in catasto, né progettualmente inseriti nei titoli edificatori visionati.

Relativamente ai blocchi **N** ed **U**, l'UTC non ha fornito alcuna pratica; inoltre l'esame dei materiali e delle tecniche costruttive utilizzate conduce ad epoche più recenti di realizzazione; risultano pertanto sprovvisti di regolare autorizzazione edificatoria. Inoltre, il corpo U, oltre a presentare una difformità planimetrica rispetto ai catastali (*cfr. Allegati 7.1.1, Allegato 8.1.3 ed FO-L1-90-FO-L1-174*), non viene evidenziato nelle planimetrie comunali relative alle trasformazioni del Fabbricato B (che si presenta in aderenza ad esso) e lo spazio nei fatti occupato dal camino esterno e da parte dei servizi, viene rappresentato come area libera (*cfr. Allegato 6.1.2, prospetto nord variante*).

Infine, per quanto riguarda le **Aree Esterne di Via Regina Elena** con accesso dal vicolo (*cfr. Allegato 6.1.5*):

→ Autorizzazione 46/05 del 17/11/2005 per realizzazione cancello carrabile per l'accesso dal vicolo di via Regina Elena.



Altre irregolarità riscontrate, che esulano dalle risultanze urbanistiche e catastali sono:

- un sistema di tettoie tra il corpo di fabbrica esagonale e la cappella – in corrispondenza all'angolo nord-ovest del lotto (da FO-L1-75 ad FO-L1-77);
- una piccola struttura precaria nelle immediate vicinanze del corpo M (FO-L1-144).
- un fabbricato in legno con presepe all'interno del parco (FO-L1-83) ed altre due piccole tettoie in legno di analoga fattura (FO-L1-122, FO-L1-130).

I.2 – Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

L'Unità Negoziale esaminata è composta da un insieme di manufatti, in parte di tipo storico realizzati in data antecedente il 1942 (villa Manganelli-Biscari), in parte in data antecedente al 1967 (locale garage al piano terra della Dependance) - e dunque, conformemente alle linee guida in materia urbanistica dell'epoca, regolari sotto il profilo urbanistico; la residenza che compone la Dependance rappresenta invece ampliamento e sopraelevazione del sottostante garage, realizzata nel corso dei primi anni Ottanta dall'odierna ditta proprietaria.

Nel corso dell'accesso agli atti, concesso alla scrivente dall'ufficio tecnico del comune di Viagrande in data 31/01/2022, sono state rinvenute le seguenti pratiche concessorie:

Per la Dependance

→ Pratica Edilizia n.674/A per la realizzazione di una residenza in ampliamento e sopraelevazione ad un garage esistente, a servizio della villa padronale. Ultima modifica approvata con parere favorevole del 24/05/1983 (cfr. Allegato 6.2.1).

→ Autorizzazione di abitabilità del 20/10/1983, completa di Certificato di Collaudo (depositato al Genio Civile alla Posizione 13829 - cfr. Allegato 6.2.1).

Per la Dimora Storica

→ Pratica n.51/09 (*Diniago UTC e Soprintendenza BBCCAA*) avente in oggetto la Richiesta di Autorizzazione per lavori di trasformazione della copertura piana dell'edificio in copertura a tetto su struttura autoportante in ferro per la collocazione di Pannelli Fotovoltaici. L'intervento non è mai stato autorizzato, nè realizzato; si allega per completezza della documentazione comunale la pratica citata (cfr. Allegato 6.2.2).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 5^o comma 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

J.1 – Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena - Viagrande

In merito alla possibilità di regolarizzare le opere in difformità ai titoli edilizi visionati, si riporta di seguito uno stralcio significativo del D.D.S. n.965 del 11/05/2012 emesso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania che - con riferimento ai vincoli imposti ai sensi dell'art.10 (comma 3 lettera a. e comma 4 lettera f.) del D.Lgs. n.42/2004 e ai sensi dell'art.2 della L.R. N.80/77 – si esprime, con riferimento alle trasformazioni consentite nell'area in oggetto, nei seguenti termini:

“ [...] il vincolo imposto con il presente provvedimento, ai proprietari e a chiunque ne abbia il possesso, o la detenzione a qualsiasi titolo del bene di cui al precedente art.1, ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. n.42/04, è fatto divieto di distruggerlo, danneggiarlo o adibirlo ad usi non compatibili con il suo carattere storico, artistico, architettonico, oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. Lo stesso non potrà essere demolito, modificato o restaurato senza l'autorizzazione prescritta dall'art. 21 del D.Lgs. medesimo e ss.mm.ii.”.

Si fa altresì presente che, per le medesime opere, il comune di Viagrande (che non ha disposto ordinanze di demolizione o rimozione degli abusi riscontrati) non ha fornito alla scrivente alcuna linea d'indirizzo per la regolarizzazione degli stessi, nonostante le ripetute richieste avanzate in merito. Anche la Soprintendenza ai BB.CC.AA. – con l'aggravante della situazione pandemica in corso durante l'espletamento del mandato – non ha accordato alcun appuntamento, nè fornito adeguate indicazioni circa la linea d'indirizzo da seguire per le regolarizzazioni.

Si propone di seguito un piano operativo di massima attuabile per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati citati - in considerazione delle prescrizioni di cui sopra e dei caratteri architettonici e strutturali delle opere prive di regolari titoli – facendo distinzione tra i singoli manufatti e con riferimento alle loro caratteristiche strutturali e posizionali all'interno del parco e rispetto ai fabbricati circostanti.



A) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI TETTOIE E STRUTTURE PRECARIE

Per quanto riguarda la tettoia sulla terrazza di copertura del locale forno (blocco H), la tettoia Q ed il chiostro P, appaiono soddisfatti i requisiti statici ed architettonici per conseguire il benessere dei competenti uffici e per regolarizzare urbanisticamente le strutture mediante Relazione Asseverata ai sensi della L.R. 4/2003, con propedeutico benessere della Soprintendenza. Andrebbe corrisposto un contributo di euro 50 al metro quadrato secondo quanto disposto dall'art. 20 della citata legge, e trattandosi di superfici coperte di circa 50 metri quadrati, il totale da versare è pari a 2.500 euro. A monte va comunque operato un aggiornamento catastale, mediante pratica Docfa, per la restituzione planimetrica della terrazza di copertura del fabbricato H e della tettoia ivi insistente. Vanno infine considerati gli oneri e le spese tecniche per la presentazione delle descritte variazioni ed autorizzazioni ai competenti uffici, che sono state complessivamente stimate in euro 2.500. **Il totale da corrispondere per le regolarizzazioni è di circa 5.000 euro.**

Le restanti tettoie in legno non catastale (*FO-L1-83, FO-L1-122, FO-L1-130*), di superficie coperta globalmente pari a circa 25 metri quadrati - pur configurandosi come regolarizzabili in seno alla medesima L.R. 4/2003 - sfiorano dal computo della superficie massima di spazio esterno pertinenziale che può essere coperto con tettoie, fissato dall'articolo 20 in cinquanta metri quadrati. A rigore, pertanto, le opere dovrebbero essere rimosse. **Le spese necessarie alla regolarizzazione sono state forfettariamente quantificate in euro 2.000.**

Per quanto riguarda le restanti tettoie urbanisticamente irregolari - ovvero quelle tra il corpo di fabbrica esagonale e la cappella, in corrispondenza all'angolo nord-ovest del lotto (*da FO-L1-75 ad FO-L1-77*) e la tettoia nelle immediate vicinanze del corpo M (*da FO-L1-144*) - si tratta di un **opere non sanabili** anche in virtù delle condizioni costruttive e statiche. Esse potranno essere regolarizzate urbanisticamente mediante demolizione, a valle della quale risulterà ripristinata la situazione originaria. **Le spese necessarie alle demolizioni e al trasporto a rifiuto sono state quantificate in euro 4.000,00 circa.**

In conclusione, a valle della regolarizzazione urbanistica delle tettoie e delle strutture precarie, le difformità riscontrate non comporteranno variazioni all'attuale rendita catastale dell'immobile, nè alle caratteristiche igienico-sanitarie dichiarate per lo stesso.

La stima di cui al punto "M.1" verrà decurtata delle somme necessarie alle suddette regolarizzazioni e demolizioni, che ammontano complessivamente ad euro 11.000.



B) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI FABBRICATI O PORZIONI DI FABBRICATO E VERIFICHE STATICHE

Per la piscina e per i relativi locali a servizi (O-E-F) e per i **Fabbricati N ed U**, che risultano privi di regolare autorizzazione edificatoria non è escluso, alla luce del citato decreto, che la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di concerto con l' UTC di Viagrande, ritenga opportuno mantenere lo stato di fatto in cui si trovano i beni, trattandosi di opere bene integrate nel contesto architettonico ed ambientale in cui sono poste. D'altra parte, dato che dal punto di vista strutturale ed architettonico si tratta di abusi suscettibili di rimozione senza pregiudizio alle opere limotrofe, in via cautelativa si ritiene opportuno quantificare forfettariamente gli oneri eventualmente necessari alla rimozione dei manufatti - da decurtare al loro valore di stima.

Le macro voci di spesa calcolate sono le seguenti:

Rinterri (compreso onere del mezzo e materiale): $350\text{mq} * 8,57 \text{ euro/mq} = 3.000 \text{ euro}$

Demolizione muratura di qualsiasi tipo: $73,66 \text{ mc} * 472,60 \text{ euro/mc} = 34.808 \text{ euro}$

Trasporto a rifiuto ed oneri di conferimento a discarica (mc misurati su cassone) :

$120 \text{ mc} * 40 \text{ euro/mc} = 4.800 \text{ euro}$

Le spese necessarie per eventuali demolizioni e trasporto a rifiuto sono state forfettariamente quantificate in euro 42.600.

Complessivamente gli oneri valutati per ottemperare alle difformità sopra descritte – in riferimento all'intera Unità Negoziale 1 - sono pari ad euro 53.600,00.

1.2 – Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI ASCENSORE - VILLA

Per quanto riguarda la dimora storica, come relazionato, non risultano titoli che abbiano legittimato l'ascensore interno. L'opera andrebbe pertanto regolarizzata con una SCIA in sanatoria da depositare presso l'UTC per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con versamento minimo di euro 516,00, soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4). La pratica andrebbe altresì presentata alla



Soprintendenza ai BB.CC.AA. nonchè al Genio Civile. Ottenuti tutti i pareri favorevoli, dal punto di vista urbanistico la regolarizzazione del fabbricato risulterà perfezionata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Il totale stimato per la regolarizzazione dell'ascensore e per il complessivo perfezionamento della pratica – comprendente le spese tecniche necessarie per l'istruttoria della pratica, gli oneri per le prove statiche, le certificazioni degli impianti, l'eventuale Attestato di Prestazione Energetica ed i diritti di segreteria - è **stato forfettariamente stimato in complessivi 10.500,00 €**.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI SOTTOTETTO IRREGOLARE - DEPENDANCE

Per quanto riguarda la dependance, come relazionato, non risultano titoli che abbiano legittimato il piano sottotetto Considerate le ragioni degli iniziali dinieghi relativi alla Pratica Edilizia n.674/A , non è certo che l'opera possa essere regolarizzata con una SCIA in sanatoria.

D'altra parte, dato che dal punto di vista strutturale ed architettonico si tratta di un abuso suscettibile di rimozione senza pregiudizio alle opere sottostanti, in via cautelativa, si ritiene opportuno quantificare forfettariamente gli oneri eventualmente necessari alla rimozione delle porzioni di manufatto irregolari - da decurtare alla stima complessiva dell'unità negoziale esaminata.

Le macro voci di spesa calcolate sono le seguenti:

Demolizione muratura di qualsiasi tipo: $(5,85*30)mc*472,60 \text{ euro/mc}=83.000 \text{ euro circa}$

Trasporto a rifiuto ed oneri di conferimento a discarica (mc misurati su cassone) :

$240 \text{ mc}*40 \text{ euro/mc}=9.600 \text{ euro}$

Sono stati altresì computati a forfait euro 12.400 per verifiche e prove statiche puntuali in riferimento al foro realizzato per lo sbarco al piano sottotetto mediante scala a chiocciola, e per il ripristino della copertura originaria da progetto. Nella medesima somma rientrerebbe anche una pratica CILA per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrati al piano terra. **Complessivamente, le spese per riportare il fabbricato alla configurazione autorizzata secondo progetto ammonterebbero ad euro 105.000.**

Complessivamente gli oneri valutati per ottemperare alle difformità sopra descritte – in riferimento all'intera Unità Negoziale 2 - sono pari ad euro 115.500,00, a detrarre dalla stima di cui al punto "M.2".



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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

K.1 – Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena 51 - Viagrande

Allo stato attuale i beni individuati al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 1363 Subalterno 1 risultano fruiti a titolo personale dalla ditta proprietaria quale parco adiacente alla villa residenziale; i beni sono altresì messi a disposizione per visite al giardino e alle sue dipendenze, e alla collezione privata di opere ivi esposte. Negli ultimi anni è stata utilizzata solo in sporadiche occasioni per eventi e convegni.

Il terreno individuato al N.C.T. al Foglio 9, Mappale 1056 risulta non è attualmente nella disponibilità della ditta; come relazionato ai precedenti punti, la particella di terreno si configura come aiuola attrezzata a verde, all'interno dell'area cortilizia del plesso scolastico individuata al N.C.T. al Foglio 9, Mappale 1969.

K2 –Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

Il bene individuato al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 1948 Subalterno 4 viene utilizzato a titolo personale dalla ditta proprietaria quale residenza principale; i beni individuati al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 1948 Subalterni 5 e 6 – nella piena disponibilità del debitore - risultano utilizzati quali locali di sgombero.

K.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni agricoli siti in Pedara (CT) – Coordinate geografiche: 37.6446681, 15.045106

I terreni identificati al al N.C.T. del Comune di Pedara al Foglio 13, Particella 158 - Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 03 are 90 centiare, Reddito Dominicale 0,29 euro, Reddito Agrario 0,04 euro – e Particella 204 - Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 29 are 20 centiare, Reddito Dominicale 2,26 euro, Reddito Agrario 0,30 euro (cfr. Allegato7.3) non sono da anni nel possesso del debitore, e risultano inseriti all'interno di altri terreni in diversa ditta, privatizzati e recintati.



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

L.1 - Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena - Viagrande

CONTESTO URBANO

Il lotto di terreno (mappale 1363) interessato dal pignoramento, di notevoli dimensioni, è racchiuso in una tessera urbana dai contorni irregolari, poichè di antico impianto, tra via Giuseppe Garibaldi, Via Regina Elena, Via Umberto I e Via Giovanni Pacini (cfr. FO-L1-12).

Dal punto di vista urbanistico, i beni in esame ricadono in **Zona Territoriale Omogenea “A” – ZONA URBANA DI INTERESSE STORICO O DI PARTICOLARE PREGIO** (art.17 delle Norme di Attuazione al P.R.G vigente), nella quale particolare attenzione è rivolta alla conservazione dei caratteri e degli usi originari degli edifici. Complessivamente si tratta di una zona caratterizzata per lo più da immobili appartenenti a tipi edilizi storici, dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

DESCRIZIONE DEI MANUFATTI COMPONENTI IL COMPLESSO EDILIZIO

Per maggiore chiarezza – concordemente al rilievo fotografico proposto - si procederà alla descrizione dei manufatti in ordine alla loro dislocazione all'interno del giardino storico, partendo dal confine nord-est, in senso antiorario.

Manufatti S e T

Il manufatto indicato dalla lettera S – posto lungo il confine nord-est del lotto - consiste in un vano in muratura di pietra lavica e copertura lignea con manto di tegole in coppi, adibito a deposito di attrezzi, su unico livello fuori terra, con superficie impegnata lorda di circa 9,6 metri quadrati e superficie calpestabile di 7,71 metri quadrati (FO-L1-8 ed Allegato 8.1.1), ed un'altezza media di circa 2,25 metri lineari; l'ingresso al locale è unico, e sono presenti stipiti in pietra in corrispondenza alle



bucature (FO-L1-7, FO-L1-9); presenta pavimento in cemento, le pareti sono rifinite in intonaco grezzo; a livello impiantistico è dotato solo di cavo aereo e lampadina per l'illuminazione del locale.

Adiacente al locale deposito è presente una tettoia (FO-L1-7 ed Allegato 8.1.1) in legno e manto di coppi siciliani, e perimetralmente chiusa da maglie metalliche (FO-L1-6). Nell'elaborato planimetrico è indicata con la lettera **T**. Impegna un'area di circa 21,5 metri quadrati, con altezza media di 2,05 metri lineari ed è attualmente utilizzata per il ricovero di attrezzi da giardino. Le pareti ed il piano di calpestio sono allo stato grezzo, e si presenta generalmente priva d'impianti.

Corpo R

Nelle immediate vicinanze del locale deposito "S" si trova il fabbricato indicato con la lettera **R** (FO-L1-11 ed Allegato 8.1.1), ubicato lungo il confine nord-est del lotto, che consiste in un locale adibito a cucina di circa 64 metri quadrati lordi (56 utili), su unico livello fuori terra, con adiacenti servizi igienici di circa 9 mq lordi e 5 metri quadrati utili (FO-L1-12, FO-L1-13). Il locale cucine presenta accesso principale lungo il prospetto ovest (FO-L1-14, FO-L1-15) ed un accesso secondario ad est (FO-L1-10). I prospetti esterni sono in parte rivesti in materiale lapideo, in parte in intonaco; alcune bucaure presentano mostre in pietra ed elementi decorativi in cotto e maiolica (FO-L1-15). Il pavimento interno è rivestito in piastrelle di gres, le pareti presentano rivestimento in maiolica bianca e tinte in idropittura bianca (FO-L1-16). Anche i servizi igienici presentano pavimentazione in gres e rivestimento a parete in maiolica bianca e grigia.

Corpo A

Il fabbricato A (FO-L1-19, FO-L1-20 ed Allegato 8.1.1) è ubicato in corrispondenza dell'angolo nord-est di confine del lotto (cfr. Allegato 7.1.1). Si tratta di un edificio libero su tutti i fronti, su due elevazioni fuori terra, oltre a piano ammezzato e terrazza calpestabile soprastante. La superficie coperta dal corpo di fabbrica è complessivamente pari a circa 210 metri quadrati. Al piano terra si sviluppa un portico ad "L" di circa 85 metri quadrati calpestabili (e 100 mq lordi - FO-L1-22, FO-L1-23); a questo si accede da corte comune, ma è presente anche un accesso dal civico 64 di Via Pacini (FO-L1-21). Il piano terra (H=4,60 ml) è adibito a sala espositiva (FO-L1-24, FO-L1-25), di circa 62 metri quadrati calpestabili, con adiacenti servizi igienici (da FO-L1-26 ad FO-L1-28 - H=3,00 ml); tutti i locali al piano terra occupano complessivamente una superficie lorda di circa 210 metri quadri. Un corpo scala dotato di lucernaio (FO-L1-34) serve i livelli soprastanti, con un'impronta in pianta di circa 18 metri quadrati. Al piano ammezzato (di circa 15 metri quadri lordi, con altezza poco superiore ai due metri lineari) sono presenti un locale ripostiglio (FO-L1-30, FO-L1-31, FO-L1-33) ed un WC-lavanderia (FO-L1-32). Il corpo scala serve altresì - al piano primo in direzione nord-ovest - una



piccola sala ed un servizio igienico (*da FO-L1-35 ad FO-L1-37*), ed in direzione sud-est un corridoio (*FO-L1-38, FO-L1-39*) che distribuisce tre ampi vani residenziali (H=3,05 ml, *FO-L1-40, FO-L1-41, FO-L1-43, FO-L1-44*) ed un servizio igienico (*FO-L1-42*). I citati vani hanno sfogo su una terrazza a livello di 78 mq lordi (*FO-L1-45, FO-L1-51*); è altresì presente una terrazza più piccola di 12 mq lordi, accessibile dal vano d'angolo a sud-est, sulla quale insiste una scala a chiocciola (*FO-L1-46, FO-L1-47*) che consente di raggiungere la terrazza panoramica di copertura al piano secondo (*da FO-L1-48 ad FO-L1-50*), estesa circa 130 mq lordi. Tutti i locali al piano primo, escluso il corpo scala, occupano complessivamente una superficie lorda di circa 112 metri quadri.

L'area esterna antistante i due fronti principali del fabbricato è attrezzata a terrazza, e funge da collegamento con la zona della piscina e con il parco, con una superficie pavimentata complessivamente estesa circa 600 metri quadrati (*FO-L1-66, FO-L1-65, FO-L1-68*).

Manufatti E-F-Q-O

Dal fabbricato A, attraverso l'area cortilizia antistante (*FO-L1-53, FO-L1-54*), è possibile raggiungere la zona occupata dalla piscina in muratura interrata (*identificata con la lettera "O" – cfr. FO-L1-55*) - di superficie pari a circa 180 metri quadrati - e il gruppo di manufatti a servizio della stessa (*FO-L1-56*); in particolare sono presenti un locale deposito con portico (*identificato con la lettera "F"*, di circa 16 metri quadri lordi coperti - *FO-L1-57, FO-L1-58*), il fabbricato "E" articolato in locale motori (*FO-L1-59, FO-L1-60*) e locali spogliatoi/servizi igienici (*da FO-L1-61 ad FO-L1-63*), di altezze medie interne circa pari a 2,50 ml e superficie lorda di complessivi 32 metri, ed una tettoia "Q" (*FO-L1-67*) di servizio all'area terrazzata attigua alla piscina (*FO-L1-65, FO-L1-66*), con superficie coperta di circa 12 metri quadrati. Tra l'area impegnata dalla piscina e l'area terrazzata è presente un berceau (*FO-L1-64*), che peraltro collega l'edificio adibito a museo con la parte superiore del parco, in corrispondenza all'ingresso dal civico 62 di Via Pacini (*FO-L1-69, FO-L1-70*).

Corpo C e Manufatto D

Attraverso un arco in pietra (*FO-L1-70, FO-L1-71*) ed un'area terrazzata del parco superiore estesa circa 120 metri quadrati, si raggiunge una piccola cappella in pietra lavica di circa 10 metri quadri lordi ed altezza di circa 2,5 metri lineari – *identificata con la lettera D (da FO-L1-72 ad FO-L1-74)* e l'edificio a pianta esagonale con annesso WC, di superficie lorda complessiva pari a circa 73 mq - *identificato come fabbricato C (FO-L1-77)*; il grande vano esagonale, di superficie calpestabile pari a circa 52 metri quadrati ed altezza media di 4,5 ml, si sviluppa su unico livello fuori terra ed è privo di partizioni interne (*FO-L1-78, FO-L1-79*); l'attiguo locale wc (*FO-L1-80, FO-L1-81*) è esteso 4 metri quadrati e presenta un'altezza di circa due metri lineari. In occasione del sopralluogo, tra il fabbricato



esagonale e la cappella, lungo lo spigolo nord-ovest del lotto, è stata riscontrata la presenza di tettoie irregolari (*FO-L1-75*, *FO-L1-76*), che impegnano una superficie di circa 45 metri quadrati.

Manufatti P-U

Dal fabbricato C, procedendo in direzione sud attraverso i viali del parco superiore (*FO-L1-84*), si raggiunge un'area attrezzata a parco giochi (*FO-L1-85*) ed un piccolo chiostro a pianta circolare (*FO-L1-88*, individuato dalla lettera **P**), dotato di colonnato e cupola di copertura (*FO-L1-89*), che impegna complessivamente un'area di 12 metri quadrati. L'area aperta sulla quale è posto il chiostro è in realtà un ampio terrazzamento (circa 350 metri quadrati rivestiti con piastrelle di cotto e/o pietra lavica ed arricchiti di aiuole, fontane, recinzioni, colonne, berceaux, pozzi) sul quale risulta edificato il grande edificio destinato a sala congressi/eventi (di cui al successivo punto - *cfr. FO-L1-101*) e in aderenza al quale, lungo il confine nord-ovest – risulta edificato un ulteriore manufatto (lettera **U**) destinato ai servizi igienici (*FO-L1-90*); in aderenza al blocco servizi (di superficie coperta effettiva pari a circa 30 metri quadrati e sulla cui facciata risulta addossato un grande camino esterno) si trova il corpo B e la scalinata esterna ovest che permette di raggiungere la terrazza al piano primo (*FO-L1-91*).

Fabbricato B

Si tratta di un grande edificio su più livelli (*FO-L1-87*), articolato in piano primo (piano coperture), piano terra (salone ricevimenti e servizi annessi) e piano seminterrato (tunnel sotterraneo ed ulteriore sala con magazzino e servizi igienici).

PIANO PRIMO

La copertura dell'edificio B è una grande terrazza calpestabile al piano primo, rivestita in cotto e dotata di illuminazione esterna, fruibile da due scalinate esterne - simmetriche rispetto all'asse longitudinale del fabbricato - poste lungo i fronti nord-ovest e sud-est, che si ricongiungono al piano primo in corrispondenza al portone d'ingresso della sottostante sala congressi (*FO-L1-87*) formando un terrazzamento (*FO-L1-102*) che domina tutta la parte superiore del parco (*da FO-L1-98 ad FO-L1-100*): La terrazza, che riveste una superficie lorda complessiva di circa 420 metri quadrati (incluse le scalinate di accesso), è mascherata da una quinta architettonica (*FO-L1-92*, *FO-L1-97*) - nella quale risultano presenti due aperture impreziosite da vetrate colorate, inserite in archi a sesto acuto che, al loro interno, si articolano in archi trilobati di minori dimensioni - e presenta uno sviluppo planimetrico ad "L" attorno all'area cortilizia a sud est del lotto (*da FO-L1-92 ad FO-L1-95*, *FO-L1-97*, *FO-L1-121*), con ingresso dal vicolo che prosegue da Via Regina Elena (*FO-L1-96*). E' altresì presente un camino esterno (*FO-L1-94*).



PIANO TERRA

La sala congressi al piano terra - adibita a salone conferenze ed ad altre attività di carattere ricettivo, fruibile direttamente dagli spazi esterni a livello (FO-L1-87) attraverso un grande portone in legno - presenta un'area d'ingresso estesa circa 14 metri quadrati (FO-L1-109, FO-L1-110) che distribuisce i locali igienici (circa 10 metri quadrati utili - FO-L1-111, FO-L1-112) e, al lato opposto, una scala che conduce ai locali sotterranei (FO-L1-113); il salone degli eventi, di superficie pari a circa 230 metri quadrati, presenta diverse aperture (porte e finestre) che prospettano sulle aree cortilizie a nord-ovest e a sud-est (FO-L1-104, FO-L1-105), ed un grande camino in fondo; a sud della sala è presente un locale di circa 85 mq adibito a cucine, con annesso servizio igienico (da FO-L1-106 ad FO-L1-108). I rivestimenti presenti nel salone (così come nei servizi igienici) sono ricercati, nei materiali e nella tessitura di posa, a differenza dell'area destinata alle cucine, in cui sono poste in opere semplici piastrelle di gres di colore chiaro. Gli infissi sono in legno di ottima fattura, e tutti gli ambienti di rappresentanza risultano arricchiti di innumerevoli elementi architettonici quali sopraluci e stipiti lavorati, soffitti cassettonati, mensole e lesene in pietra bianca, inferriate in ferro battuto. E' installato anche un sistema di climatizzazione del salone mediante fan coil a pavimento. Nelle cucine gli impianti non sono del tipo sottotraccia. L'impianto elettrico è in generale di tipo basico, e necessiterebbe di opere di manutenzione ed adeguamento alle vigenti normative.

PIANO SEMINTERRATO

Dalla scalinata posta all'ingresso del salone al piano terra (FO-L1-113) si raggiunge, attraverso un corridoio interrato (FO-L1-114, FO-L1-115) una saletta di circa 50 metri quadrati calpestabili, con sfogo sulla parte inferiore del parco (FO-L1-118, FO-L1-119); la sala è dotata di camino (FO-L1-117) e di ripostiglio e servizi igienici (FO-L1-116). Il piano seminterrato si configura come una struttura ipogea che colma un salto di quota tra la parte superiore e quella inferiore dell'area sud-est del parco, tanto che la sua copertura si presenta in continuità con i terrazzamenti ed i percorsi esterni che, dalla sala conferenze, dominano il giardino monumentale (FO-L1-137). La sala prospetta su un'area aperta (FO-L1-119) che pare venisse originariamente utilizzata dalla famiglia nobiliare per attività sportive e ludiche.

Corpo N

Dal piazzale esterno della sala congressi, procedendo in direzione sud-est (FO-L1-120), si raggiunge un corpo di fabbrica (N) - di superficie lorda pari a circa 24 metri quadrati - con facciata rivestita in legno, che rappresenta una dependance a servizio del salone conferenze per i dipendenti in



occasione di eventi e cerimonie (da FO-L1-123 ad FO-L1-127). Al suo interno è suddiviso in due locali, ciascuno dotato di proprio servizio igienico.

Fabbricato H

A seguire, in direzione est – si raggiunge una terrazza coperta con tettoia lignea (FO-L1-128, FO-L1-129), che costituisce la copertura del fabbricato **H** (locale forno, FO-L1-131), raggiungibile o dalla citata terrazza mediante scalinata esterna (FO-L1-130), o direttamente dalla parte inferiore del parco (FO-L1-136). Il locale forno (da FO-L1-132 ad FO-L1-134), che riveste una superficie lorda di 50 metri quadrati, è attualmente allestito a museo etnografico.

Manufatti I-L

Nelle immediate adiacenze del fabbricato **H**, con ingresso esterno indipendente dal giardino (FO-L1-131), è presente un altro piccolo locale (**I** - FO-L1-135), di appena 3,5 metri quadrati lordi, adibito a servizio igienico. In continuità ed in linea ad esso, sulla medesima area cortilizia si trova un piccolo manufatto, indicato con la lettera **L** (FO-L1-137), anch'esso costruito in materiale lapideo con arco di accesso in pietra e ferro battuto, la cui superficie impegnata è di circa 6 metri quadrati lordi. I blocchi **I** ed **L** risultano incastonati nel medesimo terrapieno che accoglie anche la sala seminterrata collegata al fabbricato **B** (FO-L1-136).

Proseguendo lungo il confine est si giunge al manufatto **M** (FO-L1-142) che presenta le caratteristiche di un'edicola aperta (FO-L1-143) con area lorda impegnata di circa 5 mq.

Fabbricato G

A nord-ovest della sala interrata (FO-L1-138, FO-L1-139) è presente il fabbricato **G** (FO-L1-140), chiamato selleria e di superficie lorda circa pari a 22 metri quadrati, nel quale vengono oggi conservati antiche attrezzature per i cavalli (FO-L1-141); nell'Ottocento il suo uso era legato alle attività contadine e della servitù in capo alla famiglia Biscari. Il fabbricato, costruito in conci lapidei ed impreziosito da inserti in facciata (quali archi in pietra e stemmi in cotto), è situato in un'area del parco ricca di vialetti decorati in ciottoli di fiume, alberature ad alto fusto ed una grande aiuola con fontana centrale.



L.2 – Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

CONTESTO URBANO

Il lotto di terreno sul quale insiste l'unità negoziale in esame è racchiuso nella medesima tessera urbana di cui al precedente punto "L.1", tra via Giuseppe Garibaldi, Via Regina Elena, Via Umberto I e Via Giovanni Pacini (cfr. FO-L2-174).

Dal punto di vista urbanistico, i beni in esame ricadono in Zona Territoriale Omogenea "A" – ZONA URBANA DI INTERESSE STORICO O DI PARTICOLARE PREGIO (art.17 delle Norme di Attuazione al P.R.G vigente), nella quale particolare attenzione è rivolta alla conservazione dei caratteri e degli usi originari degli edifici. Complessivamente si tratta di una zona caratterizzata per lo più da immobili appartenenti a tipi edilizi storici, dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

DESCRIZIONE DEI MANUFATTI COMPONENTI IL COMPLESSO EDILIZIO

Per maggiore chiarezza – concordemente al rilievo fotografico proposto - si procederà alla descrizione dei manufatti componenti l'unità negoziale a partire dalla Villa Manganelli-Biscari e proseguendo con la Dependance.

Villa Manganelli-Biscari

La dimora storica (da FO-L2-3 ad FO-L2-5 ed Allegato 8.2.1) occupa la porzione nord del lotto (cfr. Allegato 7.2.3). Si tratta di un edificio libero su tutti i fronti, su tre elevazioni fuori terra, oltre a due piani rialzati, una terrazza calpestabile al quarto livello fuori terra ed un piano sotterraneo. La superficie coperta dal corpo di fabbrica principale (esclusa appendice dependance) è complessivamente pari a circa 304 metri quadrati; il corpo della dependance riveste invece una superficie pari a circa 62 metri quadrati lordi, e la proiezione della porzione aerea circa 17,80. Al piano terra si sviluppa un portico di circa 88 metri quadrati coperti (FO-L2-8); della stessa estensione la terrazza soprastante al piano primo (FO-L2-50).

Il piano terra è adibito a sala espositiva. I saloni principali sono in parte coperti con volte a crociera (da FO-L2-15 ad FO-L2-20), in parte a tetto piano (H=3,90 ml - da FO-L2-21 ad FO-L2-27). La zona di servizio (cucina, servizio igienico) presenta tetto piano (H=3,90 ml per la cucina, 3,00 per il servizio); tutti i locali al piano terra occupano complessivamente una superficie lorda di circa 304 metri quadri. Un corpo scala (da FO-L2-46 ad FO-L2-48) serve i livelli soprastanti, con un'impronta in pianta di circa 28 metri quadrati. E' presente un ascensore che serve tutti i livelli fino al piano secondo



(FO-L2-69, FO-L2-93). Il vano scala secondario occupa una superficie in pianta (al netto delle murature) di circa 7,90 metri quadrati.

Dall'area esterna coperta dal portico al piano terra, in direzione nord, è possibile raggiungere un corpo di fabbrica (distaccato dal principale solo al piano terra e rialzato, e collegato al piano primo da un locale “aereo”- cfr. da FO-L2-119 ad FO-L2-123). Si tratta di un antico alloggio destinato al custode, di superficie lorda coperta pari a circa 62,28 metri quadrati, su due livelli (piano terra di altezza interna pari 2,75 ml e piano rialzato/ammezzato di altezza pari a 2,05 metri lineari).

Attraverso il corpo scala principale della dimora storica si raggiunge il piano primo; in corrispondenza al fronte ovest, lungo il camminamento dalle scale all'ingresso ai saloni del piano primo, è presente un'apertura che conduce alla terrazza insistente sul portico, estesa circa 88 metri quadrati (FO-L2-49).

Il piano primo ospita una zona di rappresentanza (ingresso ed salone) di complessivi 50 metri quadrati - e la zona notte, divisa in due ali. Il salone principale presenta soffitto piano (H=4,60 ml - FO-L2-58). Gli ambienti delle due zone notte (ala sud ed ala nord rispettivamente 65 e 72 metri quadrati lordi circa) sono coperti in parte con tetto piano, in parte con piccole volte a padiglione.

Dall'ultimo vano posto allo spigolo nord-ovest del corpo di fabbrica principale si raggiunge un ulteriore vano aereo su area cortilizia, che costituisce anche collegamento a due ulteriori piccoli locali (superficie coperta lorda 13,13 mq, altezza interna 3.00 metri lineari) ed una terrazza (superficie lorda 49,15 mq) che insistono sulla casa del custode al piano terra/terra rialzato. Attraverso il corpo scala secondario è possibile raggiungere un ulteriore locale ammezzato con annesso ripostiglio.

Il secondo piano della dimora storica (da FO-L2-90 a FO-L2-94) è accessibile dal corpo scala principale (nonchè da quello secondario e dall'ascensore). Analogamente al livello sottostante, il salone principale - che presenta soffitto piano (H=3,20 ml - FO-L2-95) rivestito con cassettonato in legno - distribuisce due diverse ali del fabbricato, i cui locali presentano altezza minima 2,25 ml ed altezza massima pari a 3,20 ml; nell'ala sud sono presenti tre vani, un servizio igienico ed un disimpegno (da FO-L2-96 a FO-L2-102); nell'ala nord sono presenti quattro vani, un servizio igienico ed un disimpegno (da FO-L2-103 a FO-L2-112). Attraverso il disimpegno dell'ala nord è consentito l'accesso al corpo scala di servizio (FO-L2-113) che conduce alla terrazza di copertura dell'immobile, all'ultimo livello fuori terra (FO-L2-95), calpestabile ed estesa circa 180 metri quadrati lordi (compreso ingombro del corpo scala e del locale Tecnico); le finitura della terrazza si presentano essenziali.



I diversi livelli del fabbricato presentano finiture simili – seppur diversificate per quantità e qualità. I locali della dimora storica, in discreto stato conservativo, presentano intonaci con strato di finitura in idropittura o carta da parati – a seconda degli ambienti - pavimenti in gres e infissi in legno, volte affrescate. L'ultimo livello residenziale si presenta più essenziale, e lo stato di conservazione di alcuni locali interni è mediocre, essendo intervenuti evidenti fenomeni infiltrativi (*da FO-L2-105 a FO-L2-110*). I prospetti esterni richiedono opere di manutenzione ordinaria, ma si presentano molto curati. E' presente un rivestimento lapideo a listoni in pietra bianca, che avvolge il piano terra della dimora storica e anche della casa del custode; al secondo e terzo livello fuori terra, campi di intonaco tradizionale di colore rosa vengono cadenzati da lesene, fasce marcapiani, mostre, colonnine dotate di capitelli e fregi in pietra bianca (*da FO-L2-1 a FO-L2-11*).

Dependance

La Dependance si compone di un locale garage - con accesso diretto dalla sede stradale di Via G. Garibaldi, civico 301 – collegato direttamente alla residenza; quest'ultima – accessibile sia dal garage descritto, che dalla corte esterna condivisa con la residenza storica (*FO-L2-137*) - si articola su tre livelli fuori terra: un piano terra, che ospita un locale cucina ed il corpo scala, un piano primo, composto di due locali contigui e servizi annessi ed un ultimo livello sottotetto, fruibile attraverso una scala a chiocciola (*cf. Allegato 8.2.2*); quest'ultimo livello non è urbanisticamente autorizzato (*cf. Allegato 8.2.3*). Attraverso l'area cortilizia di collegamento con Villa Manganelli-Biscari (*FO-L2-6, FO-L2-136, FO-L2-137*) si accede al pian terreno della dependance, di altezza interna pari a 2,70 ml (*FO-L2-138*); un primo vano di circa 16 metri quadrati (*FO-L2-139*) distribuisce ad est il locale garage (*sub.5- cf. da FO-L2-139 ad FO-L2-142*) – la cui attuale superficie fruibile è di circa 25 metri quadrati, con altezza di 2,85 ml - e ad ovest un altro locale di circa 16 metri quadrati - con annesso corpo scala di collegamento al livello soprastante (*da FO-L2-143 ad FO-L2-148*); sotto il corpo scala è presente un piccolo locale wc. Lungo il fronte ovest del locale cucina e sull'area cortilizia risulta addossata una struttura verandata in ferro e vetro, urbanisticamente non regolare (*da FO-L2-169 ad FO-L2-171*). Il piano primo del fabbricato - articolato in due locali quadrangolari contigui di complessivi 50 metri quadrati (*da FO-L2-150 ad FO-L2-152*) – si raggiunge mediante corpo scala posto nell'angolo sud-ovest del fabbricato; il primo locale fruibile dalla suddetta scala serve altresì due locali – ovvero un piccolo vano di circa 7 mq ed un servizio igienico con antibagno di cinque metri quadrati (*da FO-L2-153 ad FO-L2-155*).

In corrispondenza al primo locale posto al piano primo è presente una scala chiocciola in ferro (*FO-L2-156, FO-L2-157*) che lo collega ad un ulteriore livello sottotetto, che occupa circa 80 metri quadrati lordi; dal vano di sbarco si accede a due locali ad est (*da FO-L2-158 a FO-L2-161*) e, in



direzione ovest, ad un servizio igienico (FO-L2-162, FO-L2-163) e ad una terrazza (da FO-L2-164 ad FO-L2-168 ed Allegato 8.2.3).

Tutti i livelli del fabbricato presentano finiture essenziali: intonaci con strato di finitura in idropittura di colore bianco, pavimenti in gres e infissi in legno. Lo stato di conservazione dei locali interni è mediocre, essendo intervenuti evidenti fenomeni infiltrativi. I prospetti esterni, benchè necessitino opere di manutenzione ordinaria, si presentano molto curati, con mostre, marcapiani e lesene in pietra bianca ed intonaco di tipo tradizionale, di colore rosa acceso.

L.3 - Unità Negoziale 3 – Terreni agricoli siti in Pedara (CT) – Coordinate geografiche: 37.6446681, 15.045106

DESCRIZIONE GENERALE

L'unità Negoziale in esame, ubicata nel territorio comunale di Pedara e precisamente nella regione nord-ovest del territorio comunale (cfr. FO-L3-1), si compone di due terreni agricoli, tutti tra loro contigui. La diramazione tra Via della Regione e Via Tarderìa contorna un'area di territorio a vocazione principalmente agricola e boschiva, nella quale risultano inseriti i due fondi (cfr. FO-L3-2).

Attualmente gli appezzamenti di terreno di presentano come lotti interclusi tra altri fondi in diversa ditta. In particolare, l'intera area è occupata da un'attività ristorativa e ricettiva chiamata ██████████, e risulta recintata in parte mediante un cancello (cfr. da FO-L3-3 ad FO-L3-6), in parte da un notevole dislivello tra i terreni e la sede strada di Via della Regione (FO-L3-7, FO-L3-8) che lentamente degrada proseguendo lungo la viabilità in direzione nord (cfr. da FO-L3-9 ad FO-L3-11), presentandosi in alcuni punti privi di recinzioni. I terreni pignorati, pertanto, si presentano all'interno di una più ampia area privatizzata ed in capo ad altre ditte; i confini tra i fondi pignorati e le altre particelle limitrofe sono solo in minima parte evidenziati da muretti a secco o recinzioni metalliche leggere (cfr. da FO-L3-12 ad FO-L3-28), e per la restante parte connessa senza soluzione di continuità ai terreni circostanti (cfr. da FO-L3-29 ad FO-L3-67).

All'interno del compendio pignorato, quindi, non esistono delimitazioni fisiche nette tra le particelle di terreno in capo al debitore ed i terreni in altra proprietà; inoltre, sulla particella 296 insiste un fabbricato fisicamente connesso ai terreni pignorati (FO-L3-35, FO-L3-36).

I terreni che compongono il lotto sono fondi rustici con andamento orografico variabile, in forte declivio in direzione sud ovest, di estensione complessiva pari a circa 3.300 metri quadrati.



CONTESTO TERRITORIALE

Il contesto territoriale in cui ricadono i beni esaminati è una porzione di territorio a vocazione eminentemente rurale, situata a nord-ovest rispetto al centro abitato di Pedara. L'area è caratterizzata da pochissimi edifici, rete idrica e rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica; non è presente pubblica illuminazione lungo via della Regione.

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

Alla stima che segue – con espresso riferimento alle Unità Negoziali 1 e 2 - si ritengono doverose alcune premesse. Il parco monumentale e gli edifici su di esso insistenti è di fatto una parte di un più ampio complesso architettonico costituito anche dalla villa Manganelli-Biscari - che nell'Ottocento, dopo essere stata acquisita dalla famiglia Paternò Castello, fu oggetto di ristrutturazione con l'intervento, tra altri, dell'architetto Carlo Sada. A sua volta, la villa storica e l'annesso parco botanico, acquistati dall'attuale proprietario a partire dal 1968, rappresentano una parte ridotta rispetto all'originario impianto, che si estendeva oltre via Garibaldi. Ad ogni modo, la villa ed il parco costituiscono nel loro insieme una testimonianza altamente rappresentativa dell'architettura siciliana applicata ad una residenza nobile suburbana. Quanto descritto conduce alla conclusione che la separazione della villa dal parco annesso – scelta che appare più congrua in termini di successo di vendita all'interno di un'asta - comporta inevitabilmente un perdita di valore in termini storico-artistici per entrambi i beni, ed in termini economici con particolare riferimento alla villa ottocentesca che - privata dell'area esterna - subirebbe un drastico deprezzamento.

Quanto ai metodi di stima, il compendio si inserisce tra quei beni – quali antichi Palazzi, Giardini Storici, Ville – la cui Fase estimativa risulta particolarmente complessa e controversa, nonchè oggetto di polemiche dottrinali. Si tratta di opere di notevole bellezza paesaggistica ed architettonica, la cui realizzazione ha impegnato maestranze ed artisti dell'epoca - che hanno espresso la loro creatività per soddisfare il desiderio di pochi privilegiati che, in passato, hanno detenuto buona parte delle ricchezze territoriali – ma che, con il superamento del sistema di tipo feudale, non sempre trovano immediata integrazione nella vita moderna, conducendo dunque ad una difficoltosa determinazione del valore, anche in relazione al mercato immobiliare odierno.



In ultimo, la presente stima non tiene conto della enorme collezione privata esposta all'interno del complesso al momento dell'accesso sui luoghi - quale patrimonio mobile di proprietà esclusiva del debitore e che non è parte del pignoramento.

Tutto ciò premesso, dovendo procedere alla valutazione del compendio pignorato, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare due diversi metodi di stima, il primo sintetico-comparativo, il secondo mediante il Valore di Ricostruzione dei fabbricati in esame.

M.1 – Unità Negoziale 1 – Giardino Storico e fabbricati ivi insistenti

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sull'unità negoziale pignorata - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne (ivi compresi elementi architettonici e piccole opere d'arte, inglobati nelle costruzioni e non separabili da esse - quali stemmi, fontane, archi, capitelli, elementi lignei intarsiati, fontane ed abbeveratoi, sculture, fregi...), del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si è giunti a determinare il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione, sulla base di prezzi medi di mercato con cui in tempi recenti sono stati compravenduti beni analoghi a quelli in esame (o per funzione di carattere ricettivo, o per caratteristiche architettoniche); è stato necessario in questo caso estendere l'indagine ad un comprensorio più ampio di quello locale, prendendo in esame compravendite di strutture a vocazione ricettiva, simili a quella pignorata, che hanno avuto luogo lungo tutta la Sicilia orientale.

Il prezzo medio alla base delle più recenti compravendite oscilla da 800 euro/mq (per strutture a vocazione ricettiva che recano spazi di analoghe dimensioni, ma di più moderna concezione costruttiva) fino a 2.000 euro/mq (per strutture più antiche e con caratteristiche architettoniche simili); **il prezzo medio applicato, date le caratteristiche dei beni in esame, è pari ad 1.800 euro/mq**

Nella stima di tipo sintetico-comparativa si farà riferimento alla superficie commerciale complessiva, che è stata valutata tenendo conto sia delle strutture, sia delle pertinenze esterne (terrazzamenti e aree a verde).

La superficie commerciale del complesso architettonico è così calcolata:

1. Superficie commerciale Edifici: 1.225,40 MQ

2. Superficie commerciale ragguagliata di tettoie e chiostro: $0,1 * 96 \text{ mq} = 9,60 \text{ MQ}$

3. Superficie commerciale ragguagliata dei terrazzamenti

- fino a 25 mq della superficie terrazzata: $0,3 * 25 \text{ mq} = 7,5 \text{ MQ}$



-Oltre 25 mq della superficie terrazzata: $0,1 * 2886 \text{mq} = 288,6 \text{MQ}$

Totale Superficie commerciale ragguagliata terrazzamenti: 296.10 MQ

4. Superficie commerciale ragguagliata delle aree a verde: (sup. scoperta reale a verde 7.860,00 mq)

-fino ad 1/5 della sup. comm. degli edifici: $0,10 * 246 = 24,6 \text{MQ}$

-Oltre 1/5 della sup. comm. degli edifici: $7614 * 0,02 = 152,28 \text{MQ}$

Totale Superficie commerciale ragguagliata delle aree scoperte a verde: 176,88MQ

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA DEL COMPENDIO : 1.707,98 MQ

In seguito agli accertamenti esperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare al compendio immobiliare in esame i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso carrabile	1,20
- Caratteristiche Proprie (dipendenze e giardino storici)	1,30
- Immobile in buono stato	1,00
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	0,80
- Stato di Conservazione/vetustà	1,00

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 1,05

Totale Superficie Commerciale

1.707,98 mq

$$V^*_1 = 1.800 \text{ €/MQ} * 1.707,98 \text{ MQ} * 1,05 = \text{€ } 3.228.082,20$$

Al valore V^*_1 va aggiunto un incremento di valore dovuto alla presenza della piscina il cui valore commerciale, per le caratteristiche dimensionali unitamente allo stato di fatto in cui si trova, è stato stimato pari ad euro 25.000.

$$V_1 = \text{€ } 3.253.082,20$$



Stima mediante il Costo di Ricostruzione (Development Replacement Cost – DRC)

Il metodo di stima mediante il Valore di Ricostruzione viene utilizzato per pervenire alla stima di beni per i quali la comparazione non abbia un mercato di riferimento sufficientemente attivo e/o esteso da fornire elementi esaustivi per un raffronto. Attraverso questo metodo si perviene alla stima dei beni in esame prendendo in considerazione l'insieme dei fattori di costo che un imprenditore immobiliare dovrebbe sostenere per la produzione del bene, cui va sommato il profitto lordo sul quale lo stesso imprenditore può far affidamento per dare senso economico compiuto all'operazione immobiliare. Il costo di ricostruzione può essere calcolato secondo la seguente formula:

$$V = C_A + C_T + SG + P^6$$

Calcolo del costo di acquisizione del bene primario

Si procede di seguito al calcolo del costo di acquisizione del bene primario; affinché il metodo utilizzato fornisca risultati accettabili, devono essere considerati dei prezzi di mercato che siano accettabili e “fisiologici” per un imprenditore immobiliare ordinario che intenda procedere all'operazione.

La scrivente, dall'analisi di mercato del comprensorio ed in riferimento all'area di sedime sul quale insiste il complesso immobiliare - per terreni con caratteristiche simili a quelli in esame, ed opportunamente ragguagliato in considerazione della convenienza dell'operazione immobiliare considerata - ritiene ragionevole assumere un valore attestato intorno ai 28,00 euro/mq

Part. 1363 (89 are 62 ca)

$$C_A = 28,00 \text{ €/mq} * 8.962,00 \text{ mq} = \text{€ } 250.936,00$$

⁶ C_A → rappresenta il costo di acquisizione del bene primario (area edificabile), comprensivo di oneri fiscali e notari

C_T → rappresenta il costo di trasformazione del bene primario nel bene finale

SG → rappresentano le spese generali che l'imprenditore deve sostenere per la pubblicizzazione e la messa in produzione commerciale del bene e per la gestione amministrativa e finanziaria d'impresa. E' prassi considerare per tali spese un'aliquota della somma dei due valori di produzione dell'ordine del 2% → $SG = 2/100 * (C_A + C_T)$

P → rappresenta il profitto imprenditoriale; in ragione delle attuali condizioni di mercato ed in relazione all'area esaminata, si assumerà un valore del profitto atteso pari all'8% del valore dell'investimento → $P = 8/100 * V$

Il costo di ricostruzione può essere riscritto secondo la seguente formula: $V = 1,02 (C_A + C_T) + 0,08 V \rightarrow 0,92V = 1,02(C_A + C_T)$



Calcolo del costo di trasformazione del bene primario in bene finale

Per il calcolo del costo di trasformazione del bene primario in bene finale sono stati presi in considerazione dei valori di costruzione medi della regione di riferimento, in relazione ai costi al metro quadro stimati e riconosciuti a livello nazionale (testo di riferimento *Tipologie Edilizie* edizione DEI); ai suddetti costi sono stati applicati coefficienti di riduzione o di maggiorazione, ragguagliandoli al grado di complessità dei diversi tipi struttura in esame e alle loro caratteristiche intrinseche, ai materiali, alla quantità di fregi e decori, alle tecniche costruttive, ai materiali utilizzati.

Sono stati assunti i seguenti valori unitari:

Costo unitario di costruzione degli edifici A-B: 1.600 euro/mq

Costo unitario di costruzione degli edifici C-E-F-N-R-U: 1.100 euro/mq

Costo unitario di costruzione degli edifici e dei manufatti S-D-B_{sotterranei} -G- H-I-L-M: 2.300 euro/mq

Costo unitario di costruzione di manufatti T-Q-H-P: 350 euro/mq

Costo minimo di sistemazione aree esterne attrezzate a terrazza e viali pedonali (inclusi elementi architettonici non amovibili): 180 euro/mq

Costo minimo di sistemazione aree esterne delle aree a verde: 130 euro/mq

Costo minimo di realizzazione della piscina: 250 euro/mq

La superficie lorda complessiva, in relazione alle caratteristiche qualitative/costruttive è così suddivisa:

Superficie lorda edifici A-B: 748 MQ

Superficie lorda edifici C-E-F-N-R-U: 248 MQ

Superficie lorda edifici e manufatti S-D-B_{sotterranei} -G- H-I-L-M: 230 MQ

Superficie lorda manufatti T-Q-H-P: 96 MQ

Superficie aree scoperte attrezzate a terrazza e viali pedonali: 2911,00 MQ

Superficie aree scoperte attrezzate a verde: 4949,00 MQ

Superficie piscina: 180 MQ



$$C_{T.1} = 748 \text{ MQ} * 1.600 \text{ euro/mq} = 1.196.800 \text{ euro}$$

$$C_{T.2} = 248 \text{ MQ} * 1.100 \text{ euro/mq} = 272.800 \text{ euro}$$

$$C_{T.3} = 230 \text{ MQ} * 2.300 \text{ euro/mq} = 529.000 \text{ euro}$$

$$C_{T.4} = 96 \text{ MQ} * 350 \text{ euro/mq} = 33.600 \text{ euro}$$

$$C_{T.5} = 2.911 \text{ MQ} * 180 \text{ euro/mq} = 523.980 \text{ euro}$$

$$C_{T.6} = 4.949 \text{ MQ} * 130 \text{ euro/mq} = 643.370 \text{ euro}$$

$$C_{T.7} = 180 \text{ MQ} * 250 \text{ euro/mq} = 45.000 \text{ euro}$$

$$C_T = (C_{T.1} + C_{T.2} + C_{T.3} + C_{T.4} + C_{T.5} + C_{T.6} + C_{T.7}) = 3.244.550 \text{ €}$$

Calcolo del costo di ricostruzione

Si procede al calcolo del costo di costruzione che produrrebbe un bene in condizioni “ottimali”

$$V = 1,02/0,92 (C_A + C_T) = 1,02/0,92 (250.936,00 + 3.244.550) = 3.875.430,00 \text{ €}$$

A destrarre le spese necessarie a portare il bene in condizioni “ottimali” così quantificate:

Opere edilizie					
	COSTO UNITARIO MEDIO PER MANUTENZIONI ORDINARIE : 50 EURO/MQ	COSTO UNITARIO MEDIO PER ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO: 80 EURO/MQ	COSTO UNITARIO MEDIO PER ADEGUAMENTO STRUTTURALE: 120 EURO/MQ	COSTO UNITARIO MEDIO PER MANUTENZIONE AREE ESTERNE: 12 EURO/MQ	subtotali
Mq utili Fabbricati: 1.115mq	55.750 €	89.200 €	133.800 €		278.750 €
Mq Aree esterne e loro attrezzature: 7.860mq				94.320 €	94.320 €
Totali opere di adeguamento					373.070



$$V_2 = 3.502.360,00 \text{ EURO}$$

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}}^* = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (3.253.082,20 + 3.502.360,00) / 2 = \text{€ } 3.377.721,10$$

A detrarre le spese necessarie alle regolarizzazioni quantificate sotto il profilo amministrativo/urbanistico, per un totale di euro 53.600.

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 3.324.121,10$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, come richiesto dal mandato, in misura ragionevolmente identificata del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Come riferito in premessa, la presenza all'interno del compendio del Terreno di cui al Foglio 9, Mappale 1056 non comporta alcuna variazione alla stima.

$$V_{\text{FINALE LOTTO 1}} = \text{€ } 2.825.502,86$$

in c.t. € 2.825.000,00

(diconsi euro duemilioniottocentoventicinquemila/00)

M.2 – **Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance**

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo

Come al precedente punto, a seguito delle caratteristiche riscontrate sui beni componenti l'unità negoziale - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne (ivi compresi elementi architettonici e piccole opere d'arte, e inglobati nelle costruzioni e non separabili da esse - quali stemmi, archi, capitelli, elementi lignei intarsiati, altari, sculture, fregi), del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si è giunti a determinare il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione, sulla base di prezzi medi di mercato con cui in tempi recenti sono stati compravenduti beni analoghi a quelli in esame (o per funzione, o per caratteristiche architettoniche); anche in questo caso è stato opportuno estendere l'indagine lungo tutta la sicilia orientale, prendendo in esame compravendite di ville storiche e relative pertinenze esclusive e dependance.

Il prezzo medio alla base delle più recenti compravendite oscilla da 1.300 euro/mq (per residenze storiche di concezione costruttiva più semplice e scarna) fino a 2.400 euro/mq (per strutture



più antiche e con caratteristiche architettoniche di maggior pregio); **il prezzo che mediamente si è ritenuto opportuno applicare – in ragione delle caratteristiche specifiche di ciascun bene esaminato, è pari ad 2.000 euro/mq per il corpo principale della Villa Manganelli-Biscari e di 1.300 euro/mq per il corpo secondario della stessa (casa del custode a nord) e per la dependance con garage, con stretto riferimento alle rispettive superfici commerciali.**

Nella stima di tipo sintetico-comparativa si farà riferimento alla superficie commerciale complessiva, che è stata valutata tenendo conto sia delle strutture, sia delle pertinenze esterne (corte, terrazzi, balconi e aree a verde).

La superficie commerciale del complesso architettonico è così calcolata:

1. Superficie commerciale Edifici: 902 mq (corpo principale villa) + 85 mq (casa del custode villa) + 134 mq (dependance con garage pertinenziale, calcolato al 50% della sua estensione)

Totale Superficie commerciale edifici: 1.121 MQ

2. Superficie commerciale ragguagliata dell'area cortilizia pavimentata con pietra lavica al piano terra, escluso portico (superficie complessiva 474 mq), e delle terrazze di minor rilevanza architettonica (ovvero terrazza di copertura e terrazze su casa del custode, di superficie complessiva 252 mq):

-fino a 25 mq della superficie: $0,3 * 25 \text{ mq} = 7,5 \text{ MQ}$

-Oltre 25 mq della superficie: $0,1 * 701 \text{ mq} = 70,10 \text{ MQ}$

Totale Superficie commerciale ragguagliata delle aree terrazzate: 77,60MQ

3. Superficie commerciale ragguagliata del giardino storico ciottolato (sup. scoperta reale 325 mq)

-fino ad 1/5 della sup. comm. degli edifici: $0,10 * 224,20 = 22,42 \text{ MQ}$

-Oltre 1/5 della sup. comm. degli edifici: $100,80 * 0,02 = 2,02 \text{ MQ}$

Totale Superficie commerciale ragguagliata del giardino storico: 24,44MQ

4. Superficie commerciale ragguagliata di terrazzi e balconi di maggior pregio architettonico (ovvero terrazza panoramica al piano primo 93 mq, balconi al piano nobile 15 mq e area coperta dal portico 88 mq, di superficie complessiva superficie complessiva 196 mq):

-fino a 25 mq della superficie pavimentata: $0,3 * 25 \text{ mq} = 7,5 \text{ MQ}$

-Oltre 25 mq della superficie pavimentata: $0,1 * 171 \text{ mq} = 17,10 \text{ MQ}$

Totale Superficie commerciale ragguagliata pertinenze esterne di maggior pregio: 24,60 MQ



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

→ **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA DEI BENI DI MAGGIOR PREGIO ARCHITETTONICO : 951 MQ**

→ **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA DEI BENI DI MINOR PREGIO ARCHITETTONICO : 297 MQ**

In seguito agli accertamenti esperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare al compendio immobiliare in esame i seguenti coefficienti di merito :

BENI DI MAGGIOR PREGIO ARCHITETTONICO	BENI DI MINOR PREGIO ARCHITETTONICO
- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso carrabile 1,20	- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso carrabile 1,00
- Caratteristiche Proprie 1,30	- Caratteristiche Proprie 1,00
- Immobile in buono stato 1,00	- Immobile in buono stato 0,80
- Luminosità 1,00	- Luminosità 0,90
- Caratteristiche Tecnologiche 0,80	- Caratteristiche Tecnologiche 0,70
- Stato di Conservazione/vetustà 0,90	- Stato di Conservazione/vetustà 0,70
COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 1,03	COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,85

$$V^*_1 = 2.000 \text{ €/MQ} * 951 \text{ MQ} * 1,03 = \text{€ } 1.959.060$$

$$V^*_2 = 1.300 \text{ €/MQ} * 297 \text{ MQ} * 0,85 = \text{€ } 328.185$$

$$V_1 = V^*_1 + V^*_2 = \text{€ } 2.287.245$$

Stima mediante il Costo di Ricostruzione (Development Replacement Cost – DRC)

Il metodo di stima mediante il Valore di Ricostruzione viene utilizzato per pervenire alla stima di beni per i quali la comparazione non abbia un mercato di riferimento sufficientemente attivo e/o esteso da fornire elementi esaustivi per un raffronto. Attraverso questo metodo si perviene alla stima dei beni in esame prendendo in considerazione l'insieme dei fattori di costo che un imprenditore immobiliare dovrebbe sostenere per la produzione del bene, cui va sommato il profitto lordo sul quale lo stesso imprenditore può far affidamento per dare senso economico compiuto all'operazione immobiliare. Il costo di ricostruzione può essere calcolato secondo la seguente formula:



$$V = C_A + C_T + SG + P^7$$

Calcolo del costo di acquisizione del bene primario

Si procede di seguito al calcolo del costo di acquisizione del bene primario; affinché il metodo utilizzato fornisca risultati accettabili, devono essere considerati dei prezzi di mercato che siano accettabili e “fisiologici” per un imprenditore immobiliare ordinario che intenda procedere all’operazione.

La scrivente, dall’analisi di mercato del comprensorio ed in riferimento all’area di sedime sul quale insiste il complesso immobiliare - per terreni con caratteristiche simili a quelli in esame ed opportunamente ragguagliato in considerazione della convenienza dell’operazione immobiliare considerata - ritiene ragionevole assumere un valore attestato intorno ai 170,00 euro/mq

Part. 1948 (13 are 32 ca)

$$C_A = 170,00 \text{ €/mq} * 1.332,00 \text{ mq} = \text{€ } 226.440,00$$

Calcolo del costo di trasformazione del bene primario in bene finale

Per il calcolo del costo di trasformazione del bene primario in bene finale sono stati presi in considerazione dei valori di costruzione medi della regione di riferimento, in relazione ai costi al metro quadro stimati e riconosciuti a livello nazionale (testo di riferimento *Tipologie Edilizie* edizione DEI); ai suddetti costi sono stati applicati coefficienti di riduzione o di maggiorazione, ragguagliandoli al grado di complessità dei diversi tipi struttura in esame e alle loro caratteristiche intrinseche, ai materiali, alla quantità di fregi e decori, alle tecniche costruttive, ai materiali utilizzati.

⁷ C_A → rappresenta il costo di acquisizione del bene primario (area da edificare), comprensivo di oneri fiscali e notarili

C_T → rappresenta il costo di trasformazione del bene primario nel bene finale

SG → rappresentano le spese generali che l'imprenditore deve sostenere per la pubblicizzazione e la messa in produzione commerciale del bene e per la gestione amministrativa e finanziaria d'impresa. E' prassi considerare per tali spese un'aliquota della somma dei due valori di produzione dell'ordine del 2% → $SG = 2/100 * (C_A + C_T)$

P → rappresenta il profitto imprenditoriale; in ragione delle attuali condizioni di mercato ed in relazione all'area esaminata, si assumerà un valore del profitto atteso pari all'8% del valore dell'investimento → $P = 8/100 * V$

Il costo di ricostruzione può essere riscritto secondo la seguente formula: $V = 1,02 (C_A + C_T) + 0,08 V \rightarrow 0,92V = 1,02(C_A + C_T)$



Sono stati assunti i seguenti valori unitari:

Costo unitario di costruzione del corpo principale della Villa: 1.900 euro/mq

Costo unitario di costruzione della Dependance e della Casa del custode: 1.500 euro/mq

Costo minimo di sistemazione aree esterne di maggior pregio e grado di finitura, attrezzate a terrazza e viali pedonali (inclusi elementi architettonici non amovibili): 180 euro/mq

Costo minimo di sistemazione aree esterne di minor pregio e grado di finitura: 130 euro/mq

La superficie lorda complessiva, in relazione alle caratteristiche qualitative/costruttive è così suddivisa:

Superficie lorda edifici di maggior pregio: 902 MQ

Superficie lorda edifici di minor pregio: (218,57 MQ + maggioraz. per sup. effettiva garage) = 245 MQ

Superficie aree scoperte di maggior pregio: 521 MQ

Superficie aree scoperte di minor pregio: 726 MQ

$$C_{T.1} = 902 \text{ MQ} \cdot 1.900 \text{ euro/mq} = 1.713.800 \text{ euro}$$

$$C_{T.2} = 245 \text{ MQ} \cdot 1.500 \text{ euro/mq} = 367.500 \text{ euro}$$

$$C_{T.3} = 521 \text{ MQ} \cdot 180 \text{ euro/mq} = 93.780 \text{ euro}$$

$$C_{T.4} = 726 \text{ MQ} \cdot 130 \text{ euro/mq} = 94.380 \text{ euro}$$

$$C_T = (C_{T.1} + C_{T.2} + C_{T.3} + C_{T.4}) = 2.269.460 \text{ €}$$

Calcolo del costo di ricostruzione

Si procede al calcolo del costo di costruzione che produrrebbe un bene in condizioni “ottimali”

$$V = 1,02/0,92 (C_A + C_T) = 1,02/0,92 (226.440,00 + 2.269.460) = 2.767.193,48 \text{ €}$$



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

A destrarre le spese necessarie a portare il bene in condizioni “ottimali” così quantificate:

Opere edilizie					
	COSTO UNITARIO MEDIO PER MANUTENZIONI ORDINARIE : 50 EURO/MQ	COSTO UNITARIO MEDIO PER ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO: 80 EURO/MQ	COSTO UNITARIO MEDIO PER ADEGUAMENTO STRUTTURALE: 120 EURO/MQ	COSTO UNITARIO MEDIO PER MANUTENZIONE AREE ESTERNE: 12 EURO/MQ	subtotali
Mq utili Fabbricati (circa): 1.000 mq	50.000 €	80.000 €	120.000 €		250.000 €
Mq Aree esterne e giardino storico: 1.247 mq				14.964 €	14.964 €
Totali opere di adeguamento					264.964

$$V_2 = 2.502.229,48 \text{ EURO}$$

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale 2 in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}}^* = (V_1 + V_2) / 2 = € (2.287.245,00 + 2.502.229,48) / 2 = € 2.394.737,24$$

A destrarre le spese necessarie alle regolarizzazioni quantificate sotto il profilo amministrativo/urbanistico, per un totale di euro 115.500.

$$V_{\text{mercato}} = € 2.279.237,24$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, come richiesto dal mandato, in misura ragionevolmente identificata del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160 $V_{\text{FINALE LOTTO 2}} = \text{€ } 1.937.351,65$ **in c.t. € 1.937.000,00****(diconsi euro unmilionenovecentotrentasettemila/00)*****M.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni agricoli, Pedara (CT)***

Anche per la determinazione del valore di stima dei fondi agricoli verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo (basato sul prezzo medio di mercato con cui recentemente sono stati compravenduti beni analoghi a quello in esame), il secondo analitico, in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Catania (*Regione Agraria N.7, colline litoranee di Acireale*), entrambi in riferimento alla superficie del fondo, espressa in ettari, are e centiare.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo

La scrivente, dall'analisi di mercato del comprensorio in riferimento ai fondi agricoli – ha dedotto un prezzo medio alla base delle più recenti compravendite. Detto prezzo medio, per terreni con caratteristiche simili a quello in esame (bosco ceduo), si attesta tra 400 e 1.800 euro/Ha. In considerazione dei terreni esaminati e della loro collocazione (terreni interclusi) e morfologia (irregolari e con significativi salti di quota), il CTU ha ritenuto opportuno adottare un prezzo moderato, pari a 400,00 euro/Ha.

La superficie complessiva del terreno esaminato è pari a 0,33 Ha, da cui:

$$V_1 = 400,00 \text{ €/Ha} * 0,3300 \text{ Ha} = \text{€ } 132,00$$

Stima Con Metodo Analitico

Questo metodo conduce alla stima dei terreni – in riferimento alla superficie ed alla specifica qualità degli stessi – mediante i valori agricoli medi della provincia di Catania (*Regione Agraria N.7, colline litoranee di Acireale*) desunti da tabulati pubblicati da Agenzia delle Entrate, in riferimento all'anno 2019 (ultimo aggiornamento riscontrato in banca dati OMI). Per il terreno in esame (bosco ceduo) si desume un valore agricolo medio di 3.047,10 euro/Ha. Il fondo in oggetto ha estensione pari a 0,33 ettari.



$$V_2 = 3.047,10 \text{ €/Ha} * 0,3300 \text{ Ha} = \text{€ } 1.005,54$$

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (132,00 + 1.005,54) / 2 = \text{€ } 568,77$$

Dato il valore esiguo ricavato, e le caratteristiche intrinseche del bene, il CTU ha ritenuto opportuno non applicare riduzioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

$V_{\text{FINALE LOTTO 3}} = \text{€ } 568,00$
--

ed in c.t. **€ 568,00** (diconsi euro cinquecentosessantotto/00)

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.

Sebbene l'insieme di beni componenti l'unità negoziale 1 e 2 siano strettamente interconnessi - sia da un punto di vista storico e architettonico, che funzionale - anche in ragione del notevole prezzo di mercato, il CTU ha preferito predisporre a monte una loro divisione in natura, così da incrementare la possibilità di vendita del compendio pignorato anche per parti.

N.1 – Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena - Viagrande

*** LOTTO 1 ***

N.2 – Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

*** LOTTO 2 ***

N.3– Unità Negoziale 3 – Terreni agricoli siti in Pedara (CT) – Coordinate geografiche: 37.6446681, 15.045106

*** LOTTO 3 ***



O - ALLEGHI 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;

LOTTO 1 - Allegato 3.1 - Immagini da FO-L1-1 a FO-L1-178.

LOTTO 2 - Allegato 3.2 - Immagini da FO-L2-1 a FO-L1-176.

LOTTO 3 - Allegato 3.3 - Immagini da FO-L3-1 a FO-L3-67.

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;

P.1 – Unità Negoziale 1 – Complesso di Fabbricati a vocazione ricettiva e museale edificati su Giardino Storico e terreni annessi – Via Giovanni Pacini 62-64 e Via Regina Elena - Viagrande

L'unità negoziale è composta da due beni immobili (Complesso su Edifici su Giardino Storico e Terreno), rispetto al cui valore complessivo la parte in capo al debitore è pari a 1/1, dunque pari ad euro 2.825.000,00.

P.2 – Unità Negoziale 2 – Villa Manganelli-Biscari e Dependance con garage - Via Giuseppe Garibaldi nn. 301-303, Viagrande

L'unità negoziale è composta da tre beni immobili (Dimora Storica, Dependance e garage annesso), rispetto al cui valore complessivo la parte in capo al debitore è pari a 1/1, dunque pari ad euro 1.937.000,00.

P.3– Unità Negoziale 3 – Terreni agricoli siti in Pedara (CT) – Coordinate geografiche: 37.6446681, 15.045106

L'unità negoziale è composta da due appezzamenti agricoli, rispetto al cui valore complessivo la parte in capo al debitore è pari a 1/1, dunque pari ad euro 568,00.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 precedente.

Tutte le Unità Negoziali componenti il compendio risultano in capo al debitore per una quota pari ad 1/1.

*IL C.T.U.**Ing. Anna Ursida*

ELENCO ALLEGATI*ALLEGATO 1 - Ordinanze d'Incarico e Giuramento**1.1 – Decreto di Nomina per la Procedura 1068/2018**1.2 – Giuramento**1.3 – Estensione del Mandato per la Procedura 827/2019**ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi**2.1 – Verbale di Accesso sui luoghi per la Procedura 1068/2018**2.2 – Verbale di Accesso sui luoghi per la Procedura 827/2019**ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico**3.1 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 1 – Viagrande - da FO.L1.1 a FO.L1.178**3.2 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 2 – Viagrande - da FO.L2.1 a FO.L2.176**3.3 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 3 – Pedara - da FO.L3.1 a FO.L3.67**ALLEGATO 4 -Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici**4.1 – Richiesta di Accesso agli atti e richiesta di CDU presso U.T.C. di Viagrande in seno alla Procedura 1068/2018**4.2 – Richiesta di Accesso agli atti e richiesta di CDU presso U.T.C. di Viagrande in seno alla Procedura 827/2019**4.3 – Richiesta di CDU presso U.T.C. di Pedara in seno alla Procedura 827/2019**ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica**5.1 Certificato di Destinazione Urbanistica – Comune di Viagrande – Terreno identificato al NCT al Foglio 9, Mappale 1363.**5.2 Certificato di Destinazione Urbanistica – Comune di Viagrande – Terreni identificati al NCT al Foglio 9, Mappali 1948 e 1056, ed al Foglio 13, Mappale 201.**5.3 Certificato di Destinazione Urbanistica – Comune di Pedara – Terreni identificati al NCT al Foglio 13, Mappali 158 e 204.**ALLEGATO 6 - Documenti Tecnici Comunali**6.1.1 – CORPO A - Licenza Edilizia del 07/02/1969 (Pratica 554)-Concessione Edilizia 242/85 del 18/10/1985 per ampliamento in sopraelevazione al fabbricato approvato con Licenza Edilizia del 07/02/1969 - Variante in sanatoria n.6/2005 - Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 20/07/2006**6.1.2 – CORPO B - Concessione Edilizia 40/92 del 31/12/1992 (pratica edilizia n. 516/86)- Variante in sanatoria 7/96 del 03/06/1996 - Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 20/07/2006**6.1.3 – CORPO C - Richiesta di Concessione Edilizia del 09/12/1985 – Rigettata**6.1.4 – CORPO B - Autorizzazione 07/05 del 17/03/2005 per opere di completamento du cui alla Variante in sanatoria 7/96 del 03/06/1996**6.1.5 – AREE ESTERNE VIA REGINA ELENA - Autorizzazione 46/05 del 17/11/2005 per realizzazione cancello carrabile**6.2.1 – Dependance**6.2.2 – Progetto (diniegato) per realizzazione di Impianto Fotovoltaico presso la Villa Storica*

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali

7.1.1 *Visure Catastali Storiche e relative Planimetrie Catastali dei beni identificati al NCEU di Viagrande al Foglio 9, Particella 1363, subalterno 1.*

7.1.2 *Visura catastale Storica ed Estratto di Mappa dei beni identificati al NCT di Viagrande al Foglio 9, Mappale 1363.*

7.1.3 *Visura catastale Storica ed Estratto di Mappa delle aree urbane identificate al NCEU di Viagrande al Foglio 13, Particella 201, Subalterni 4, 5, 7, 8, 9. Elaborati planimetrici*

7.1.4 *Visura catastale Storica ed Estratto di Mappa del terreno identificato al NCT di Viagrande al Foglio 9, Mappale 1056.*

7.1.5 *Visura catastale Storica su via regina elena - mappale 201.*

7.2.1 *Visure Catastali Storiche e relative Planimetrie Catastali del bene identificato al NCEU di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, subalterno 4.*

7.2.2 *Visure Catastali Storiche e relative Planimetrie Catastali dei beni identificati al NCEU di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, subalterni 5 e 6.*

7.2.3 *Visura catastale Storica ed Estratto di Mappa dei beni identificati al NCT di Viagrande al Foglio 9, Mappale 1948.*

7.2.4 *Visura catastale Storica e Planimetria del bene identificato al NCT di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, subalterno 3 (garage costituente duplicato della UIU identificata dal sub.5).*

7.4 *Visure catastali Storiche ed Estratto di Mappa dei terreni identificati al NCT di Pedara al Foglio 13, Mappali 158 e 204.*

ALLEGATO 8- Planimetrie dei beni

8.1.1 *Planimetrie Compendio – Fabbricati A-R-S-T*

8.1.2 *Planimetrie Compendio – Fabbricati E-F-O-Q*

8.1.3 *Planimetrie Compendio – Fabbricati B-P-U*

8.1.4 *Planimetrie Compendio – Fabbricati C-D-G-H-I-L-M-N e Terreno identificato al NCT di Viagrande al Foglio 9, Mappale 1056.*

8.2.1 *Planimetrie della Villa Storica identificata al NCEU di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, subalterno 4.*

8.2.2 *Planimetrie del fabbricato residenziale ed annesso garage identificati al NCEU di Viagrande al Foglio 9, Particella 1948, subalterni 5 e 6.*

ALLEGATO 9 - Corrispondenza Ufficiale alle parti

9.1 – *Corrispondenza per la Procedura 1068/2018*

9.2 – *Corrispondenza per la Procedura 827/2019*

ALLEGATO 10 - D.D.S. n.965 del 11/05/2012 emesso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania

ALLEGATO 11 – Relazione Storico-artistica redatta dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania – con evidenziata descrizione del garage interessato dal duplicato di particella.

ALLEGATO 12 – Elaborato grafico con ricostruzione dei frazionamenti che hanno coportato i duplicati di particelle per le aree urbane di Via Regina Elena

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

