

15 LUG. 2010

N. 2138/2010

Depositata in data 14.07.2010
e firmata in pari data

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

PERIZIA DI STIMA EX ART. 2343 CODICE CIVILE

RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA
PENNISI" UBICATO NEL QUARTIERE SAN GIORGIO, STRADALE GIULIO -
CATANIA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CATANIA

R.G.V.G. N. 1047/2010

Perito Incaricato: Dott. Ing. Lucio Antonino Tamburello

PREMESSA

Io sottoscritto Dott. Ing. Lucio Antonino Tamburello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il numero 2596 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania, con studio in Catania, Via Messina, 249/B, con incarico del Presidente del Tribunale di Catania del 6 maggio 2010, sono stato nominato "esperto", a seguito dell'istanza presentata dal Comune di Catania in data 30/04/2010.

Il mandato relativo all'incarico ricevuto è il seguente:

"Redazione di una relazione contenente la descrizione dell'immobile da conferire, l'attestazione che il suo valore è almeno pari a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo e i criteri di valutazione eseguiti".

La presente relazione di stima ha pertanto l'obiettivo di determinare il valore del conferimento che il Comune di Catania intende effettuare, ai sensi dell'art. 2343 C.C., nella Società Multiservizi S.p.A. di cui il detto Comune è socio unico.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver proceduto ad un attento esame dei documenti prodotti, previo accordi per le vie informali, in data 27 maggio 2010 alle ore 15,30 sono iniziate le operazioni di consulenza presso l'immobile sito in Catania, quartiere San Giorgio - Stradale Giulio, denominato "Villa Pennisi".

Al sopralluogo era presente il Geom. Salvatore Di Stefano per il Comune di Catania (Ufficio Patrimonio), l'Arch. Fabrizio Calapaj per la Catania Multiservizi S.p.A. ed il Geom. Carmelo Montes, collaboratore dello scrivente.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto a prendere visione dei luoghi (ad esclusione del locale tecnico e dell'alloggio del custode per la mancanza delle chiavi) ed è stato eseguito dettagliato rilievo fotografico.

Successivamente, in data 16 Giugno 2010, così per come concordato nel precedente sopralluogo ed alla presenza delle medesime persone, si è preso visione dei locali precedentemente non accessibili, sono state confrontate le planimetrie catastali fornite dall'Amministrazione Comunale con lo stato dei luoghi ed è stato eseguito dettagliato rilievo fotografico.

Nel corso della redazione del verbale di sopralluogo, l'Arch. Calapaj ha prodotto un rilievo fotografico datato 22/04/2010 di alcuni cedimenti avvenuti nel terreno antistante "Villa Pennisi"; allo stesso modo, il Geom. Distefano ha prodotto il verbale di sopralluogo datato 07/05/2010 (Prot. n° 608 del 14/05/2010) in merito alla segnalazione dei cedimenti sopracitati, eseguito dall'Ing. Salvatore Marra e dal Dott. Antonio Puglia, entrambi tecnici dell'Amministrazione Comunale (Cfr. Allegato 1 e 2).



Sulla base degli accertamenti eseguiti, della documentazione acquisita e dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha chiuso i lavori di consulenza ed ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica che si compone dei seguenti paragrafi:

1 - Descrizione degli immobili	pag.	5
2 - Valutazione degli immobili		
2a - Criterio e metodi di stima	pag.	10
2b - Valutazione	pag.	11
3 - Conclusioni	pag.	18



1 - Descrizione degli immobili

1a - Ubicazione

L'immobile in esame è un villa su tre livelli di superficie utile coperta di circa 1.165 mq ed un'area scoperta di pertinenza (viali, aiuole, parcheggi, ecc.) di circa 2.116 mq.

1b - Coerenze

- a nord con area di parcheggio e strada di accesso;
- a est con area libera;
- a sud con area libera;
- a ovest con area libera;

C.fr Allegato 4 Planimetria Catastale

1c - Dati catastali

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catania, foglio 34, particella 50, sub 3, categoria B/4 (Uffici Pubblici) classe 2, consistenza 3.476 mq e rendita catastale € 6.283,22.

C.fr Allegato 3 Visura Catastale

1d - Regolarità tecnico/amministrativa

I lavori di risanamento e consolidamento di "Villa Pennisi" sono stati realizzati con regolari concessioni ed autorizzazioni, nello specifico:

- Parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 17/02/2005;
- Parere favorevole dell'A.U.S.L. n° 3 - Servizio di Igiene e Sanità Pubblica prot. n. 4013;



- Approvazione del quadro economico con provvedimento Dirigenziale n. 5/273 del 18/05/2005, ed aggiornato nei prezzi in data 06/02/2006;
- Attestazione di conformità agli strumenti urbanistici, provvedimento n. 07/0584 del 29/07/2005;
- Progetto relativo al recupero del patrimonio edilizio rurale - Villa Pennisi, redatto dall'Ing. Francesco lo Giudice della S.T.A. Progetti S.r.l., approvato in linea tecnica dal RUP in data 22/12/2005;
- Relazione e Certificato di Collaudo Statico del 11/06/2009 a firma del Collaudatore Dott. Ing. Salvatore Marra;
- Verbale di visita finale - Relazione e Certificato di Collaudo Tecnico-Amministrativo del 20/06/2009 a firma del Collaudatore Dott. Arch. Michele Sclafani.

Dal confronto delle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è stato rilevato che:

- a) la finestra prevista nella camera a destra del corridoio lato ovest dell'alloggio custode non è stata realizzata;
- b) la porta e la parete di divisione del locale tecnico (indicato nella planimetria catastale come riserva idrica) sul lato sud non sono stati realizzati;
- c) la porta dell'ultima camera lato est del primo piano è stata sostituita con una finestra.

Le differenze riscontrate, sono evidenziate nella planimetria catastale allegata ed individuata come Allegato 4.



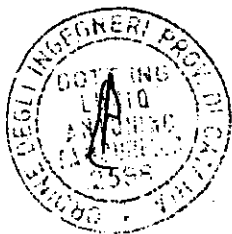
DESCRIZIONE

La "Villa Pennisi" è ubicata nella zona San Giorgio del Comune di Catania, percorrendo lo Stradale Giulio, e si raggiunge da una stradina privata asfaltata ed illuminata che conduce ad un'area di parcheggio esterno (Cfr. All. 5 foto nn.1 e 2). Da quest'ultimo, tramite due cancelli, il primo pedonale ed il secondo carrabile provvisto di dispositivo di apertura automatica, si accede all'area di pertinenza della Villa che risulta interamente recintata con un muretto alto circa 0,5 m sormontato da una ringhiera in ferro tinteggiata di colore grigio (Cfr. All. 5 foto n.3). L'area esterna di pertinenza della Villa, che si sviluppa per tutti e quattro i lati, comprende i percorsi interni carrabili e pedonali, l'area di parcheggio automezzi, le aiuole e le corti. I percorsi interni e l'area parcheggio sono realizzati con pavimentazione in conglomerato bituminoso e sono delimitati da marciapiedi in pietra lavica. Le conti antistante gli accessi all'immobile, di altezza circa 15 cm rispetto al piano stradale, sono rivestiti da mattoni di cotto. L'intera area esterna risulta provvista di impianto di illuminazione realizzato mediante paline di ferro con corpo illuminante nella sommità (Cfr. All. 5 foto nn. 4, 5, 6 e 7). La Villa Pennisi si sviluppa su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato, e vi si accede da una porta di ferro tinteggiata di colore grigio posta su lato sud. Superato l'ingresso, si accede ad un lungo corridoio che conduce agli uffici, ai servizi igienici, ai locali di deposito ed ad una sala polivalente. Nel disimpegno dopo l'ingresso vi sono due rampe di scale che conducono al primo piano ed al piano interrato (Cfr. All. 5 foto nn. 8 e 9). Le scale sono rivestite (sia l'alzata che la pedata) con marmo e la ringhiera è di ferro tinteggiata a smalto di colore grigio. Il piano interrato è costituito da un unico ambiente, adibito a locale



tecnico (Cfr. All. 5 foto n. 10), mentre al primo piano vi sono il disimpegno (dopo il corpo scala), un corridoio che conduce agli uffici, ai servizi igienici e ad una terrazza che si sviluppa per l'intero lato nord-ovest del primo piano e collegata al balcone che gira per i lati est e sud dello stesso (Cfr. All. 5 foto nn. 11, 17 e 18). La villa è realizzata con struttura portante in muratura ed ha il pavimento rivestito con piastrelle di ceramica, lo zocchetto di pietra lavica e le pareti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco. I bagni fino ad un'altezza di circa 2,00 ml da terra hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco ed a loro interno sono installati i sanitari di uso comune. Sia al piano terra che al piano primo è presente il bagno per diversamente abili, idoneamente attrezzato. La villa è dotata di doppi infissi, quelli esterni sono di ferro tinteggiati a smalto di colore grigio mentre quelli interni sono di legno e vetro. Le porte interne sono del tipo tamburato di colore bianco (Cfr. All. 5 foto nn. 12, 13, 14 e 15). I soffitti sono rivestiti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, ad eccezione di quello della sala polivalente dove è interamente realizzato in legno lamellare (Cfr. All. 5 foto n. 16). La terrazza ed i balconi hanno il pavimento rivestito con piastrelle di cotto e la ringhiera ancorata tra muretti chiusi in sommità con mattonelle di pietra lavica (Cfr. All. 5 foto nn. 17 e 18).

Sul lato sud ovest della villa vi sono i locati adibiti ad alloggio custode, con accesso indipendente da un terrazzino sul lato ovest. Dall'ingresso attraverso un corridoio si accede a tre camere ed al bagno. L'immobile ha il pavimento rivestito con piastrelle di ceramica e le pareti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco. Il bagno ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di circa 2,00 ml da

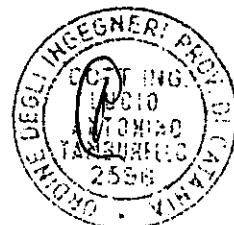


terra con piastrelle di ceramica di colore bianco. All'interno del bagno sono installati i sanitari di uso comune. Gli infissi e le porte interne sono realizzati allo stesso modo del corpo principale (Cfr. All. 5 foto nn. 19, 20 e 21).

Il prospetto dell'intero l'immobile è rivestito con intonaco per esterni, di colore grigio al piano terra e rosa al primo piano; tra il piano di calpestio ed i muri perimetrali vi è una striscia di mattoni di pietra lavica che si raccorda con la cornice degli infissi in pietra di colore bianco (Cfr. All. 5 foto nn. 3 e 6). Il tetto di copertura, del tipo a falde, è coperto da coppi siciliani e provvisto di grondaie e pluviali di raccolta e scarico delle acque meteoriche in rame e/o alluminio (Cfr. All. 5 foto n. 3).

Gli impianti installati all'interno ed all'esterno dell'immobile sono realizzati sottotraccia e precisamente:

- impianto elettrico provvisto di pulsanti di sgancio V.V.F. installati internamente ed esternamente all'immobile;
- impianto di climatizzazione centralizzato con unità interne ed il gruppo di trattamento area posto all'esterno accanto al parcheggio lato nord
- impianto idrico ed igienico sanitario;
- impianto telefonico e dati;
- impianto di allarme provvisto di segnalatori acustico/visivo installati all'esterno;
- impianto di video sorveglianza con telecamere a circuito chiuso;
- impianto idrico antincendio (idranti ed attacco esterno per V.V.F.);
- impianto di rilevazione fumi;



- impianto di illuminazione di emergenza, predisposto su tutti gli ambienti e sui percorsi di emergenza e vie di esodo.

Sul lato nord-est dell'area è altresì presente un locale tecnico, di superficie circa 50 mq (Cfr. All. 5 foto n. 22). Quest'ultimo è realizzato in struttura mista, di travi e pilastri in c.a. e tamponamenti in latero-cemento ed è rifinito con il pavimento di cemento e le pareti ed il soffitto con intonaco al civile di colore bianco. Gli infissi esterni sono di ferro tinteggiati di colore grigio. Il prospetto del locale tecnico è rivestito con intonaco per esterni di colore grigio e zocchetto in pietra lavica. All'interno del locale tecnico vi è la riserva idrica a servizio dell'impianto antincendio, costituita da tre vasche in cls del tipo prefabbricato, il gruppo pompe antincendio e l'autoclave con annessi serbatoi per il fabbisogno idrico ed igienico sanitario dell'intero immobile (Cfr. All. 5 foto nn. 22, 23 e 24).

2 - Valutazione degli immobili

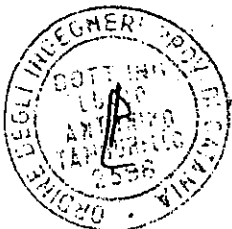
2a - Criterio e metodi di stima

Il criterio o aspetto economico da determinare si identifica con il valore venale del bene; il valore venale risponde ad un giudizio di stima sull'equivalenza fra il bene in esame e la quantità di moneta; pertanto si può definire, *"quel valore che il bene assume nel mercato"*.

Ciò premesso la scelta della metodologia è stata oggetto di caratteristiche di estrema delicatezza per i diversi aspetti che l'immobile propone.

Esistono diversi metodi di stima e precisamente:

- la stima sintetico - comparativa



- la stima analitica o di capitalizzazione del reddito

- la stima fiscale

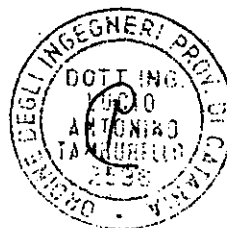
La stima sintetico - comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame, in modo che il perito venga a trovarsi nelle condizioni più idonee per costruire una scala parametrica di valori. Su questa, previa opportuna scelta, si colloca l'immobile oggetto della stima, per poi procedere alle dovute "aggiunte e detrazioni" in funzione delle caratteristiche proprie, intrinseche ed estrinseche, giungendo attraverso opportuni conteggi al "più probabile valore di mercato".

La stima analitica conduce "al più probabile valore di mercato" per mezzo di analisi di costi e di ricavi attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del "saggio di interesse" si determina la capitalizzazione che coincide con il valore di mercato dell'immobile.

La stima fiscale conduce "al più probabile valore di mercato" assumendo a base del calcolo il reddito catastale che viene moltiplicato per il coefficiente stabilito dalla pertinente legge. Detta stima si adotta principalmente nel caso di divisioni d'immobili, successioni e solo in via secondaria per valutazioni di mercato.

2b - Valutazione

Lo scrivente ha ritenuto adottare per l'unità in esame la stima sintetico - comparativa e la stima analitica. I risultati saranno mediati tra loro.



Al fine di una corretta e attenta valutazione, per la determinazione del valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso dell'immobile, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree interne ed esterne, ed in particolare:

1. distribuzione planimetrica degli spazi e destinazione architettonica degli ambienti interni;
2. stato di conservazione del bene (lavori di ristrutturazione/costruzione sono stati recentemente ultimati e l'immobile non è ancora stato utilizzato);
3. complessità e molteplicità degli impianti installati (elettrico e di messa a terra, di illuminazione di emergenza, di allarme, telefonico e dati, di video sorveglianza, idrico ed igienico sanitario, idrico antincendio, di rilevazione fumi, di climatizzazione, ...et.);
4. Rifinitura interne ed esterne dell'immobile.

PRECISAZIONI

Relativamente a quanto precedentemente accennato nel capitolo "Svolgimento delle operazioni di consulenza", riguardante i cedimenti/fessurazioni (evidenziati dall'Arch. Calapaj), non influenzeranno la determinazione del valore di mercato in considerazione del fatto che:

- a) i cedimenti/fessurazioni non hanno interessato il corpo principale ma bensì il manto bituminoso della strada di accesso esterna dal lato nord, i cordoli di calcestruzzo ai margini della stessa, il muretto di recinzione lungo il confine est del lotto in prossimità del locale tecnico ed il tratto di stradella tra l'edificio principale ed il locale tecnico;

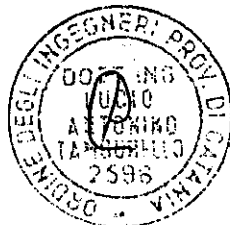


- b) nel verbale di sopralluogo datato 07/05/2010 in merito alla segnalazione dei cedimenti sopracitati, eseguito dall'Ing. Salvatore Marra e dal Dott. Antonio Puglia, sono stati rilevati i danni presenti, le eventuali cause (individuate quale conseguenza all'asestamento del materiale del materiale posizionato in corrispondenza della porzione Nord-est dell'area di pertinenza della Villa Pennisi, anche in considerazione del fatto che su detta porzione grava il fabbricato-locale tecnico per l'alloggiamento della riserva idrica antincendio e sanitaria che rappresentano dei carichi notevoli fortemente concentrati), le misure da adottare (rimozione delle vasche) al fine di evitare l'aggravamento del fenomeno ed i lavori di ripristino (Cfr. Allegato 2);
- c) l'intera area sarà oggetto di monitoraggio da parte dell'Ufficio di Coordinamento Geologico al fine di rilevare la eventuale progressione del fenomeno;
- d) i lavori di ripristino sono stati eseguiti;
- e) sono stati effettuati i collaudi (statico ed amministrativo) con esito positivo.

Stima sintetica - comparativa

Per procedere alla valutazione si è scelto come parametro il "mq" sia per le aree interne che esterne di pertinenza (viali, aiuole, parcheggi, ecc.).

Per quanto concerne il locale tecnico, si procede alla valutazione con lo stesso metodo della villa tenuto conto all'interno vi sono impianti che sono parte integrante per l'utilizzo dell'intero immobile.



Area Interna

parametro: mq mq: 1.165,00 valore attribuito a mq: € 1.700,00
 $1.165,00 \text{ mq} \times € 1.700,00 = € 1.980.500,00$

Area Esterna

parametro: mq mq: 2.116,00 valore attribuito a mq: € 200,00
 $2.116,00 \text{ mq} \times € 200,00 = € 423.200,00$

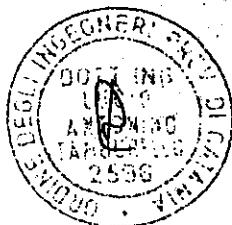
Totale stima

$€ 1.980.500,00 + € 423.200,00 = € 2.403.700,00$

Stima analitica

Si considera il reddito lordo annuo nell'ipotesi che l'immobile venga dato in locazione ad un affitto mensile stimato in relazione ai prezzi di mercato, con detratte le spese, anch'esse stimate e capitalizzando il Beneficio fondiario che si ricaverà. Pertanto tale stima porterà al più probabile valore venale in comune commercio di un immobile con caratteristiche simili.

In zona sono stati reperiti significativi dati statistici tratti dalle concrete contrattazioni di mercato relative sia ai prezzi dei beni immobili sia ai prezzi delle locazioni. Seguendo il procedimento di stima analitico basato sulla ricerca del Beneficio fondiario medio ordinariamente attribuibile all'immobile, mediante la ricerca del saggio medio di capitalizzazione e mediante la determinazione del valore capitale, in condizioni di ordinarietà, questo corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile considerato.



Per procedere secondo lo schema indicato si sono rilevati i seguenti elementi:

- ammontare del canone medio ordinario (*Rata*) per unità immobiliari simili a quello da stimare: € 20.000,00 mensili;
- saggio commerciale medio annuo (*i*): 6 %;
- saggio medio di capitalizzazione: 5 %.

Ricerca del Reddito padronale lordo (*Rpl*)

Esso è dato dalla relazione:

$$Rpl = \sum Rate = Rata \times [n + i \times (n \pm 1 / 2)]$$

dove:

Rata = canone medio ordinario

n = numero di mensilità

i = saggio commerciale medio annuo

nel caso specifico quindi:

$$Rpl = € 20.000,00 \times [12 + 0,06 \times (12 + 1 / 2)] = € 247.800,00$$

Ricerca delle Spese di parte padronale (*St*)

Esse corrispondono alle spese che l'ipotetico proprietario dell'immobile sosterebbe annualmente. La tabella seguente riassume le categorie di spesa e le percentuali minime e massime di incidenza sul Reddito padronale lordo (*Rpl*):



Categoria di spesa	Percentuale di incidenza minima	Percentuale di incidenza massima
Spese di manutenzione ordinaria a straordinaria	3,00 %	6,00 %
Spese per servizi di amministrazione	0,50 %	4,00 %
Alee per sfitti ed inesigibilità	0,00 %	2,00 %
Spese di assicurazioni	0,00 %	2,50 %
Aliquote di ammortamento	0,00 %	5,00 %
Aliquote per imposte e tasse	24,00 %	30,00 %

Nel caso dell'immobile "Villa Pennisi", a seguito di indagini a confronto su immobili con caratteristiche simili, alle Spese di parte padronale sono state assegnate le seguenti percentuali con conseguente calcolo della Spesa per singola categoria:

Categoria di spesa	Percentuale di incidenza sul Rpl	Importo di Spesa Calcolata
Spese di manutenzione ordinaria a straordinaria	3,00 %	€ 7.434,00
Spese per servizi di amministrazione	1,50 %	€ 3.717,00
Alee per sfitti ed inesigibilità	0,00 %	€ 0,00
Spese di assicurazioni	2,00 %	€ 4.956,00
Aliquote di ammortamento	2,50 %	€ 6.195,00
Aliquote per imposte e tasse	25,00 %	€ 61.950,00
Totale Spesa di parte padronale (Sf)		€ 84.252,00



Beneficio fondiario (Bf)

Il Beneficio fondiario, cioè l'effettivo ricavo dal bene al netto di tutte le spese di gestione ed amministrazione, sarà dato dalla differenza tra il Reddito padronale lordo (Rpl) e il Totale Spese di parte padronale (St):

$$Bf = Rpl - St = € 247.800,00 - € 84.252,00 = € 163.548,00$$

Valore capitale dell'immobile (Vc)

Esso è dato dalla capitalizzazione del Beneficio fondiario (Bf) con un saggio medio di capitalizzazione pari al 5%:

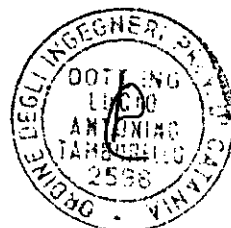
$$Vc = Bf / 0,05 = € 163.548,00 / 0,05 = € 3.270.960,00$$

Non risultano da apportare né aggiunte né detrazioni al valore capitale dell'immobile, per cui il valore trovato corrisponde al più probabile valore di mercato.

Concludendo, lo scrivente ritiene equo mediare i due risultati ottenuti con la stima **Stima Sintetico-Comparativa e Analitica** arrotondandone l'importo:

$$€ 2.403.700,00 + € 3.270.960,00 / 2 = € 2.837.330,00$$

Il Valore totale stimato è € 2.850.000,00



3 - Conclusioni

Per quanto sopra, ai sensi dell'art. 2343 C.C., si attesta che il valore di stima dell'immobile denominato "Villa Pennisi", di proprietà del Comune di Catania, è pari a € 2.850.000,00 (euro duemilioniottocentocinquanta).

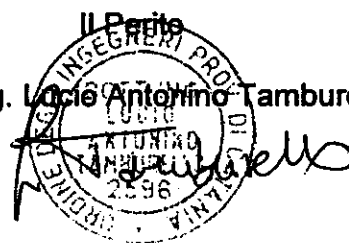
Con la presente relazione ritengo di avere assolto l'incarico ricevuto e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione è corredata di:

- | | |
|---|------------|
| - Rilievo fotografico del 22/04/2010 | Allegato 1 |
| - Sopralluogo del 14/05/2010 | Allegato 2 |
| - Visura Catastale | Allegato 3 |
| - Planimetria Catastale | Allegato 4 |
| - Rilievo fotografico formato da nn. 24 foto | Allegato 5 |
| - Verbale di sopralluogo costituito da 3 facciate | |
- che ne costituiscono parte integrante.

Catania, 13 Luglio 2010

Il Perito
Dott. Ing. Lucio Antonino Tamburello





Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010



ALLEGATO 1



Catania
Multiservizi spa

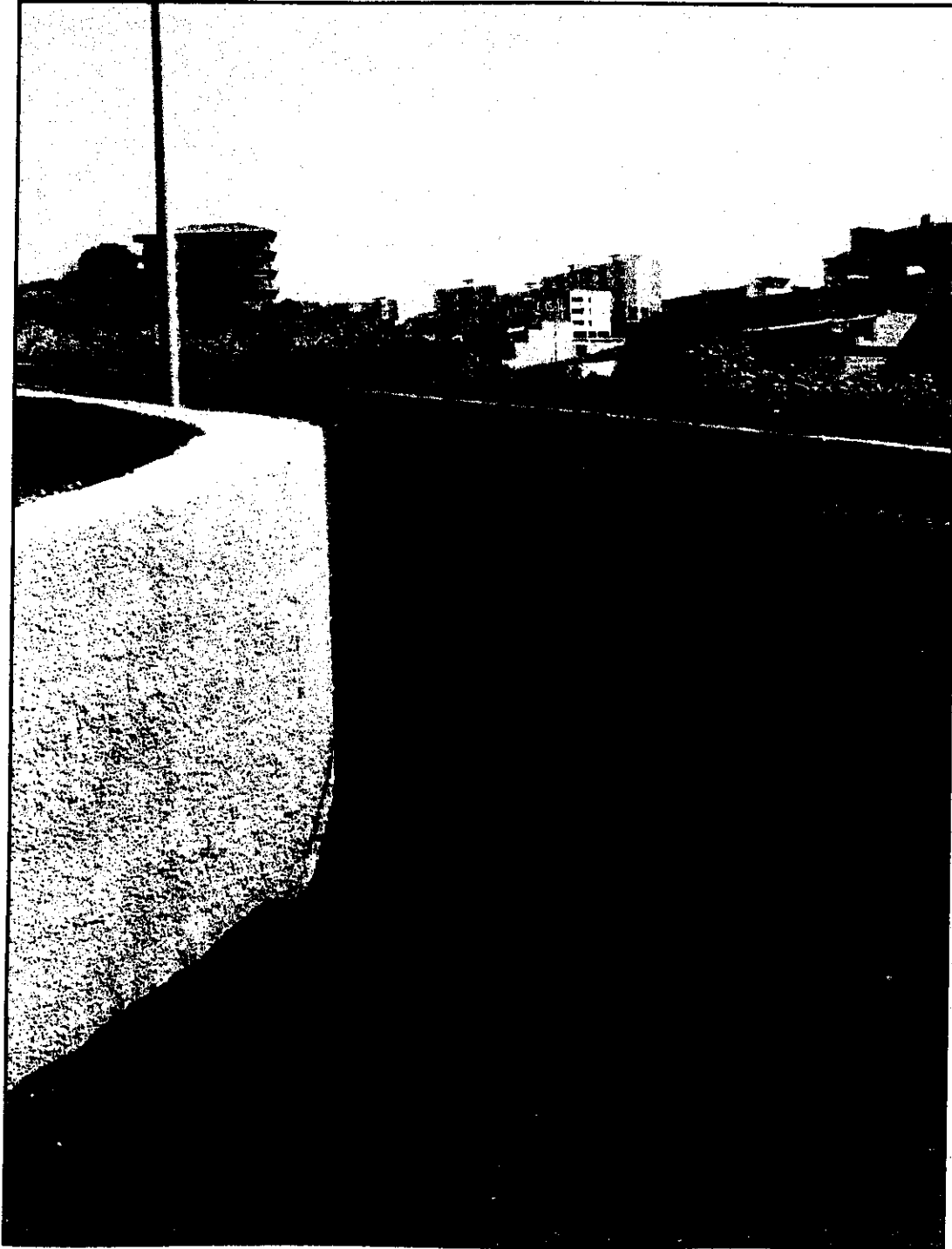
Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

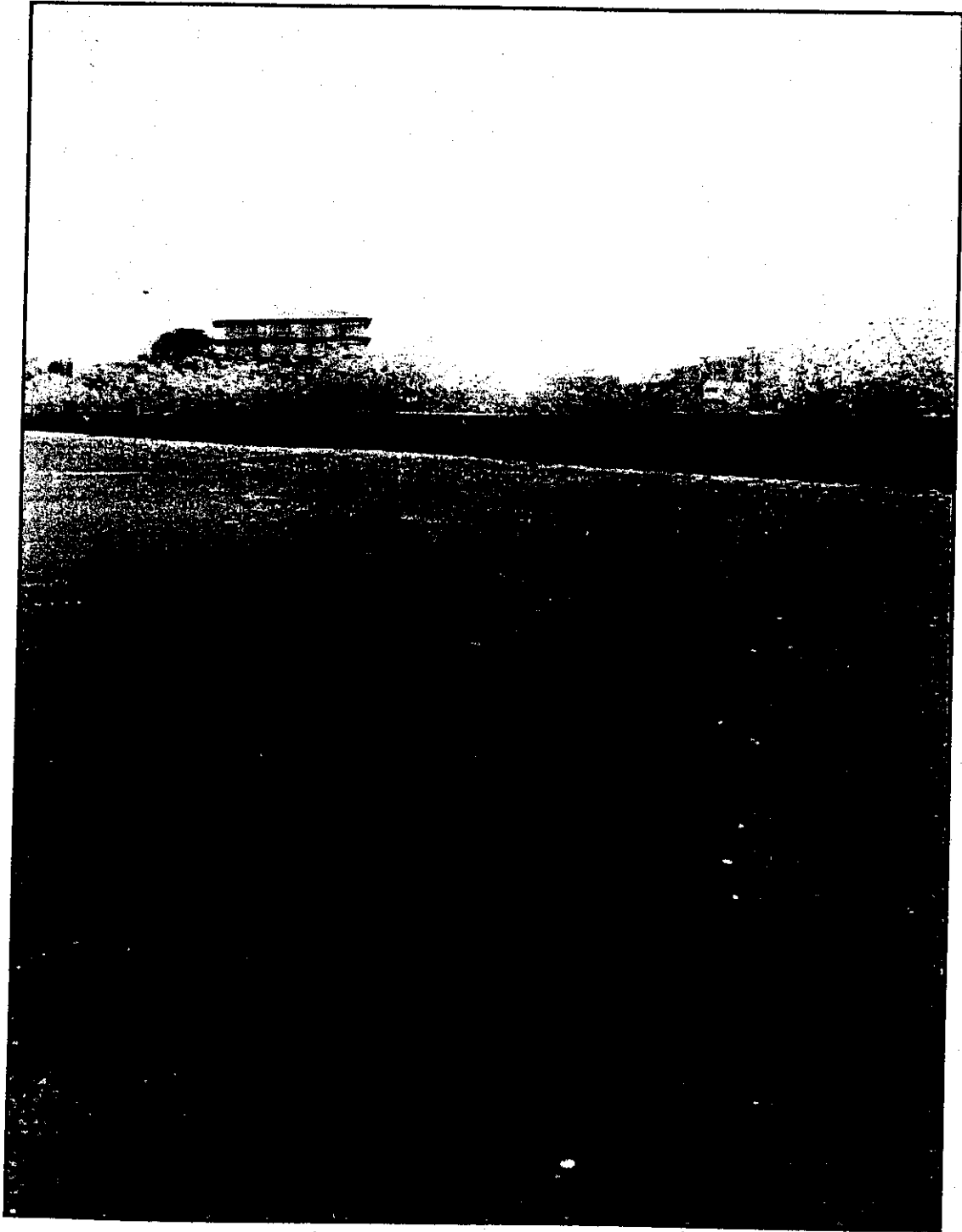
Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010

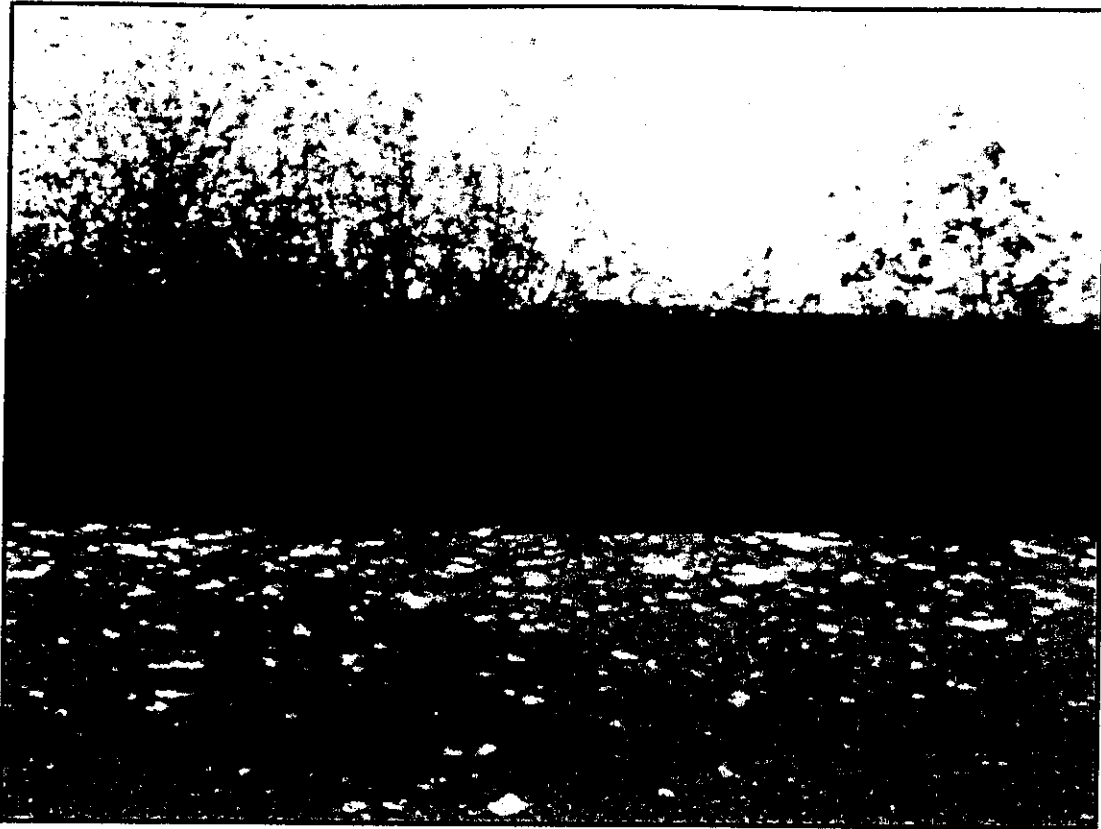


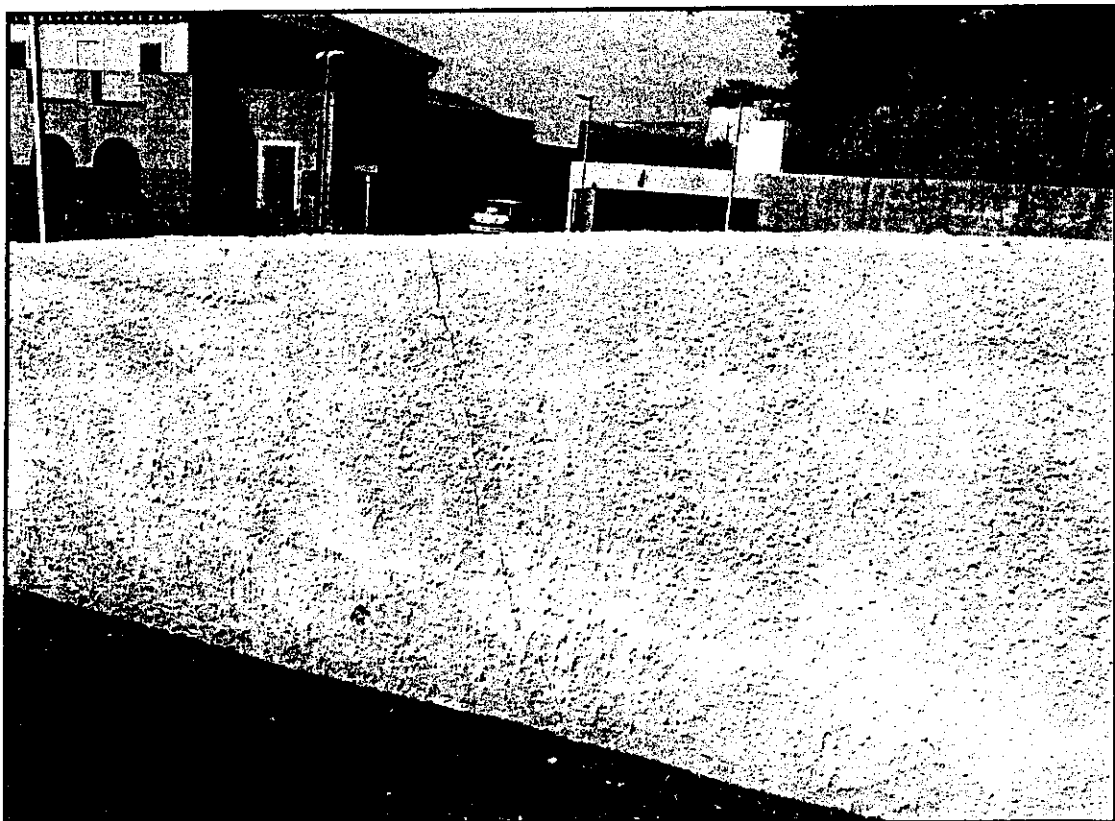
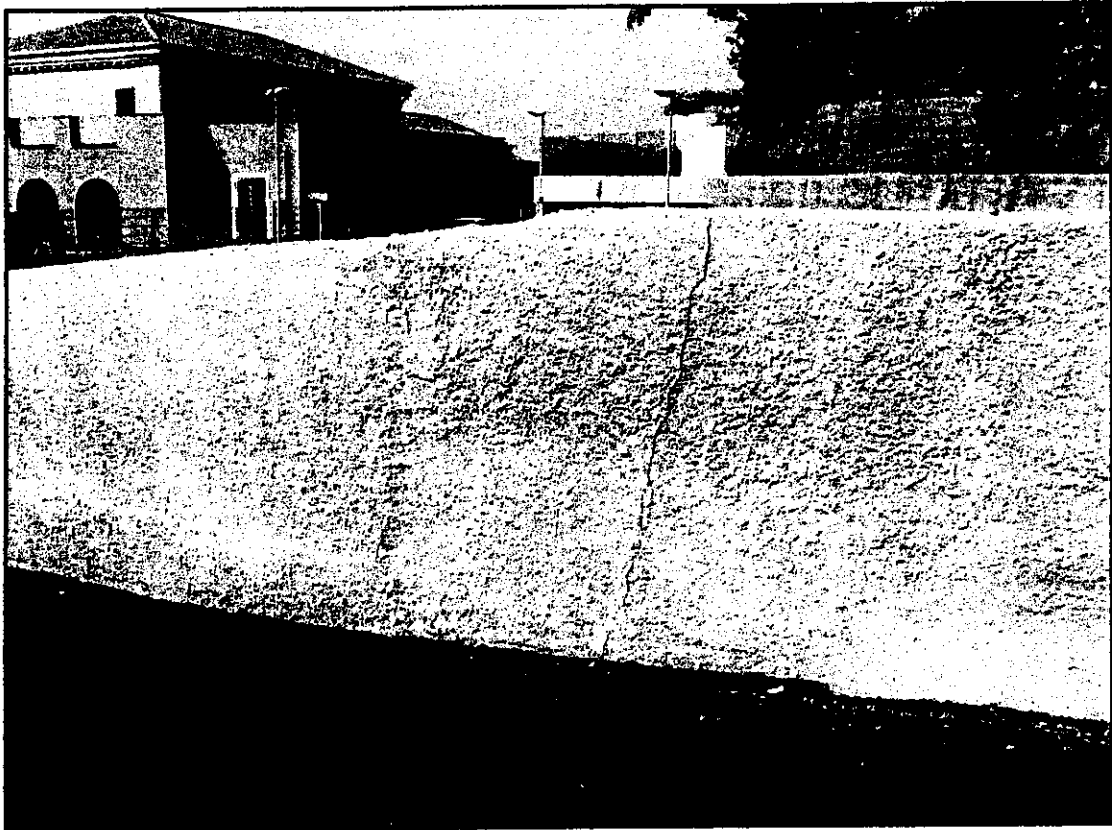


Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





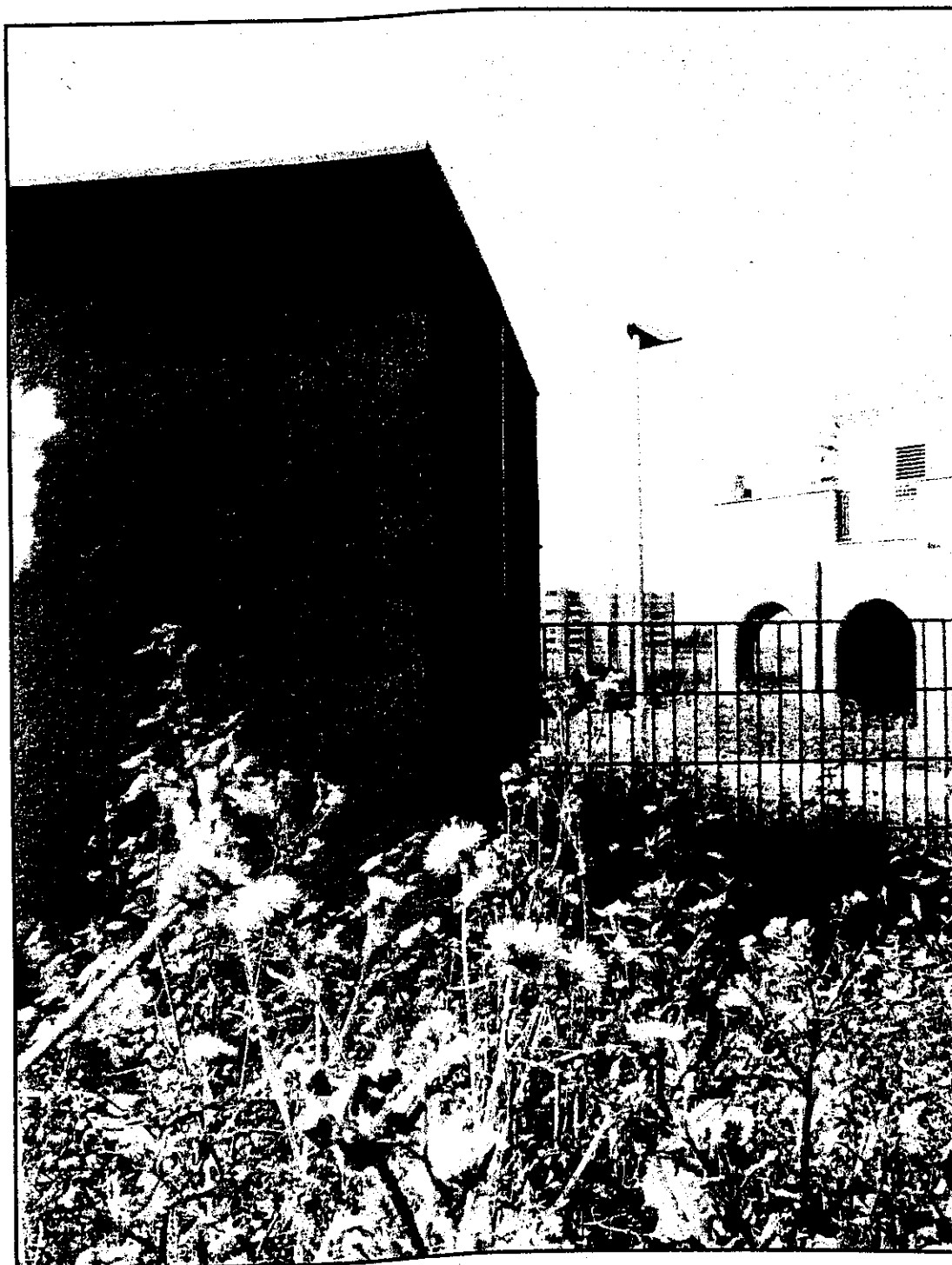




Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010

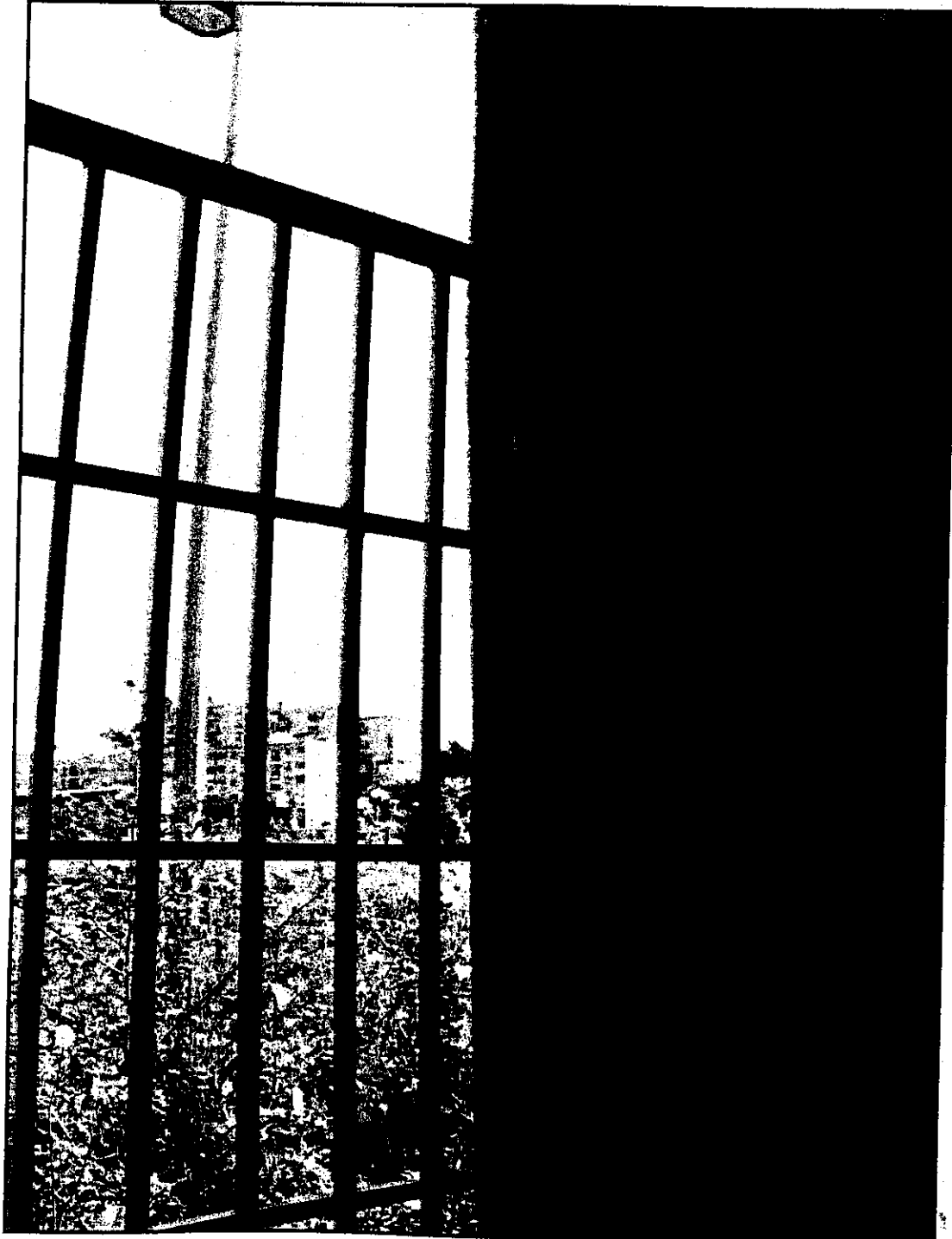






Catania
Multiservizi spa

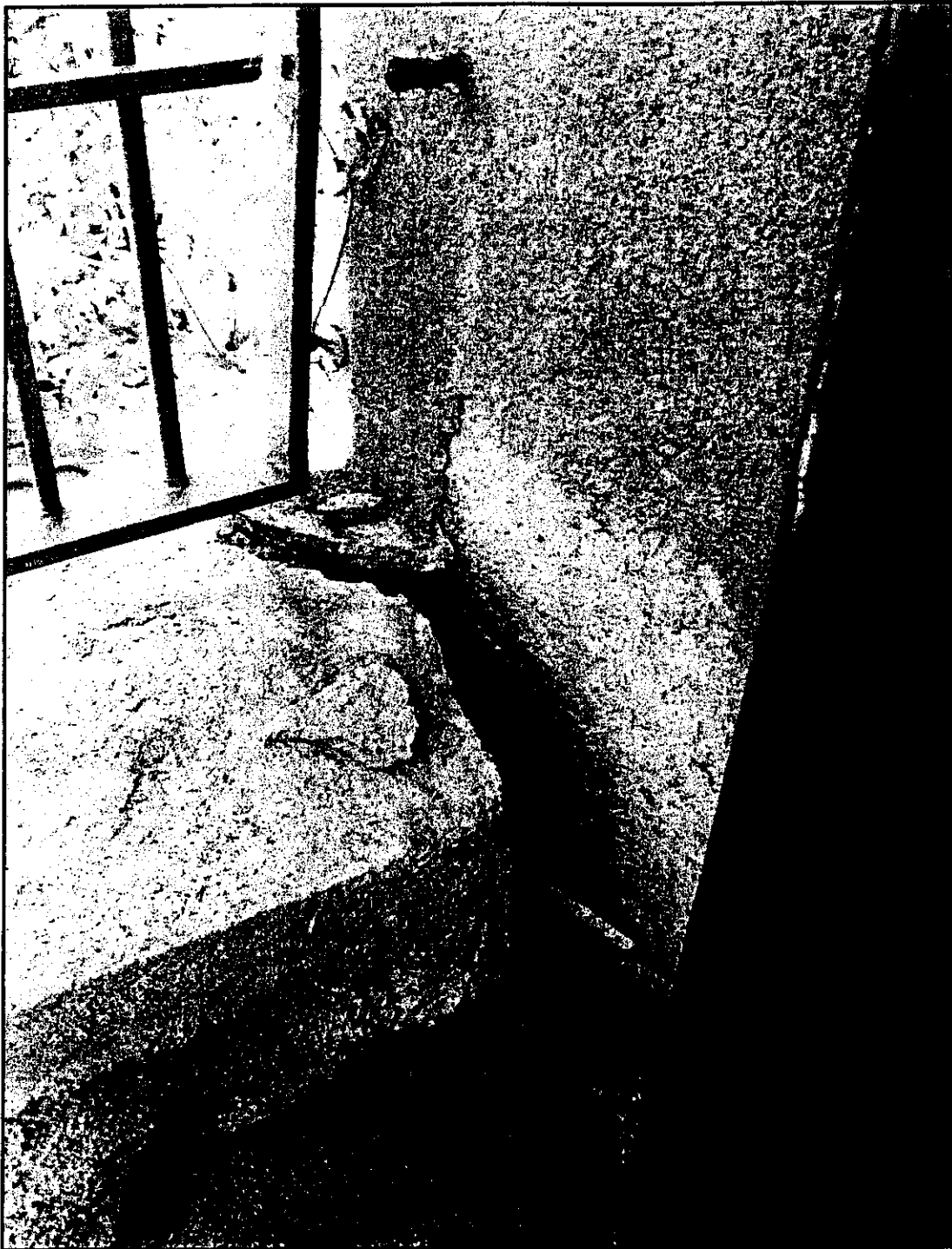
Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010

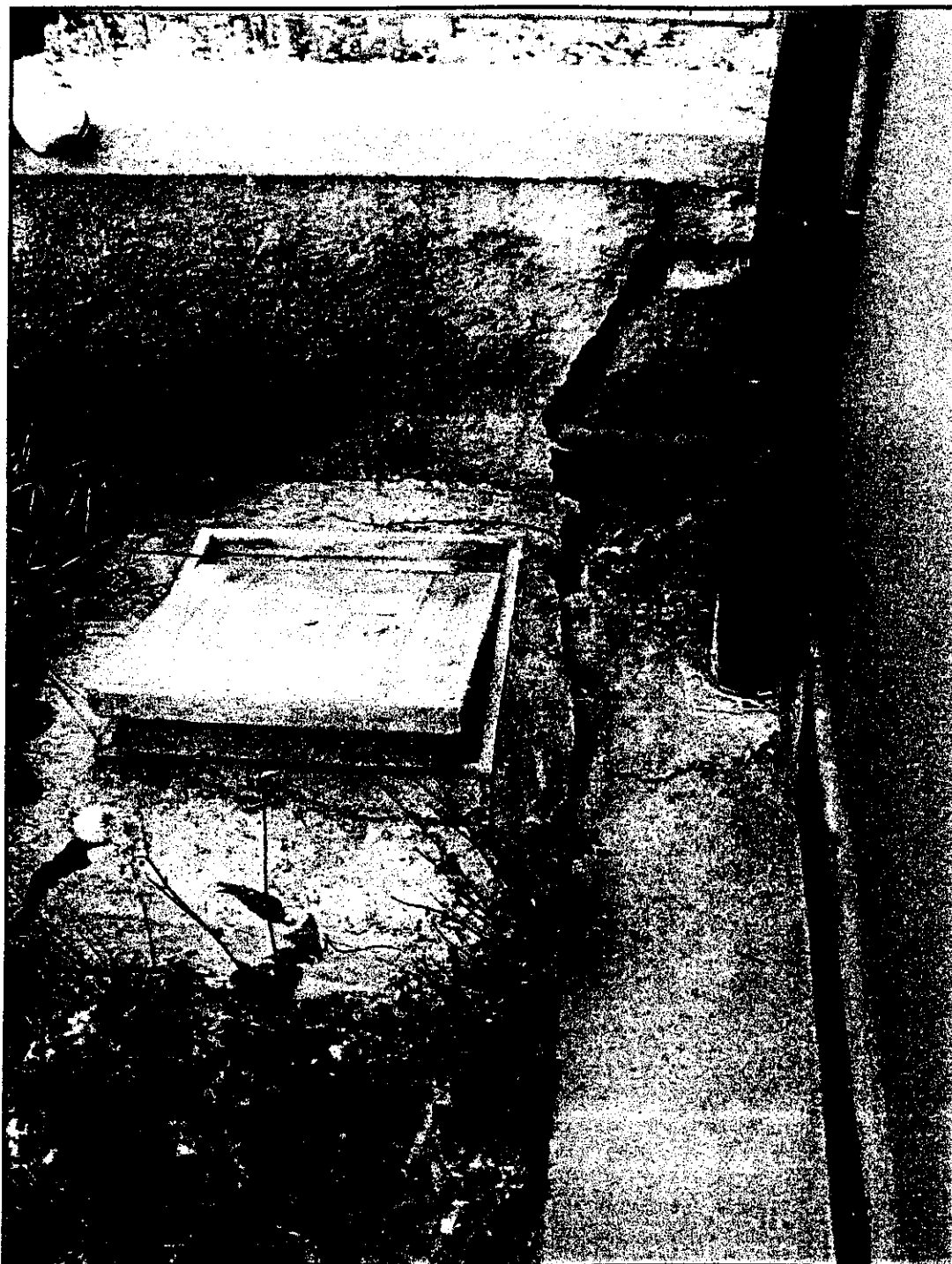




Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010







Catania
Multiservizi spa

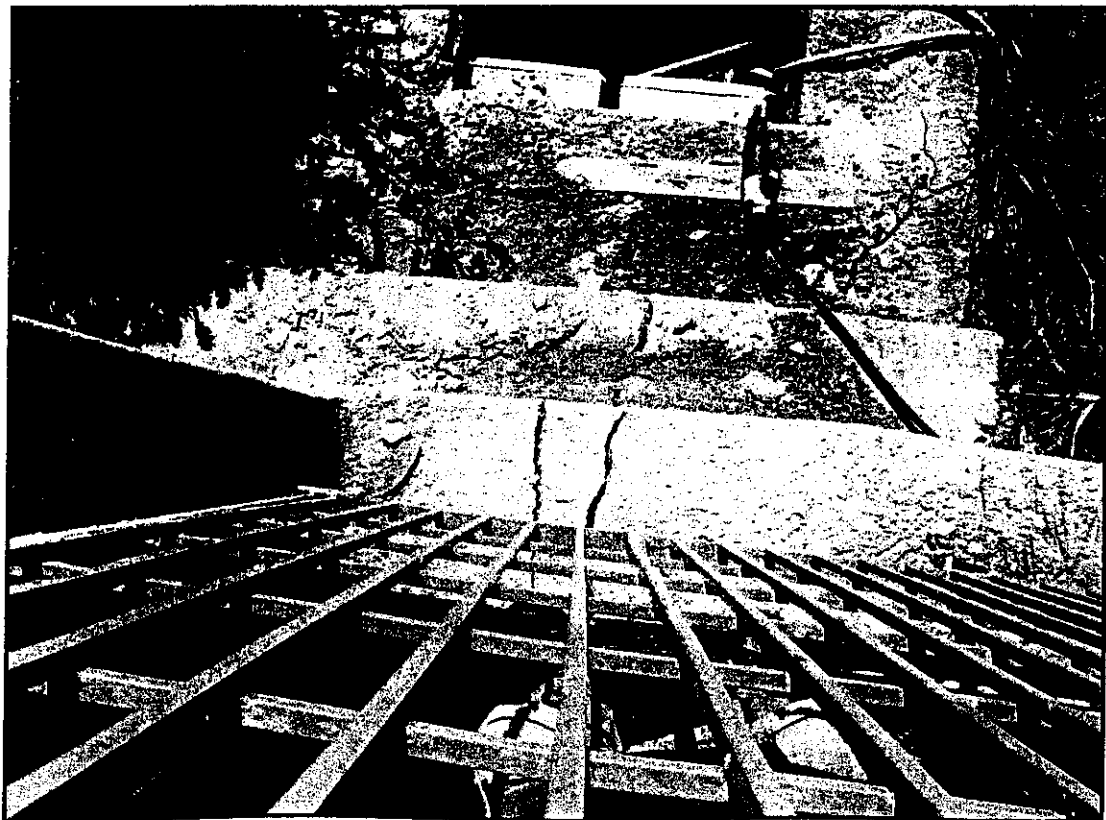
Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010







Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

**Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010**





Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

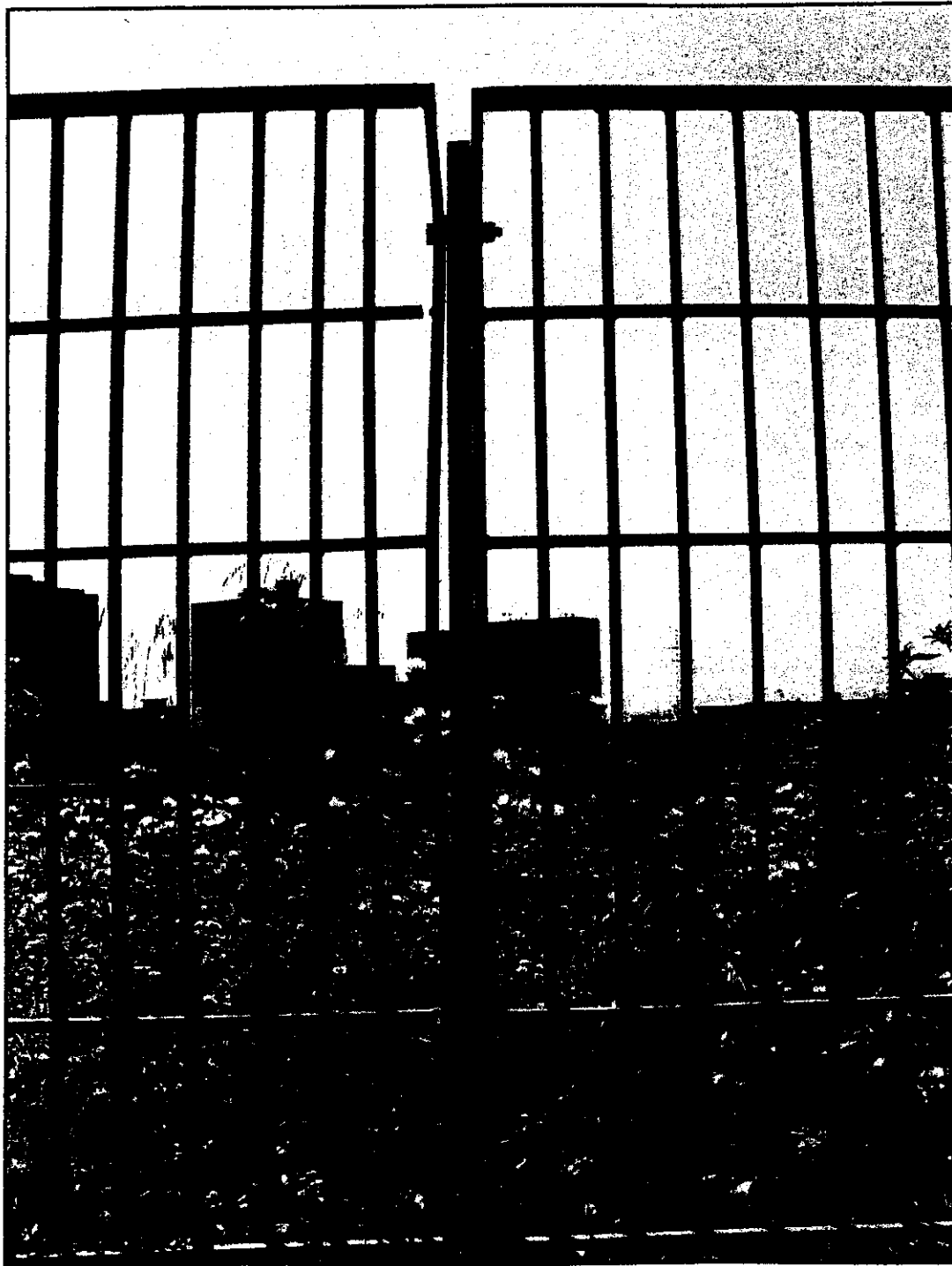
Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

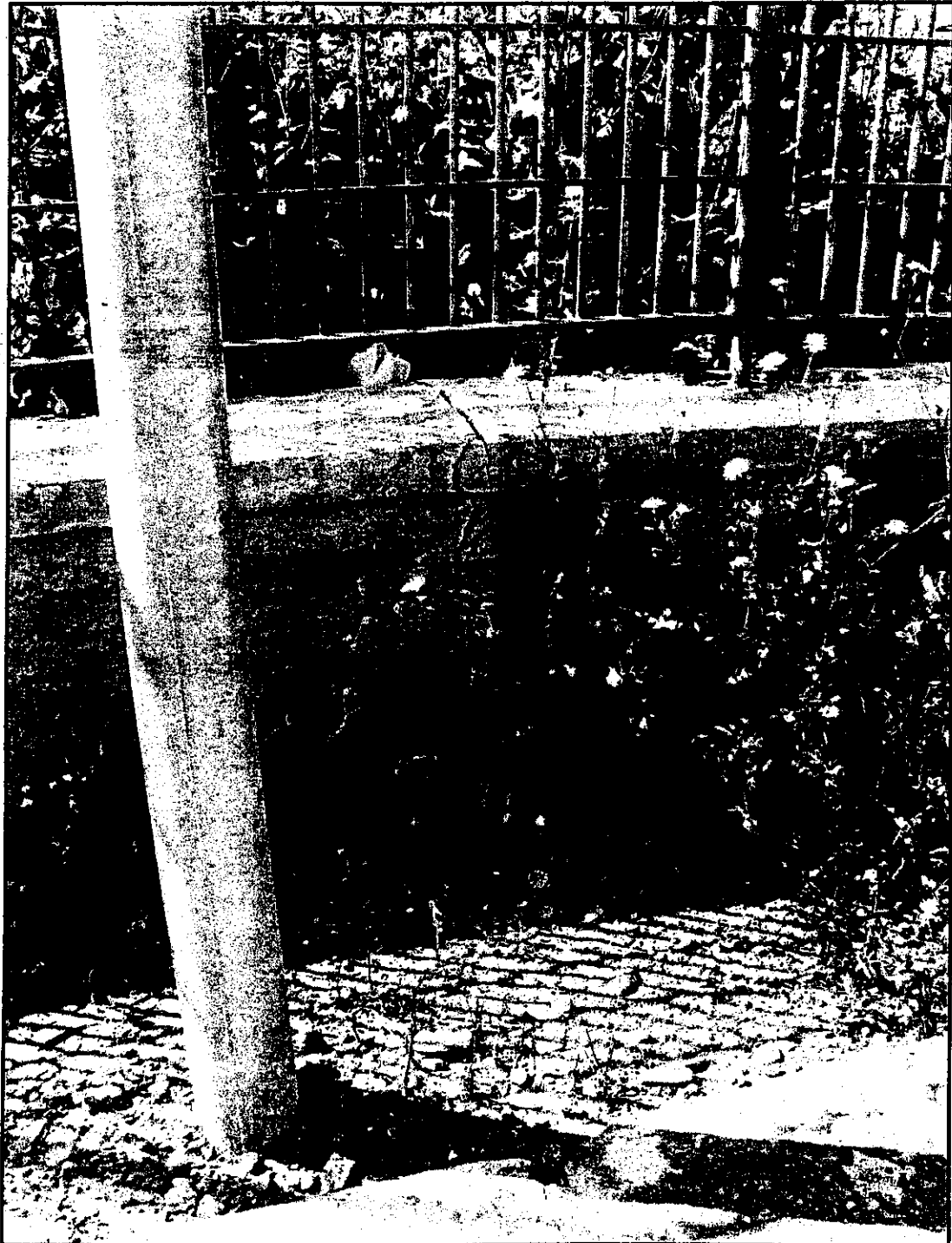
Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010





Catania
Multiservizi spa

Sopralluogo Preliminare
Rilievo Fotografico
Villa Pennisi
Catania - 22 04 2010



eria





Comune di Catania
Direzione Lavori Pubblici

COMUNE DI CATANIA
DIREZIONE PATRIMONIO
PROVVEDITORATO ad ECONOMATO

19 MAG. 2010

Prot. N. 131835

Catania, 14/05/10

Prot. N° 608

Oggetto: Segnalazione Villa Pennisi - Risconto

Al Direttore Generale
Al Direttore della Direzione
Lavori Pubblici

LORO SEDI

Su disposizione impartita per le vie informali del Direttore Generale, i sottoscritti Ing. Salvatore Marra e Dott. Antonio Puglia, si sono recati, il giorno 07/05 u.s. all'incirca del Parco Lauro, per valutare gli effetti di un segnalato cedimento del terreno esistente in Villa Pennisi.

Sui luoghi si è effettuata una attenta ispezione delle aree circostanti l'edificio interessato in presenza di fessurazioni del manto bituminoso nella strada di accesso del lato Nord, che risulta interessato anche i cordoli in calcestruzzo posti ai margini della stessa ed il manto di drenaggio lungo il confine Est del lotto di pertinenza.

Si è rilevato altresì che le fessure interessano il tratto di strada situato al fabbricato che in quello in cui la stessa passa tra l'edificio principale ed un fabbricato di recente costruzione. In quest'area sono allocati i serbatoi di riserva idrica dell'impianto antincendio per complessivi 30000 litri. Non sono invece rilevate lesioni nei fabbricati né nella rimanente parte dell'area di pertinenza.

L'ispezione è stata quindi estesa all'area circostante e precisamente all'intervento realizzato alcuni anni or sono nell'area a Nord-Est, per la realizzazione del parco urbano di Lauro. Nel quadro di detto intervento l'intera incisione valliva preesistente è stata sistemata e consolidata essenzialmente tramite imposizione di terreno di riporto, con la piantumazione di alberi che ad oggi non hanno ancora raggiunto la loro dimensione massima.

Quanto rilevato porta a ritenere che le fessurazioni sono conseguenza all'assorbimento del materiale imposto in corrispondenza della porzione Nord-Est dell'area di pertinenza della Villa Pennisi, anche in considerazione del fatto che su detta porzione gravita il carico fabbricato per l'alloggiamento della riserva idrica. Il fenomeno è circoscritto e delimitabile e non interessa alcun modo l'edificio principale, peraltro realizzato in epoca storica su terreno originario.

Per evitare l'ulteriore aggravamento del fenomeno si ritiene sufficiente la rimozione delle porzioni di accumulo sopra citate ed il ripristino del manto stradale onde evitare infiltrazioni nel sottostante.

L'intera area sarà comunque oggetto di monitoraggio da parte dell'Ufficio di Coordinamento geologico al fine di rilevare la eventuale progressione del fenomeno.

(Ing. Salvatore Marra)

(Dott. Antonio Puglia)

ALLEGATO 2

Visura storica per immobile

Data: 21/05/2010 - Ora: 09.12.02

Fine

Visura n.: T20125 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/05/2010

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice: C351)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 34 Particella: 50 Sub.: 3

INTESTATO

1 COMUNE con sede in CATANIA	00137020871*	(1) Proprieta' per 1/1
------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 29/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		34	50	3	1		B/4	2	3476 m²	Euro 6.283,22	VARIAZIONE del 29/05/2009 n. 10271.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n. CT0288592) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - FUS. AMP. VDE . RST
Indirizzo STRADALE GIULIO n. SN piano: T-1-S1; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 29/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE con sede in CATANIA		CODICE FISCALE 00137020871	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 29/05/2009 n. 10271.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n. CT0288592) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-FUS. AMP. VDE. RST				

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 34 particella 50 subaltemo 1
- foglio 34 particella 50 subaltemo 2

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ALLEGATO 3

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

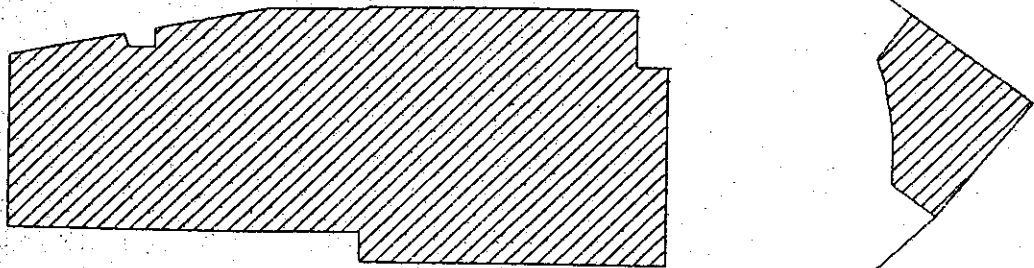
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania
Stradale Giulio _____ civ. SN _____

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 50
Subalterno: 3

Compilata da:
Nicotra Agatino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Catania N. 292

Tab. n. 1 Scala 1:500

ALLEGATO 4



CORTE



PIANO TERRA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n.
Planimetria di u.i.u. in Comune di
Stradale Giulio

Carta n. 2

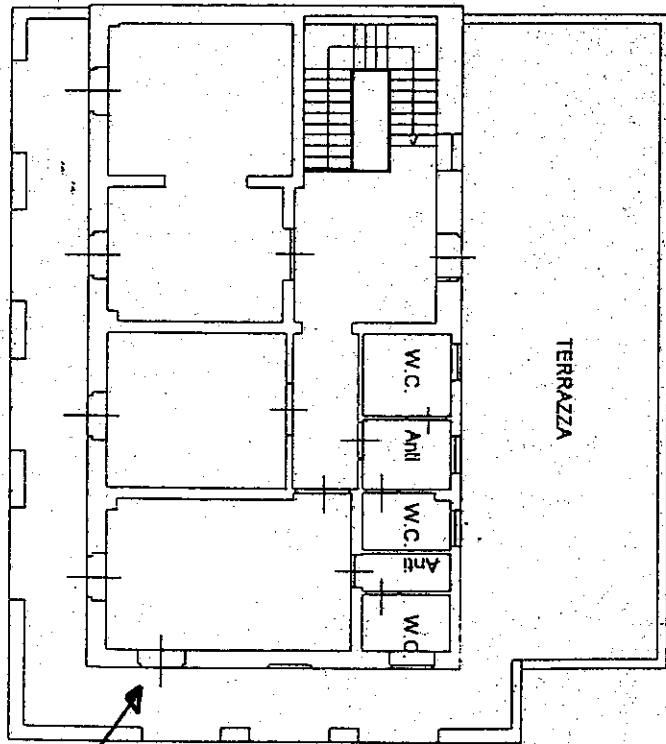
Scala 1: 200



Restuccia

[Handwritten signature]

PIANO TERRA H=3.60



PIANO PRIMO H=3.30

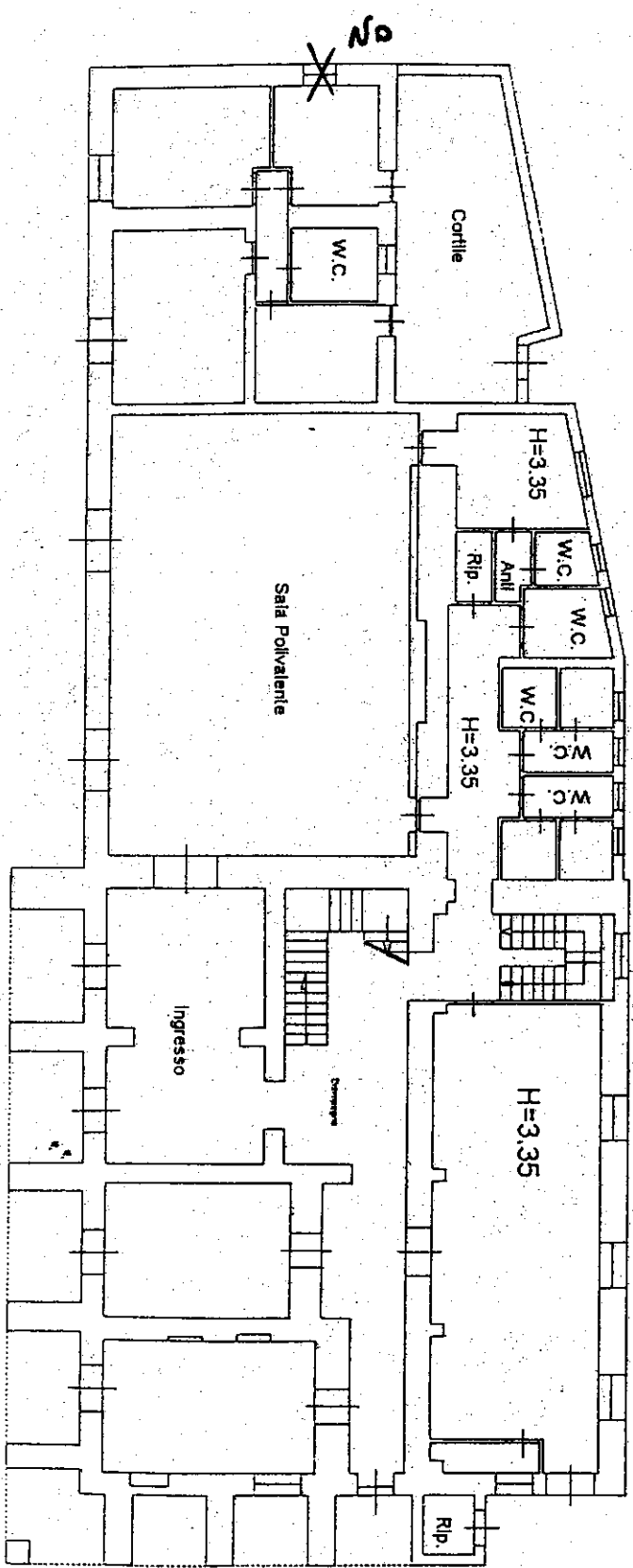
FINESTRA

[Handwritten signature]
[Circular official stamp]

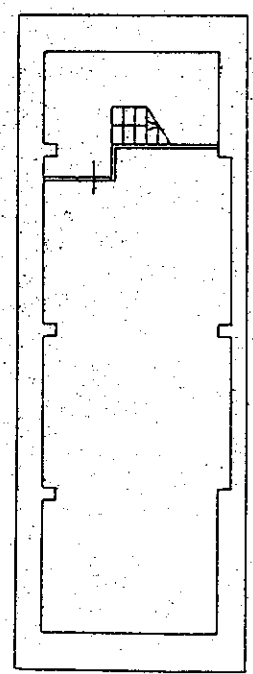
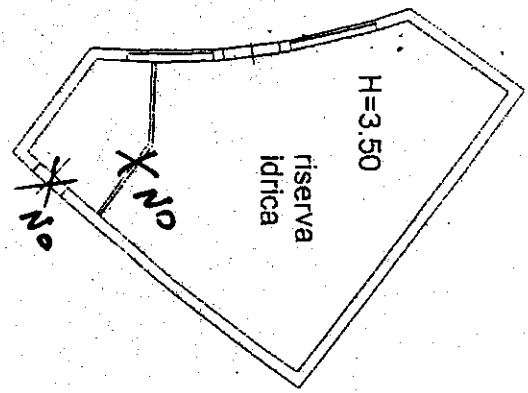
N.



del Catania civ. SN	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 34 Particella: 50 Subalterno: 3	Compilata da: Nicotra Agatino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catania N. 292
---------------------------	--	--



PIANO TERRA



PIANO S1 H=2.40

ALLEGATO 5



Foto 01

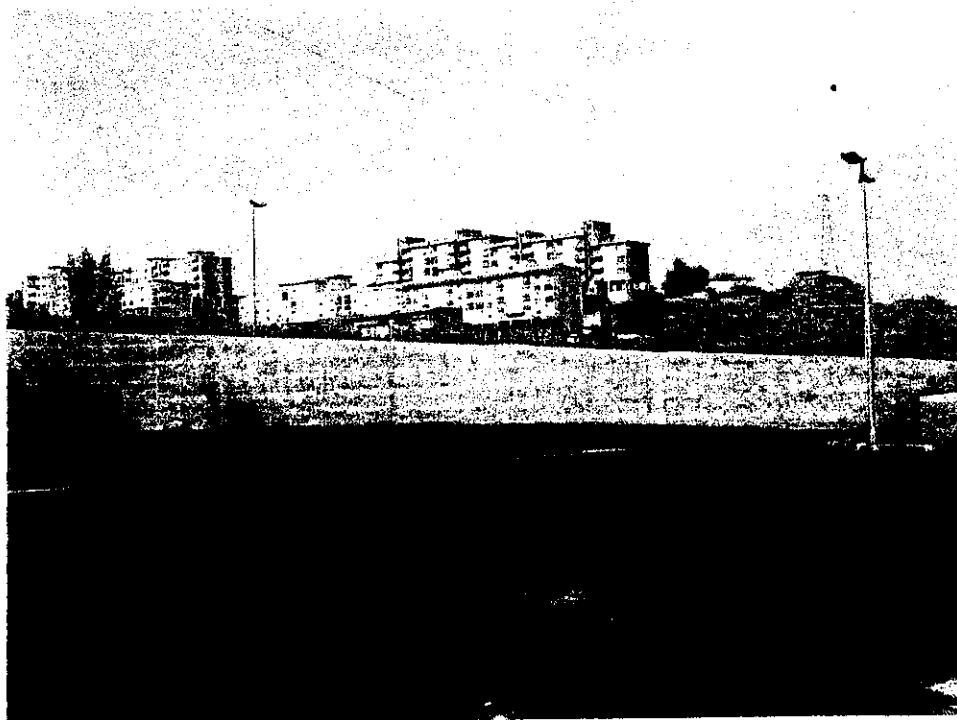
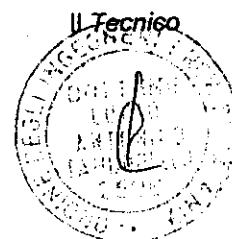


Foto 02

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

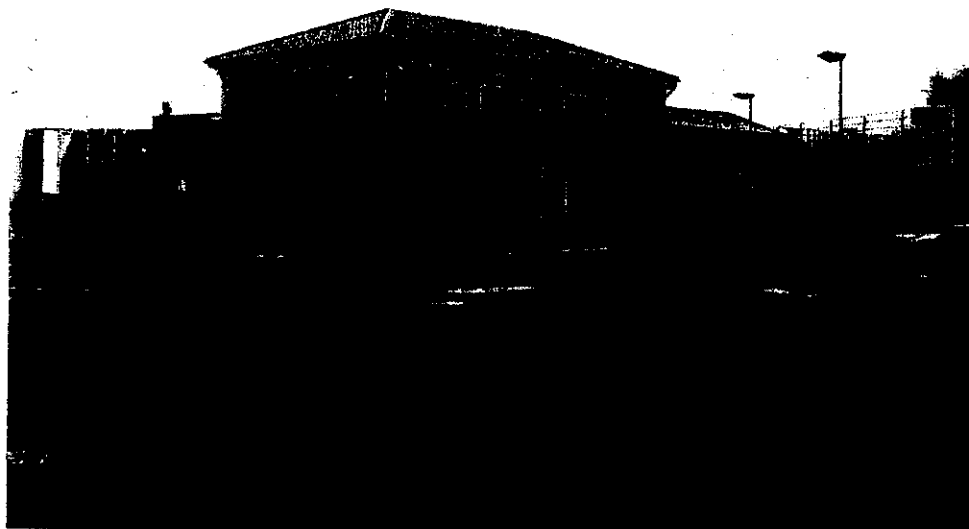


Foto 03

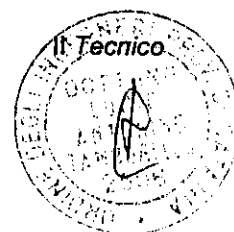


Foto 04

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania

Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5



Foto 05



Foto 06

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

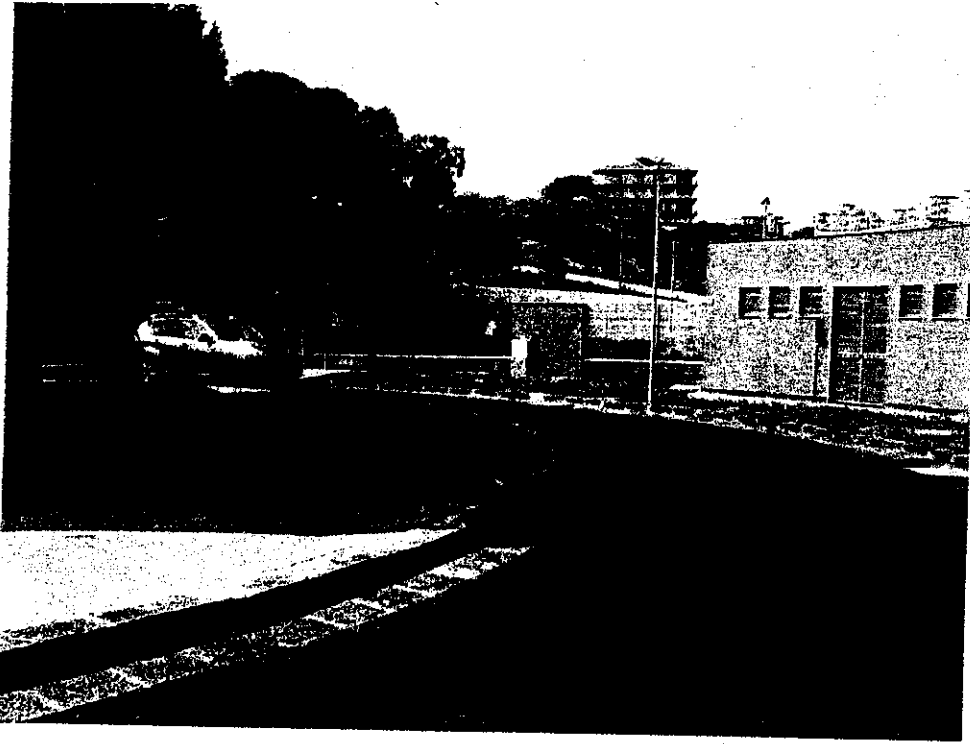


Foto 07

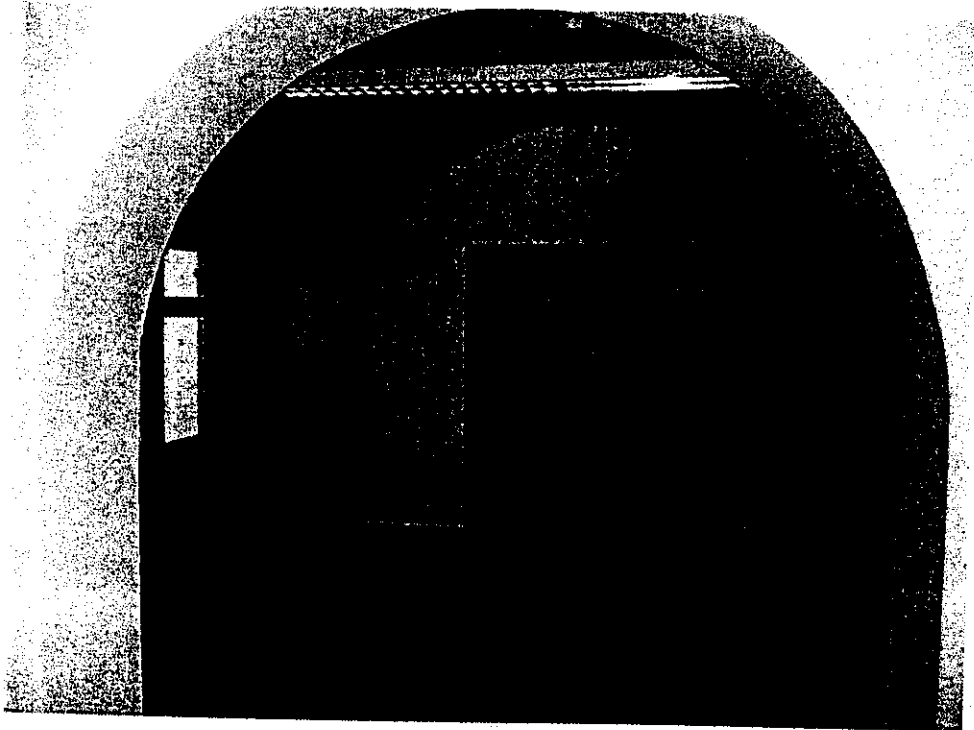
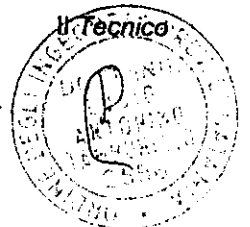


Foto 08

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

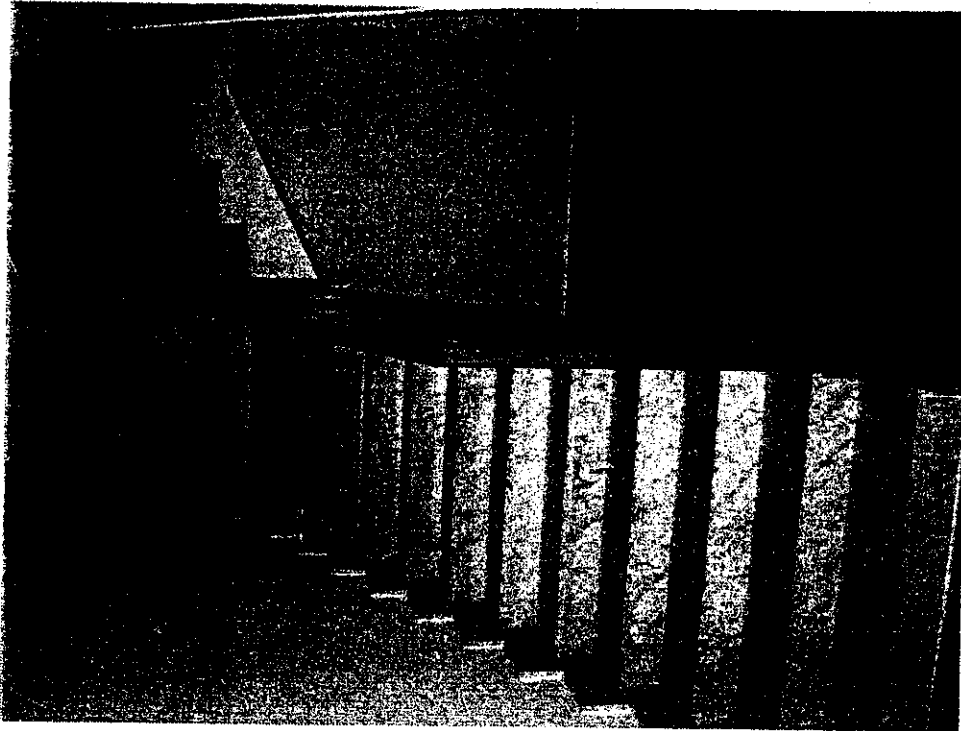


Foto 09

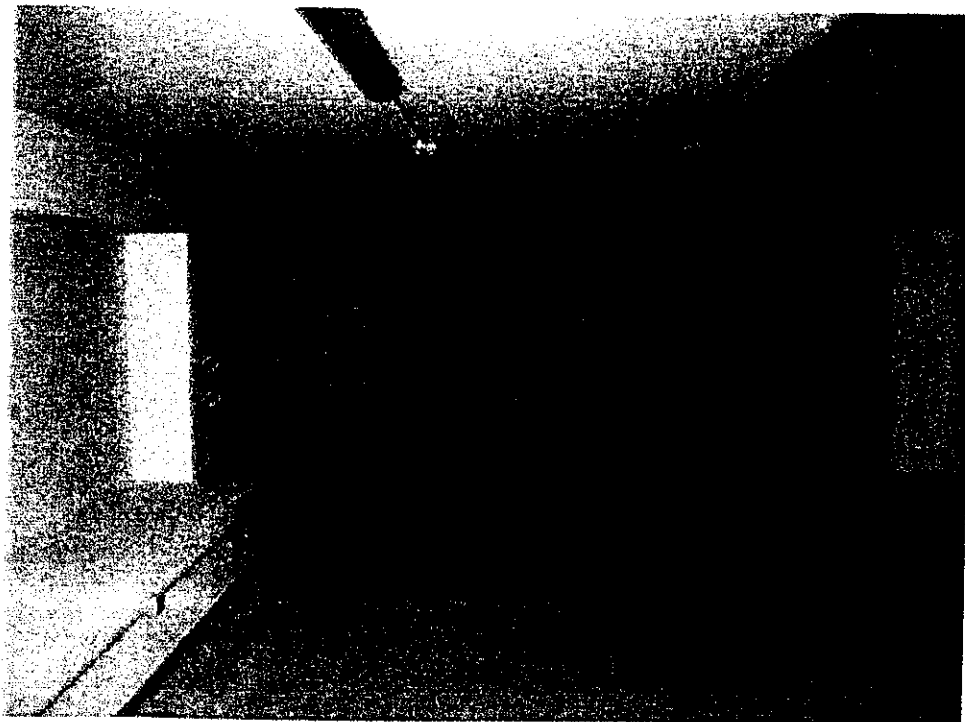


Foto 10

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

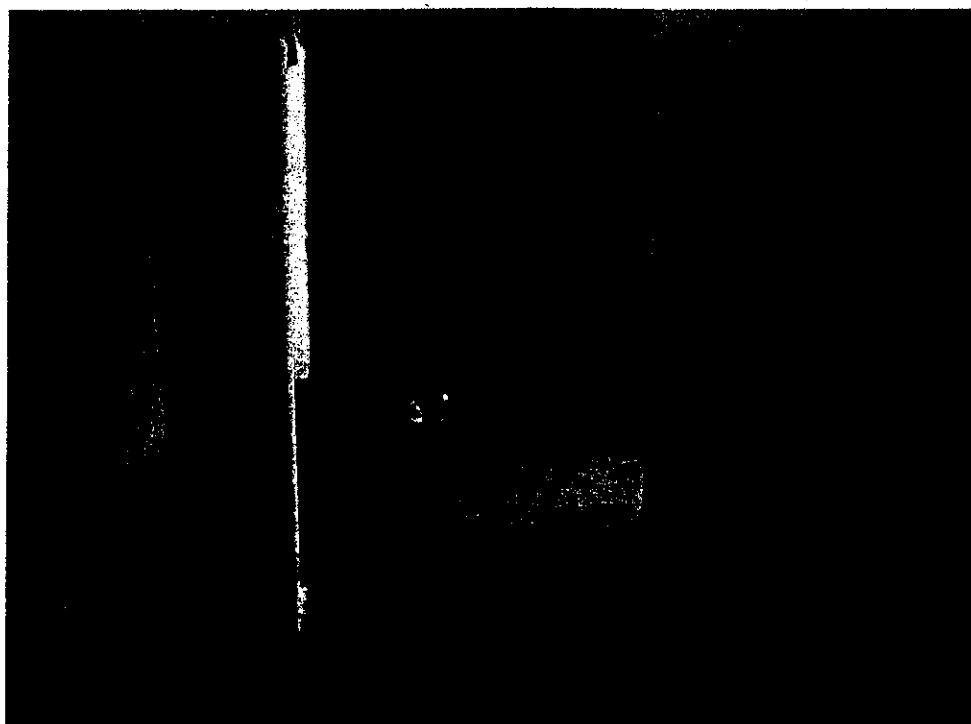


Foto 11

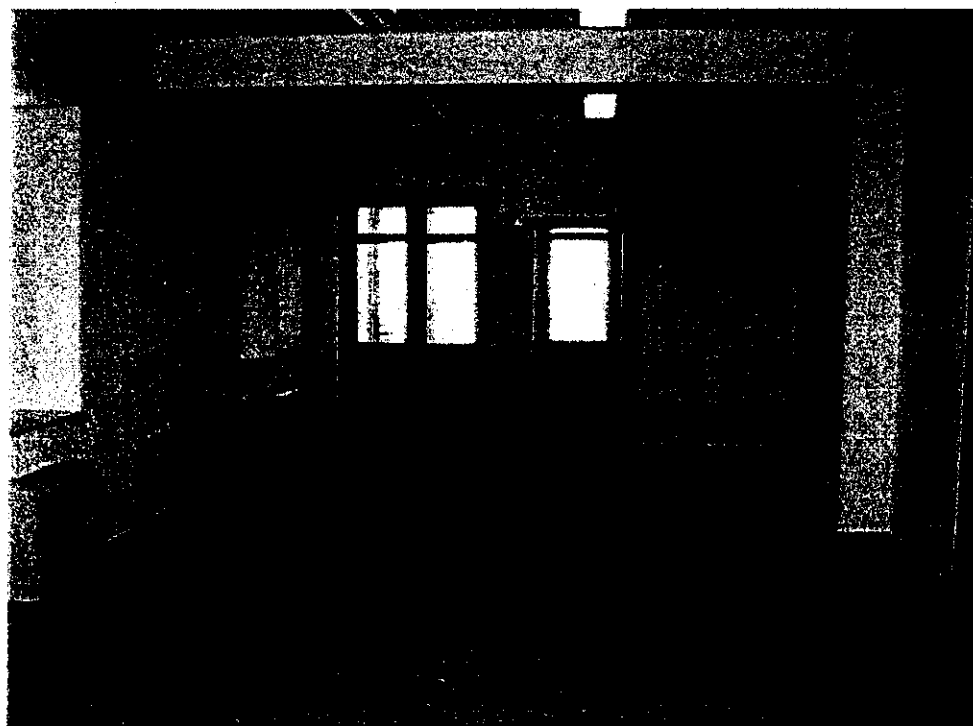


Foto 12

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania.
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

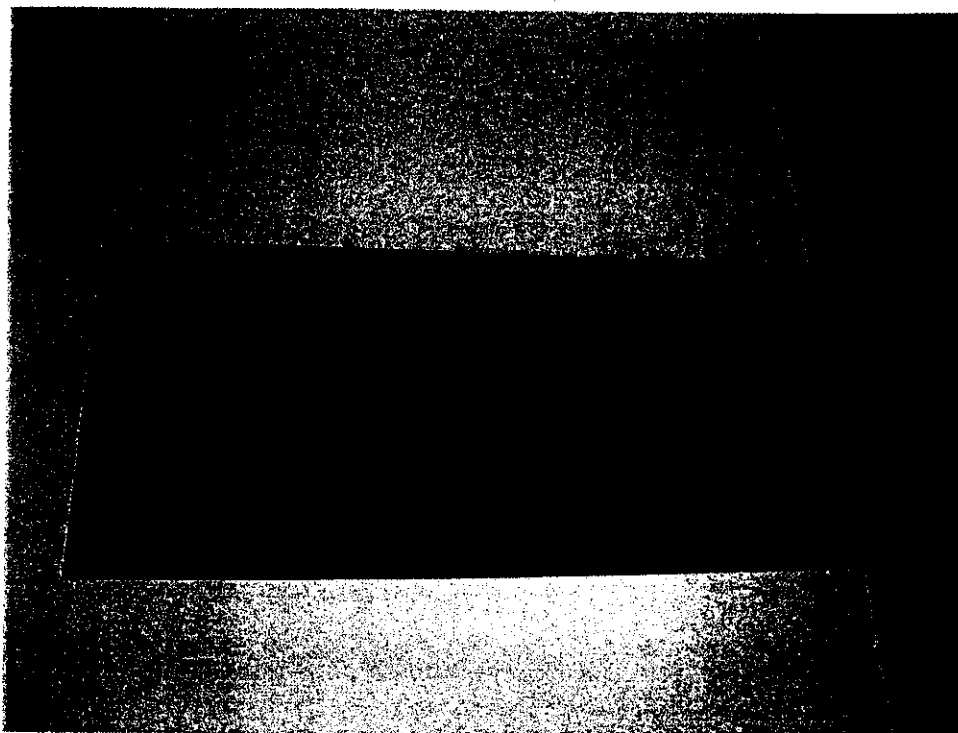


Foto 13

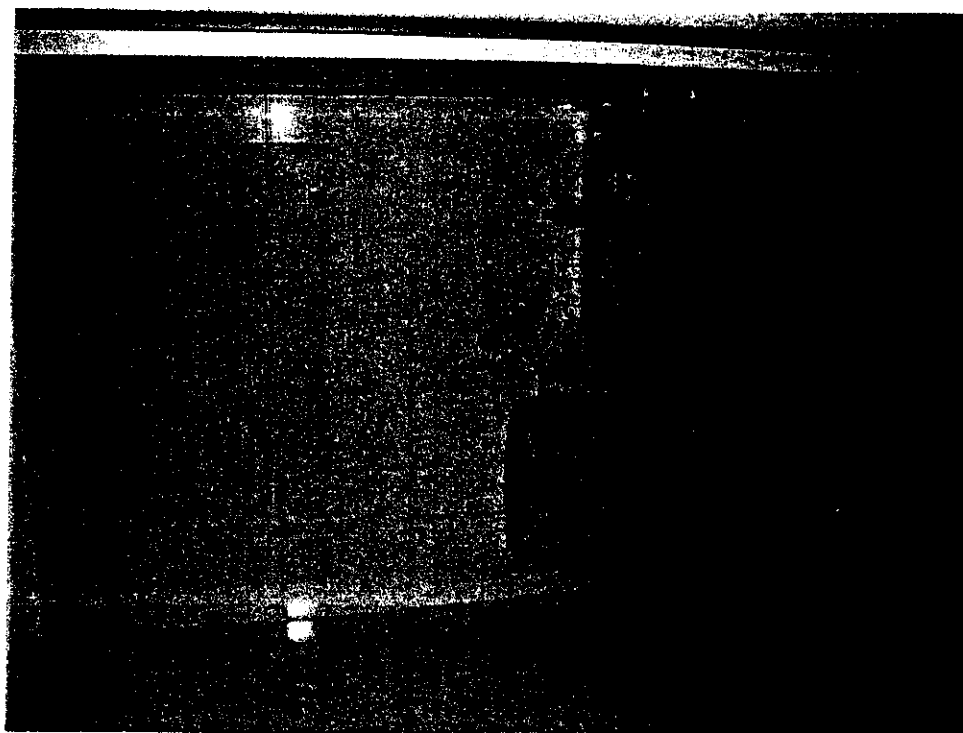


Foto 14

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

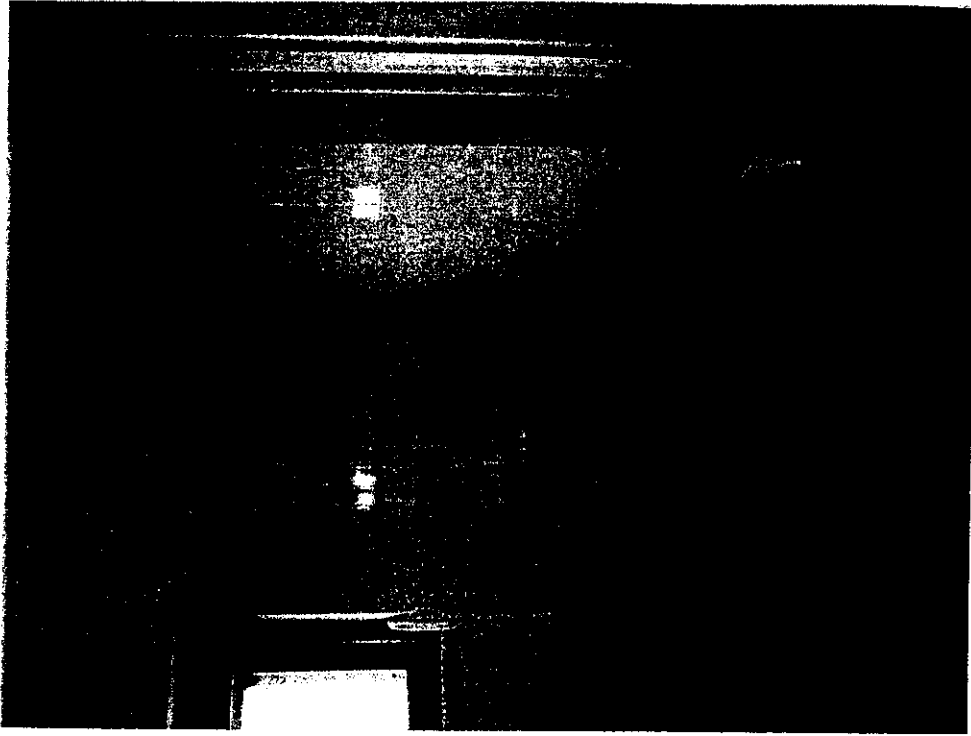


Foto 15

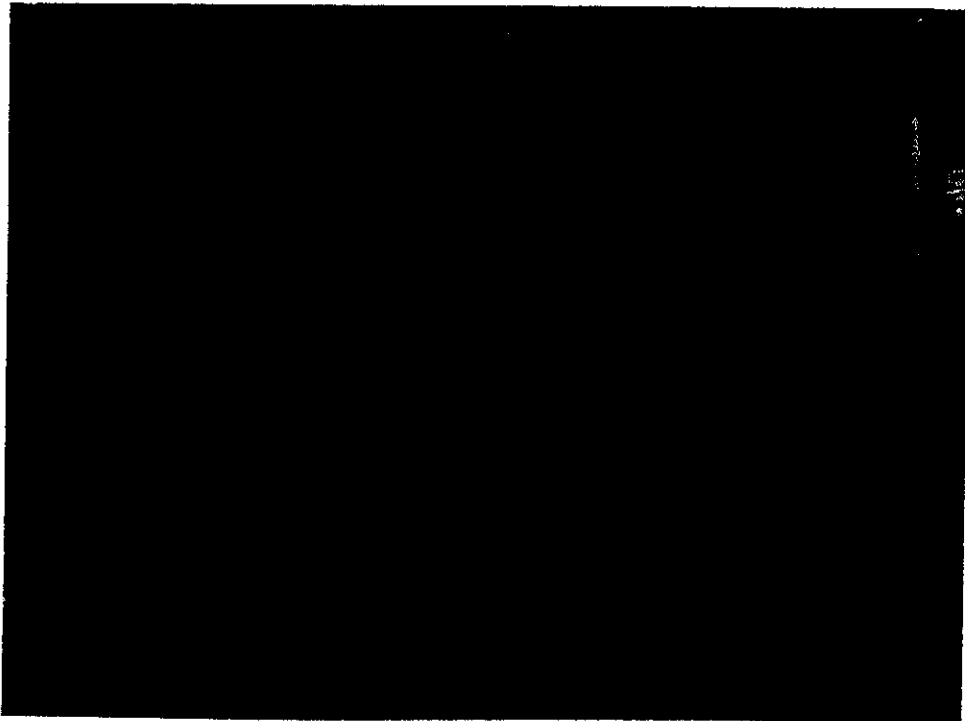
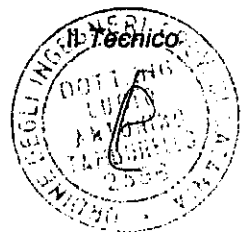


Foto 16

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

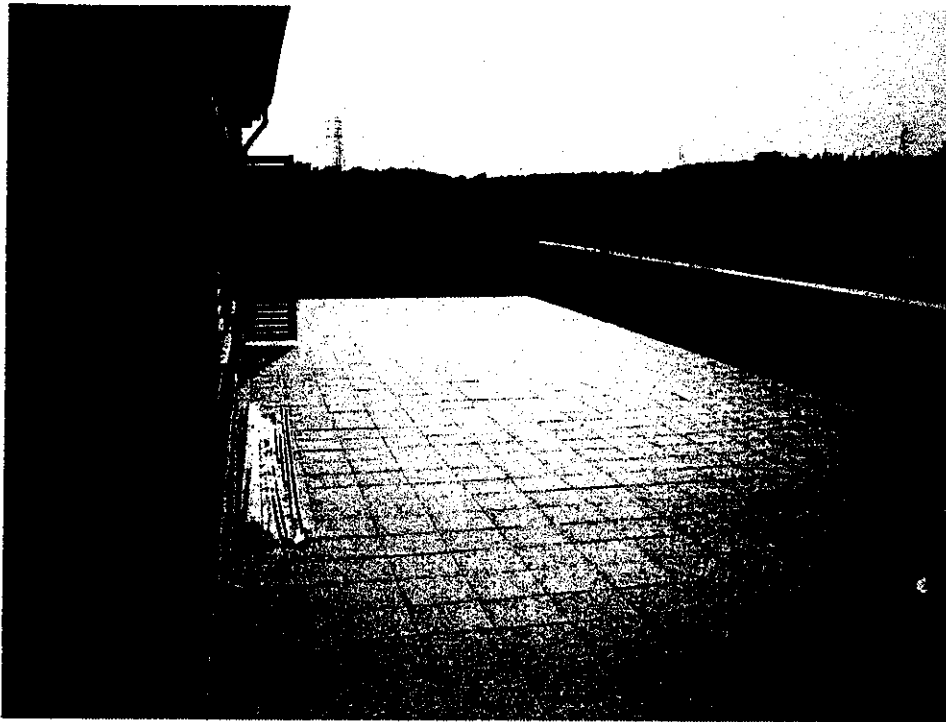


Foto 17



Foto 18

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

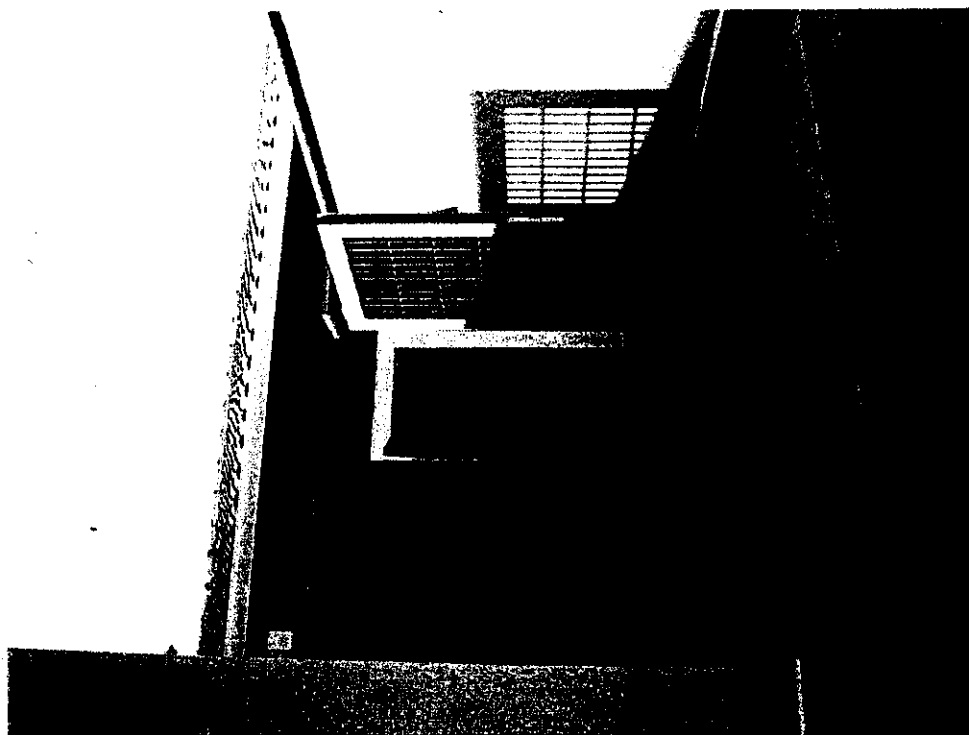


Foto 19

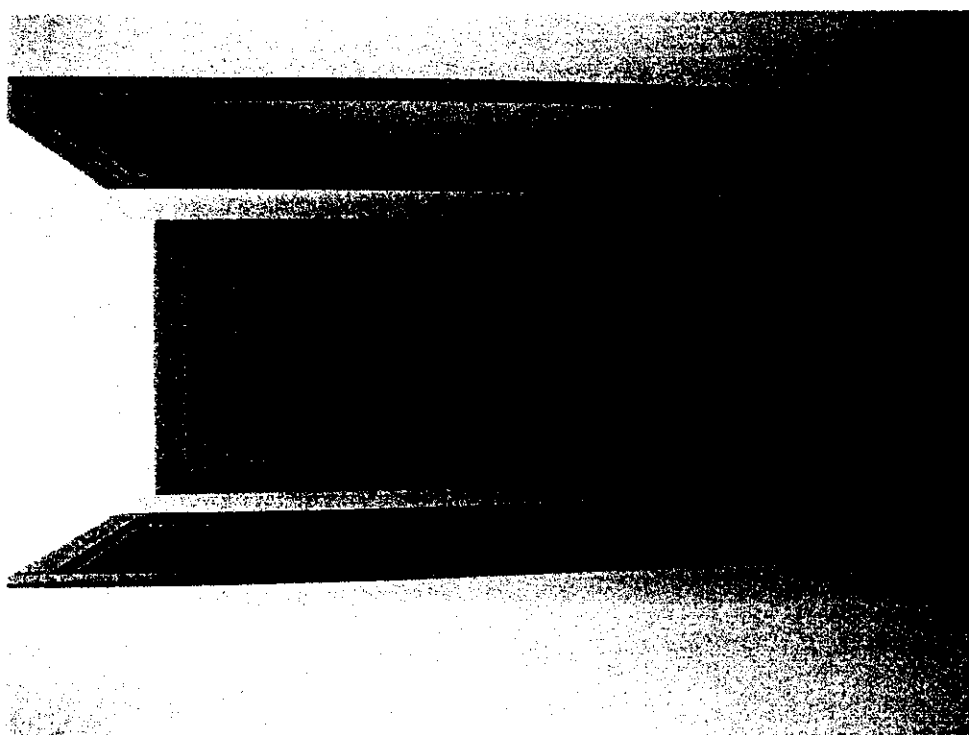


Foto 20

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5

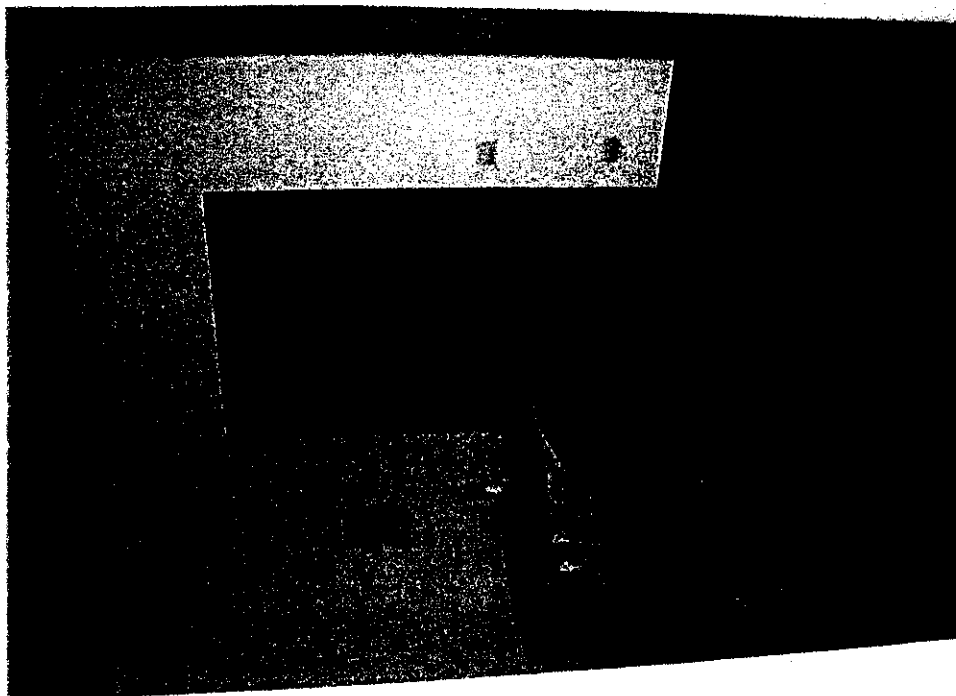


Foto 21

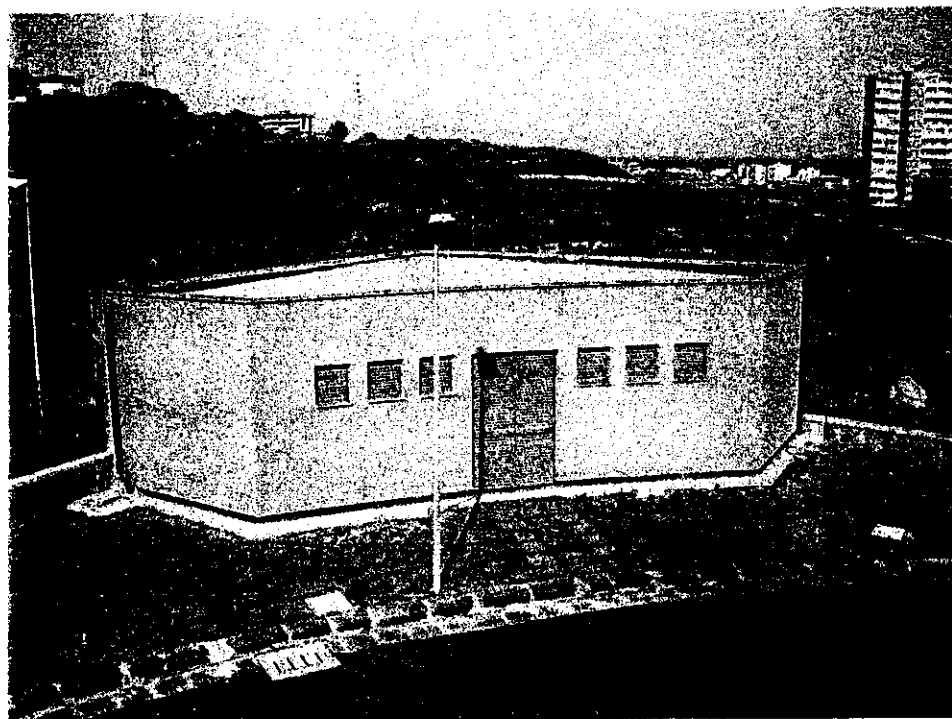


Foto 22

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania



ALLEGATO 5



Foto 23

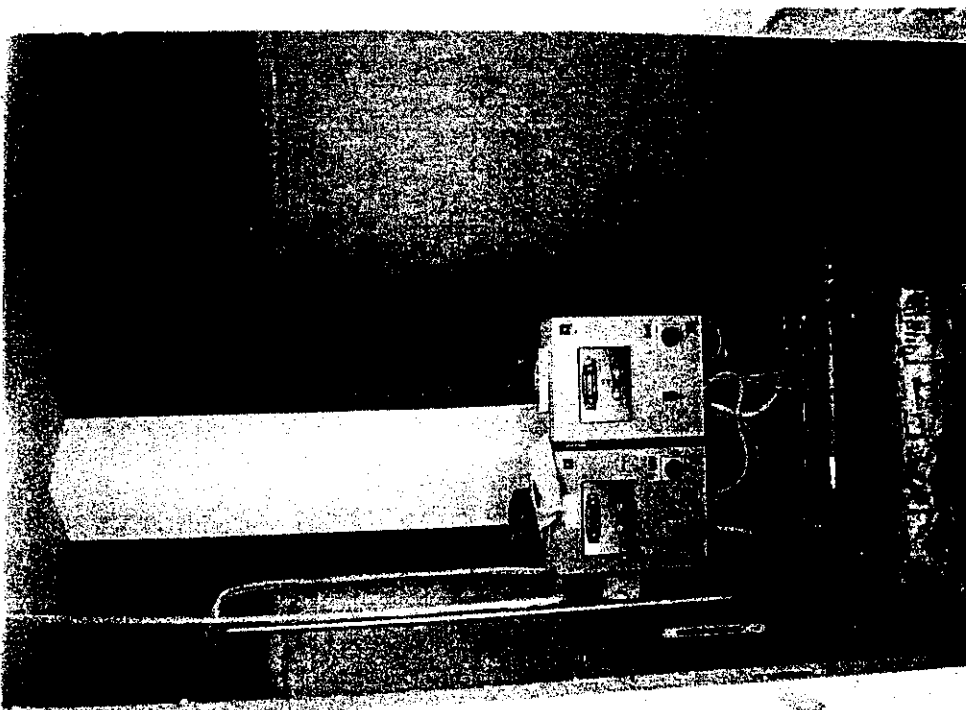


Foto 24

TRIBUNALE DI CATANIA

Immobile: Villa Pennisi, Stradale Giulio - San Giorgio - Catania
Proprietà: Comune di Catania

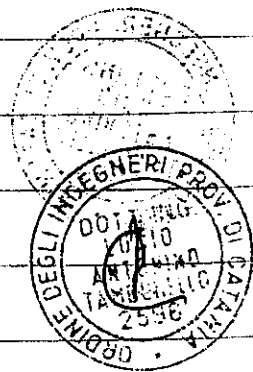


Procemo Verbale di Sopralluogo

Il giorno 27 Maggio dell'anno 2010 alle ore 15,30 io sottoscritto dott. Ing. Lucio Antonino Tamburello, mi sono recato c/o l'immobile ubicato nel quartiere San Fiorio alla periferia Sud della città, con ingresso dallo Stradale Giulio, s.m. denominato "Ville Pennini", per dare inizio alle operazioni di competenza d'ufficio, relative all'incarico ricevuto dal Presidente del Tribunale di Catania in data 6 Maggio 2010.

Prima convocazione telematica, erano presenti per il Comune di Catania: il Geom. Salvatore Di Stefano, per la Catania Multiservizi S.p.A. l'architetto Calogero Fabrizio ed il Geom. Carmelo Mates collaboratore dello scrivente. Accompagnato dai signori sopracitati ho preso visione dei luoghi, ed eschione del locale Tecnica ed Allaccio custode per manutenzione delle chiavi.

Al corso del sopralluogo ho eseguito sotto gli auspici del fotografo. Conchiusa le operazioni alle ore 18,00 si rivedeva la spresione in data 16 giugno 2010 per le ore 9,30.



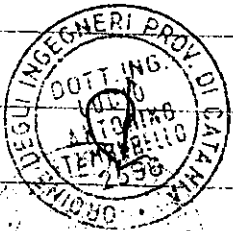
lett. capus e palazzo.

~~10/11/10~~

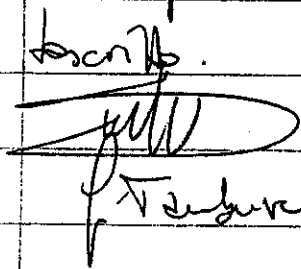
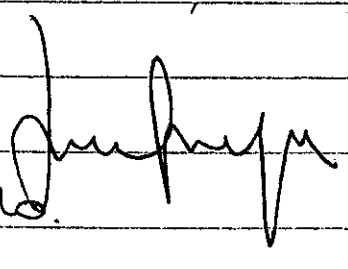
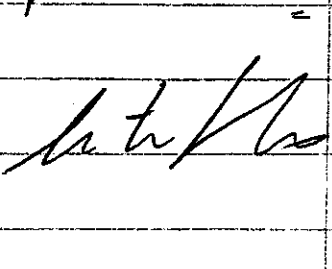
Altr. R. ~~10/11/10~~

Successivamente in data 16 giugno 2010 con la core concordata precedentemente alle ore 9.30 sempre alla presenza del Gen. Salvatore Delella, dell'Arch. Fabrizio Calapaj ed il Gen. Corrado Matera, sono stati visti i locali precedentemente chiusi, visitate le planimetrie catastali fornite in copia dall'Amministrazione Comunale e confrontate con i luoghi. Sempre nel corso del sopralluogo è stato eseguito dettagliato rilievo fotografico.

L'Arch. Calapaj produce rilievo fotografico datato 22/04/2010 in quanto è stato di fatto ^{dei} ~~dei~~ ~~costruiti~~ ~~avvenuti~~ precedentemente. Il Gen. Delella per l'Amministrazione Comunale, produce entità del sopralluogo ^{Prot. 608 del 14/05/2010} ~~avvenuto il 07/05/2010~~ (in quanto abbando-
nazione di edifici sopra citata) e ~~firmata~~ ~~relazione~~ e firma dell'Esp. Salvatore Manna e Dott. Antonio Pugliese entrambi tecnici dell'Amministrazione Comunale.
~~nella planimetria catastale nell~~



Il Gen. D'Alfano, fa rilevare che nella
suola relazione tecnica, viene specificato
che il cedimento non rubano l'edificio
principale. Con come si evidenzia dalle
foto prodotte dall'Arch. Galapaj, che riprova
stato cedimenti sulle strutture esterne del
fabbricato principale ovvero strutture di
accanto, e peraltro sostituite e parte del
viale sostituite l'edificio vero e suo. A con-
clusione del sopralluogo, lo scrivente si riserva
eventuali scemi di luoghi previa d'ufficio alle
parti. Lo scrivente chiede al Gen. D'Alfano
di fornire copia: concernente edilizia relativa
di lavori ~~di~~ di restituzione e/o ristrutturazio-
ne dell'immobili e verbale di collaudo delle opere
e prese in carico da parte del Comune di Casoria.
Ultimate le operazioni alle ore 11,30 viene redatto
il presente verbale, letto confermato e sot-
toscritto.

  
f. T. S. S. S.

