ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO
11° REPARTO INFRASTRUTTURE
Ufficio Demanio e Servitù Militari
Sezione Demanio
PALERMO

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA DELL'ALLOGGIO ECT0300 sito in CATANIA Viale Castagnola n. 16/A

Prospetto principale alloggi viale Castagnola n. 16/A in Catania

Indice

1. **OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE**
2. **UBICAZIONE**
3. **DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**
4. **DATI CATASTALI**
5. **INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI**
6. **SUPERFICIE CONVENZIONALE**
7. **SITUAZIONE LOCATIVA**

ALLEGATI

Scheda riassuntiva

Data sopralluogo: ***09/02/2011***

Indirizzo: ***Viale Castagnola n° 16/A- Catania (CT)***

Descrizione: *Trattasi di quota parte di un complesso edilizio realizzato nel 1982.*
L' unità immobiliare è situata al 1° piano della scala A.
L'edificio ha strutture portanti in c.a. del tipo intelaiate e solai in c.a e laterizi. L'edificio è corredato di impianto idrico, elettrico, televisivo centralizzato, telefonico e fognario.

Data di costruzione dell'edificio: ***1982***

Data di eventuale ristrutturazione unità immobiliare**:** *Ristrutturazione parziale di interni risalente ai primi anni del 2000.*

Consistenza unità immobiliare: Alloggio mq. **87,43**
Box di pertinenza mq.**18,00**

Box a disposizione di tutti i condomini dell' A.D 1/9 di mq. **14** mq. **1,56**

Attuale uso unità immobiliare: *Residenziale*

Identificativi catastali: Alloggio : *foglio **38** particella **415** sub **3***
Box : *foglio **38** particella **415** sub **52***
*1/9 box: foglio **38** particella **415** sub **58***

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i., il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini della determinazione del valore di mercato, dell'unità immobiliare (codice identificativo Ministero della Difesa n. ECT0300) sita all'interno 4 della scala A al 1° piano del fabbricato, ubicato in Provincia di Catania, nel Comune Catania loc. Librino, al Viale Castagnola n° 16/A. L'unità immobiliare ha di pertinenza esclusiva il box identificato con il n° 6 ed accesso dal civico n° 18.

2. UBICAZIONE

Ubicazione e accessibilità

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è sito in una zona *periferica* e fa parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del quale *transitano n°3 linee* di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città.

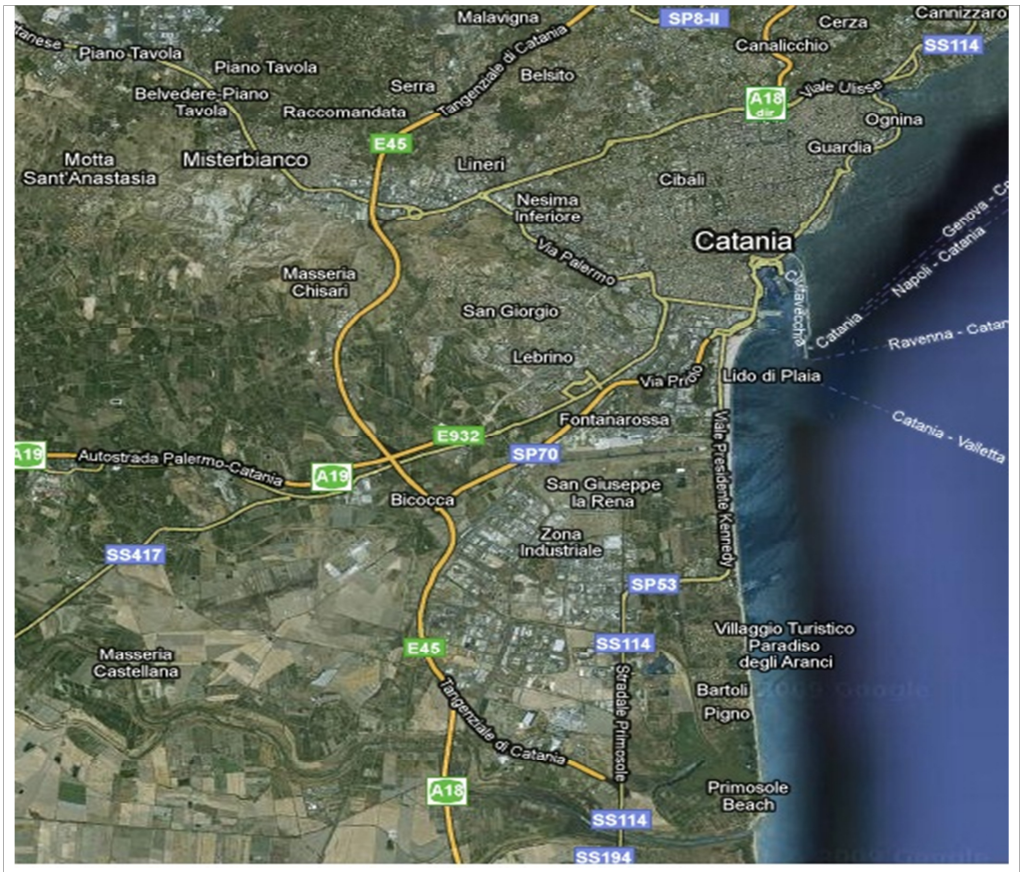
La viabilità è agevole in quanto Viale Castagnola si innesta a circa 200 mt all'asse viario dei servizi della Città di Catania. E' una zona di edilizia economico-popolare dotata di servizi urbani primari e secondari. A 200 mt dall'edificio è operante l'istituto statale comprensivo Campanella – Sturzo. La zona è dotata di aree pubbliche di parcheggio e di aree verdi.

Si precisa inoltre:

Che l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione; la zona è caratterizzata da particolare degrado sociale.

Confini

Il fabbricato confina con area condominiale, strada pubblica e con la scala B di proprietà dell'Amministrazione militare.



Insieme della città di Catania

Particolare con posizionamento palazzina alloggi

1. DESCRIZIONE

Caratteri generali e tipologici

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stato costruito negli anni 1981 - 1982, è del tipo *edificio isolato* e si eleva in n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato, aventi destinazione d'uso abitativa (48 u.i.) e per il piano seminterrato a box.
In relazione al livello di piano dell'unità immobiliare ed alla presenza dell'ascensore, barrare la casella di interesse.

Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore	
seminterrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore	
seminterrato	
rialzato	
primo	X
secondo	
terzo	
quarto	
quinto	
sesto e oltre	

Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: Quota parte (Ala Nord-Ovest comprendente n° 9 appartamenti e n° 10 box e precisamente n° 6 alloggi nella scala A e n° 3 alloggi nella scala B) di *Complesso edilizio realizzato nel 1982 dalla Ditta Alfio Motta e pervenuto all'Amministrazione Difesa giusto contratto n° 10551 di Rep. in data 19/02/1983. L' unità immobiliare situata e situata al 1° piano della scala A. L'edificio ha strutture portanti in c.a. del tipo intelaiate e solai in c.a e laterizi. Le porte di accesso alle unità immobiliari sono del tipo blindato. L'androne di ingresso e vani scala in marmo botticino. La ringhiera delle scale in ferro smaltato. I Box con serranda metallica e pavimento battuto di cemento. L'edificio ha il prospetto esterno con intonaco del tipo Li Vigni. L'edificio è corredato di impianto idrico, elettrico, televisivo centralizzato, telefonico e fognario.*

Struttura e finiture dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare possiede le seguenti caratteristiche: Ingresso-corridoio, soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, lavanderia-bagno secondario e n. 2 balconi, uno sul prospetto principale ed uno su quello posteriore. I pavimenti delle stanze sono in mattoni di cemento brecciate 33x33 mentre in cucina e nei servizi pavimenti e rivestimenti sino ad un'altezza di m. 2 in mattonelle di ceramica 20x20. Zoccoletti in marmo. Gli infissi interni intelaiati a nido d'ape con rivestimento in compensato di mogano e con ferramenta e maniglie di ottone. La porta d'ingresso all'u.i. è del tipo blindato. Gli infissi esterni del tipo metallico monoblocco, chiusura a cremonese, in alluminio pre verniciato e completi di avvolgibili in plastica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera. Due stanze risultano rivestite con carta da parati.

Impianti tecnologici dell'edificio

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti: impianto idrico, elettrico, fognario, televisivo centralizzato , telefonico e di riscaldamento del tipo autonomo.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti: impianto elettrico sottotraccia adeguato alla normativa vigente. Impianto idrico allacciato alla rete comunale e fognario collegato alla rete pubblica. Impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a gas proveniente dalla rete cittadina. L'impianto televisivo è del tipo centralizzato.

L'unità immobiliare è dotata di autodichiarazione sostitutiva di certificazione energetica ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.

Stato manutentivo dell'edificio

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

Stato manutentivo buono	X
Stato manutentivo normale	
Stato manutentivo scadente	

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- Prospetti esterni;
- impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- copertura;
- accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

buono, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
normale, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
pessimo, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **i prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- **l'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadenti nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento
- **la copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane ;
- **le scale, e parti comuni**; saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **l'impianto di riscaldamento centralizzato;** sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **l'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.

(*barrare la casella di interesse*)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	**NON SCADENTE**
Prospetti esterni		**X**
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico		X
Copertura		X
Scale, e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato		X
Ascensore		

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Si farà riferimento alla seguente tabella (*barrare la casella di interesse*):

	stato ottimo	**stato buono**	**stato mediocre**	**stato pessimo**
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni	X			
unità immobiliare oltre 40 anni				

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

a. pavimenti;
b. pareti e soffitti;
c. infissi esterni;
d. infissi interni;
e. impianto elettrico;
f. impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
g. impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

1. **ottimo**, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
2. **buono,** qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
3. **mediocre,** qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
4. **pessimo,** qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

a. **pavimenti:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
b. **pareti, soffitti:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
c. **infissi interni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
d. **infissi esterni:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
e. **impianto elettrico:** sarà definito scadente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
f. **impianto idrico e servizi igienico-sanitari**: saranno considerati scadenti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
g. **impianto di riscaldamento:** sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

(*barrare la casella di interesse*)

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	**NON SCADENTE**
Pavimenti		**X**
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico		X
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico		X

(Allegato 1 – fotografie: otto tra esterni ed interni).

1. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito Catasto Fabbricati della provincia di CATANIA_ Comune di CATANIA come di seguito riportato:

Catasto fabbricati						
Foglio	**P.lla**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita Catastale [€]**
38	**415**	**3**	**A/3**	**5**	**5,5 VANI**	**511,29**
38	**415**	**52**	**C/6**	**5**	**18 m^2**	**52,99**

(Allegato 2 – estratto di mappa, planimetrie catastali e relative visure)

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Piano Regolatore Generale di Catania 1964.

4. SUPERFICIE CONVENZIONALE

La consistenza da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa è determinata dalla somma della superficie catastale della singola unità immobiliare calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, e delle superfici di eventuali pertinenze, quali box auto e posti auto coperti e scoperti.

Tabella riepilogativa consistenza	
Superficie catastale unità immobiliare (m^2)	**87,43**
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**18**
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	**1,56**
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m^2)	
Eventuale superficie catastale verde di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare (m^2)	

(Allegato 3 – planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione)

3. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa del bene al momento della valutazione.

Usuario/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
NON OCCUPATO		

Palermo, 22 settembre 2011

IL COMANDANTE
Col. g. Salvatore INCANDELA

ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica;

Ingresso scala A

Interno scala A

Corridoio di accesso al box