



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

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA  
DEL BOX CONDOMINIALE  
sito in CATANIA  
Viale Castagnola n. 16/A



Viale Castagnola 16 e 16/A in Catania – Ingresso pedonale e carrabile

## **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 piano seminterrato.*  
*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: Box           mq. **14**

Attuale uso unità immobiliare: *a disposizione di tutti i condomini dell'A.D.*

Identificativi catastali: 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 (senza codice identificativo Ministero della Difesa ) sita all'interno 10 del piano seminterrato del fabbricato, ubicato in Provincia di Catania, nel Comune Catania loc. Librino, al Viale della Castagnola n° 16.

## 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.

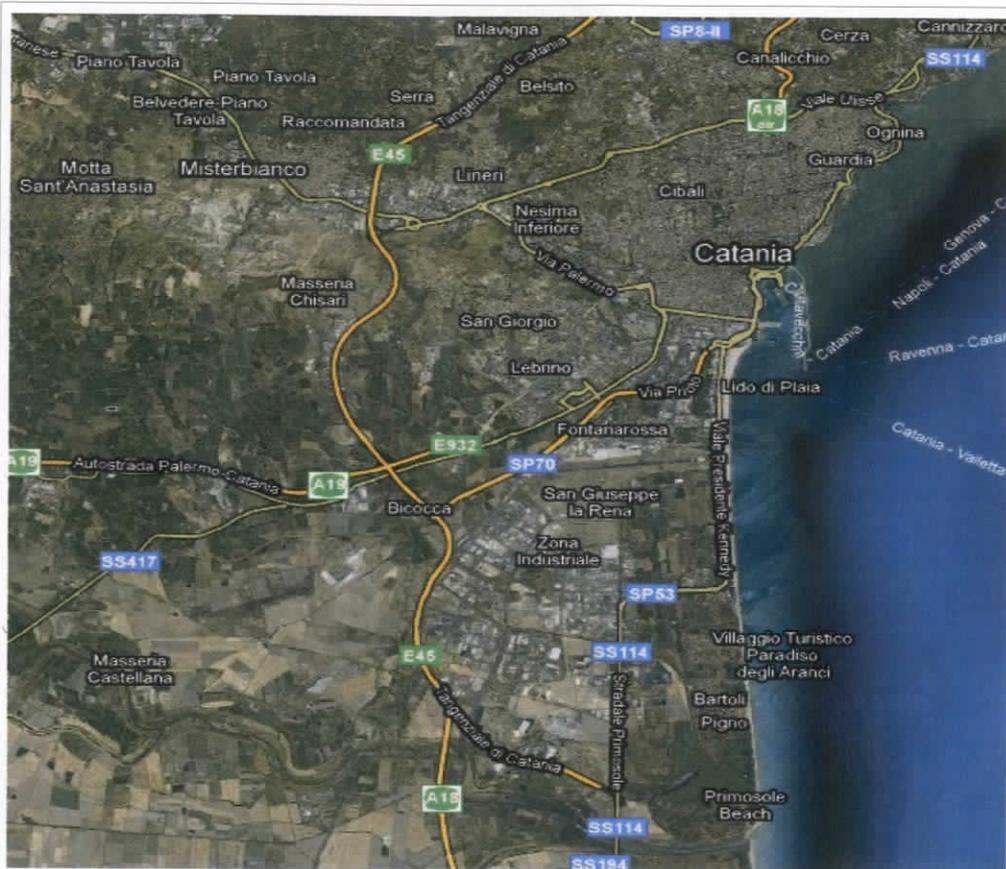
La viabilità è agevole in quanto Viale Castagnola si innesta a circa 200 mt all'asse viario dei servizi della Città di Catania. E' una zona di edilizia economico-popolare dotata di servizi urbani primari e secondari. A 200 mt dall'edificio è operante l'istituto statale comprensivo Campanella – Sturzo.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

Si precisa inoltre:

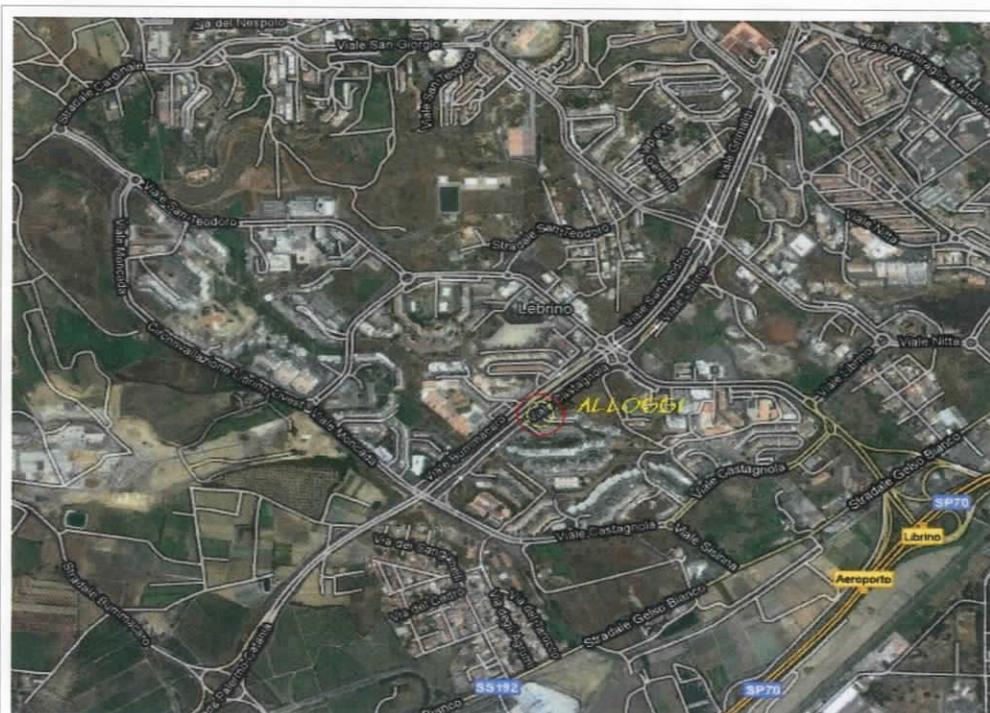
Che l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione; la zona è caratterizzata da particolare degrado sociale.

### Confini

Il fabbricato confina con area condominiale, box 9 di proprietà dell'amministrazione militare e n. 11 di proprietà privata.



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.

<b>Tabella coefficienti di piano per edifici dotati di ascensore</b>	
seminterrato	
terreno	
primo	
piani intermedi e ultimo	
attico	
<b>Tabella coefficienti di piano per edifici non dotati di ascensore</b>	
seminterrato	X
rialzato	
primo	
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 piano seminterrato. 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: Pavimento in battuto di cemento, Porta a saracinesca metallica, impianto elettrico con un solo punto luce. Pareti intonacate e tinteggiate

### **Impianti tecnologici dell'edificio**

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti: impianto elettrico.

### **Impianti tecnologici dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare è dotata degli impianti di seguito descritti: impianto elettrico sottotraccia adeguato alla normativa vigente.

### **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)*

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

## 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)

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

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

## 2. DATI CATASTALI

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

<b>Catasto fabbricati</b>						
<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita Catastale [€]</b>
38	415	58	C/6	5	14 m <sup>2</sup>	41,21

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

## 3. 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 <sup>2</sup> )	
Eventuale superficie catastale box di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	14
Eventuale superficie catastale posto auto coperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	
Eventuale superficie catastale posto auto scoperto di pertinenza dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	
Eventuale superficie catastale verde di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare (m <sup>2</sup> )	

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

#### 4. SITUAZIONE LOCATIVA

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

Utente/Conduttore	Scadenza atto di concessione	Canone annuo (€)
<i>A disposizione di tutti i condomini dell'A.D.</i>		

Palermo, 22 settembre 2011

IL COMANDANTE  
Col. g. Salvatore INCANDELA



#### ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione fotografica;
- Allegato 2 – planimetrie catastali e relative visure;
- Allegato 3 – titolo provenienza proprietà;



Ingresso pedonale box e saracinesca box n. 1



Corridoio box