

COMUNE DI VELLETRI
CORSO DELLA REPUBBLICA N° 15
PIANO 2° - SCALA B
STIMA DELL'APPARTAMENTO INT. 5

DECRIZIONE DELL'EDIFICIO E DEL CONTESTO URBANO OVE E' UBICATO L'IMMOBILE

L'appartamento è ubicato al piano 2° del fabbricato sito in Corso della Repubblica n° 15.

Detto edificio, costruito negli anni 50, è ubicato in zona semicentrale del comune di Velletri, tra Corso della Repubblica e via Edoardo Zauli Sajani,



Il fabbricato è a pianta trapezoidale, con cortile interno, ed è composto da 6 piani collegati in verticale da due scale distinte (A e B) e precisamente:

- **Seminterrato** – con il piano di calpestio posto a circa 80 cm al disotto della quota di Corso della Repubblica. Detta strada scende in pendenza dal centro storico della città, pertanto rispetto ad essa, il fabbricato presenta due quote diverse. Al piano S. si trova l'androne di ingresso agli appartamenti, alcuni locali della ex sede INAIL, l'ex alloggio del portiere, la corte interna, dove è attestata la centrale termica, e le cantine.
- **Terra** – con piano di calpestio a quota più alta di Corso della Repubblica, è occupato totalmente dagli uffici dell'ex sede INAIL, attualmente in disuso ed in attesa di essere posti a reddito.
- **Primo** – in parte occupato da uffici della ex sede INAIL e da due appartamenti con accesso dalla scala B.
- **Secondo, Terzo, Quarto** – gli altri tre piani sono occupati da appartamenti di cui, sei con accesso dalla scala A e nove con accesso dalla scala B.
- **Copertura** – la copertura a terrazzo è occupata dai locali cassoni e stenditoio, ad essa si accede dalle due scale condominiali.



L'edificio non è provvisto di ascensore, né di altri dispositivi per l'accessibilità ai disabili motori, che consentano ad esempio di superare il dislivello presente nell'androne condominiale.

Si evidenzia inoltre che il parapetto dei due corpi scala condominiali non risponde alle attuali normative, sia per quanto riguarda l'altezza, che la distanza tra gli elementi verticali che lo compongono. Infine i vetri delle parti comuni e di passaggio non sono rispondenti ai requisiti di sicurezza, poiché sono costituiti da lastre monostrato dello spessore di mm 3.

In totale all'interno del fabbricato ci sono 17 appartamenti con relative cantine nonché i locali della ex sede INAIL in disuso, in attesa di essere locati.

Come anticipato il lastrico solare di copertura è a terrazzo, sul quale è allocato il volume tecnico contenente i serbatoi dell'acqua. Questi ultimi sono in cemento-amianto (ETERNIT). Detti serbatoi

presentano in più punti rotture e pertanto necessitano di essere urgentemente sostituiti, in ragione di quanto disposto dal D.M. 06 settembre 1994, in applicazione dell'art. 6, comma 3 e art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992.

Si è accertato, inoltre, che il lastrico solare manifesta problemi di infiltrazione di acque meteoriche, che rendono praticamente inabitabili alcuni appartamenti ubicati al disotto dello stesso.

Strutturalmente l'edificio è realizzato con una struttura in c.a. composta da travi e pilastri. I solai sono in laterocemento mentre le tamponature sono realizzate a "cassa vuota" composte da doppio tavolato di forati con interposta intercapedine.

Nel complesso l'edificio necessita di interventi di manutenzione sulle coperture, sui terrazzi e sulle facciate, pur avendo la facciata principale su Corso della Repubblica condizioni migliori rispetto a quelle dei cortili interni. Si segnala che le finiture esterne delle facciate risalgono prevalentemente all'epoca della costruzione.

All'interno l'edificio presenta pienamente i segni della vetustà, che per quanto si è potuto osservare, sono ben evidenti nelle finiture che risalgono ancora ai tempi di costruzione come ad esempio il distacco di alcune porzioni d'intonaco, la non conformità alle attuali norme degli impianti elettrici, la rottura di alcune parti degli impianti termoidraulici, senza tuttavia inficiarne il funzionamento, ecc.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento, posto al piano secondo scala B interno 5 censito al catasto fabbricati al foglio MU, particella 2090, sub. 21, è attualmente non abitato.

Lo stato di conservazione può considerarsi fatiscente.

Esso mantiene ancora gli schemi impiantistici e le finiture dell'epoca di costruzione e precisamente:

I pavimenti sono in marmette e marmettoni di cemento del tipo a graniglia, ed in pezzame di marmo negli ingressi.

Le pareti e soffitti sono tinteggiati con tinta lavabile, che presenta in molte zone segni di vetustà.

L'unico bagno è risalente ancora all'epoca della costruzione. Esso è provvisto di sanitari di tipo commerciale ed è rivestito in piastrelle di ceramica e pavimentato con tessere tipo mosaico di qualità economica.

I serramenti interni, in legno, verniciati di bianco e parzialmente vetrati sono degradati e di fattura economica.



I serramenti esterni anch'essi in legno, provvisti di vetro monostrato dello spessore di 3 mm risultano deformati e non più rispondenti alle caratteristiche prestazionali e di tenuta originarie. Gli avvolgibili in plastica sono fortemente degradati a causa delle intemperie.

I terrazzi di pertinenza dell'appartamento presentano disconnessioni nelle pavimentazioni in tesserine mosaico e si evidenzia un probabile distacco della guaina impermeabilizzante. Si rileva inoltre che l'altezza e la configurazione del parapetto non corrisponde alle attuali norme di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in ghisa. Detto impianto è gestito da una caldaia centralizzata e le schemature in tubo di acciaio risultano diffusamente degradate a causa della ruggine.

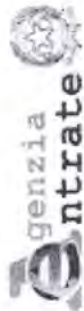
In occasione del sopralluogo è stato rilevato, nel servizio igienico e nella cucina, un intervento di manutenzione sulle colonne principali dell'impianto idrico e di riscaldamento dovuto ad un'evidente perdita di alcune tubazioni.

L'impianto elettrico, anche se provvisto di un interruttore differenziale "salvavita", risale ai tempi di costruzione e quindi è composto da una schematura priva di linea di terra con cavi non sfilabili e di sezione non adeguata alle attuali esigenze moderne. I frutti sono in plastica (non modulari), spesso divelti a causa della vetustà.

In sintesi l'appartamento presenta pienamente la sua vetustà e pertanto necessiterebbe di un completo intervento di ammodernamento.



Esso è composto da un ingresso, due camere, disimpegno, servizio igienico e cucina il tutto per una superficie commerciale (al lordo delle murature) di mq 80,00. Inoltre è provvisto di un balcone di mq complessivi 12,00 e da una cantina cieca, posta al piano seminterrato, della superficie di mq 8,00.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

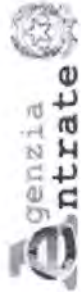
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2013

Data: 24/09/2013 - Ora: 14.27.31

Visura n.: T174788 Page: 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di VELLETRI (Codice: L719)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: MU Particella: 2090 Sub.: 21										
INTESTATO												
I INAIL ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO (1) Proprietà per 1000/1000												
Unità immobiliare dal 22/02/2002												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio MU	Particella 2090	Sub 21	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 4	Consistenza 4 vani	Rendita Euro 444,15		
1											VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 n. 7901.1/2002 in atti dal 22/02/2002 (protocollo n. 163638) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
Indirizzo CORSO DELLA REPUBBLICA n. 15 piano: 2-S1 interno: 5 scala: B;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2000												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio MU	Particella 2090	Sub 21	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 4	Consistenza 4 vani	Rendita Euro 444,15 L. 860.000		
1											VARIAZIONE del 06/03/2000 n. H00317.1/2000 in atti dal 06/03/2000 VARIAZIONE TOPONOMASTICA INSERIMENTO PLANIMETRIE	
Indirizzo CORSO DELLA REPUBBLICA n. 15 piano: 2-S1 interno: 5 scala: B;												
Notifica Partita 4099 Mod.58												
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)												



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2013

Data: 24/09/2013 - Ora: 14.27.31
Visura n.: T174788 Pag: 2
Fine

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		MU	2090	21			A/2	4	4 vani	Euro 444,15 L. 860.000
Indirizzo - CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15 piano: 2-SI interno: 5 scala: B;										
Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		MU	2090	21			A/2	4	4 vani	L. 1.856
Indirizzo - CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15 piano: 2-SI interno: 5 scala: B;										
Mod.58										

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000
N.	1	INAIL ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO			
DATI DERIVANTI DA				[Inizio meccanografico del 01/01/1989]	

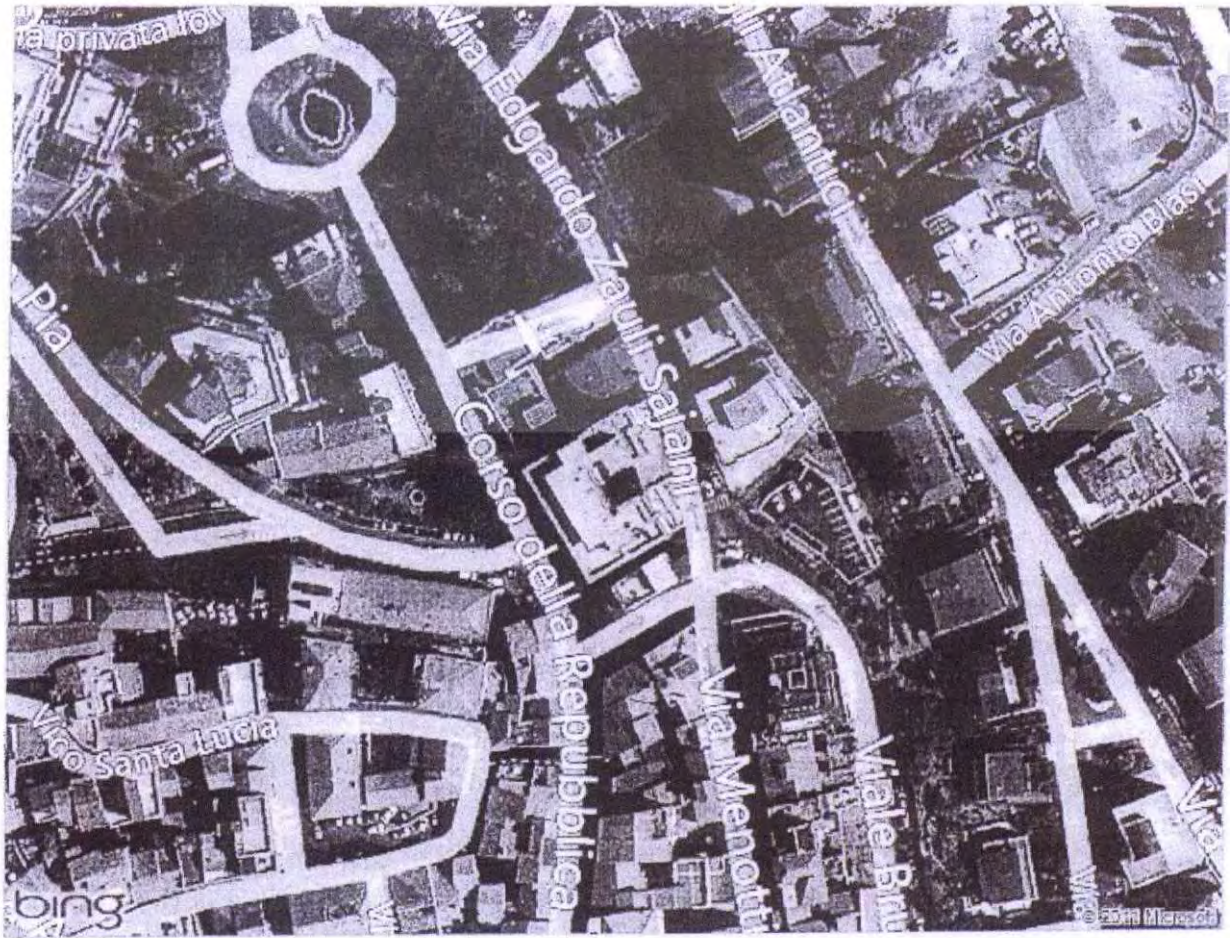
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



STRALCIO AEROFOTOGAMMETRICO SCALA 1:1000

bing Mappe



MODULARIO
F. 115 rev. 10/64



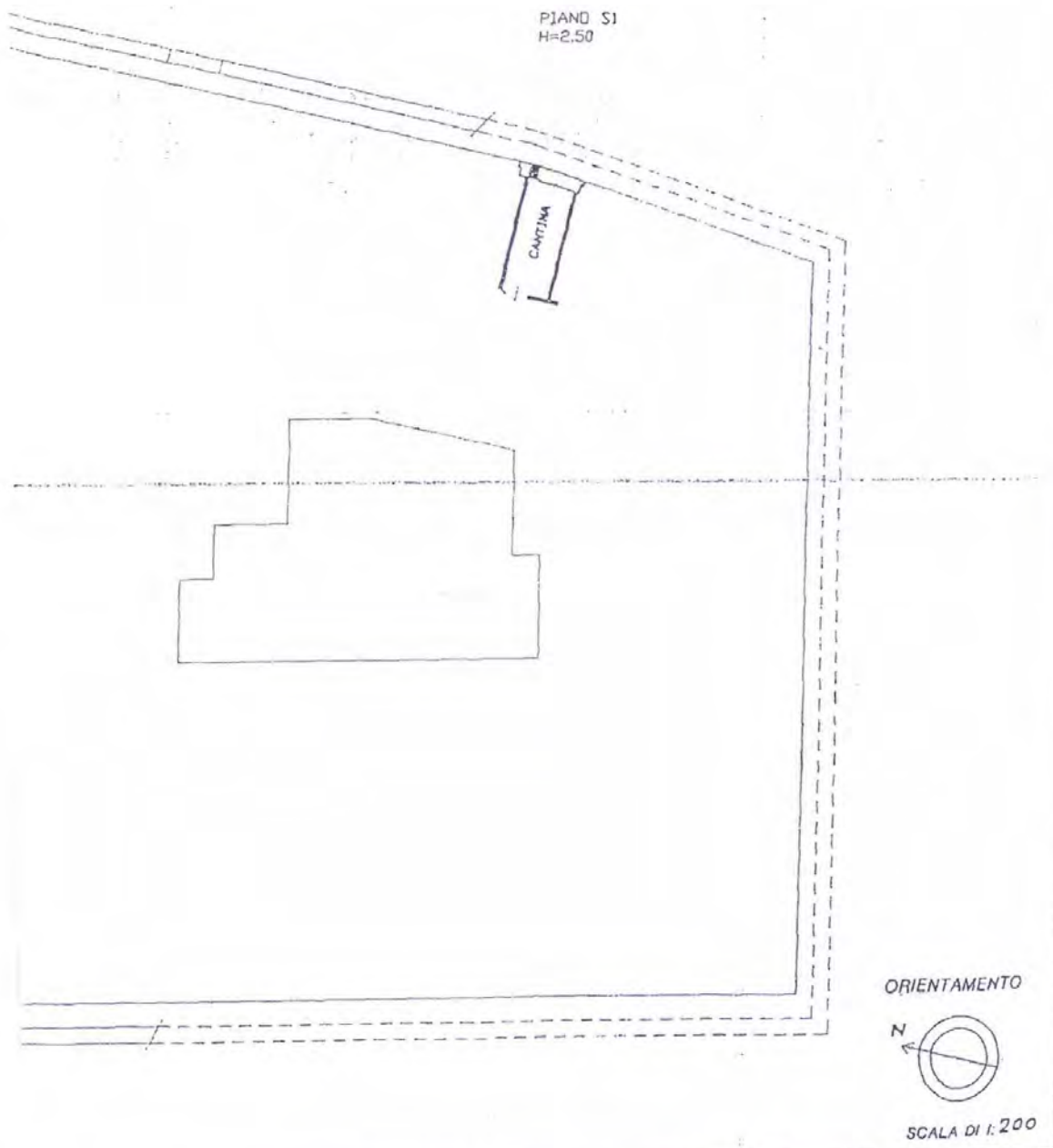
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (C21)

LIRE
300

Planimetria di u.l.u. in Comune di VELLETRI via CORSO DELLA REPUBBLICA civ. 15



Chiarazione di N.C. ☐
Iniziativa di variazione ☒

Identificativi catastali
M.U.
2090 sub. 21

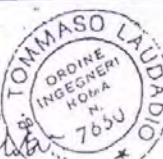
Compilata dal Ing. LAUDADIO
(filio, cognome e nome)

TOMMASO

Iscritto all'albo degli Ingegneri

della provincia di ROMA n. 7650

data Firma T. Laudadio



RISERVATO ALL'UFFICIO

PIANO SECONDO
H=3.00

