

COMUNE DI VELLETRI
CORSO DELLA REPUBBLICA N° 15
PIANO 3° - SCALA B
STIMA DELL'APPARTAMENTO INT. 8

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

L'appartamento è ubicato al piano 3° 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 di sotto 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 terzo scala B interno 8 censito al catasto fabbricati al foglio MU, particella 2090, sub. 511, 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, alcune pareti sono rivestite con carta da parati, 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 tesserine 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.

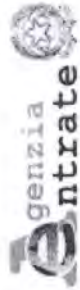
L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in ghisa. Detto impianto è gestito da una caldaia centralizzata e le schemature in tubo di acciaio risultano diffusamente degradate a causa della ruggine.

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, dotata di finestra, posta al piano seminterrato della superficie di mq 5,00.



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: 14.28.35

Visura n.: T175047 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di VELLETRI (Codice: L719)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: MU Particella: 2090 Sub.: 511

INTESTATO

1	INAIL ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO	(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 03/04/2006

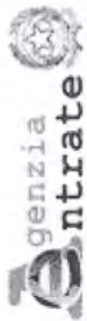
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe Consistenza	Rendita
1		MU	2090	511		A/2	4 4 vani	Euro 444,15
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/04/2006 n. 33779. 1/2006 in atti dal 03/04/2006 (protocollo n. RM0263620) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO								
Indirizzo	CORSO DELLA REPUBBLICA n. 15 piano: 3-S1 interno: 8 scala: B;							
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe Consistenza	Rendita
1		MU	2090	511		A/2	4 4 vani	Euro 444,15
VARIAZIONE del 27/10/2005 n. 150288. 1/2005 in atti dal 27/10/2005 (protocollo n. RM0784726) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA -FRZ.-FUS GIUSTA ATTRIBUZIONE CANTINE								
Indirizzo	CORSO DELLA REPUBBLICA n. 15 piano: 3-S1 interno: 8 scala: B;							
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

Situazione degli intestati dal 27/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	INAIL ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
VARIAZIONE del 27/10/2005 n. 150288. 1/2005 in atti dal 27/10/2005 (protocollo n. RM0784726) Registrazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA -FRZ.-FUS GIUSTA ATTRIBUZIONE CANTINE			
(1) Proprietà per 1000/1000			



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: 14.28.35

Visura n.: T175047 Pag: 2

Fine

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

- foglio MU particella 2090 subalterno 502
- foglio MU particella 2090 subalterno 11
- foglio MU particella 2090 subalterno 12
- foglio MU particella 2090 subalterno 13
- foglio MU particella 2090 subalterno 14
- foglio MU particella 2090 subalterno 19
- foglio MU particella 2090 subalterno 20
- foglio MU particella 2090 subalterno 23
- foglio MU particella 2090 subalterno 24
- foglio MU particella 2090 subalterno 26

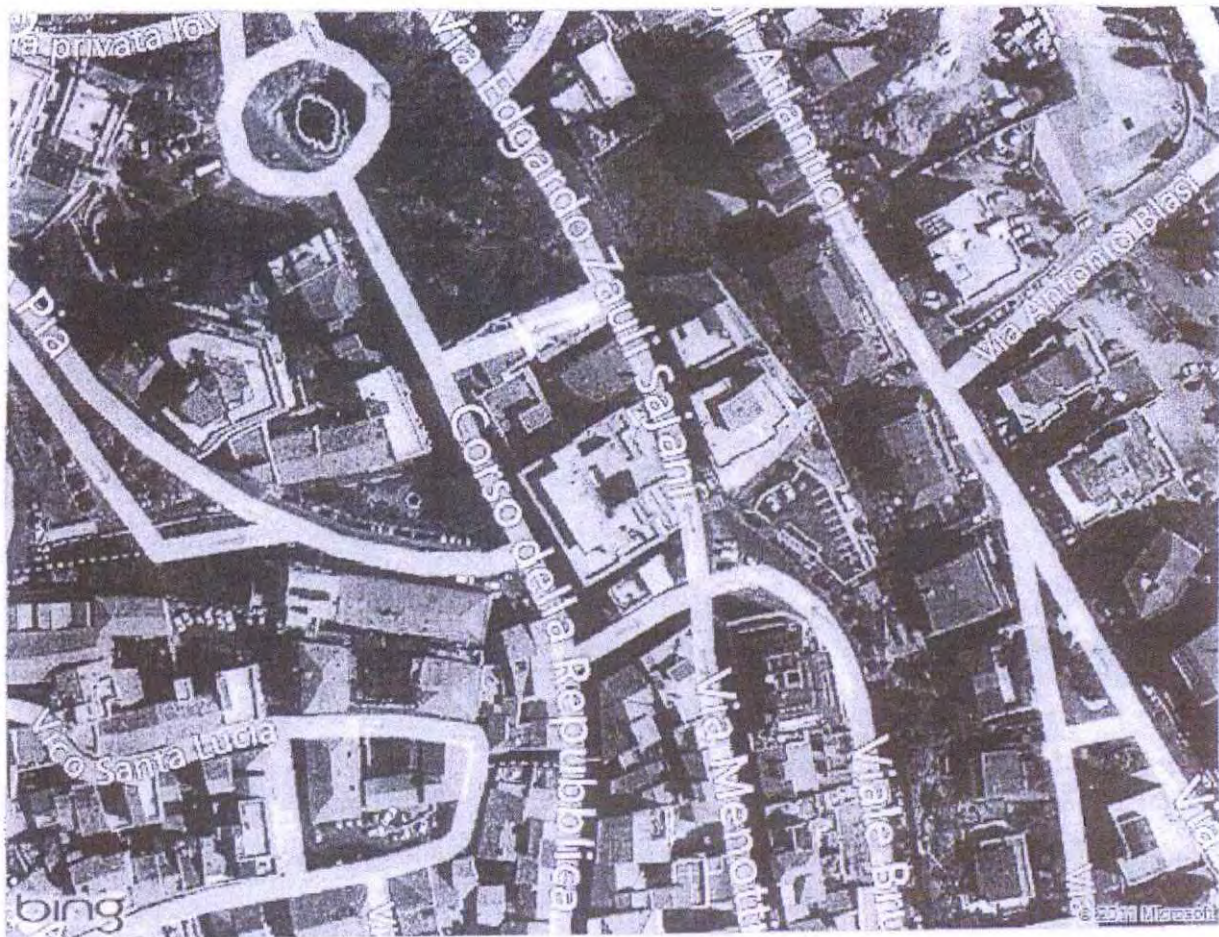
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



STRALCIO AEROFOTOGAMMETRICO SCALA 1:1000

bing Mappe



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di

Dichiarazione protocollo n.
Planimetria di u.i.u. in Comun
Corso Della Repubblica

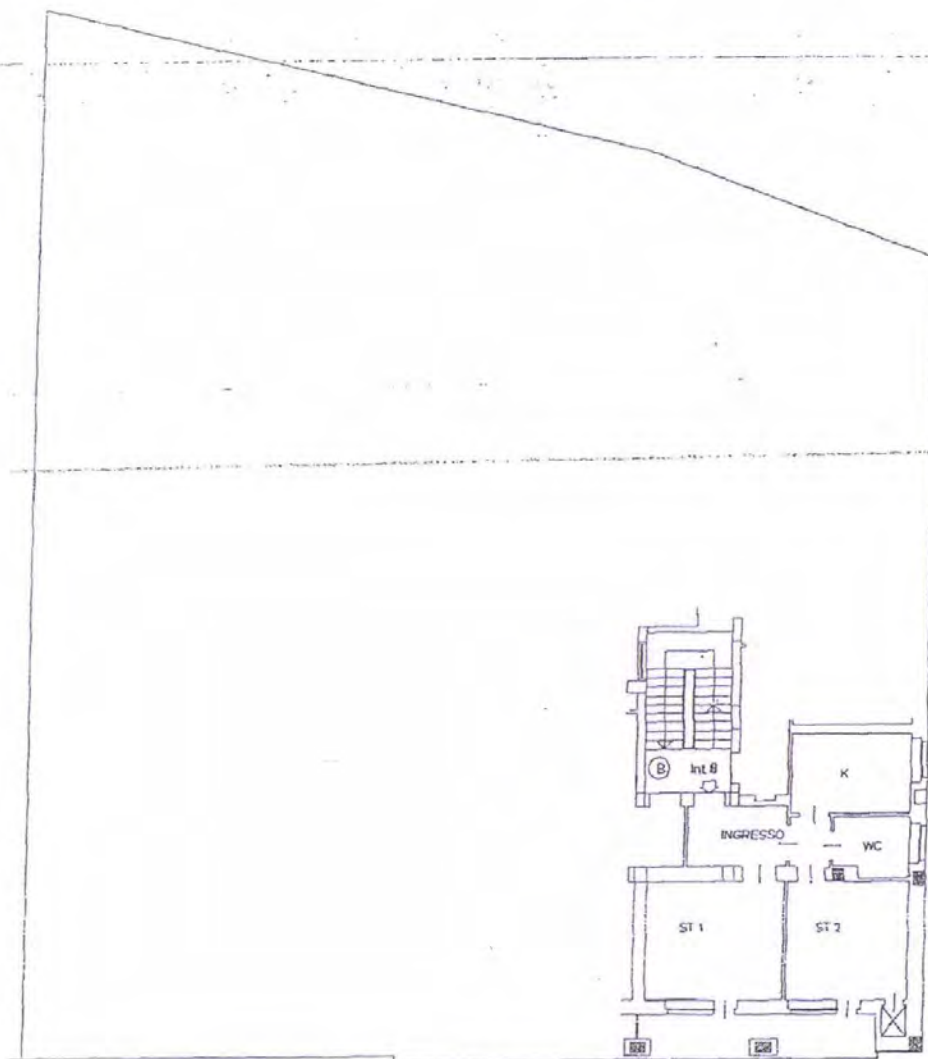
Scheda n.1

Scala 1:200

Roma

ABITAZIONE

PIANO TERZO
H=3.02



del vallettri	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: MU Particella: 2090 Subalterno: 511	Compilata da: Patrizi Claudio Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov. N.
civ. 15		

CLAUDIO PATRIZI

PIANO S1
H=2.50

