

IMMOBILIARI SITUATE IN CIVITAVECCHIA (RM)

Corso Centocelle, 18

Appartamento scala C int. 10



2. Descrizione e identificazione delle unità immobiliari

2.1 Caratteristiche estrinseche del complesso immobiliare in cui sono ubicate le unità immobiliari

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari da valutare è composto da un unico fabbricato, il cui perimetro è delimitato su tre lati da Corso Centocelle, Via Traiana, via Alberto Mario, mentre il quarto lato è in aderenza con un'altra proprietà. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio di mappa 22, particella 247.

L'immobile è ubicato nel centro della città, in una zona destinata prevalentemente ad uffici (sia pubblici che privati) e ad attività commerciali; sono altresì presenti anche un elevato numero di abitazioni di tipo civile.

L'edificio è servito ottimamente da mezzi di trasporto pubblico, ricade all'interno di un'isola pedonale, accessibile da una zona molto trafficata, con difficoltà di parcheggio (disponibile solo a pagamento).

La zona è anche caratterizzata dalla presenza di un'intensa attività commerciale e turistica, con il Mercato Centrale ed altre strutture ricreative poste nelle immediate vicinanze, ma soprattutto il Porto, con l'Antica Fortezza, ora destinata a Museo.

L'area risulta di notevole interesse storico-culturale, con numerosi monumenti e luoghi di interesse artistico e la presenza di cinema e teatri, addirittura a pochi metri dal fabbricato è ubicato il Teatro Traiano. Al contrario non dispone – nelle immediate vicinanze – di spazi ricreativi a verde, ma bensì della passeggiata del Lungomare e del Lido.

La costruzione, risalente all'anno 1950 è costituita da un unico fabbricato con grande corte interna.

Si articola su cinque piani fuori terra, più un piano attico di copertura ed è servito da tre corpi scala con ascensore (la presente stima ha per oggetto quattro unità immobiliari ubicate in due di tali corpi scala).

L'immobile risulta in uno stato di conservazione normale per quanto riguarda i prospetti su strada, ma fatiscente per quello sul cortile interno.

La corte interna, con ingresso da Corso Centocelle civico n. 18, consente l'accesso ai corpi scala corrispondenti alle lettere A – B - C ed ai restanti corpi aggiunti dell'edificio.

L'edificio comprende unità commerciali al piano terra, uffici privati ed abitazioni al primo, unità abitative ai restanti piani. I corpi aggiunti al piano terra comprendono locali tecnici e box auto.

L'intero complesso insiste su un terreno di forma rettangolare, identificato al Catasto Terreni di Civitavecchia al foglio 22 particella 247, occupato quasi interamente dall'edificio.

2.2 Caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari da stimare, come indicato in precedenza, sono ubicate in tre corpi scala composti da un piano terra - rialzato e da quattro piani fuori terra, con ascensore, più attico

Gli impianti elevatori, tuttavia, raggiungono solo il quarto piano dei diversi vani scala, in quanto all'ultimo piano del vano corsa sono ubicati i relativi locali macchine.

Si fa notare che al piano attico sono ubicate delle u.i. destinate ad abitazione, conseguentemente, l'accesso alle unità abitative poste a tale piano è possibile solo tramite le ultime due rampe del vano scala.

Non è più presente alcun servizio di portineria.

Sotto l'aspetto costruttivo ed architettonico, l'edificio presenta caratteristiche proprie degli immobili realizzati nei primi anni '50, ravvisabili diffusamente anche negli altri stabili ubicati nel centro di Civitavecchia.

I portoni d'ingresso alle scale sono in alluminio verniciato e vetro. Gli androni, le scale e i pianerottoli sono rivestiti in marmo.

Le pareti dei vani scala sono tinteggiate ed appaiono in un buono stato di manutenzione.

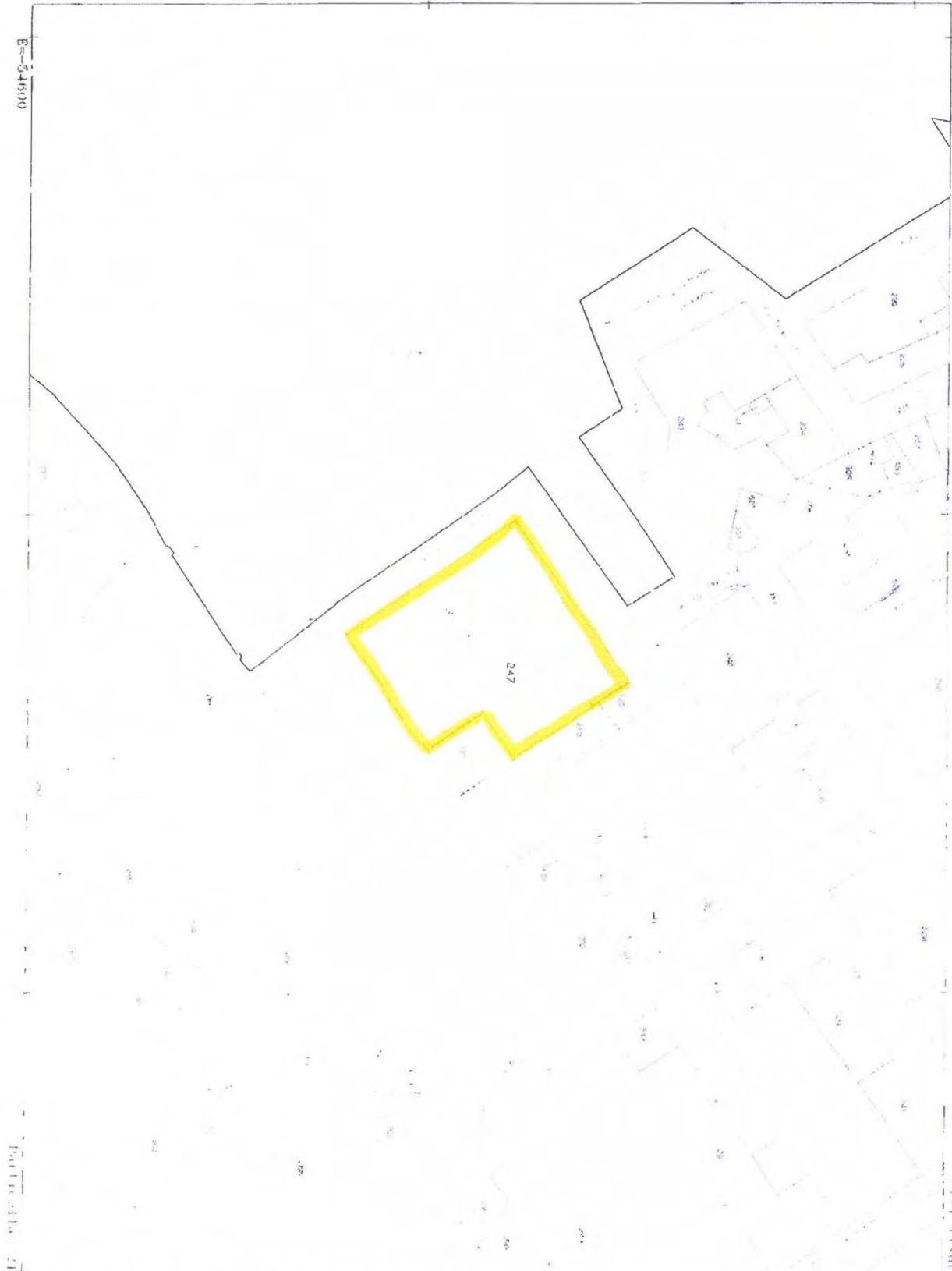
Gli appartamenti sono distribuiti su tre per piano.



N=18800

E=54600

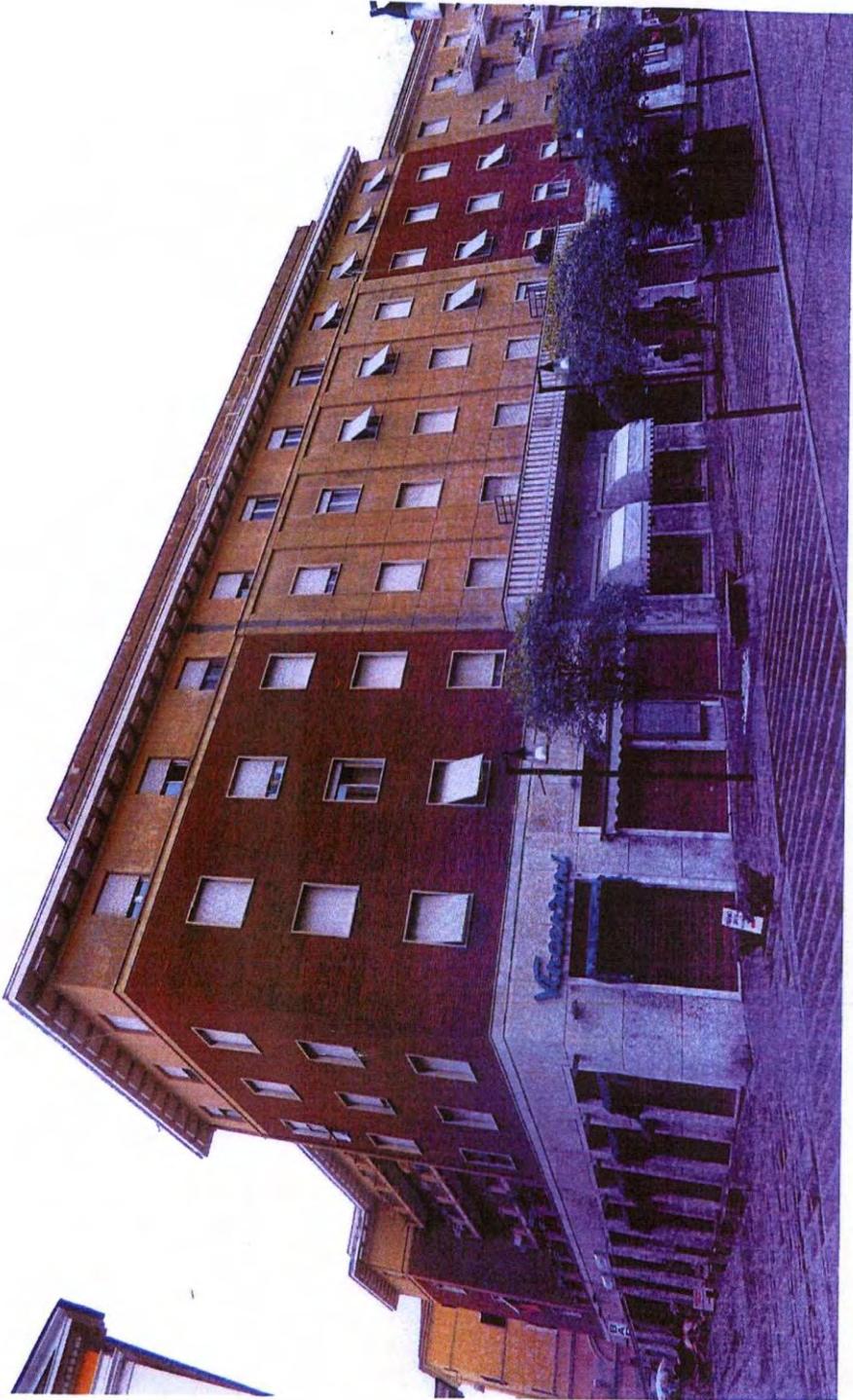
Ufficio Provinciale di ROMA - Direttore Dott. Ing. PENZO PIERVA

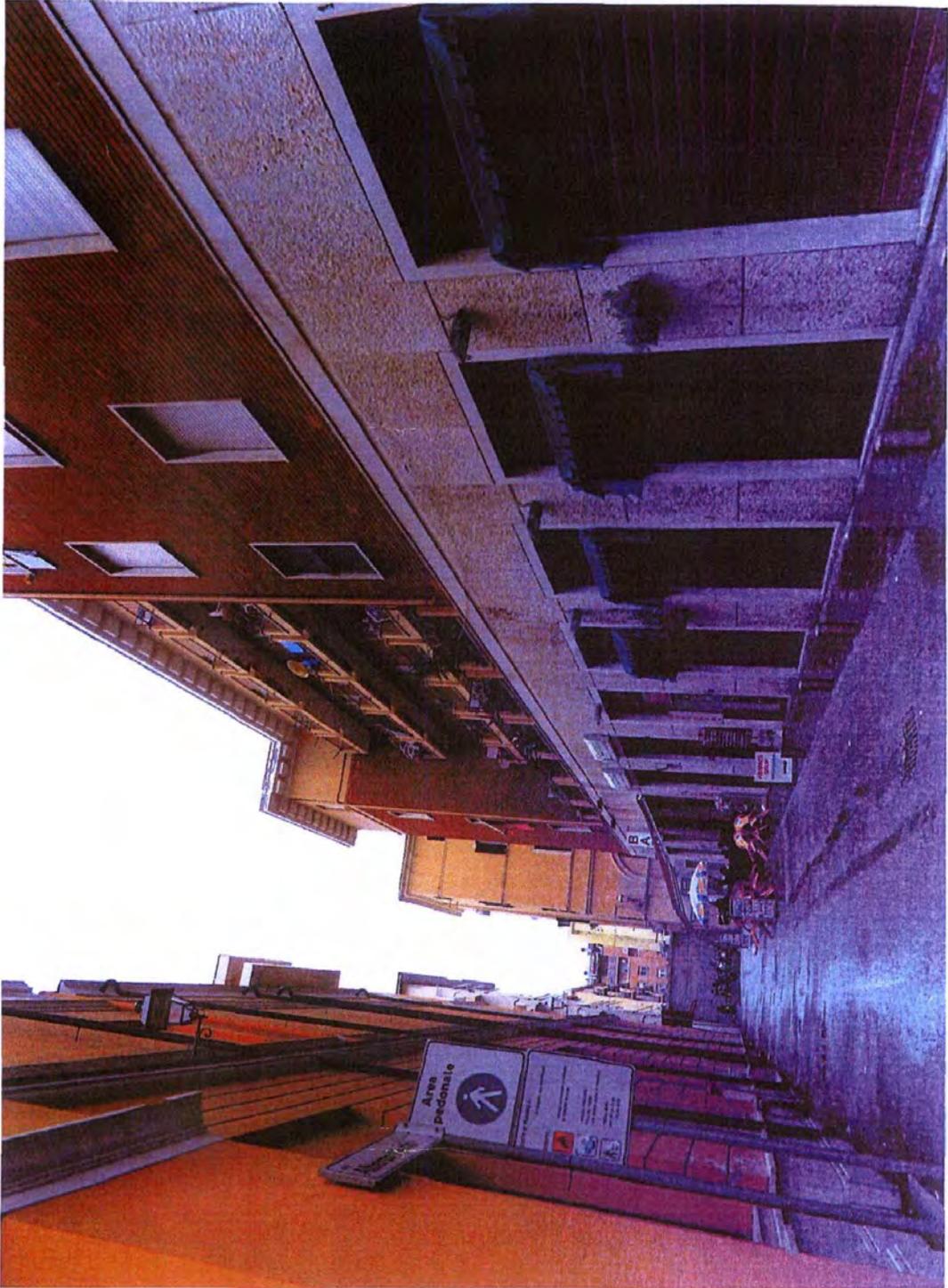


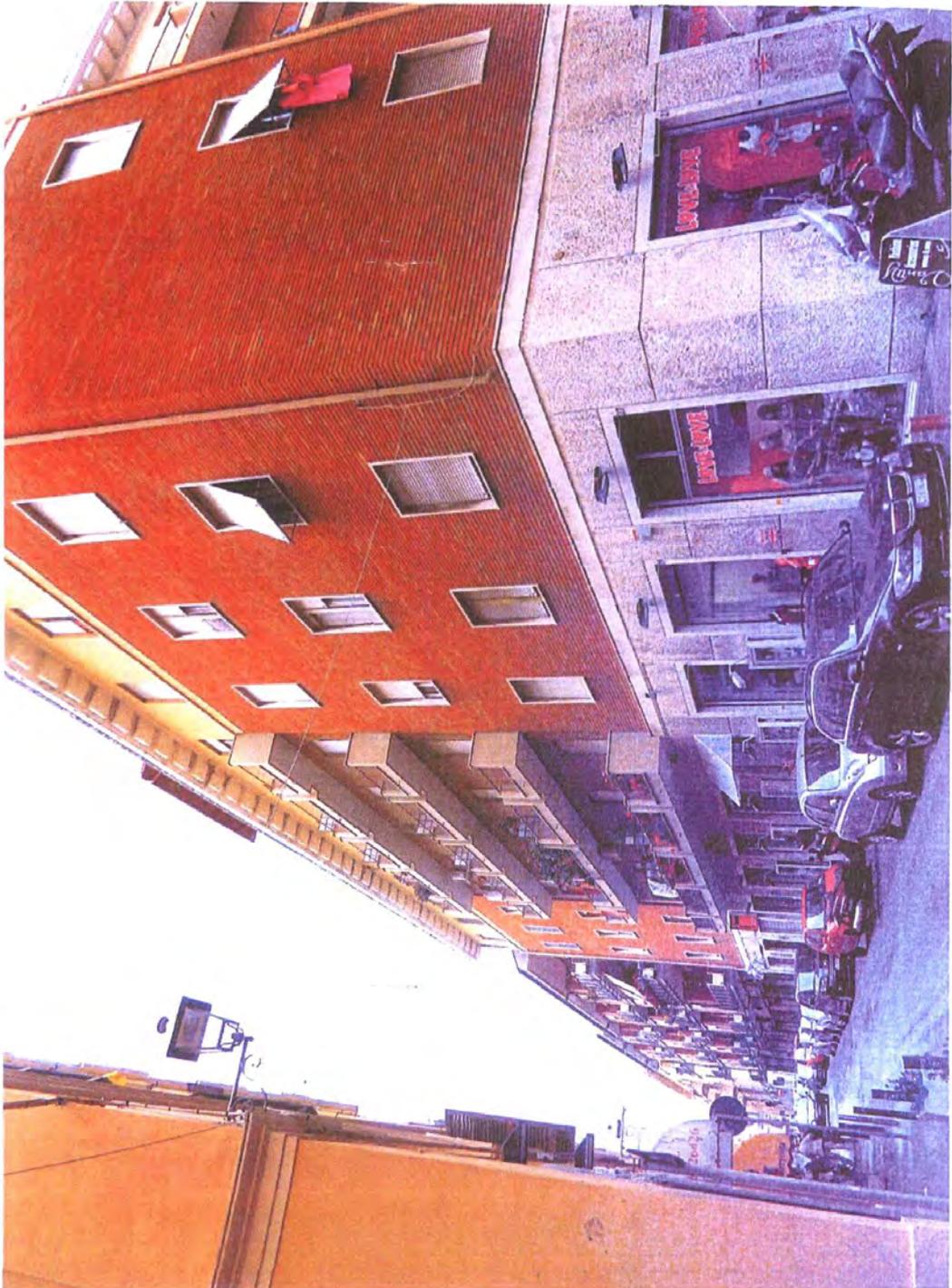
Comune CIVITAVECCHIA
Foglio 22

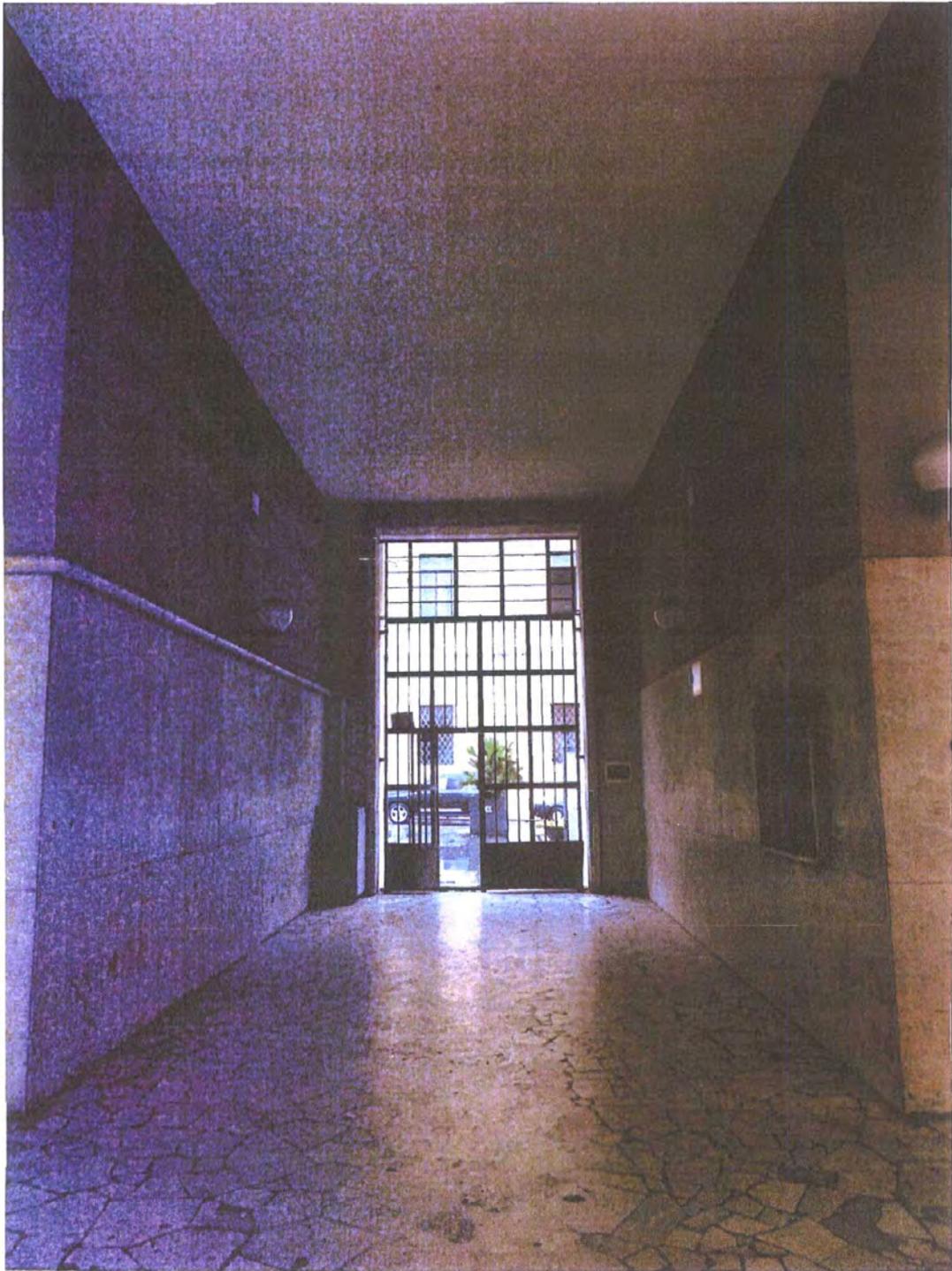
Scala originale 1:000
Dimensione cornice 295 000 x 169 000 metri

29 Mag 2012 14:29
Prot. n. 1429756/2012









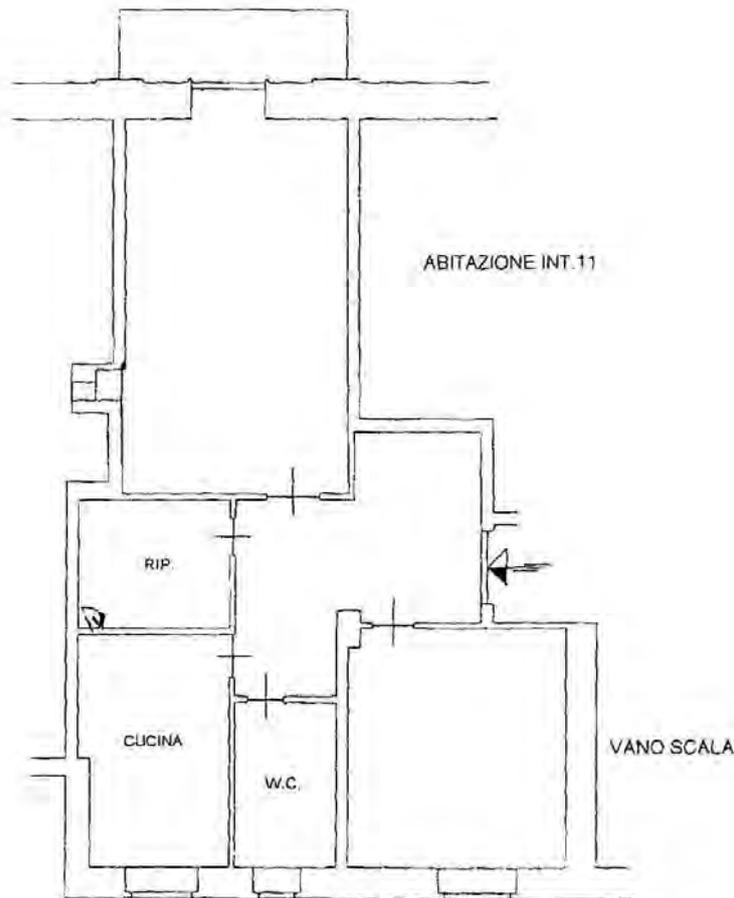
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. 1158391 del 10/12/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia	
Corso Centocelle	01v. 18
Identificativi Catastali:	Compilata da: Patrizi Claudio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico
Foglio: 22	Prov. N.
Particella: 247	
Subalterno: 48	

a n. 1 Scala 1:100

ABITAZIONE
PIANO QUARTO
SCALA C
INT. 10
H=3.07mt

VIA TRAIANA



del 15/12/2003 - Certificato n.1171591 - Richiesta n.1121680
schede: 1 - Formato acq.: A4(210x297) - Fatt di scala: 1,1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/05/2012

Dati della richiesta Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773)
 Provincia di ROMA
Carato Fabbricati Foglio: 22 Particella: 247 Sub.: 48
INTESTATO S.C.I.P. - SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI con sede in ROMA 06825791004* (U) Proprietà par 1/1

Unità immobiliare dal 10/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	22	247	48	1	1	A/Z	3	4 vani	Euro 547,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2004 n. 98945 - 1/2004 in atti dal 10/12/2004 (protocollo n. RM0915908) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo CORSO CENTOCELLE n. 18 piano 4 interno 10 scala C Annotazioni classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/04)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	22	247	48	1	1	A/Z	3	4 vani	Euro 547,44	VARIAZIONE del 10/12/2003 n. 54834 - 1/2003 in atti dal 10/12/2003 (protocollo n. 1158391) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
Indirizzo CORSO CENTOCELLE n. 18 piano 4 interno 10 scala C Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/04)											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/05/2012

Data: 29/05/2012 - Ora: 06.53.33
 Visura n. T4299 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	22	247	48	1	A/2	3	4 vani		Euro 547,44	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2003 n. 19841 - 17/2003 in atti dal 16/04/2003 (protocollo n. 415450) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo Annotazioni CORSO CENTOCCELLE n. 18 piano 4 interno: 10 scala C; classamento proposto e validato (D.M. 701/04)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	22	247	48	1	A/2	3	4 vani		Euro 547,44 L. 1.060.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 n. 100000. I 1994 in atti dal 28/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA ART. 2. LEGGE DEL 24/3/93 N. 75
Indirizzo Notifica CORSO CENTOCCELLE n. 18 piano 4; Partita 1075 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	22	247	48	1	A/2	3	4 vani		L. 1.360.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica CORSO CENTOCCELLE n. 18 piano 4; Partita 1075 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	22	247	48	1	A/2	3	4 vani		L. 2.720	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica CORSO CENTOCCELLE n. 18 piano 4; Partita 1075 Mod.58											

*Codice Fiscale Volontario in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/05/2012

Indirizzo Notifica	CORSO CENTOCELLE n. 18 piano 3	Partita	1075	Mod.58
-----------------------	--------------------------------	---------	------	--------

Situazione degli intestati dal 30/11/2001

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
N. DATI ANAGRAFICI S.C.I.P. - SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI con sede in ROMA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/11/2001 n. 89614/1/2001 in atti dal 16/04/2003 (protocollo n. 415430) Repertorio n. 290 Rogante: MINISTERO ECONOMIA Sede: ROMA DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' (PREALLINEAMENTO)	
CODICE FISCALE 06825791004	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/11/2001
N. DATI ANAGRAFICI I.N.A.I. ISTITUTO NAZIONALE ASSICURAZIONE INFORTUNI SUL LAVORO Impianto meccanografico del 30/06/1987	
CODICE FISCALE	

Rilasciata da: Servizio Telematico