

IMMOBILIARI SITUATE IN CIVITAVECCHIA (RM)

Corso Centocelle, 18

Appartamento scala C int. 11



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 ricettive 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.

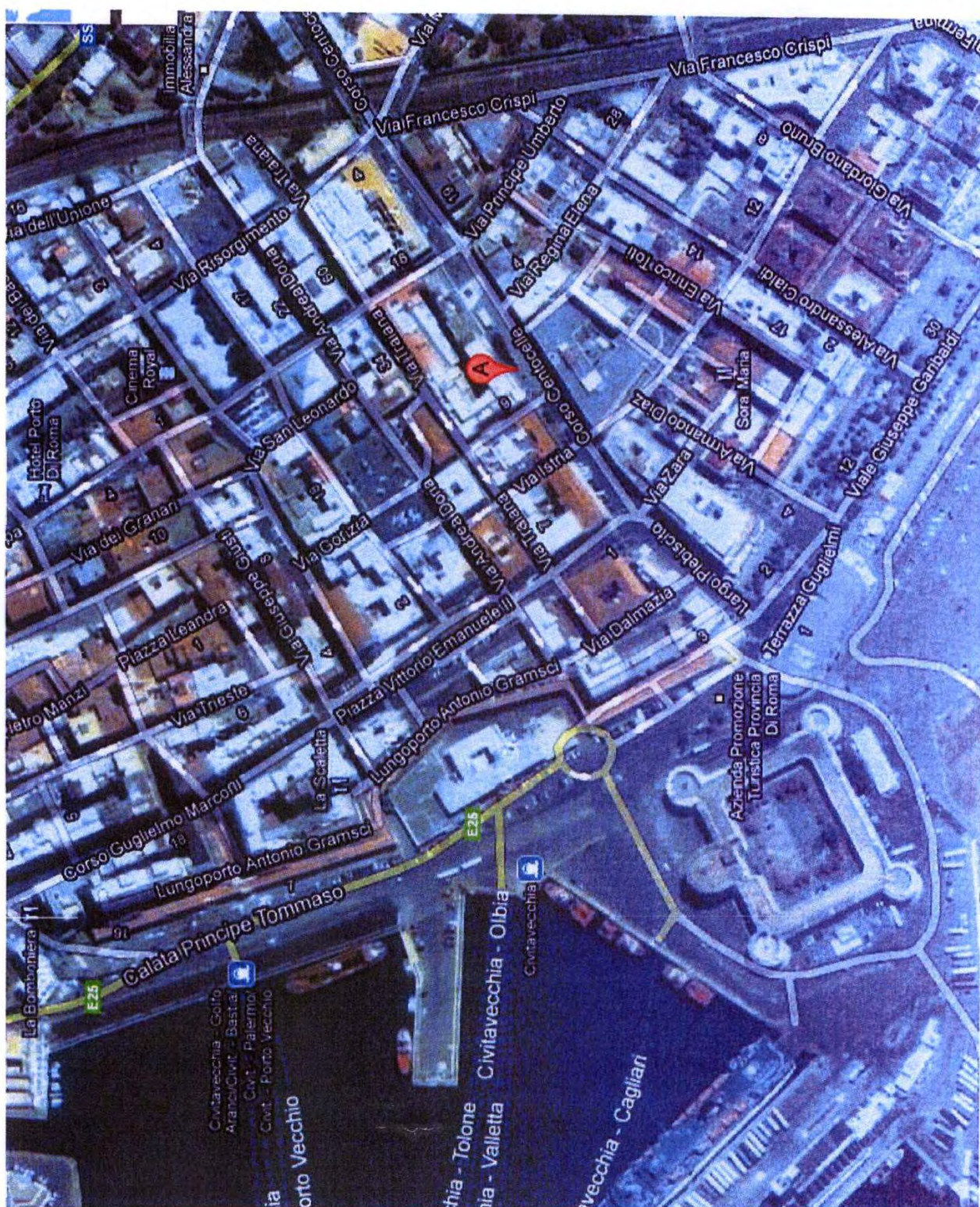
Non è più presente alcun servizio di portineria.

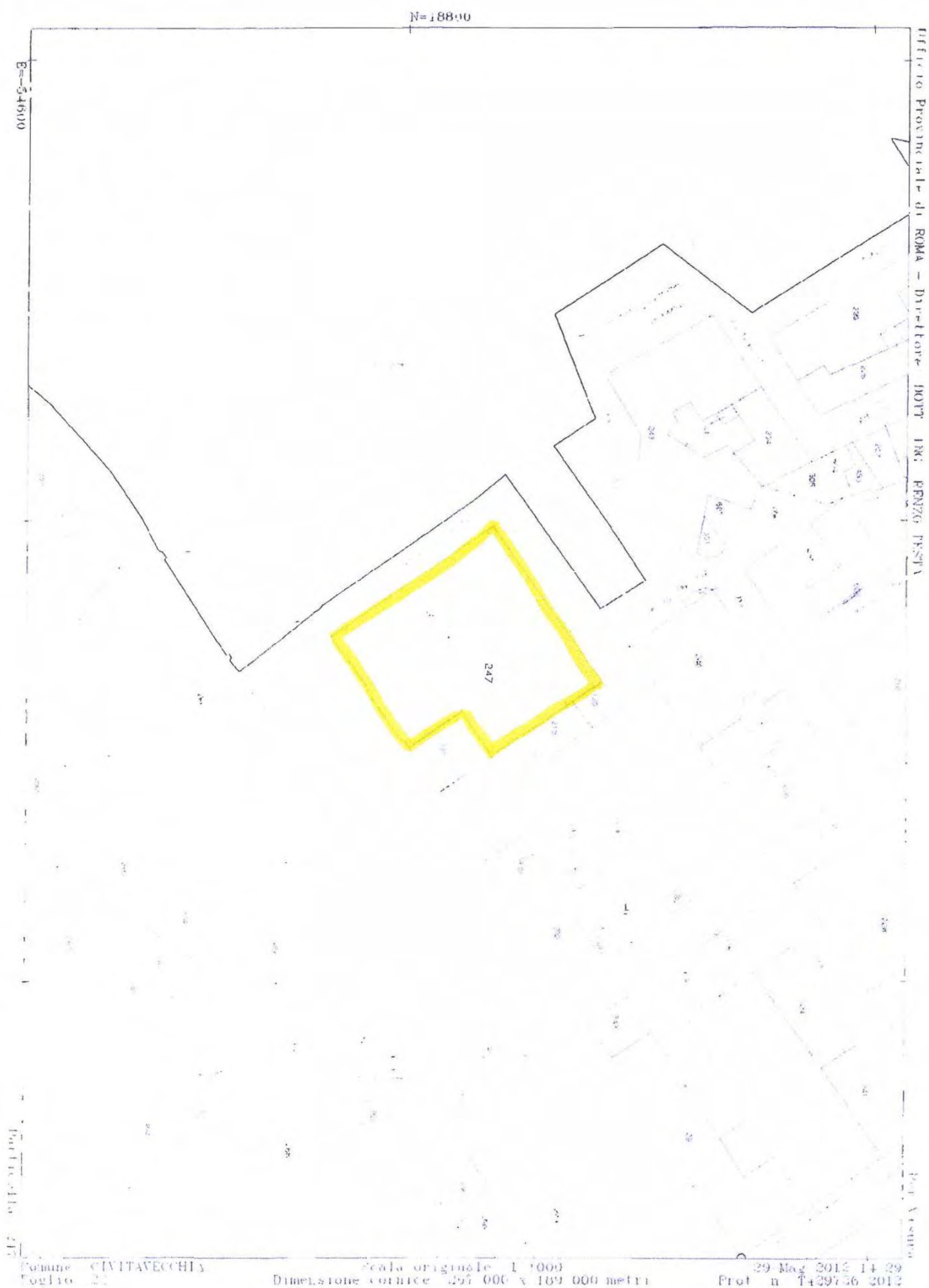
Sotto l'aspetto costruttivo ed architettonico, l'edificio presenta caratteristiche proprie degli immobili realizzati nei primi anni '50, ravvisabili diffusamente anche negli altri stabili ubicati nel centro di Civitavecchia.

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.



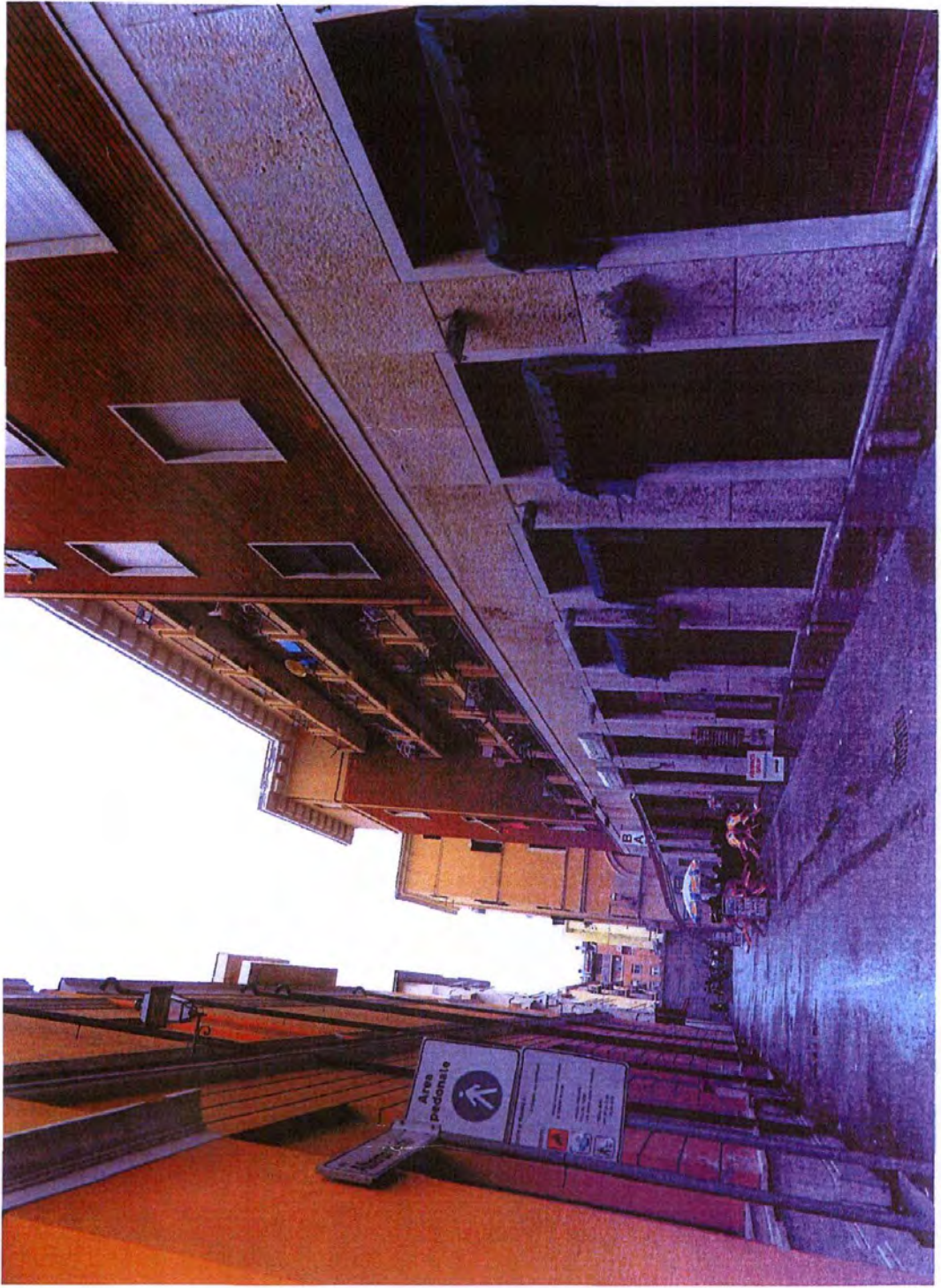


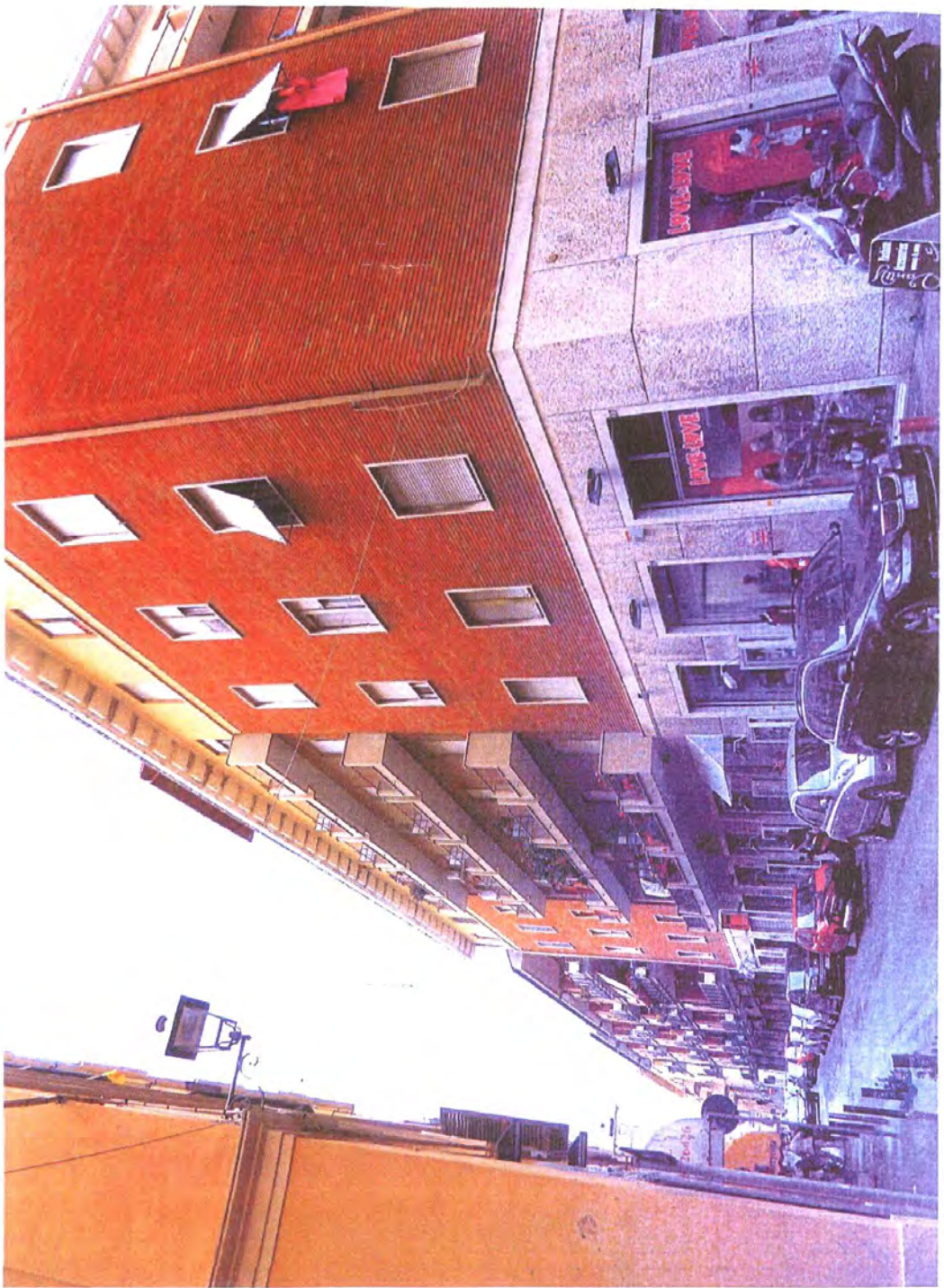
Comune CIVITAVECCHIA
Foglio 22

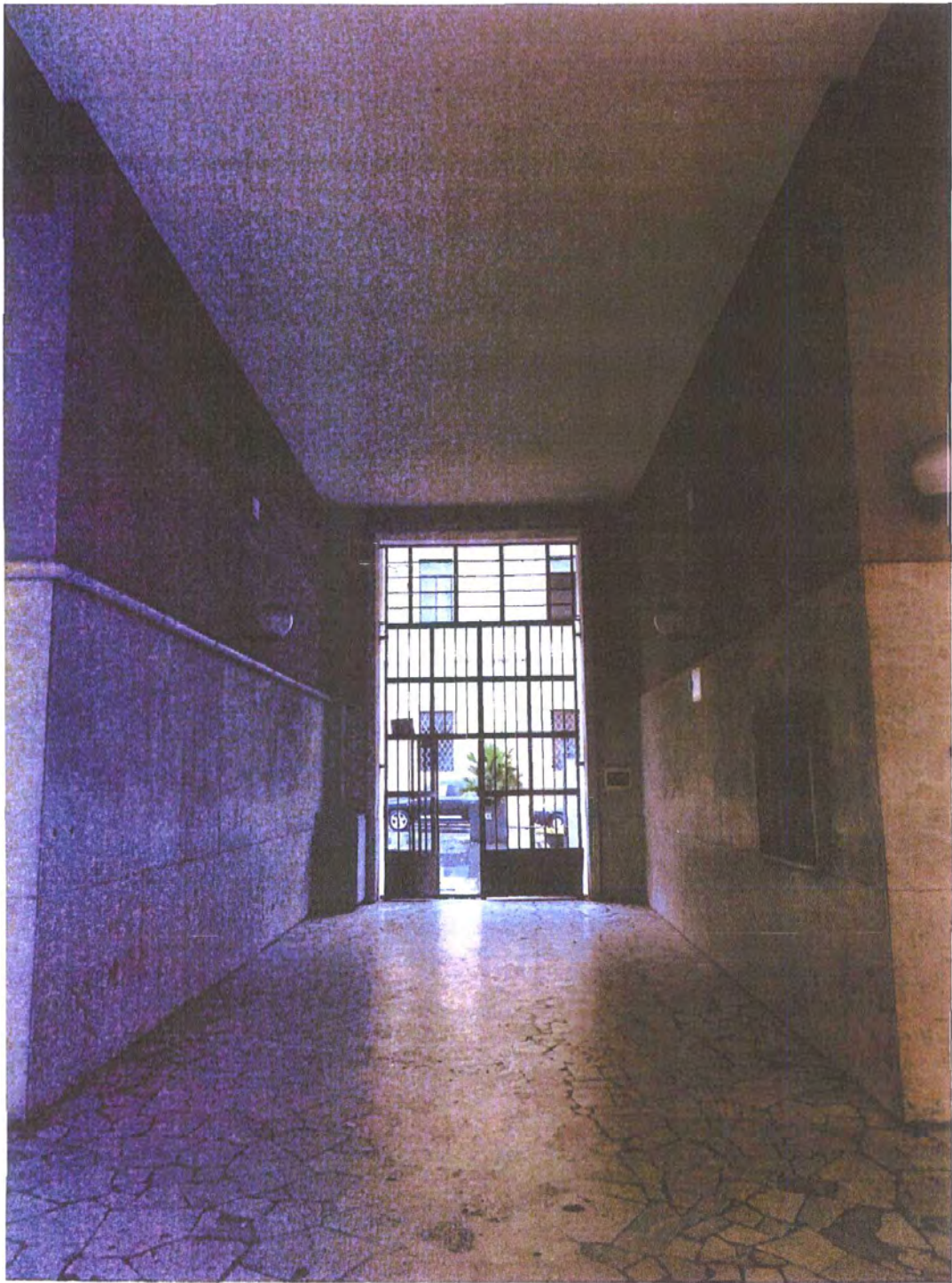
Scala originale 1:000
Dimensione cornice 295 000 x 109 000 metri

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









Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. 1158452 del 10/12/2003

Planimetria di U.I.U. in Comune di Civitavecchia

Corso Centocelle

civ. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 247

Subalterno: 49

Compilata da:

Patrizi Claudio

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

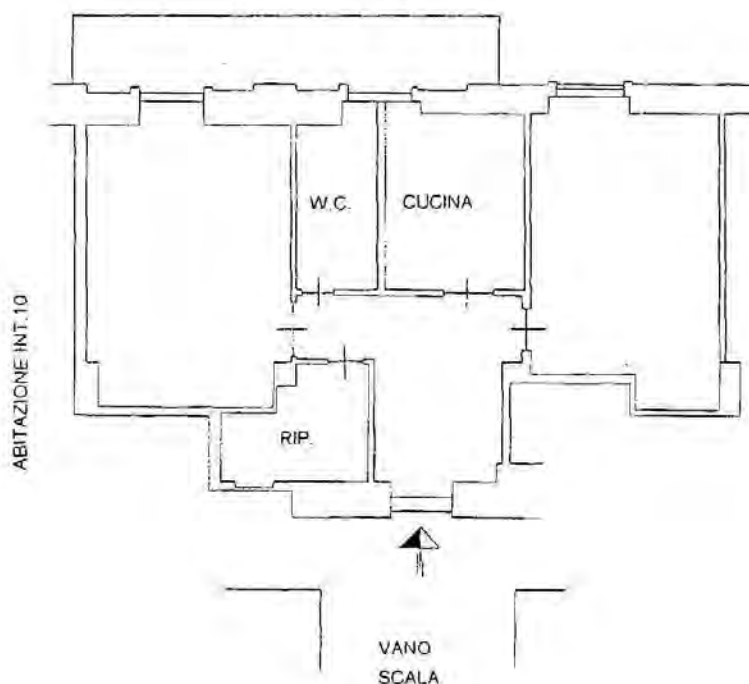
Prov.

N.

a n. 1 Scala 1:100

ABITAZIONE
PIANO QUARTO
SCALA C
INT. 11
H=3,07ml

VIA TRAIANA



15/12/2003 - Certificato n.1171635 - Richiesta n.1121680
chede. I - Formato acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

Visura storica per immobile

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

Data: 29/05/2012 - Ora: 06.57.00
Visura n.: T4416 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773)					
		Provincia di ROMA					
[Carato Fabbricati]		Foglio: 22 Particella: 247 Sub.: 49					
INTESTATO							
[1] ISTAT ISTITUZIONALE ASSICURAZIONI INCENDI SU 1 VOLUME							
Unità immobiliare dal 10/12/2004							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Area	Consistenza	Rendita
1	22	247	49	1	3	4 vani	Euro 547,44
VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2004 n. 98415. 1/2004 in atti dal 10/12/2004 (protocollo n. 11584352) VARIATIONE DI CLASSAMENTO							
Indirizzo: CORSO CENOCITTE n. 18 piano 4 interno 11 scala C. 11584352							
Annotazioni: classamento proposto con decoro di termini di cui all'art. 1 comma 3 D.M. 701/94							
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2003							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Area	Consistenza	Rendita
1	22	247	49	1	3	4 vani	Euro 547,44
VARIATIONE del 10/12/2003 n. 54817. 1/2003 in atti dal 10/12/2003 (protocollo n. 11584352) ESATTA							
Indirizzo: CORSO CENOCITTE n. 18 piano 4 interno 11 scala C. 11584352							
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA							

Visura storica per immobile

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbania	22	147	49	M/2	3	4 can.	Puro 547,44 L. 1.060.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 n. 100000/1/1994 in atti dal 28/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART. 2 LEGGE DEL 24.3.93 N. 75
CORRISPONDENZE n. 18 pagine 4:								Mod. 58	
Indirizzo								Partita	10/5

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSEMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Alt. (m)	A. eleg. (m)	Classif.	Consistenza	Rendita	
1	1.000	22	247	49	1.000	2.000	2.000	A/2	3	4 vani	
CONSO. CENTRO BALLE D'IS. QUADR.											
Indirizzo										VARIAZIONE del 01/01/1992	VARIAZIONE DEL QUADRO
Indirizzo										TARIFARIO	
Indirizzo										Parito	Mod. 58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Adrezo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		22	247	40			A/2	3	4 vani	L. 2.720	
CORRISPONDENTE a 12 piano F.											
Indirizzo										Impianto meccanografico del 10/06/1987	
edifica										Partita	1075
											Mod.58

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	
DATE DI NASCITA	DIRITTI ONERI REALI
IN ALTRI Istituti Nazionali Cassa di Risparmio di Napoli	1) Proprietà per 1000/1000
DATE DI NASCITA	UDICE TISC ALI
IN ALTRI Istituti Nazionali Cassa di Risparmio di Napoli	
DATE DI NASCITA	