

INAIL

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

**Sett. II – Edilizia e prevenzione negli
Edifici ad uso uffici istituzionali**

**COMUNE DI VELLETRI
CORSO DELLA REPUBBLICA N° 15
PIANO 2° - SCALA A
STIMA DELL'APPARTAMENTO INT. 4**

PREMESSA

La presente stima è redatta al fine dell'aggiornamento del valore delle unità immobiliari dell'edificio di proprietà dell'Istituto sito nel comune di Velletri, in Corso della Repubblica, n° 15.

DESCRIZIONE 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 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

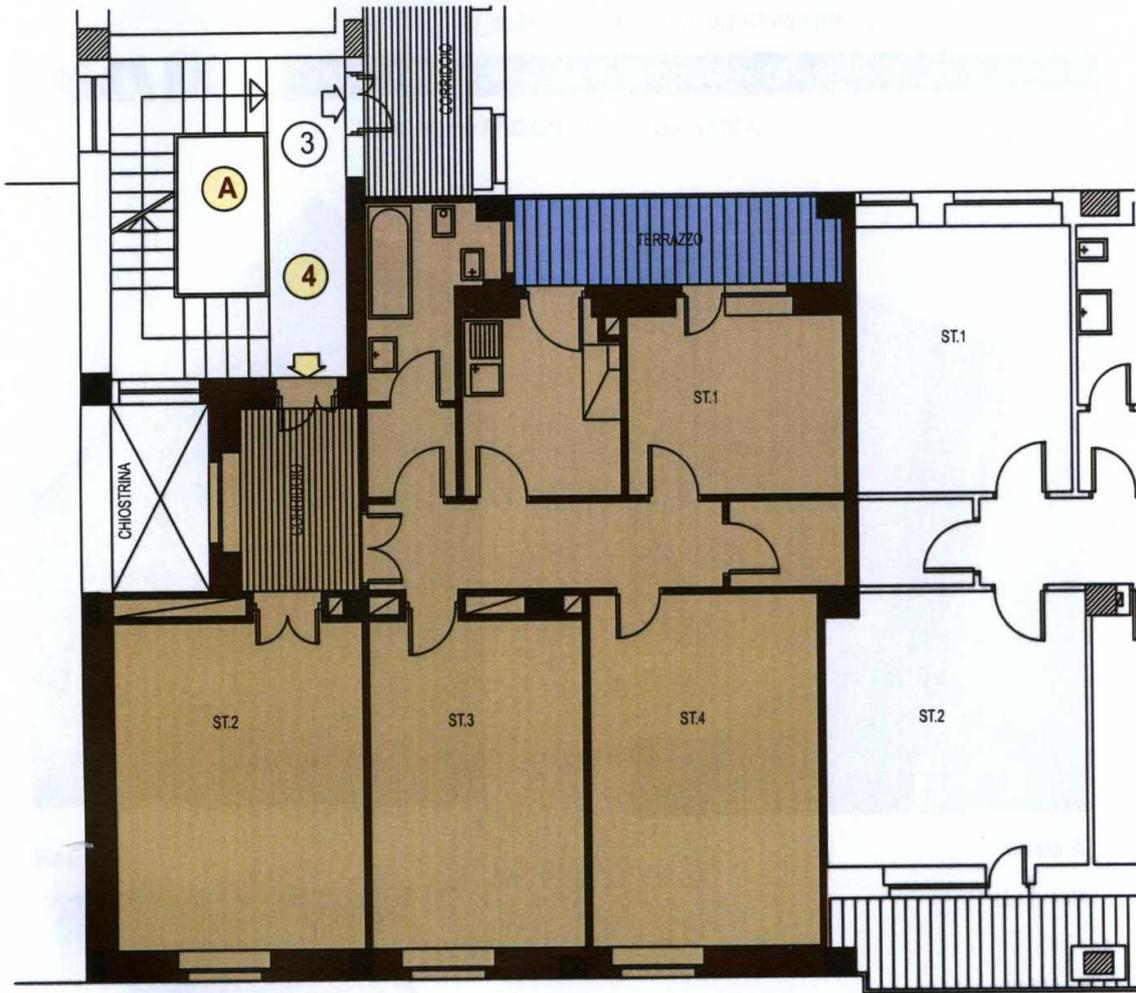
L'appartamento, censito al catasto fabbricati al foglio MU particella 2090 sub. 504 è attualmente locato.

Risulta ubicato al piano secondo - in base alla descrizione dell'edificio fatta in precedenza, ovvero terzo in base alle risultanze catastali - e l'immobile, come indicato nelle premesse, non è dotato di ascensore. E' presente come pertinenza la cantina ubicata al piano seminterrato.

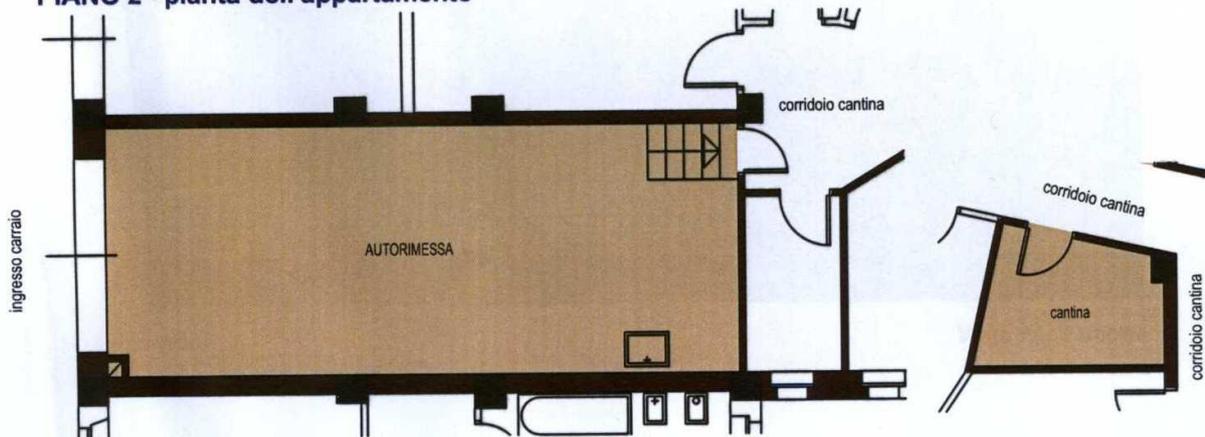
L'appartamento è da considerarsi come "da ristrutturare", in quanto necessita di un intervento radicale data la vetustà dell'immobile riguardante le finiture delle pareti e soffitti, gli infissi interni ed esterni, la cucina ed il bagno, oltre al rifacimento degli impianti idrosanitario ed elettrico.

Esso mantiene ancora gli schemi impiantistici e 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 posato "alla Veneziana" negli ingressi.
- Le pareti sono rifinite con pittura chiara così come i soffitti sono tinteggiati di bianco.
- Il bagno è provvisto di pezzi igienici di tipo commerciale ed è rivestito e pavimentato con maioliche di qualità economica.
- I serramenti interni verniciati di bianco, sono in legno e di tipologia economica.
- Gli infissi esterni sono in legno verniciato, con vetro monostrato dello spessore di 3 mm, dotati di avvolgibile.
- L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con radiatori in ghisa.
- Non è presente la distribuzione di metano.
- L'impianto elettrico è risalente alla costruzione originale, fatta eccezione per gli interruttori a monte delle linee che sono stati sostituiti con dispositivi magnetotermico-differenziali per un parziale adeguamento alle disposizioni della Legge 46/90.
- L'impianto non è dotato di conduttore di terra e non è sfilabile.
- L'impianto idrico è alimentato da cassoni di accumulo posti in locale apposito in copertura.



PIANO 2 - pianta dell'appartamento



PIANO TERRA - box

**PIANO SEMINTERRATO
cantina**

IS_00982.01.009 - IS_00982.01.030 (BOX) - Unità immobiliare in:

INAIL

VELLETRI, Corso della Repubblica n°15 - scala A, int. 4, piano 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



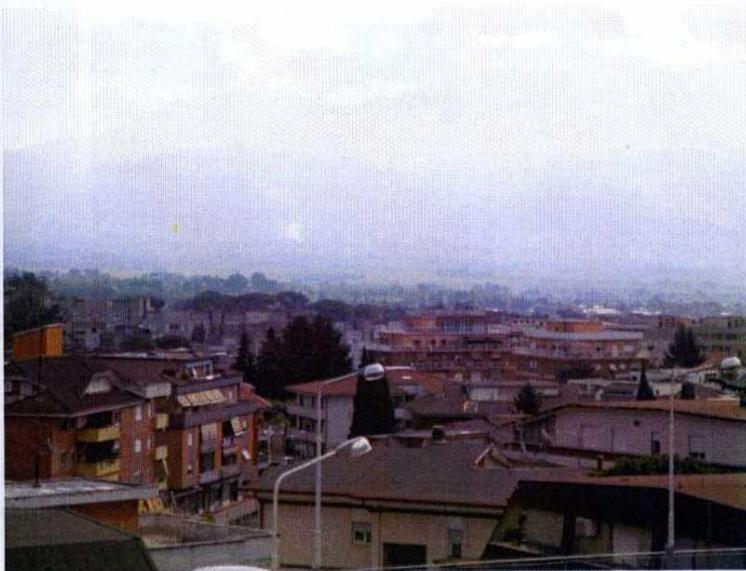
Esterno



Scala A



Corridoio



Vista dal balcone

IS_00982.01.009 - IS_00982.01.030 (BOX) - Unità immobiliare in:

INAIL

VELLETRI, Corso della Repubblica n°15 - scala A, int. 4, piano 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



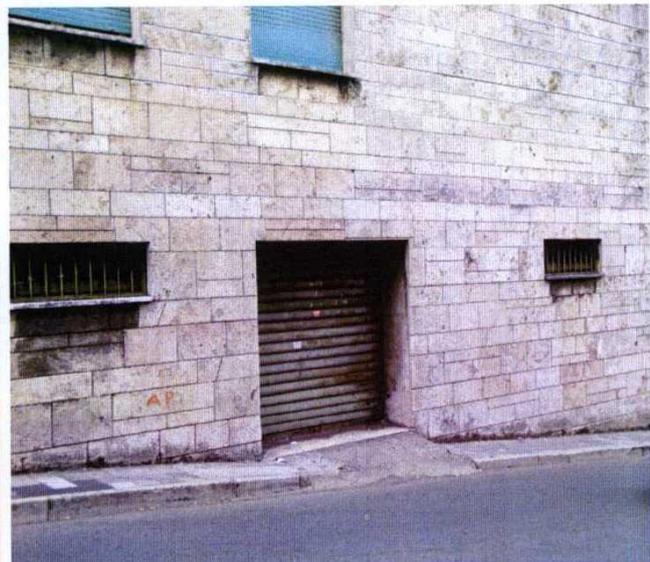
Dettaglio pavimentazione



Zona pranzo



Camera



Box

44

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di
Roma

Scalata n.1
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollata n. del
Pianimetria di u.s.n. in Comune di Telletri
Corso Della Repubblica
civ. 15

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: M7
Particella: 2090
Subalterno: 504

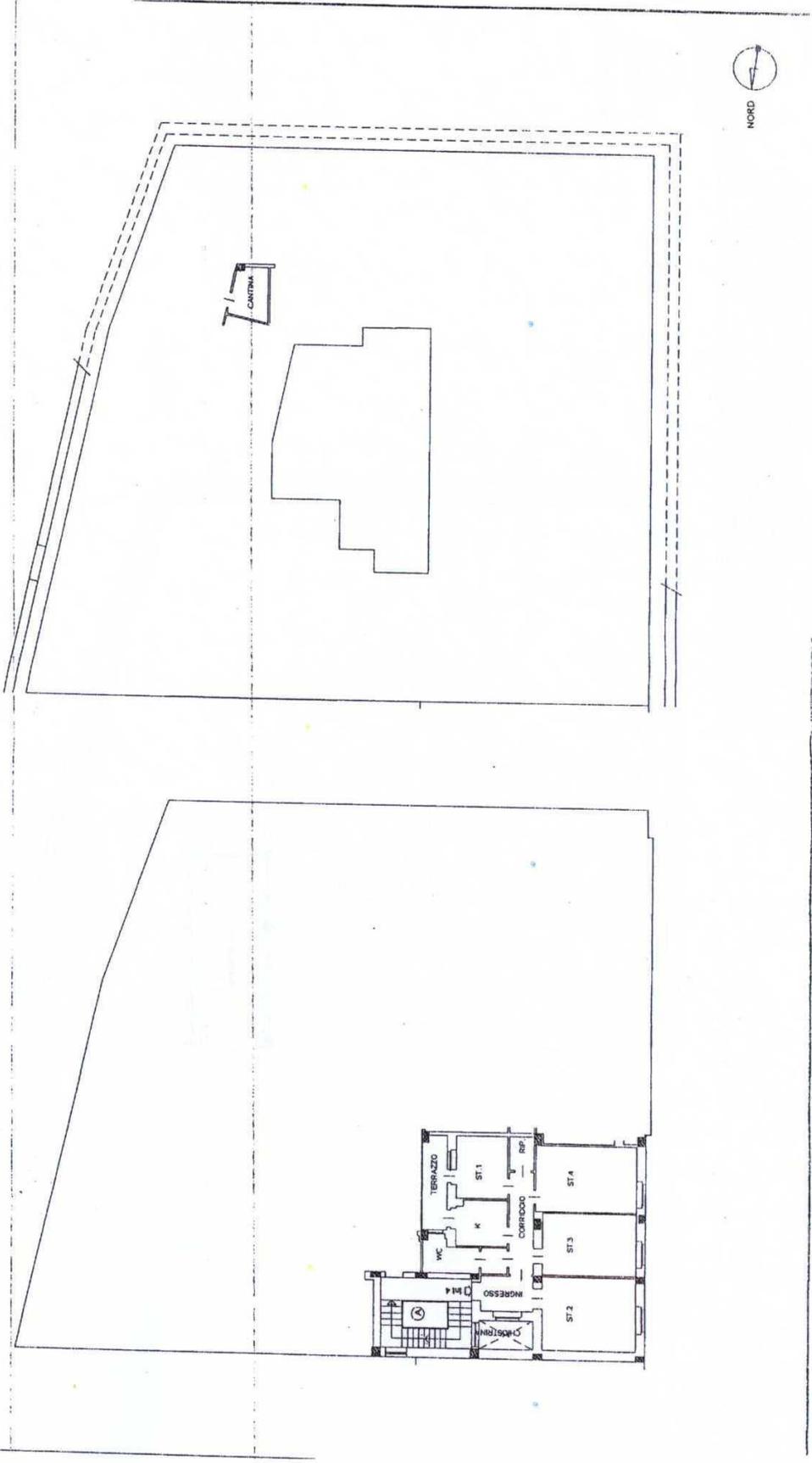
Compilata da:
Petrini Claudio
Iscritta all'albo.
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

ABITAZIONE

CLAUDIO PETRINI

PIANO TERZO
H=3,00

PIANO S1
H=2,50



A/4

MOD. AN (CEU)

LIRE 800

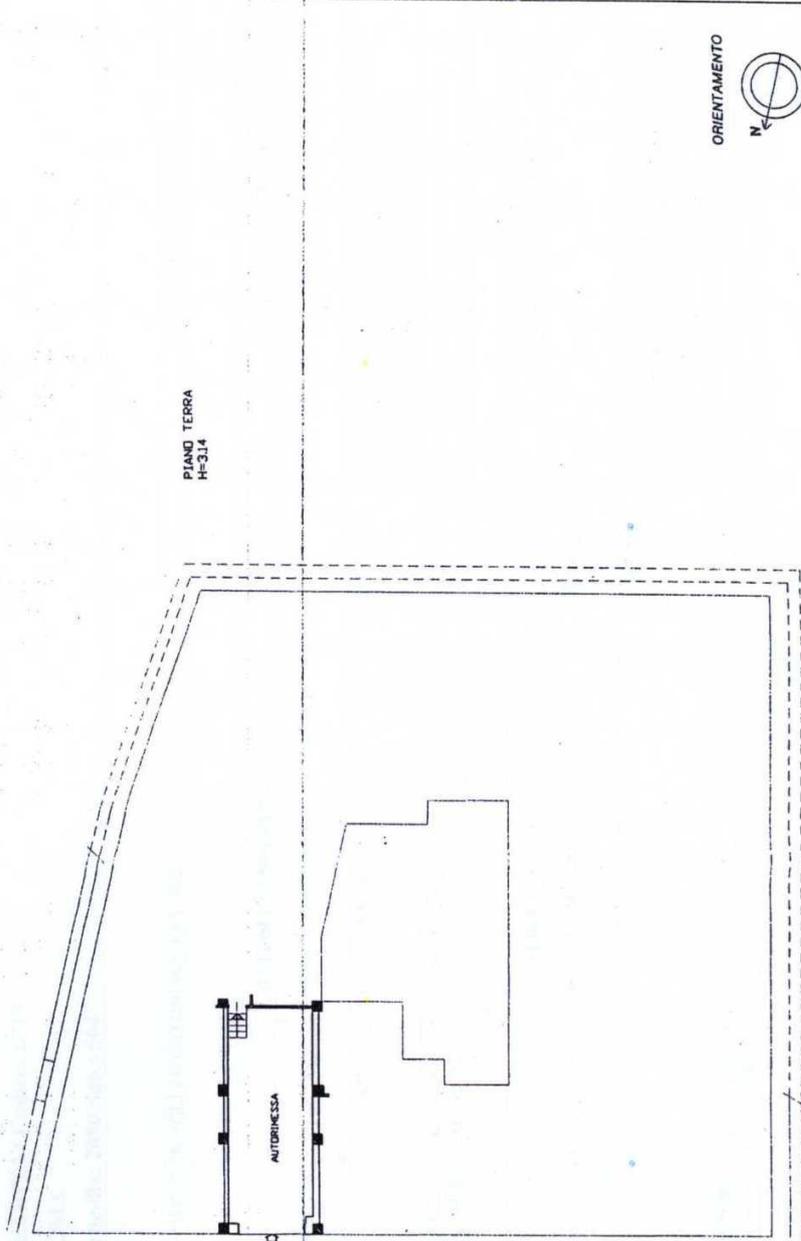
MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di VELLETRI via EDGARDO ZALLI SAJANI civ. 5

MODULO
F. 10, art. 48



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



Completata da Ing. LAURADIO

(con. Copia in mano)

IOHMASO

Iscritto all'albo degli INGEGNERI della provincia di ROMA n. 75508

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. HU n. 2030 sub. 6



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2014

Data: 18/08/2014 - Ora: 16.19.58 Segue
Visura n.: T81866 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di VELLETRI (Codice: L719) Provincia di ROMA |
| Catasto Fabbricati | Foglio: MU Particella: 2090 Sub.: 504 |

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 03/04/2006

| 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 | 504 | | | A/2 | 4 | 6,5 vani | Euro 721,75 | 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: 4 scala: A; | | | | | | | | | | | |
| 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 | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | | MU | 2090 | 504 | | | A/2 | 4 | 6,5 vani | Euro 721,75 | 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: 4 scala: A; | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 27/10/2005

| N. | DATI ANAGRAFICI | | | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------|
| | INAIL ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO | CODICE FISCALE | (1) Proprieta' per 1000/1000 | |
| 1 | INAIL ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO | | (1) Proprieta' per 1000/1000 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | |
| 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 | | | | |



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/08/2014 - Ora: 16.19.58 Fine

Visura n.: T81866 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2014

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



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/08/2014

Data: 19/08/2014 - Ora: 09.07.28 Segue

Visura n.: T9155 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di VELLETRI (Codice: L719) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ROMA Foglio: MU Particella: 2090 Sub.: 6 |

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 22/02/2002

| 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 | 6 | | | C/6 | 6 | 40 m ² | Euro 165,27 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 n. 7901 .1/2002 in atti dal 22/02/2002 (protocollo n. 163638) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |
| Indirizzo Annotazioni VIA EDGARDO ZAULI SAIANI n. 5 piano: T; 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 | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | | MU | 2090 | 6 | | | C/6 | 6 | 40 m ² | Euro 165,27 L. 320.000 | VARIAZIONE del 06/03/2000 n. H00310 .1/2000 in atti dal 06/03/2000 INSERIM . PLANIM . RETT . TOPON . |
| Indirizzo Notifica Annotazioni . VIA EDGARDO ZAULI SAIANI n. 5 piano: T; classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | Mod.58 | |



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/08/2014 - Ora: 09.07.28 Fine
Visura n.: T9155 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/08/2014

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 | 6 | | | C/6 | 6 | 40 m ² | Euro 165,27 L. 320.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo - , VIA E Z SAYANI n. 5 piano: T; | | | | | | | | | | | |
| Notifica - , Partita 4099 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 | 6 | | | C/6 | 6 | 40 m ² | L. 760 | Impianto meccanografico del 01/01/1989 |
| Indirizzo - , VIA E Z SAYANI n. 5 piano: T; | | | | | | | | | | | |
| Notifica - , Partita 4099 Mod.58 - | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Roma

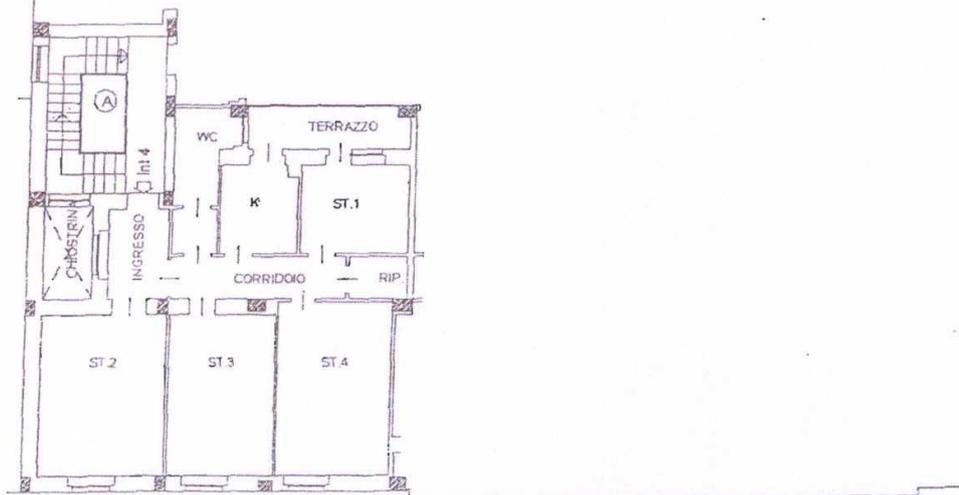
Dichiarazione protocollo n.
Planimetria di u.i.u. in Com
Corso Della Repubblica

Scheda n.1

Scala 1:200

ABITAZIONE

PIANO TERZO
H=3.00



| | | |
|-----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| del Velletri | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: MM | Compilata da: Patrizi Claudio |
| civ. 15 | Particella: 2090 Subalterno: 504 | Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico |
| | | Prov. N. |

CLAUDIO PATRIZI

PIANO S1
H=2.50

