



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



SCHEDA INFORMATIVA UNITA' IMMOBILIARE

VIALE DEL VIGNOLA 111, 00196 - ROMA

Scala: -

Piano: 09 - S1

Interno: 41 - 4

Stato: Libero

Superficie ragguagliata totale mq: appartamento 75,00 mq catastali
locale deposito 7,00 mq catastali

Anno di costruzione: Ante 1967

Identificativi catastali:

Unità Residenziale cat. A/2 foglio 534 part. 24 sub 528

Unità Secondaria cat C/2 foglio 534 part. 24 sub 530

Descrizione Unità immobiliare:

Unità immobiliare di civile abitazione posta al piano decimo (ultimo del fabbricato), composta da 4 vani catastali. Internamente l'appartamento è composto da un ingresso, due camere, cucina e un bagno è presente un grande balcone. Si affaccia su un lato (viale del Vignola), con orientamento nord-est/nord-ovest. La localizzazione all'interno della zona è normale, la tipologia architettonica è civile, lo stato manutentivo dell'edificio è considerato scadente. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare viene rilevato dal sopralluogo interno effettuato e risulta scadente. Varie infiltrazioni si notano dal soffitto e da una parete di una camera, esposta esternamente a nord, impianto elettrico in pessimo stato con mancanza di tutte le prese e degli interruttori elettrici. Pavimentazione nelle camere in marmette e nei servizi (bagno e cucina) in ceramica, porte interne in legno e infissi in alluminio a doppio vetro. Il balcone di pertinenza all'unità immobiliare risulta in cattivo stato sia la pavimentazione che specialmente il parapetto fronte strada. Porta di ingresso blindata.

Pertinenze:

Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato e distinta con l'interno 4 confinante alle cantine all'interno 5 e 3. Unico ambiente di forma regolare con altezza interna di 4,05 ml, è presente una piccola finestra.

Ubicazione:

L'edificio è ubicato nella zona semicentrale della Città posizionato parallelamente al fiume Tevere e vicino al Ponte della Musica. La zona è servita da numerosi servizi pubblici tra cui banche, uffici postali, farmacie, Ambasciate, hotel, Auditorium Parco della Musica, Teatro Olimpico, Stadio Flaminio, Stadio Olimpico e scuole di vario ordine e grado. Numerose le linee di trasporto pubblico, sia su gomma che su ferro, che collegano il quartiere Flaminio con il centro della Città e con i quartieri adiacenti.

La zona è dotata di parcheggi pubblici e/o privati, principalmente a pagamento, posizionati nel quartiere, tuttavia essi non soddisfano pienamente la richiesta, visto il traffico automobilistico che caratterizza la zona prevalentemente nell'orario uffici. L'immobile è situato in un contesto viario novecentesco, di relativa modernità, progettato e realizzato per permettere una buona viabilità ed un facile collegamento con il sistema viario preesistente. Le infrastrutture viarie



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



principali sono Lungotevere Flaminio e la via Flaminia. L'immobile è situato in un contesto viario novecentesco, di relativa modernità, progettato e realizzato per permettere una buona viabilità ed un facile collegamento con il sistema viario preesistente. Le infrastrutture viarie principali sono Lungotevere Flaminio e la via Flaminia. Molte sono le attrazioni culturali, tra quelle più note si elencano: lo Stadio Nazionale, le diverse sedi espositive di Valle Giulia, con la Galleria nazionale d'arte moderna e contemporanea, il Maxxi (Museo nazionale delle arti del XXI secolo, su via Guido Reni), Museo Hendrik Christian Andersen (su via Pasquale Stanislao Mancini), Teatro Olimpico (piazza Gentile da Fabriano). Da evidenziare il Ponte della Musica-Armando Trovajoli (Powell-Williams Architects, 2011) e la Basilica di Santa Croce a Via Flaminia, su via Guido Reni.

Caratteristiche dell'edificio:

Il compendio immobiliare è stato realizzato negli anni Sessanta ed è prospiciente Viale del Vignola, con ingresso al civico 111, e via Giorgio Vasari, si sviluppa per dieci piani fuori terra (comprensivo di piano rialzato individuato catastalmente come piano primo), oltre il piano terrazzo, e uno entro terra. La struttura è in muratura portante, le facciate esterne si presentano nella parte bassa rivestite in pietra naturale mentre le restanti porzioni sono rivestite in cortina di laterizio. La copertura è mista, con porzioni centrali terrazzate e porzioni a falde lungo il perimetro dell'edificio. La palazzina, di tipo civile, è servita da un unico corpo scala con ascensore ed è costituita da 41 unità immobiliari a destinazione residenziale di cui 39 oggetto della presente valutazione e 16 cantine, poste al piano interrato (catastale S1), oltre ad una unità immobiliare a destinazione terziaria. Al fabbricato si accede direttamente dalla strada (viale del Vignola) attraverso un cancello in ferro, dove è presente un locale di guardiania ad oggi non utilizzato, dunque, si giunge ad un ulteriore portone in legno per l'accesso al vano ascensore e scale. Internamente le pareti del vano scala sono in idropittura con scale e pavimentazione in scaglie di marmo colorato. La porzione del fabbricato dove sono ubicate le cantine, la centrale termica e l'unità immobiliare ad uso terziario risulta al piano interrato; il vano corridoio delle cantine risulta in pessimo stato manutentivo con la presenza di umidità di risalita, nel complesso la parte interrata, comprensiva del vano di accesso alle suddette unità versa in uno stato manutentivo scadente.

Finiture dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione straordinaria.