



TOLFA (RM)  
Via Frangipani, 55/57



Intesa Sanpaolo Group Services  
Direzione Centrale Immobili  
Ufficio Property Management  
Via Bisceglie 120, 20152 Milano  
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO



## UBICAZIONE

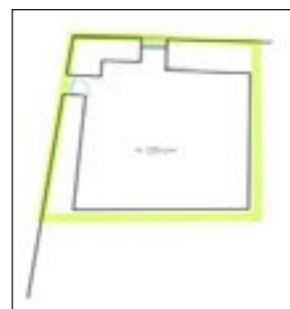
L'immobile è ubicato in Via Frangipani 55-57, nella zona antica del comune di Tolfa. Tolfa è un comune italiano di circa 5.159 abitanti della città metropolitana di Roma. L'edificio oggetto di analisi è una palazzina a due piani fuori terra oltre soffitta e tre piani sottoterra ai quali si può accedere anche dall'esterno, attraverso un vialetto di ciottoli, posto lungo il perimetro laterale dell'edificio. L'accessibilità con i mezzi si può definire buona in quanto la località viene raggiunta, partendo da Roma, sia attraverso la Via Aurelia sia attraverso l'autostrada per Civitavecchia, prendendo l'uscita a Santa Severa e proseguendo sulla SP3b, si può raggiungere Tolfa anche attraverso la Braccianese. L'ingresso autostradale più vicino (Santa Severa) dista circa 30 km e raggiungibile percorrendo la SP3b. L'autostrada è la A12 (Autostrada Azzurra) collega la città di Roma alla Toscana passando lungo la costa. Il capoluogo di provincia Roma dista circa 80 km.



## PLANIMETRIE CATASTALI



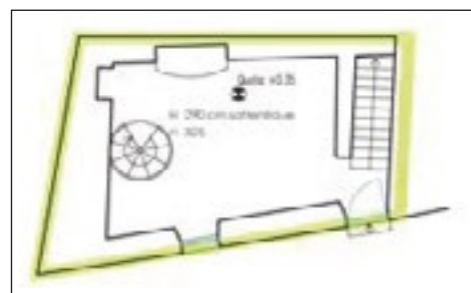
Planimetriai S1



Planimetriai S2



Planimetriai P1



Planimetriai PT

## DATI CATASTALI

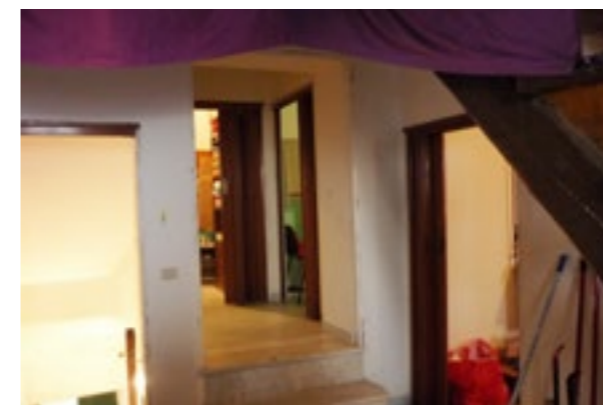
Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
T	23	518	3	C/2

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S2	Locale sottostrada	38
S1	Locale sottostrada	70
T	Locale Ingresso	34
1	Locale piano primo	73
2	Sottotetto	66
Locale tecnico		281 (mq)

## DESCRIZIONE

Trattasi di immobile cielo-terra che si eleva su due piani fuori più una soffitta/sottotetto di altezza limitata, e tre piani sotto il livello della strada. La palazzina risulta essere data in comodato gratuito al Comune di Tolfa per essere utilizzata come centro Culturale permanente. Le condizioni interne dei locali sono sufficienti; si accede al Piano Terra direttamente da strada pubblica; varcando l'ingresso ci si trova di fronte una scala che porta direttamente al Piano Primo, mentre sulla sinistra si accede ad un primo locale, dove è posizionata una scala a chiocciola in metallo che permette l'accesso ai due piani sotto il livello strada. Entrambi i piani sono utilizzati come magazzino e sono dotati di servizi igienici; lo stato conservativo dei due locali risulta sufficiente, mentre alcuni ambienti si trovano allo stato grezzo (a questi locali si può accedere anche direttamente dall'esterno attraverso dei portoncini in legno posti lungo il perimetro laterale dell'immobile). Dalla scala posta all'ingresso si accede al Primo Piano, dove troviamo un ampio disimpegno con una scala in legno, un bagno e due stanze utilizzate per gli incontri delle diverse associazioni che utilizzato questi spazi. Dalla scala in legno si accede al sottotetto, non completamente utilizzabile, il quale presenta un'altezza al colmo pari a circa due metri, mentre alla linea di gronda l'altezza è inferiore ai 50 cm., questo spazio è utilizzato come deposito. La pavimentazione dell'intero immobile è in mattonelle in gres. I locali al piano terra e ai due piani interrati presentano solai in legno, mentre il piano primo e il sottotetto presentano solai intonacati. Gli infissi sono tutti in legno in cattivo stato di manutenzione sia interno che esterno. L'immobile presenta impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, l'impianto idrico ed elettrico non risultano completamente a norma.



Vista interna



Vista interna