

IMMOBILE “VIA MAURI - lotto 9”

Comune di Roma – via Achille Mauri, 28

(Coordinate Geografiche E 12.427073 – N 41.948130)



TIPOLOGIA IMMOBILE

Abitazione di tipo civile

DESCRIZIONE ANALITICA

L'appartamento è localizzato al piano seminterrato di un palazzo realizzato negli anni '70 nel quartiere Trionfale, vicino alla Riserva naturale dell'Insugherata.

L'appartamento, è composto da ingresso (foto 1), cucina (foto 2), bagno (foto 3) e due camere (foto 4-5); è dotato di cantina (foto 6-7) e posto auto (foto 8).

Il fabbricato, con annesso cortile condominiale interno e due giardini privati, è stato costruito con concessione edilizia n. 581 del 26/04/1972. L'appartamento, oggetto della presente vendita, di cui era stata modificata la destinazione d'uso da magazzino ad abitazione senza le dovute autorizzazioni edilizie necessarie, è stato sanato con concessione n. 238.312 del 1986.

Le planimetrie catastali presentate in data 04/11/1985 sono conformi allo stato di fatto.

A livello strutturale l'edificio è stato realizzato, visto il periodo di costruzione, con strutture portanti in cemento armato e strutture orizzontali con solai misti (cemento armato e laterizi); le tamponature sono intonacate. Le finiture risalgono all'anno di costruzione con pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine prevalentemente in ceramica e sanitari di tipo corrente; la porta d'ingresso è in legno, mentre quelle interne sono in legno e vetro; le finestre in alluminio con vetri semplici e grate.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e telefonico sono a norma; il riscaldamento è centralizzato.

L'Università di Bologna è proprietaria del 40% dell'immobile, il cui 60% è di proprietà della sig. Veronesi Valeria; l'immobile messo all'asta è costituito dall'intero appartamento.

ABITABILITÀ

L'abitabilità è stata rilasciata con licenza Rep. 1554 del 2003

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

APE rilasciato il 22/03/2017 con ID opec283.20170322094823.15742.06.1.17@pec.aruba.it, valido fino al 31/12/2018

SUPERFICIE COMMERCIALE

totale superficie commerciale mq 70 circa oltre 11 mq circa del posto auto

DATI CATASTALI

Immobile	Foglio	Mappale	Subalterno
Appartamento interno 16	191	8	16
Posto auto	191	8	509

NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI

2

DATA DI COSTRUZIONE

L'edificio con annesso cortile condominiale interno e due giardini privati, è stato costruito con concessione edilizia n. 581 del 26.04.1972; successivamente l'appartamento in oggetto, di cui era stata modificata la destinazione d'uso da magazzino ad abitazione senza le dovute autorizzazioni edilizie necessarie, è stato sanato con concessione n. 238312 del 1986, abitabile giusta licenza prot. n. 99917/2003 (Rep.1554 del 06/08/2003).

Le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio provinciale del Catasto Fabbricati in data 04/11/1985 sono conformi allo stato di fatto.

STATO MANUTENTIVO

L'immobile è in buono stato di manutenzione, anche se la posizione di piano non favorisce la giusta illuminazione dei locali.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono attualmente liberi.

VINCOLI STORICO-ARTISTICI

L'immobile non è stato sottoposto a procedura di verifica di interesse culturale, non ricorrendone i presupposti essendo stato realizzato da meno di 70 anni (art.10 c.5 D.Lgs.42/2004).

INFORMAZIONI TERRITORIALI

L'immobile si trova nel quartiere Trionfale, in una zona principalmente residenziale, vicina alla Riserva naturale dell'Insugherata e ad altri parchi urbani.

Nello specifico l'immobile si affaccia sullo slargo formato da v. A. Conti v. R. Lambruschini e v. D. Berti.

L'immobile è individuato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Roma del 2008 nella zona denominata "Città da ristrutturare. Tessuti prevalentemente residenziali e nuclei di ex edilizia abusiva da recuperare".

PREZZO BASE ASTA

€ 219.000,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

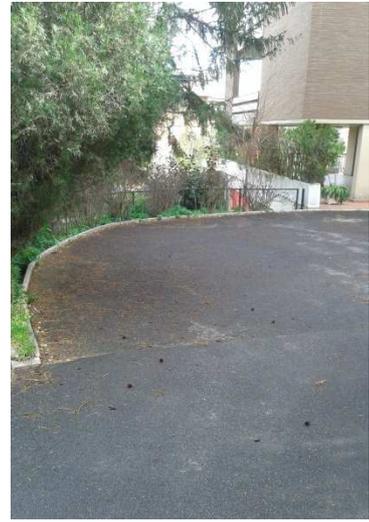


FOTO 8

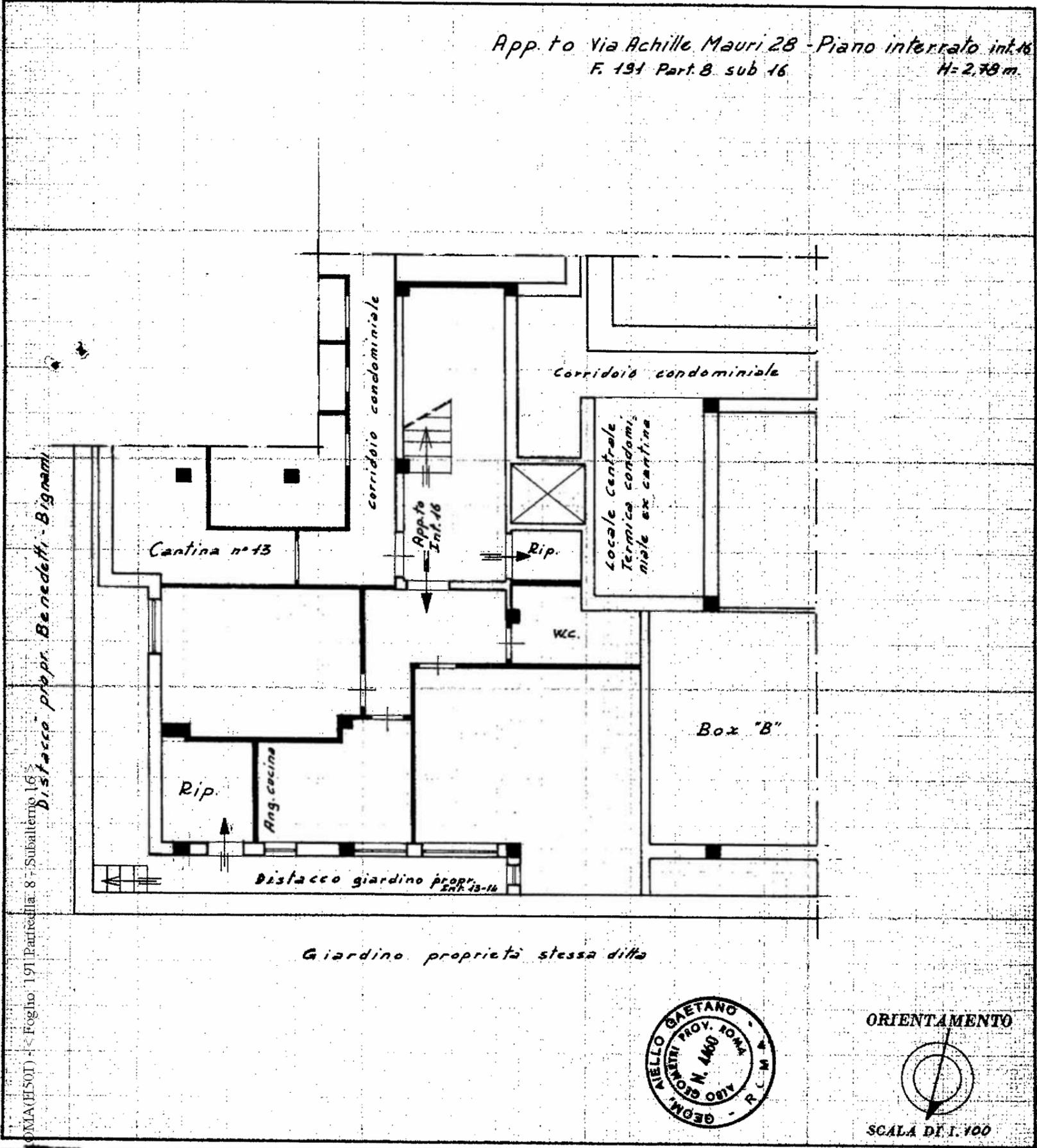


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via Achille MAURI n° 28
Ditta VERONESI Valeria n.a Bologna il 14-4-1935 (6/10) e VERONESI Lidia n.a Bologna il 23-7-1925 (4/10)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

App.to Via Achille Mauri 28 - Piano interrato int. 16
F. 191 Part. 8 sub 16 H=2,78 m.



ROMA (E501) - Foglio 191 Part. 8 - Subalterno 16 - Distacco propr. Benedetti - Bignami



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 AON '85 760660
PROT. N°

Foglio 191 Part. 8 sub 16

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Gaetano RIELLO
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Roma n° 460
DATA 30-10-1985
Firma: Gaetano RIELLO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0540227 del 14/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Achille Mauri

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 191

Particella: 8

Subalterno: 509

Compilata da:
Blasucci Donato

Isritto all'albo:
Geometri

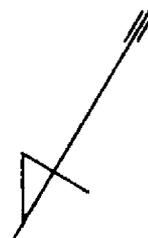
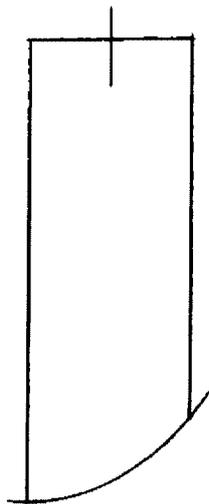
Prov. Roma

N. 7883

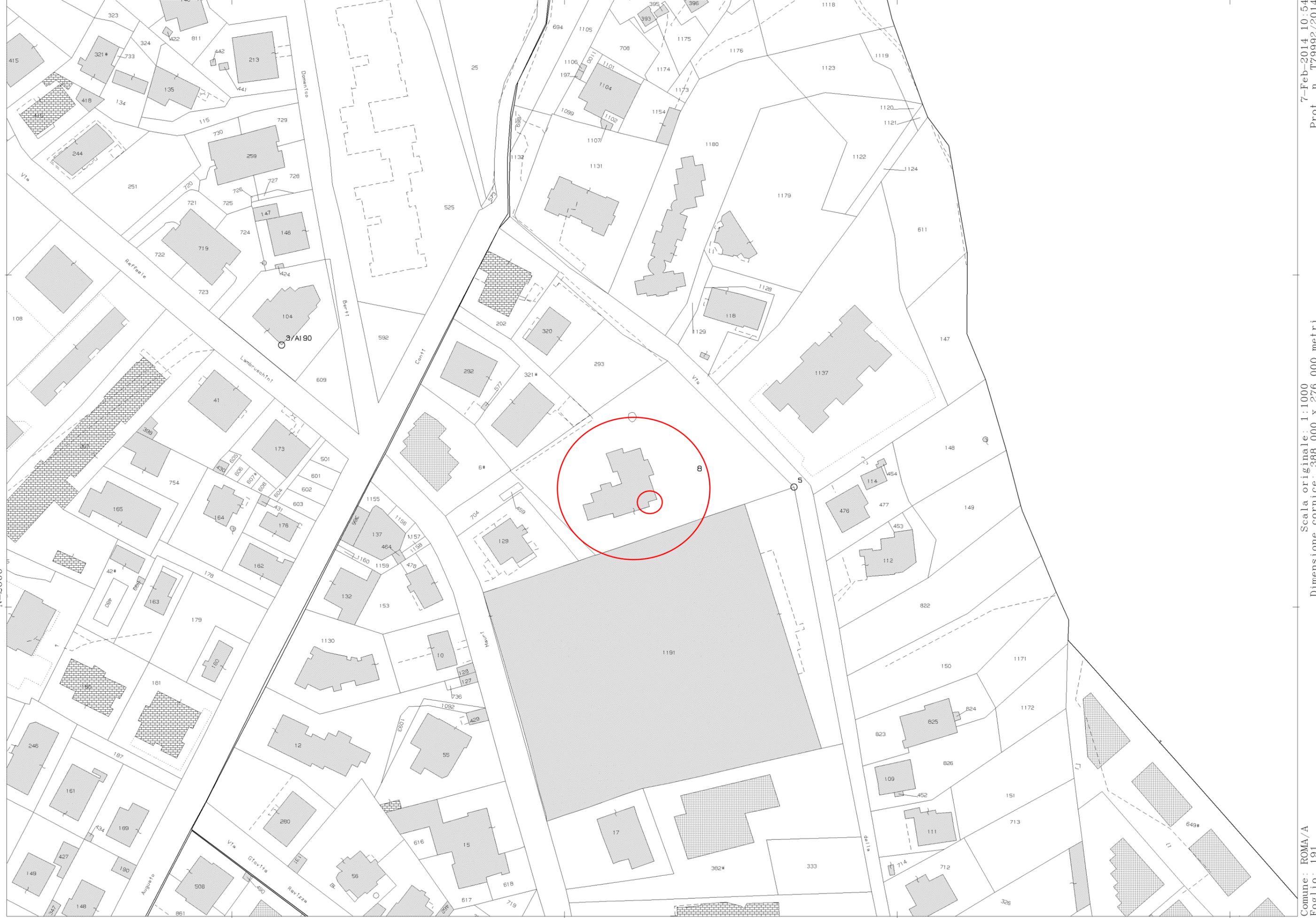
Scheda n. 1

Scala 1:100

*Planoterra
Posto auto scoperto n. 16*



Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/05/2010 - Comune di ROMA (HS01) - < Foglio: 191 Particella: 8 - Subalterno 509 ->
VIA ACHILLE MAURI n. 28 piano: T interno: 16;



N=2600

E=-2200

7-Feb-2014 10:54
Prot. n. T79992/2014

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: ROMA/A
Foglio: 191

1 Particella: 8



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2017_03_RM_MunicipioXIV_F_StefanelliMarco_0617

VALIDO FINO AL: 31/12/2018



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1)
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 16

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi

Regione: LAZIO

Comune: ROMA

Indirizzo: Via Achille Mauri, 28

Piano: S1

Interno: 16

Coordinate GIS: Lat: 41°56'53" Long: 12°25'37"

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1972

Superficie utile riscaldata (m²): 56.31

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 206.96

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	ROMA (RM) - H501						Sezione			Foglio	191	Particella	8
Subalterni	da	16	a		\	da	a	\	da	a	\	da	a
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

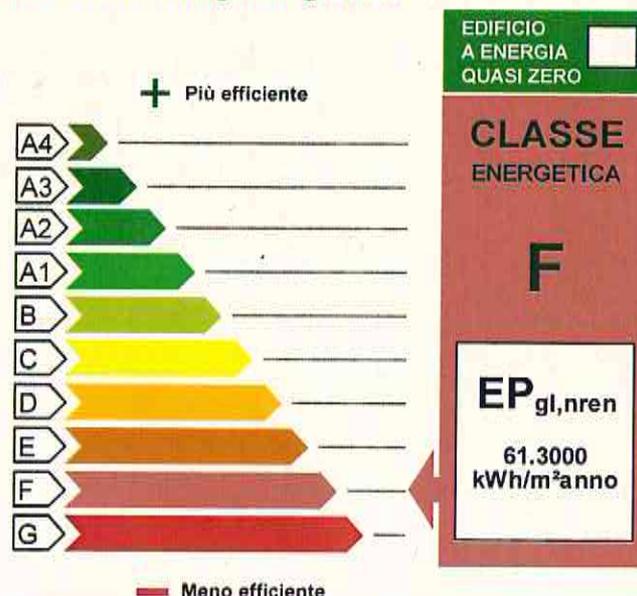
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A2 (15.66)

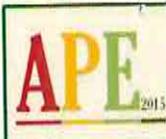
Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2017_03_RM_MunicipioXIV_F_StefanelloMarco_0617

VALIDO FINO AL: 31/12/2018



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	47.52 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 61.30 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	338.55 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.40 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 11.55 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Nuovo generatore	No	10.0	D (39)	D 39.00 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2017_03_RM_MunicipioXIV_F_StefanelloMarco_0617

VALIDO FINO AL: 31/12/2018



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	206.96	m ³
S - Superficie disperdente	112.22	m ²
Rapporto S/V	0.54	
EP _{H,nd}	78.563	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.05	-
Y _{IE}	2.0375	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
						η_H	η_C		
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia a condensazione	2002	H501	Metano	95.40	1.28	η_H	0.34	61.08
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Altro	2002	H501		0.00	16.31	η_W	0.05	0.22
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 03_RM_MunicipioIV_F_StefanelliMarco_0617

VALORE FINO AL 31/03/2018



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

OBIETTIVI DELLA CERTIFICAZIONE migliorare la trasparenza del mercato immobiliare fornendo agli acquirenti ed ai locatori di immobili un'informazione oggettiva e trasparente delle caratteristiche (e delle spese) energetiche dell'immobile. * Informare e rendere coscienti i proprietari degli immobili del costo energetico legato alla conduzione del proprio "sistema edilizio" in modo da incoraggiare interventi migliorativi dell'efficienza energetica della propria abitazione. * La certificazione consente agli interessati di pretendere dal fornitore (venditore) di un immobile informazioni affidabili sui costi di conduzione. * L'acquirente deve poter valutare se gli conviene o no spendere di più per un prodotto migliore dal punto di vista della gestione e manutenzione. * anche i produttori ed i progettisti possono confrontarsi in tema di qualità edilizia offerta. * I proprietari che apportano miglioramenti energetici importanti ma poco visibili, come isolamenti di muri, tetti, etc., possono veder riconosciuti i loro investimenti.

RACCOMANDAZIONI Nell'ambito di una ristrutturazione, si consiglia una modernizzazione energetica dell'immobile atta a ridurre il consumo energetico e coprire il fabbisogno residuo, ovvero, migliorare il rendimento energetico dell'immobile in modo economicamente conveniente e sulle conseguenze finanziarie che la mancata adozione di tali misure comporterebbe a medio e lungo termine. Le finestre esistenti possono essere notevolmente migliorate sotto il profilo energetico attraverso un'opera di ammodernamento adeguata (ad esempio mediante isolamento, nuova invecchiatura, applicazione di doppi vetri o controfinestre). L'installazione di un'aerazione controllata deve essere inclusa nelle valutazioni in fase di ristrutturazione per via del suo impatto sulla qualità dell'aria e sull'umidità, nonché della possibilità di recupero del calore. A livello condominiale si suggerisce la produzione di energia per mezzo di collettori solari termici o di impianti fotovoltaici applicati alle coperture ed alle facciate, anche se in genere tali interventi hanno pesanti implicazioni per l'aspetto esteriore dell'edificio stesso. Realizzando quindi, gli interventi sopra citati, nulla osta che la prestazione dell'immobile in oggetto possa migliorare.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	Marco Stefanelli
Indirizzo	Via Roseto degli Abruzzi n.42 - Roma (RM)
E-mail	geometramarcostefanelli@gmail.com
Telefono	334-7444599
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio Provinciale dei Geometri di Roma n.9812
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Marco Stefanelli, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Il sottoscritto Geom. Marco Stefanelli, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, dichiara di essere in possesso dei requisiti dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto del Presidente della Repubblica del 2013 n.75

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 15/03/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2017_03_RM_MunicipioXIV_F_StefanelliMarco_0617

VALIDO FINO AL: 31/12/2018



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

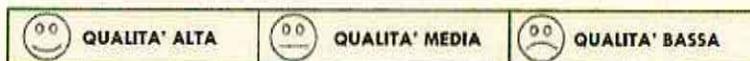
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

Esente da bollo ai sensi dell'art. 37D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il/La sottoscritto/a STEFANELLI MARCO
Nato/a a ROMA prov. (RM) il 12/04/1974 e
residente a ROMA prov. (RM),
via ROSETO DEGLI ABRUZZI n. 42

consapevole delle sanzioni penali, previste in caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità negli atti e della conseguente decadenza dai benefici di cui agli artt. 75 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARA

di essere in possesso dei requisiti dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto del Presidente della Repubblica del 2013 n.75.

Data 15/03/2017

Firma Stefanelli

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D. LGS. N. 196/2003 ("PRIVACY"):

i dati personali sopra riportati saranno raccolti e trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento amministrativo per il quale sono richiesti e verranno utilizzati solo per tale scopo.