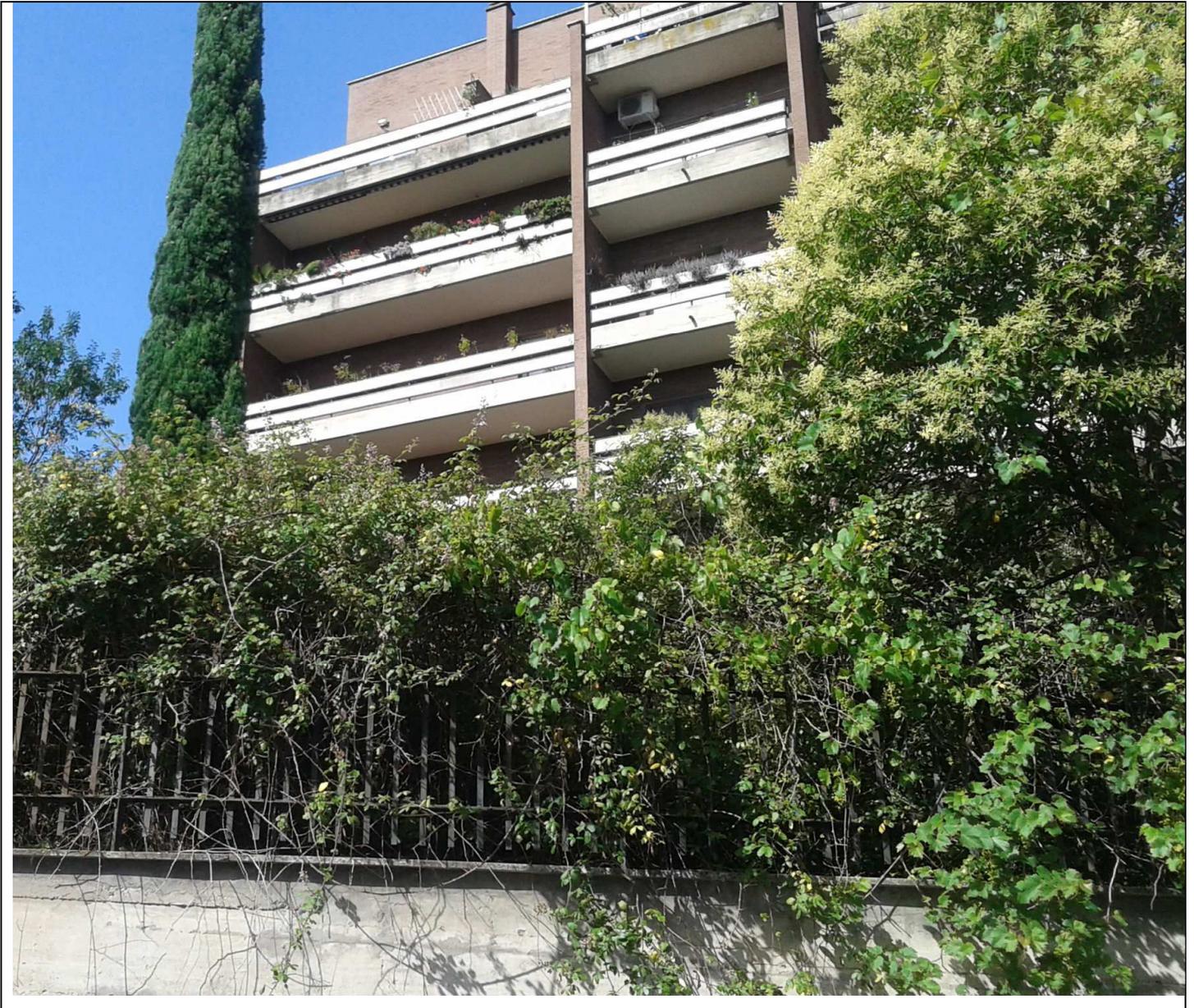


Scheda - Roma – Via Achille Mauri n. 28, int.16 - Eredità Sig.ra Lidia Veronesi

Appartamento e posto auto di pertinenza al 40% di proprietà dell'Ateneo e al 60% di altro proprietario.

(Coordinate geografiche E 12.427073 – N 41.948130)



## OGGETTO DELLA VENDITA

**PREZZO A BASE D'ASTA € 130.000,00**

**Appartamento** in comproprietà al 40% dell'Ateneo e al 60% della sig.ra Veronesi Valeria, che - nella qualità di comproprietaria -, in data 07/05/2019 Prot. n. 102318 del 10/05/2019 ha conferito mandato all'Università di Bologna di porre in essere tutti gli adempimenti necessari e consequenziali per la vendita all'asta dell'immobile, composto da ingresso, cucina, bagno e due camere, ripostigli, cantina e posto auto pertinenziale, al piano seminterrato di un fabbricato dotato di cortile condominiale interno.

In palazzo ad uso residenziale realizzato negli anni '70 nel quartiere Trionfale.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a

mq 69 circa.

Posto auto di pertinenza ha una superficie commerciale

mq 11 circa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I locali sono attualmente liberi da vincoli locativi.

## DATI CATASTALI

Immobile	Foglio	Mappale	Sub	Categ	Classe	Piani	Superficie catastale/consistenza vani	Rendita Catastale
Appartamento	191	8	16	A/2	3		69 mq / 4 vani	€ 867,65
Posto auto	191	8	509	C/6	3		11 mq	€ 42,04

## INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE CATASTALE E SUGLI ESTREMI DEI TITOLI ABILITATIVI DEGLI IMMOBILI

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali (prot.099094 del 04/11/1985 per l'appartamento e prot.RM0540227 del 14/07/2004 per il posto auto) e allegate sono **conformi allo stato di fatto**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

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 edilizia Prot.3502/1986 n. 238312, rilasciata il 24/07/2000.

L'unità immobiliare è dotata di certificato di abitabilità a seguito di istanza prot.99917/2003 e rilascio con Rep. 1554 del 06/08/2003.

Rimangono a carico dell'acquirente eventuali ulteriori attività di regolarizzazione urbanistico – edilizie.

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.

Il riscaldamento è centralizzato.

## VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Trattandosi di immobile infrasettantennale, edificato nel 1972, esso non è soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs.42/2004 (art.10 c.5) pertanto, non ricorrendone i presupposti, non è stato sottoposto a procedura di verifica di interesse culturale.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica rilasciato il 09/05/2019 con Prot. n. 355081 ID 5809126000049943, Classe G, valido fino al 09/05/2029.

## CONDIZIONI DI VENDITA E STATO MANUTENTIVO

L'immobile verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive, se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto, ivi compresi gli oggetti presenti nello stesso. L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, sarà a carico dell'acquirente.

L'appartamento è attualmente in buono stato di conservazione, anche se la posizione di piano non favorisce la migliore illuminazione dei locali.

## INFORMAZIONI TERRITORIALI E INQUADRAMENTO URBANISTICO

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 è vicino allo 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".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto posto auto



Foto area esterna di competenza



Foto ingresso appartamento



Foto cucina



Foto cucina



Foto bagno



Foto camera 1



Foto camera 1



Foto camera 2



Foto cantina



Foto cantina

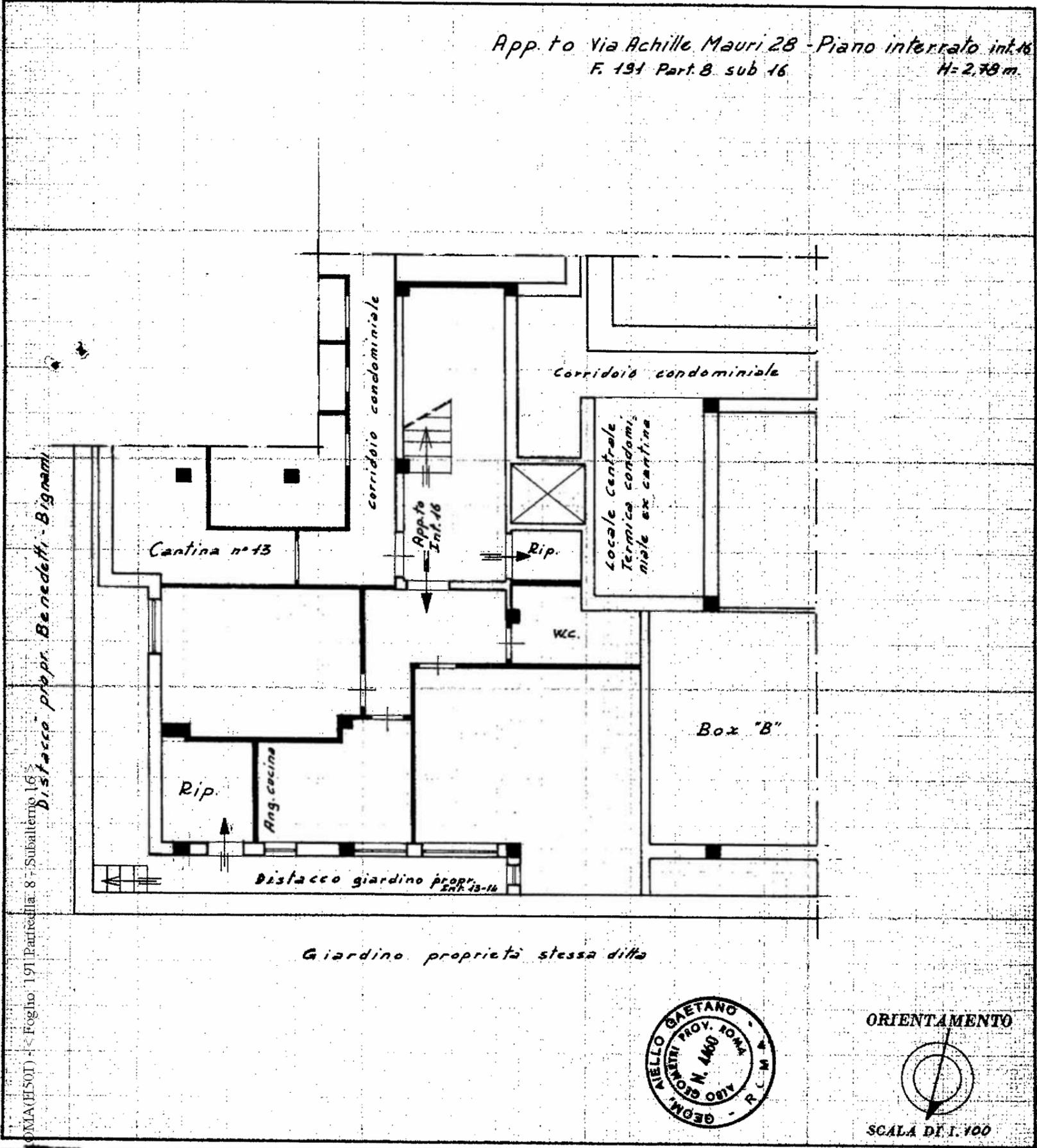


# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(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 - Subaltermo 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

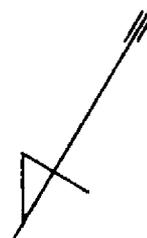
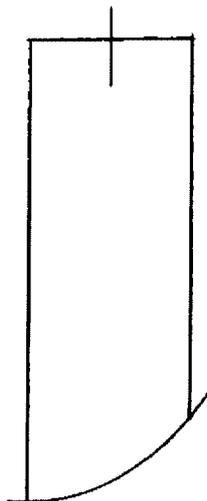
Prov. Roma

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;





**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

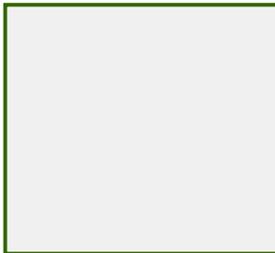
**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari  
di cui e' composto l'edificio : **15**

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

**Dati identificativi**



Regione : **Lazio**  
Comune : **Roma (RM)**  
**Cod.Istat: 58091**  
Indirizzo : **via Achille Mauri28**  
**CAP 00135**  
Piano : -1 - Interno : 16  
Coord. GIS : **Lat : 41.9075 ; Long : 12.48999**

Zona climatica : **D**  
Anno di costruzione : **1972**  
Superficie utile riscaldata (m ) : <sup>2</sup> **69.00**  
Superficie utile raffrescata (m ) : <sup>2</sup> **0.00**  
Volume lordo riscaldato (m ) : <sup>3</sup> **240.28**  
Volume lordo raffrescato (m ) : <sup>3</sup> **0.00**

Comune catastale	<b>Roma - H501</b>			Sezione	<b>1</b>	Foglio	<b>191</b>	Particella	<b>8</b>
Subalterni	da	<b>16</b>	a	<b>16</b>	da	<b>a</b>	da	<b>a</b>	<b>a</b>
Altri subalterni									

**Servizi energetici presenti**

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

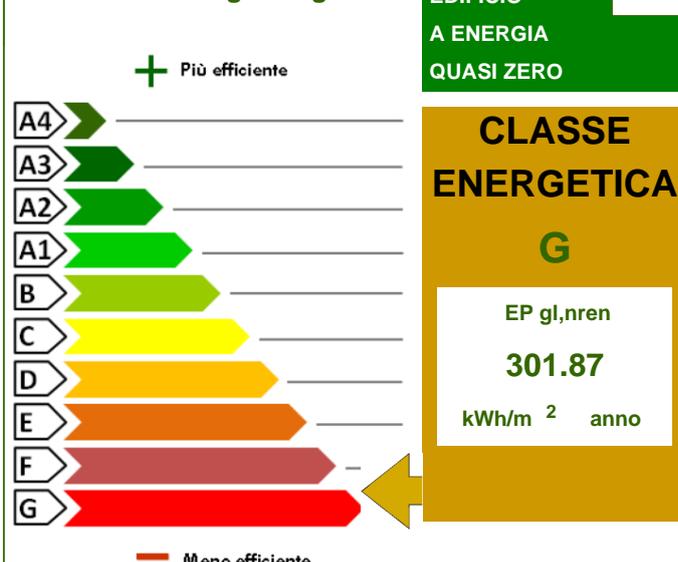
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**



**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B (97.01)**

Se esistenti:

**G (301.87)**



**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 un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1396.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 301.87 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1824.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 9.50 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			Emissioni di CO2 61.79 kg/m <sup>2</sup> 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 (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione serramenti con vetrocamera e taglio termico	NO	99.9	F ( 203.02 )	<b>E</b> <b>187.86</b> (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN3	Sostituzione caldaia rotta	NO	10.0	E ( 187.86 )	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	240.28	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	288.28	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.20
EPH,nd	167.2100	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0079	-
YIE	0.1776	W/m <sup>2</sup> 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
Climatizzazione Invernale	Caldaia standard	2002	H501	Gas naturale	147.00	0.62 $\eta_H$	0.71	265.39
Climatizzazione Invernale								
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2002	H501	Energia elettrica	1.00	0.35 $\eta_W$	8.79	36.48
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								



### 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.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Emanuele Muselli
Indirizzo	Via Tina Modotti, 15, 00142 - Roma (RM)
E-mail	e.muselli@pec.ording.roma.it
Telefono	3383080074
Titolo	
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (RM) / A35955
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codicern Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed rn imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, rn DICHIARA rn l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto rn nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali rn e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, rn e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, rn ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	Sopralluogo effettuato in data 16 Aprile 2019
-------------------------	---

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 16/04/2019
---	----	-----------------

### 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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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

Data 09/05/2019

Firma e timbro del tecnico





## 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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

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
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.