

Scheda 2 - Roma – appartamento di Via Achille Mauri n. 28, piano 3, int. 7 e posto auto di pertinenza
Eredità Lidia Veronesi. (Coordinate Geografiche E 12.427073 – N 41.948130)



OGGETTO DELLA VENDITA

PREZZO A BASE D'ASTA € 247.000,00

L'immobile oggetto della presente stima è inserito in uno stabile realizzato negli anni '70 in una zona principalmente residenziale del quartiere Trionfale, vicina alla Riserva naturale dell'Insugherata, agli ospedali S. Filippo Neri e Gemelli e alle stazioni S. Filippo Neri e Monte Mario. L'appartamento è al terzo piano ed è composto da 3 locali, 2 bagni, la cucina e 3 terrazzi, oltre alla cantina al piano interrato e al posto auto pertinenziale nel cortile.

SUPERFICIE COMMERCIALE

totale superficie commerciale appartamento mq 106 circa

totale superficie posto auto scoperto mq 10 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	7	A/2	3	3-S1	106 mq / 5,5 vani	€ 1193,02
Posto auto	191	8	506	C/6	6	T	10 mq / 10 mq	€ 61,46

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

Il fabbricato con annesso cortile condominiale interno e due giardini privati è stato costruito con concessione edilizia n. 581 del 26/04/1972. Sulla base degli atti notarili relativi alla disposizione testamentaria a favore dell'Università di Bologna, risulta indicata la licenza di abitabilità n°. 213 del 03/07/1980.

I **locali** sono parzialmente difformi rispetto alle risultanze dei titoli edilizi a causa dell'apertura di una porta interna all'appartamento, della demolizione di una porta prevista e della creazione di un armadio a muro al posto di una doccia.

Tali difformità non inficiano la commerciabilità dell'immobile, come da Cass. Sez. Unite n.8230 del 22/03/2019, inoltre trattandosi di abuso minore risulta sanabile dall'acquirente con la presentazione di una CILA in sanatoria al costo a titolo di sanzione pecuniaria e relativi diritti istruttori di circa € 1.251,24, costo del quale si è tenuto conto nella stima per la base di asta e che rimane interamente a carico dell'acquirente al pari di ogni altro onere che dovesse derivare dalla detta sanatoria.

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali allegare (scheda n°. 815477 del 11/01/1973 per l'appartamento e scheda n°. RM0540184 del 14/07/2004 per il posto aut) ai fini di cui all'art.29 c.1 bis della legge 27/2/1985 n.52 (identificazione catastale e planimetrie depositate in catasto) *dell'immobile sono conformi allo stato di fatto, in quanto le difformità rilevate non sono tali da determinare variazioni delle rendite catastali e dunque le risultanze planimetriche risultano attendibili quanto all'individuazione dei dati catastali rilevanti sul piano reddituale* (Cassazione Civ. Sez.2 Num. 11507 Anno 2016).

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

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).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Attestato di prestazione energetica rilasciato il 09/05/2019 con Prot. n. 355101 ID 5809126000049951, Classe E, 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'immobile è in discreto stato di manutenzione.

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 situato 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



INGRESSO



SOGGIORNO



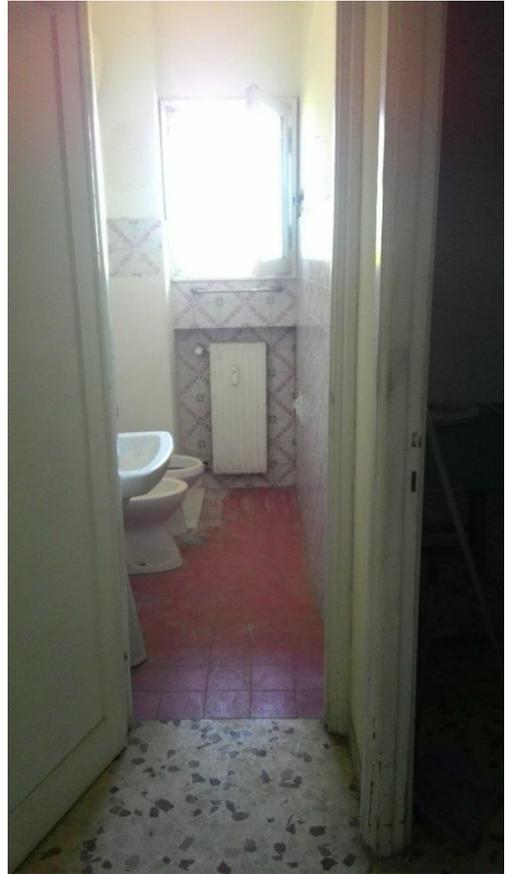
INGRESSO COMUNE TRA LE ZONE NOTTE E GIORNO



CUCINA



SERVIZIO IGIENICO PRINCIPALE



SECONDO BAGNO



CANTINA

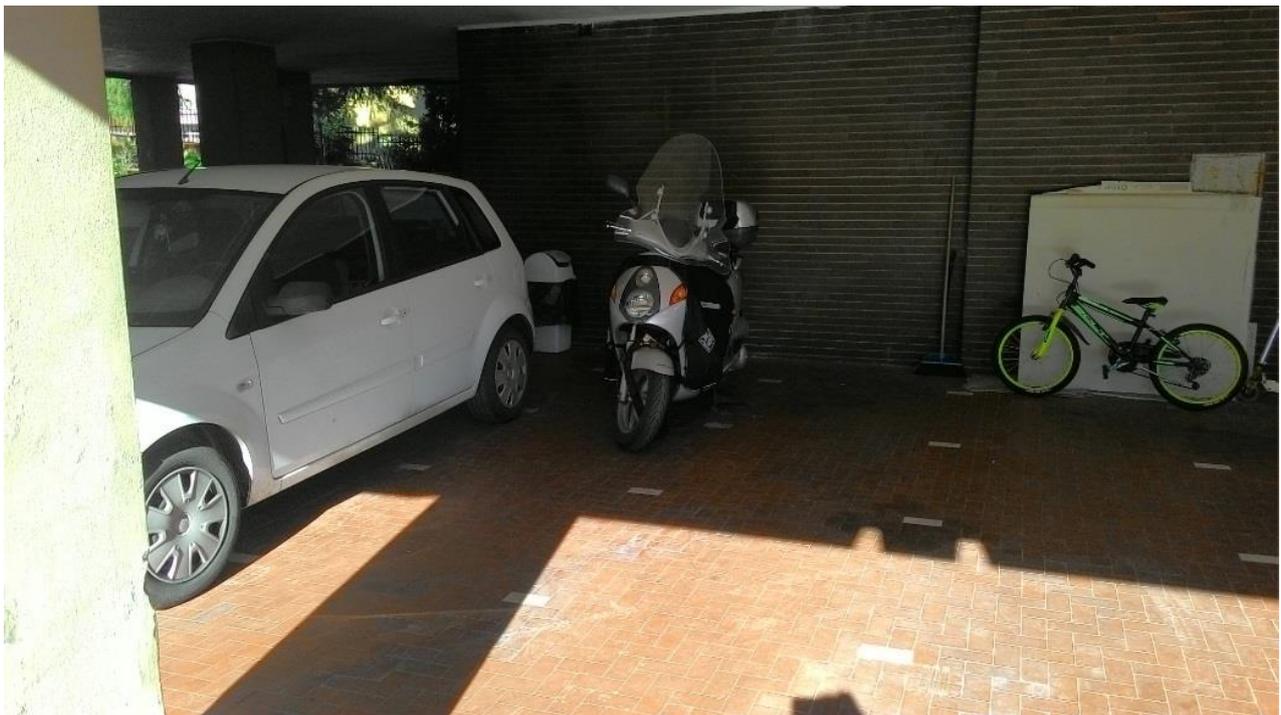




CAMERA ORIENTATA A NORD

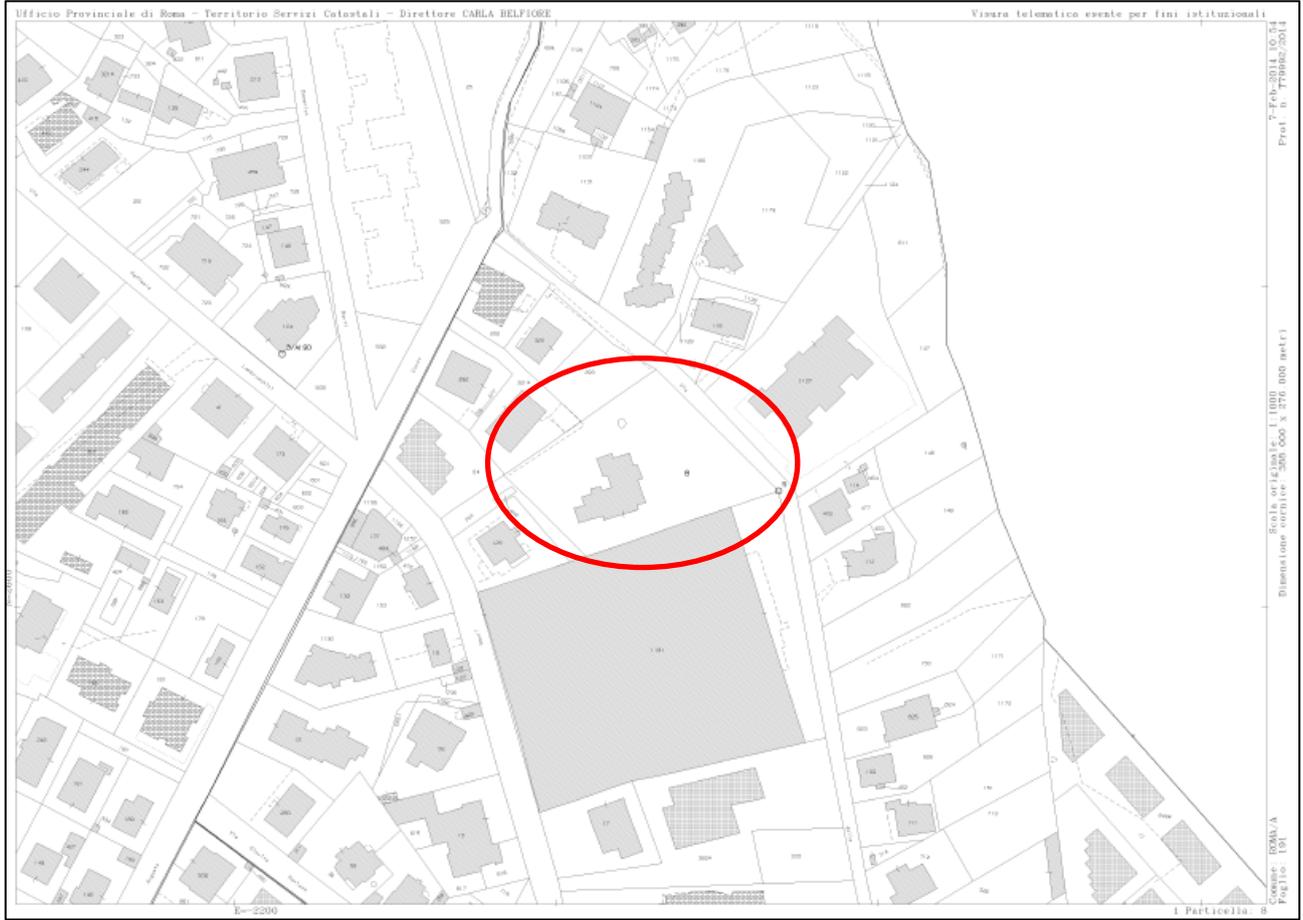


TERRAZZO



POSTO AUTO

DATI CATASTALI



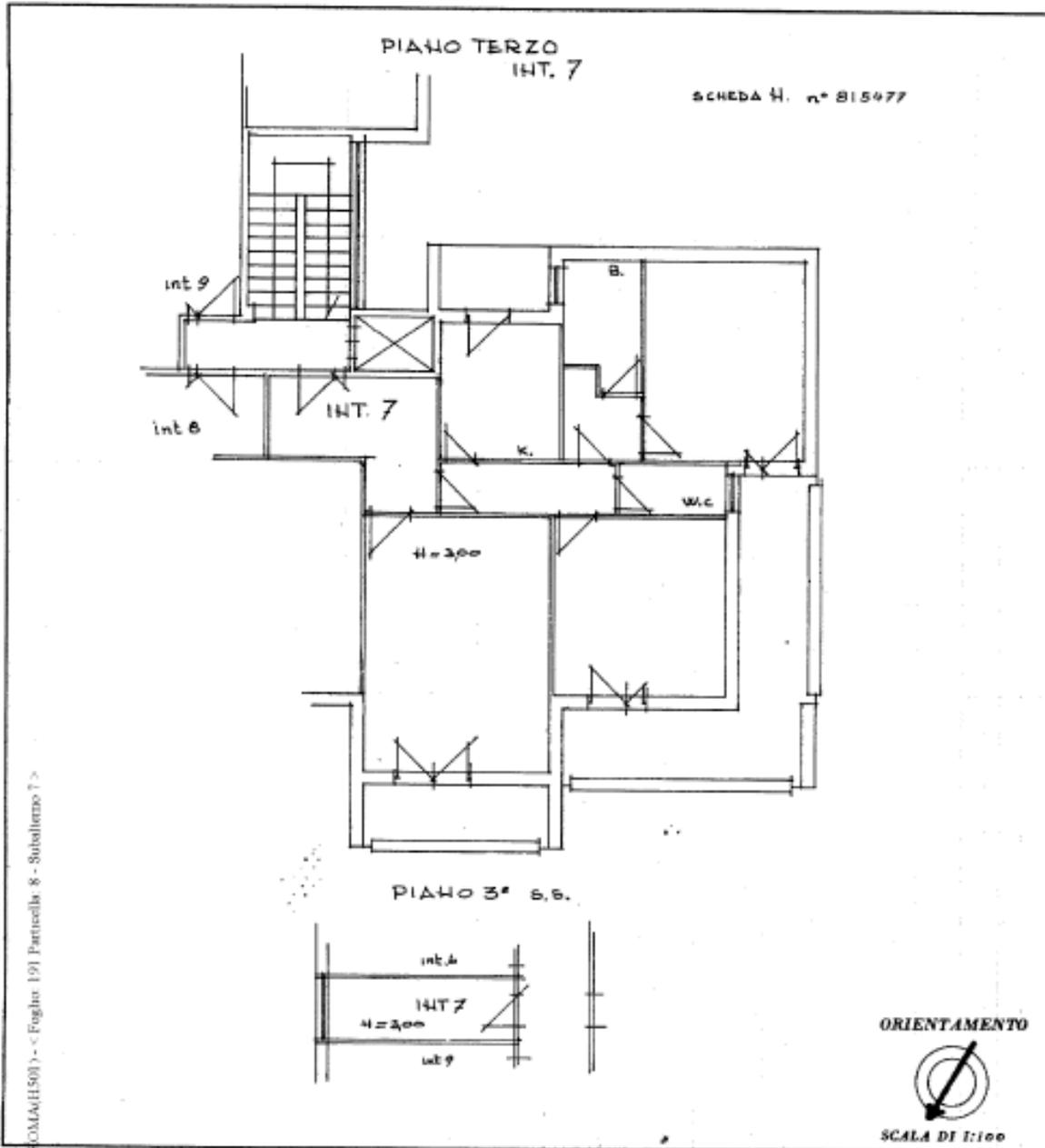


Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 431)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via A. MAURI n° 28
Ditta SOC. I.M.M. SOLIA S.r.l. con sede in Roma Via A. MAURI n° 28
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



Comune di ROMA (H500) - Foglio 191 Particella 8 - Subalterno 7 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di
DATA
15/05/2010
Foglio n°
191
Particella n°
8
Subalterno n°
7

Compilato dal P.T.O. IND. LE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MAURIZIO CICCARANGOLI
Iscritto all'Albo dei P.T. IND. LI
della Provincia di LAZIO (TOS. 204)

DATA
15/05/2010
Firma: Maurizio Ciccicarangoli

1 - Situazione al 25/05/2010
IRI n° 28 piano 31 int. 8

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

Dichiarazione protocollo n. RM0540184del 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: 506

Compilata da:

Blasucci Donato

Iscritto all'albo:

Geometri

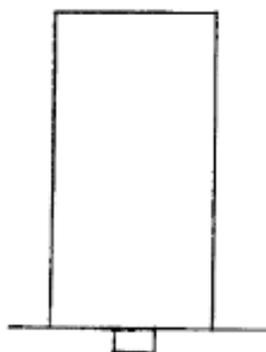
Prov. Roma

N. 7883

Scheda n. 1

Scala 1:100

PLANO TERRA
Posto auto coperto n. 7



Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/05/2010 - Comune di ROMA (R1501) - < Foglio: 191 Particella: 8 - Subalterno 506 >
VIA ACHILLE MAURI n. 28 piano: T interno: 7;

Ultima Planimetria in atti

Data: 25/05/2010 - n. BO0147328 - Richiedente

Dot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 15</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione Importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro :</p>
---	--	---

Dati identificativi

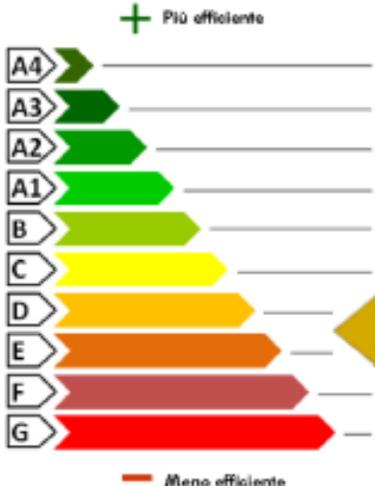
<p>Regione : Lazio</p> <p>Comune : Roma (RM)</p> <p>Cod. Istat: 58091</p> <p>Indirizzo : via Aohille Mauri28</p> <p>CAP 00186</p> <p>Piano : 3 - Interno : 7</p> <p>Coord. GIS : Lat : 41.9075 ; Long : 12.48999</p>	<p>Zona climatica : D</p> <p>Anno di costruzione : 1972</p> <p>Superficie utile riscaldata (m²) : 89.00</p> <p>Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00</p> <p>Volume lordo riscaldato (m³) : 365.65</p> <p>Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00</p>																								
<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Roma - H501</td> <td>Sezione</td> <td>1</td> <td>Foglio</td> <td>191</td> <td>Particella</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Subaltemi</td> <td>da 7 a 7</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>Altri subaltemi</td> <td colspan="7"></td> </tr> </table>		Comune catastale	Roma - H501	Sezione	1	Foglio	191	Particella	8	Subaltemi	da 7 a 7	da	a	da	a	da	a	Altri subaltemi							
Comune catastale	Roma - H501	Sezione	1	Foglio	191	Particella	8																		
Subaltemi	da 7 a 7	da	a	da	a	da	a																		
Altri subaltemi																									

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  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.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">    </td> <td style="text-align: center;">    </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			  	  	<p>Prestazione energetica globale</p>  <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="text-align: center;">CLASSE ENERGETICA E</p> <p style="text-align: center;">EP_{gI,nren} 151.13 kWh/m² anno</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli Immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
INVERNO	ESTATE								
									
  	  								

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		Quantità' annua consumata In uso standard (specificare unità' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1634.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 151.13 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1034.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 8.63 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 31.51 kg/m ² anno
<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 a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione serramenti con vetrocamera e taglio termico	NO	99.9	F (203.02)	E 187.86 (kWh/m ² anno)
REN3	Sostituzione caldaia rotta	NO	10.0	E (167.66)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	365.65	m ³
S - Superficie disperdente	193.21	m ²
Rapporto S/V		0.53
EPH,nd	66.8000	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0173	-
YIE	0.2650	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	EPrenn
Climatizzazione Invernale	Caldala standard	2002	H501	Gas naturale	147.00	0.56 η_H	0.49	117.37
Climatizzazione Invernale								
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2002	H501	Energia elettrica	1.00	0.35 η_W	8.13	33.75
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	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

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 responsabilità ascritte ai sensi degli artt. 368 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 76, 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 nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 18 aprile 2013, n. 76

Informazioni aggiuntive	Sopralluogo effettuato in data 18 Aprile 2019
-------------------------	---

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/>	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?	<input checked="" type="checkbox"/>	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/>	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 così 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 dà 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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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.