

Rep.n. 47037

Racc.n. 28227

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro (2024) il giorno dieci (10) del mese di aprile.

In Roma, Via Luigi Calamatta n. 2.

Avanti a me Dottor Paolo Fenoaltea, Notaio in Roma, con studio in Via Luigi Calamatta n. 2, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

SONO PRESENTI

da una parte:

- MEGHNAGI Daniel, nato a Roma il 15 gennaio 1991, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della "DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.", con sede in Roma (RM), Via Saverio Mercadante n. 18, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 05553101006, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, iscritta con il numero REA 898431, iscritta all'Albo delle società di gestione del risparmio ex art. 35 TUF - sezione gestori di FIA - presso la Banca d'Italia al n. 18 (di seguito, la "Società"), in qualità di società di gestione e quindi per conto e nell'interesse del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito "Fondo"), istituito ai sensi del D.lgs 24 febbraio 1998 n. 58 e della

Registrato all'Agenzia delle Entrate di ROMA 2 il 19/04/2024 al n. 12889 Serie 1T esatti Euro € 96.200,00

Trascritto a ROMA 1 il 19/04/2024 al n. 36282 form. al n. 47771 d'ord.

relativa normativa di attuazione, autorizzato a quanto infra giusta i poteri conferitigli con procura speciale a rogito del Notaio Monica De Paoli di Milano, in data 30 novembre 2023 rep.n. 32209, che in copia cartacea certificata conforme da me Notaio alla copia su supporto informatico, dichiarata conforme all'originale cartaceo da detto Notaio con firma digitale, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che il procuratore dichiara non revocata e tuttora valida ed efficace (di seguito avanti anche indicato "Parte Venditrice");

e dall'altra parte:

- SERAFINI Enrico, nato a Roma il 25 agosto 1963, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "GNAFA S.R.L." con unico socio, con sede in Roma (RM), Piazza Martiri di Belfiore n. 2, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 08824411006, capitale sociale Euro 50.000,00 interamente versato, iscritta con il numero REA 1120300, munito degli opportuni poteri in virtù del vigente statuto sociale; (di seguito anche indicata "Parte Acquirente");

("Parte Venditrice" e "Parte Acquirente", insieme, anche indicate "Parti" e, ciascuna una "Parte").

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) CONSENSO E OGGETTO

Il Fondo "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", gestito dalla società "DEA CAPITAL REAL

ESTATE SGR S.P.A.", come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla società "GNAFA S.R.L." con unico socio che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente compendio immobiliare sito in Comune di Roma, Via Longoni nn. 3, 5 e 7 (di seguito le "Unità Immobiliari" o l'"Immobile") e precisamente:

- centro commerciale da cielo a terra, svolgendosi sui piani interrato, terreno e primo, oltre a parcheggio esterno, il tutto entrostante ad area della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 18.255 (diciottomiladuecentocinquantacinque), con destinazione ad autorimesse, posti auto, locali tecnologici, locali commerciali, ufficio, e magazzini, nell'insieme confinante con distacco su Demanio militare, distacco su detta Via Longoni, proprietà Moriconi e Gianni e/o aventi causa e proprietà Società Immobiliare Residence San Marco Prima a r.l., salvo altri, con annessa cabina elettrica posta al piano terreno, confinante con terreno particella 593 su tutti i lati, salvo altri; il tutto come da planimetrie catastali, debitamente depositate, che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" (il centro commerciale) e "C" (la cabina elettrica), e come meglio risulta rappresentato nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

In conformità alle risultanze dei Registri Immobiliari, dette porzioni immobiliari risultano censite:

A) nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, esattamente intestate alla Parte Venditrice, al foglio 641 e precisamente:

- particella 593, sub. 501, Via Emilio Longoni n. 3-5-7, piano S1-T-1,

z.c. 6, cat. D/8, R.C.€. 433.008,00 (il centro commerciale), giusta le seguenti denunce di variazione:

= variazione del 6 marzo 2017 pratica n. RM0119726 per diversa distribuzione dei spazi interni;

= variazione del 12 luglio 2007 pratica n. RM0849500 per migliore rappresentazione grafica;

= variazione del 18 maggio 2005 pratica n. RM0369013 per giusta rappresentazione grafica;

= variazione del 17 maggio 2005 pratica n. RM0365066 per diversa distribuzione spazi interni;

= variazione del 23 ottobre 2003 pratica n. RM984511 per fusione;

- particella 690, sub. 501, Via Emilio Longoni snc., piano T, z.c. 6, cat. D/1, R.C.€. 256,00 (la cabina elettrica), giusta denuncia di variazione del 28 febbraio 2017 pratica n. RM0107512 per la variazione della destinazione d'uso da magazzino a cabina elettrica;

B) nel Catasto Terreni del detto Comune di Roma al foglio 641 come segue (partita 1):

- particella 593, di Ha 01, are 82, centiare 22, qualità ente urbano;

- particella 690, di Ha 00, are 00, centiare 33, qualità ente urbano;

Art. 2) CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 27 febbraio 1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito in legge n. 122 del 30 luglio 2010:

- la Parte Venditrice precisa che i dati di identificazione catastali, come sopra riportati, riguardano le Unità Immobiliari raffigurate nelle

relative planimetrie depositate in Catasto e qui allegate;

- come risulta dall'attestazione di conformità catastale redatta dall'Ing. Emanuele Giovanelli, nato a Rieti il 6 settembre 1984, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n. A-865, come tale abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali, attestante la conformità dello stato di fatto delle Unità Immobiliari ai dati catastali sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

Art. 3) URBANISTICA

A norma delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica la Parte Venditrice, previa ammonizione sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, sulla base dell'attestazione di conformità rilasciata in data 11 settembre 2023 dall'Ing. Emanuele Giovannelli nato a Rieti il 6 settembre 1984, codice fiscale GVN MNL 84P06 H282J, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rieti al numero A-865, in qualità di tecnico rilevatore, che si allega al presente sotto la lettera "F", dichiara:

a) che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma:

- n. 900/C del 1 agosto 1986;
- n. 267/C del 9 aprile 1988 (variante);
- n. 1528/C del 1 dicembre 1988 (variante);
- n. 383/C del 5 aprile 1989 (variante);
- richiesta di concessione edilizia n. 87186 del 17 maggio 2001;

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 313299 prot. 87186 del 9 marzo 2004 per opere senza aumento di superficie utile o di volume (Riferita a domanda registrata il 17 maggio 2001 prot.87186/001);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 313301 prot. 87186 del 9 marzo 2004 per nuova costruzione/ampliamento ufficio (Riferita a domanda registrata il 17 maggio 2001 prot. 87186/002);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 313302 prot. 87186 del 9 marzo 2004 per ristrutturazione/frazionamento magazzino (Riferita a domanda registrata il 17 maggio 2001 prot. 87186/003);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 313303 prot. 87186 del 9 marzo 2004 per opere senza aumento di superficie utile o di volume (locale tecnico). Riferita a domanda registrata il 17 maggio 2001 prot. 87186/004;
- Comunicazione Inizio Lavori di Manutenzione Ordinaria Prot. n. 28357 del 10 giugno 2004;
- D.I.A. Prot. n. 32937 del 6 luglio 2004 per opere di diversa distribuzione degli spazi interni, con successiva fine lavori del 19/05/2005 prot. 23878;
- D.I.A. Prot. n. 49409 del 27 ottobre 2005 per opere di diversa distribuzione degli spazi interni;
- D.I.A. in Variante Prot. n. 40861 del 19 giugno 2007, variante alla D.I.A. del 27 ottobre 2005 Prot. n. 49409;
- C.I.L.A. Prot. n. 33791 del 27 febbraio 2017, regolarizzazione edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e sistemazione di pedane e tettoie poste sull'area esterna, il cui pagamen-

to dei diritti di istruttoria pari ad Euro 251,24 (duecentocinquantuno virgola ventiquattro centesimi) è stato interamente effettuato in data 27 febbraio 2017 come da n. pag. RP00000001024028 ed il cui pagamento della sanzione pari ad Euro 1.000 (mille) è stato interamente effettuato in data 27 febbraio 2017 come da n. pag. RO00000001024037;

b) che per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza di abitabilità n. 99 in data 13 maggio 1989;

- che, infine, alle Unità Immobiliari in oggetto non sono state apportate ulteriori modifiche in contrasto con le prescrizioni edilizie e/o suscettibili di sanatoria.

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 viene allegato al presente atto sotto la lettera "G", in copia su supporto cartaceo, dichiarata conforme alla copia su supporto informatico a sua volta certificata conforme da me Notaio all'originale con firma digitale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roma in data 30 maggio 2023 (domanda prot. n. QI/2023/85559), con dichiarazione resa all'uopo dalla Parte Venditrice che da tale data ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Art. 4) PRECISAZIONI IMMOBILIARI

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, così come visto e piaciuto, ed in deroga al disposto dell'art. 1538 C.C., nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto in cui si trova (incluse eventuali servitù attive e passive apparenti e non apparenti), così

come la Parte Venditrice lo possiede ed ha diritto di possedere, che la Parte Acquirente dichiara di conoscere ed accettare in quanto: (i) ha avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile in possesso del Fondo; (ii) ha effettuato in modo indipendente l'indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto; (iii) ha avuto accesso all'Immobile e lo ha interamente visionato ed ispezionato; (iv) è soddisfatto dell'esito dell'indagine di due diligence con particolare riferimento alla titolarità, alla situazione urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, di sicurezza, impiantistica e manutentiva ed alla consistenza dell'Immobile.

Con riferimento all'agibilità la Parte Acquirente è a conoscenza che l'Immobile è provvisto di certificato di agibilità n. 99 rilasciato in data 13 maggio 1989, sopra citato, ed a tal proposito dichiara di essere al corrente della circostanza che il predetto certificato non è aggiornato e di averne tenuto conto nella formulazione del Prezzo di Compravendita.

Art. 5) PRESTAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTI

In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e sue modifiche ed integrazioni, di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la Parte Acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare censita al Foglio

641, Particella 593, sub 501, redatto dall'Arch. Ernani Rossetti in data 25 settembre 2023, trasmesso alla Regione Lazio in pari data con prot.n. 1049855, che in copia su supporto cartaceo, dichiarata conforme all'originale sottoscritto con firma digitale da me Notaio in data 19 marzo 2024 rep.n. 46825 si allega al presente atto sotto la lettera "H".

La Parte Acquirente dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica della suddetta unità immobiliare.

Ai sensi di quanto disposto dal Decreto del Ministro per lo Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la Parte Venditrice dichiara di non essere a conoscenza se gli impianti di cui all'art. 1, comma 2, di detto Decreto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; la Parte Acquirente prende atto di tale dichiarazione ed esonera la Parte Venditrice da ogni responsabilità in proposito, restando a propria cura e spese l'eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa suddetta ed essendosi tenuto conto dell'attuale stato degli impianti nella determinazione del Prezzo di Compravendita.

Art. 6) PROVENIENZA

La Parte Venditrice garantisce la legittima proprietà e libera disponibilità dell'Immobile venduto ad essa pervenuto, unitamente a maggior consistenza, in forza dell'atto di conferimento a Fondi Comuni di

Investimento Immobiliare Chiusi, ai sensi dell'art. 14bis della Legge n. 86 del 25 gennaio 1994, a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 18 dicembre 2000 rep. n. 145269, registrato a Roma il 3 gennaio 2001 al n. 100 serie 1V e trascritto a Roma 1 il 12 gennaio 2001 al n. 1882 di formalità, mediante il quale l'Ente "I.N.P.D.A.P. Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti per l'Amministrazione Pubblica" ha conferito le Unità Immobiliari in oggetto al Fondo denominato "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", gestito dalla "Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del Risparmio - S.p.a.", oggi "DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.", dando atto che al suddetto rapporto di gestione è stata data pubblicità tramite annotazione eseguita a margine della detta trascrizione in data 3 maggio 2001 al n. 3097 di formalità; all'Ente "Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali - I.N.A.D.E.L.", successivamente confluito nell'"I.N.P.D.A.P.", l'Immobile era pervenuto per acquisto dalla società "Meridionale Seconda S.r.l." con sede in Roma, con atto di compravendita a rogito del Notaio Oscar De Vincentiis di Roma in data 23 marzo 1989 rep. n. 8640, registrato a Roma Atti Pubblici il 6 aprile 1989 al n. 17607/1V e trascritto a Roma 1 il 24 marzo 1989 al n. 16307 di formalità.

Art. 7) GARANZIE

La Parte Venditrice garantisce esclusivamente quanto segue, restando espressamente esclusa ogni altra garanzia di legge o convenzionale, espressa o implicita, in particolare le garanzie inerenti la

conformità degli impianti, come riportato al superiore art. 5):

i. l'esclusiva, piena, libera e legittima proprietà dell'Immobile e dei relativi diritti, accessori, pertinenze e servitù in capo alla proprietà, fatta eccezione per quanto risultante dai titoli di provenienza;

ii. l'esclusiva, piena, libera e legittima disponibilità dell'Immobile;

iii. l'alienabilità dell'Immobile ai sensi della normativa edilizia e catastale;

iv. l'inesistenza di diritti di prelazione e/o opzione e/o patti che ne limitino o pregiudichino la vendita;

v. la libertà dell'Immobile da pesi, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive, gravami, fatta eccezione per quanto risultante e/o richiamato dalla documentazione di due diligence e per quanto risultante dai titoli di provenienza, e precisamente:

- dell'atto autenticato dal Notaio Francesco Antonelli di Roma in data 10 aprile 1954 rep. n. 36658, registrato il 21 aprile 1954 al n. 46839 e trascritto a Roma il 22 aprile 1954 al n. 12250 di formalità, portante servitù di elettrodotto;

- dell'atto a rogito del Notaio Remigio Fiumara di Roma in data 3 ottobre 1969 rep. n. 3179, registrato il 14 ottobre 1969 al n. 16365 e trascritto a Roma nell'ottobre 1969 al n. 59659 di formalità, portante servitù di elettrodotto;

- atto autenticato nelle firme dal Notaio Oscar De Vincentiis in data 8 marzo 1989 rep. n. 8583, debitamente registrato, portante costituzione di servitù permanente per l'esercizio di cavi elettrici a favore

dell'ACEA sul locale distinto in Catasto con la particella 690;

- dell'atto d'obbligo a rogito del Notaio Roberto Ianiri in data 24 aprile 1986, registrato a Roma il 12 maggio 1986 e trascritto a Roma 1 il 5 maggio 1986 al n. 25860 di formalità;

- dell'atto d'obbligo a rogito del Notaio Roberto Ianiri in data 30 luglio 1986, registrato a Roma il 4 agosto 1986;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio Gilberto Colalelli di Roma del 28 marzo 1988, registrato a Roma il 15 aprile 1988 e trascritto a Roma 1 il 29 marzo 1988 al n. 17202 di formalità;

vi. l'assenza di cause e contenziosi pendenti ed illegittimità dello stato di fatto dell'Immobile che ne limitino la disponibilità dello stesso;

vi. la garanzia di legge per i casi di evizione, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 1488 C.C.

Le garanzie menzionate nel presente articolo 7) costituiscono le uniche garanzie rilasciate dalla Parte Venditrice in relazione alla compravendita dell'Immobile, restando quindi espressamente esclusa ogni altra garanzia di legge o convenzionale, esplicita o implicita, di qualsivoglia natura, anche in deroga alle previsioni di cui agli articoli 1490 e 1497 C.C.

Le suddette garanzie vengono rilasciate fino alla prima data tra (i) il termine di prescrizione previsto dalla legge per ciascuna di esse (ii) la data di scadenza del Fondo.

In considerazione di quanto sopra la Parte Acquirente rinuncia a presentare eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del Prezzo di Compravendita, al di fuori dei casi di violazione delle garanzie

espressamente rilasciate dal Fondo "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", quale Parte Venditrice, al comma precedente, rinunciando altresì a qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo proposta, connessa direttamente o indirettamente all'Immobile.

Art. 8) PREZZO DI COMPRAVENDITA

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti stabilito in Euro 4.800.000 (quattromilionioctocentomila), oltre IVA come per legge in regime di "reverse charge", giusta quanto pattuito al successivo art. 11), somma che la Parte Venditrice dichiara di aver ricevuto, con le modalità in appresso indicate, dalla Parte Acquirente alla quale con la firma del presente atto rilascia ampia e definitiva quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni e qualsiasi diritto di ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le Parti, previa ammonizione sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e per gli effetti di cui all'art. 35 Comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248, come modificato dall'articolo unico commi 48 e 49 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), dichiarano:

a) che il pagamento del corrispettivo sopra indicato è avvenuto secondo le seguenti modalità:

- quanto a Euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00) mediante bonifico bancario effettuato in data 31 ottobre 2023 per il tramite

della Banca Intesa SanPaolo in favore della Parte Venditrice CRO n. 0306955308230509480320003200IT;

- quanto a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) mediante bonifico bancario effettuato in data 7 marzo 2024 per il tramite della Banca Intesa SanPaolo in favore della Parte Venditrice CRO N. 0306925963167504480338803388IT;

- quanto a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) mediante bonifico bancario effettuato in data 26 marzo 2024 per il tramite della Banca Intesa Sanpaolo in favore della Parte Venditrice Identificativo End to End 28706741A7Y1117114522106300.5861348 e CRO N. 0306926666929711480338803388IT;

- quanto ad Euro 3.250.000 (tremilioniduecentocinquantamila) mediante numero 13 (tredici) assegni circolari non trasferibili emessi tutti dalla Intesa Sanpaolo in data odierna, e precisamente nn. 3401324624-09, 3401324625-10, 3401324626-11, 3401324627-12, 3401324628-00, 3401324629-01, 3401324630-02, 3401324631-03, 3401324632-04, 3401324633-05, 3401324634-06, 3401324635-07, 3401324636-08, tutti dell'importo di Euro 250.000 (duecentocinquantamila), all'ordine della Parte Venditrice;

- quanto ad Euro 70.000 (settantamila) mediante assegno circolare non trasferibile n. 3306818994-11 emesso dalla Intesa Sanpaolo in data odierna, all'ordine della Parte Venditrice.

Art. 9) DEPOSITO PREZZO

Le Parti dichiarano di essere state compiutamente edotte da me Notaio del disposto dell'articolo 1, commi 63 e 66, lettera c), della Leg-

ge 27 dicembre 2013 n. 147 (come modificato dalla legge n. 124/2017), dichiarando di non volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo 1 comma 63 lettera c) della citata norma.

Art. 10) POSSESSO

La Parte Acquirente viene immessa da oggi nel possesso di quanto acquistato, libero da persone e da cose, con tutti i conseguenti effetti e da tale data pertanto decorrono a suo favore e carico utili ed oneri relativi.

Art. 11) SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della Parte Acquirente.

La Parte Venditrice dichiara:

- di esercitare, come esercita, l'opzione per la imposizione al presente atto, avente per oggetto fabbricato strumentale (che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) effettuata da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito, nemmeno tramite imprese appaltatrici, i lavori di cui alle lettere c), d) e f) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 entro 5 (cinque) anni dalla data odierna, all'imposta sul valore aggiunto (IVA), in regime di *reverse charge*, ai sensi dell'articolo 10, numero 8-ter, lettera d) del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633;
- di aver pertanto emesso a norma dell'articolo 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 dicembre 2006

n.296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota, né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'articolo suddetto.

La Parte Acquirente dichiara di essere soggetto passivo IVA nel territorio dello Stato con diritto alla detrazione IVA, di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Si da atto inoltre, che il presente trasferimento sarà soggetto ad IVA, come sopra precisato, ad imposta di registro in misura fissa ed ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter, Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 233, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, ad imposta di trascrizione con l'aliquota dell'1,5% ed a imposta catastale con l'aliquota dello 0,5% (entrambe ridotte alla metà essendo parte del presente atto un Fondo Immobiliare Chiuso).

Art. 12) MEDIAZIONE

Le parti, previa ammonizione sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e per gli effetti di cui all'art. 35 Comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248, come modificato dall'articolo unico commi 48 e 49 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), dichiarano di non essersi avvalse di un mediatore ai fini della conclusione del presente atto.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di aver-

ne esatta conoscenza.

Del presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia con mezzo elettronico e completato a mano da me Notaio e da persona di mia fiducia, su circa diciassette pagine di cinque fogli, io Notaio ne ho dato lettura ai componenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore diciassette (17,00).

F.to Daniel Meghnagi

Enrico Serafini

Paolo Fenoaltea Notaio

=====

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN PIU' FOGLI MUNITI
DELLE PRESCRITTE FIRME, ED AI SUOI ALLEGATI, NEI MIEI
ROGITI CHE SI RILASCIA PER USO CONSENTITO.**

ROMA,

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto:

Emanuele Caniggia, nato a Roma il 22 novembre 1965, domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di Amministratore Delegato e rappresentante legale *pro tempore* di "DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.", con sede in Roma, via Saverio Mercadante n. 18, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 05553101006, REA: RM-898431, iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio ex art.35 TUF - sezione gestori di FIA - presso la Banca d'Italia al n. 18 (di seguito, la "Società"), in qualità di società di gestione del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo"), autorizzato a quanto infra in forza dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 21 aprile 2023, regolarmente depositata al registro imprese,

NOMINA E COSTITUISCE

procuratori speciali (di seguito, i "Procuratori") della Società quale società di gestione del Fondo tutti domiciliati per la carica presso la sede sociale, i signori:

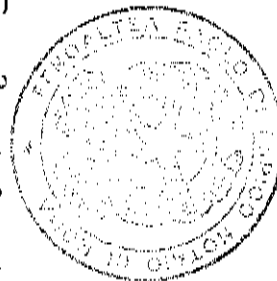
- **Marisa Spisso**, nata a Maglie, il 26 febbraio 1974, codice fiscale SPS MRS 74B66 E815A;
- **Giacomo Fochetti**, nato a Roma, il 9 settembre 1980, codice fiscale FCH GCM 80P09 H501O;
- **Daniel Meghnagi**, nato a Roma, il 15 gennaio 1991, codice fiscale MGII DNI 91A15 H501C;

affinché, anche in via disgiunta tra loro, in nome, per conto e nei limiti dei poteri al mandante medesimo conferiti e nell'interesse della Società che agisce per conto del Fondo, abbiano a:

cedere alla società ADM S.r.l., con sede legale in Roma, Piazza Martiri di Belfiore 2, partita IVA, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 13620651003, R.E.A. RM - 1461235, o altro soggetto dalla stessa nominato ex artt. 1401 e ss. c.c., il diritto di piena proprietà del complesso immobiliare sito in **Comune di Roma, via Emilio Longoni n. 3/7**, identificato in catastato fabbricati al foglio 641, mappale 593 sub.501 e foglio 641, mappale 690, sub. 501 (di seguito l'"Immobile") al prezzo non inferiore di euro 4.800.000,00 (quattromilioniottocentomila virgola zero zero) oltre imposte di legge.

A tal fine, in via esemplificativa, i nominati Procuratori sono autorizzati a svolgere le seguenti attività in nome e per conto della Società, che agisce per conto del Fondo:

- negoziare e sottoscrivere l'atto notarile di compravendita, con espresso potere di determinarne tutti i termini e condizioni, nessuno escluso od eccettuato, dove meglio individueranno l'Immobile negli esatti confini, dati catastali, anche diversi da quelli sopra riportati e consistenza, con espresso potere di determinarne tutti i termini e condizioni, nessuno escluso od eccettuato, fare precisazioni c/o integrazioni, ricevere e rilasciare dichiarazioni e garanzie;
- ricevere e rilasciare dichiarazioni e procedere ad allegazioni ai sensi di legge c, in particolare, della L. n. 47/1985, del D.P.R. n. 380/2001, del D.lgs. n. 192/2005 e della L. 122/2010;
- immettere nel possesso dell'Immobile e nella titolarità delle garanzie di legge l'acquirente nei tempi e con le modalità che verranno definiti nell'atto di vendita;
- corrispondere somme per l'attività di commercializzazione dell'Immobile;
- ricevere e rilasciare nonché sottoscrivere dichiarazioni, anche in forma sostitutiva di



Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located at the bottom right of the document.

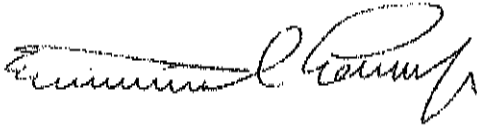
atto notorio, nonché denunce fiscali in genere;

- determinare le modalità di pagamento del prezzo di vendita, concedere dilazioni, anche senza interessi, incassarlo rilasciando quietanza liberatoria (con rinuncia all'ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo), prestare le garanzie di legge;
- acconsentire alla liberazione dell'immobile da qualunque iscrizione e formalità pregiudizievole, intervenendo alla stipula dell'atto di assenso a svincolo ipotecario, di cancellazione di cessione di pignoni e di eventuali ulteriori;
- convenire qualunque patto di natura reale od obbligatoria.

Ai nominati Procuratori sono, pertanto, conferiti tutti i poteri per fare tutto ciò che sarà necessario od utile al fine del compimento degli atti di cui alla presente procura, con promessa di rato e valido e senza che mai possa essere opposta insufficienza o indeterminatezza di poteri.

La Società, come rappresentata in epigrafe, si impegna a risarcire e tenere indenni i Procuratori da ogni costo, spesa, pretesa, responsabilità e obbligo risarcitorio a cui i medesimi possano essere sottoposti in relazione all'esecuzione del mandato conferito, nei limiti di potere segnati dalla presente procura speciale o che possano subire o in cui possano incorrere come risultato di una qualsiasi azione compiuta dagli stessi nell'esercizio di uno dei poteri ai medesimi conferiti con la presente procura speciale.

Le spese del presente atto sono a carico del Fondo.

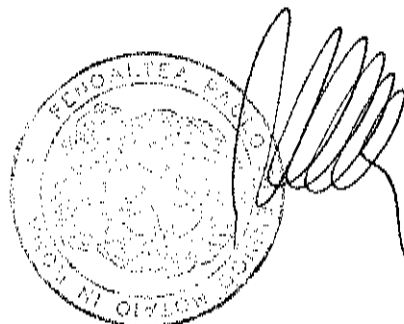
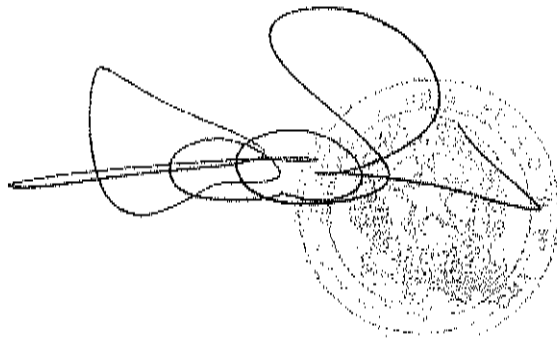


Stampa del notaio
Monica De Paoli
Milano, via Brera n. 21, 30

Repertorio numero 32208

Certifico io sottoscritta **Monica De Paoli**, notaio in Milano ed iscritto nel Collegio notarile di Milano, vera ed autentica la firma sull'atto che precede apposta in mia presenza, del signor Emanuele Caniggia, nato a Roma il 22 novembre 1965, domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di Amministratore Delegato di "DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.", con sede in Roma, via Saverio Mercadante n. 18, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 05553101006, REA: RM-898431, iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio ex art.35 TUF - sezione gestori di FIA - presso la Banca d'Italia al n. 18, in qualità di società di gestione del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", autorizzato a quanto infra in forza dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 21 aprile 2023, regolarmente depositata al registro imprese, in rappresentanza della stessa, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certa.

Milano, via Brera n. 21, 30 trenta novembre 2023 duemilaventitré.



Certifico io sottoscritta, **Monica De Paoli**, notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale *(dotata di certificato di validità fino al 6 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority)*, che la presente copia *(rilasciata in bollo assolto in modo virtuale - n. 1 marca da euro 16,00)*, contenuta su supporto informatico, è conforme all'originale formato su supporto cartaceo.

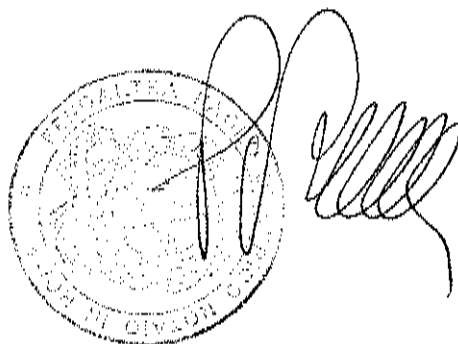
Milano, 5 cinque dicembre 2023 duemilaventitré.

"Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico"

(art. 23, comma 1, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 modificato dal D.Lgs. n. 235 del
30 dicembre 2010).

Certifico io sottoscritto, Dottor Paolo Fenoaltea, Notaio in Roma con studio in Via Luigi Calamatta n. 2, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la presente copia rilasciata ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, redatta su supporto cartaceo, composto di numero 2 (due) fogli, è conforme alla copia, contenuta su supporto informatico e certificata dal Notaio Monica de Paoli in Milano, conforme all'originale analogico con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (fino al 6 settembre 2026) del certificato di firma digitale di detto Notaio rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority.

Roma, il giorno dieci del mese di aprile dell'anno duemilaventiquattro.

A circular notary seal for Paolo Fenoaltea, Notary in Rome. The seal contains the text "PAOLO FENOALTEA", "NOTAIO IN ROMA", and "COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI ROMA, VELLETRI E CIVITAVECCHIA". A handwritten signature in black ink is written over the seal.

ALLEGATO "B" AL N. 28227 DI RACCOLTA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Roma

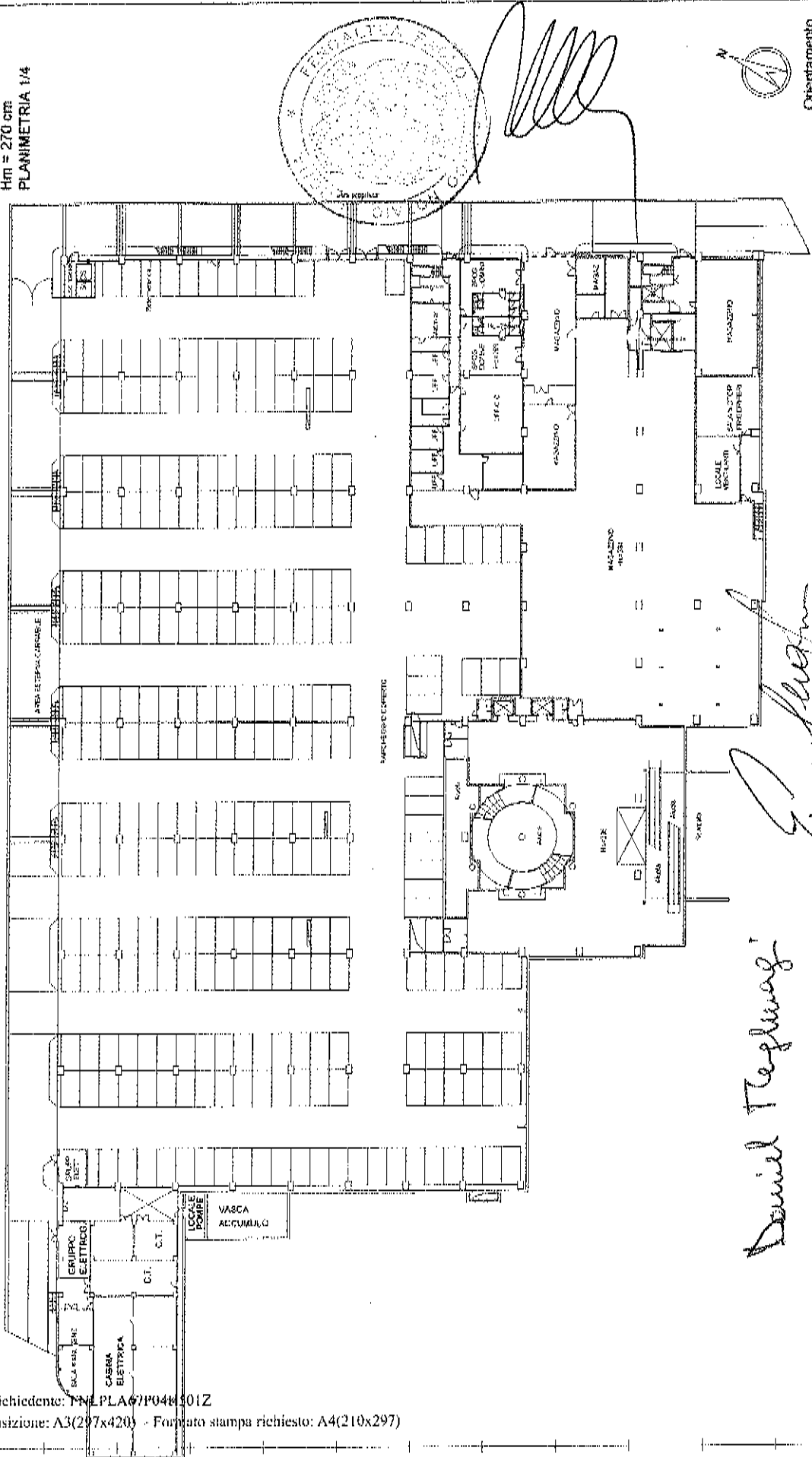
Dichiarazione protocolle n. RNR/19726 del 07/09/2017
 Planimetria da u.c.u. in Comune di Roma
 Via Baldo Longoni civ. 3

Identificativi Catastali:
 Sezione: Foglio: 641 Particella: 593 Subalterno: 501

Compilata da:
 Rossetti Ermari
 Tecnico all'albo:
 Archibetti
 Prov. Roma N. 17468

Scala 1:500

CENTRO COMMERCIALE
PIANO S1
 Hm = 270 cm
PLANIMETRIA 1/4



Daniel Teghwar
Giancarlo Longoni

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0119726 del 07/03/2017

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

Via Emilio Longoni

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 641

Particella: 593

Subalterno: 501

Compilata da:
Rossetti Ernani

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 17468

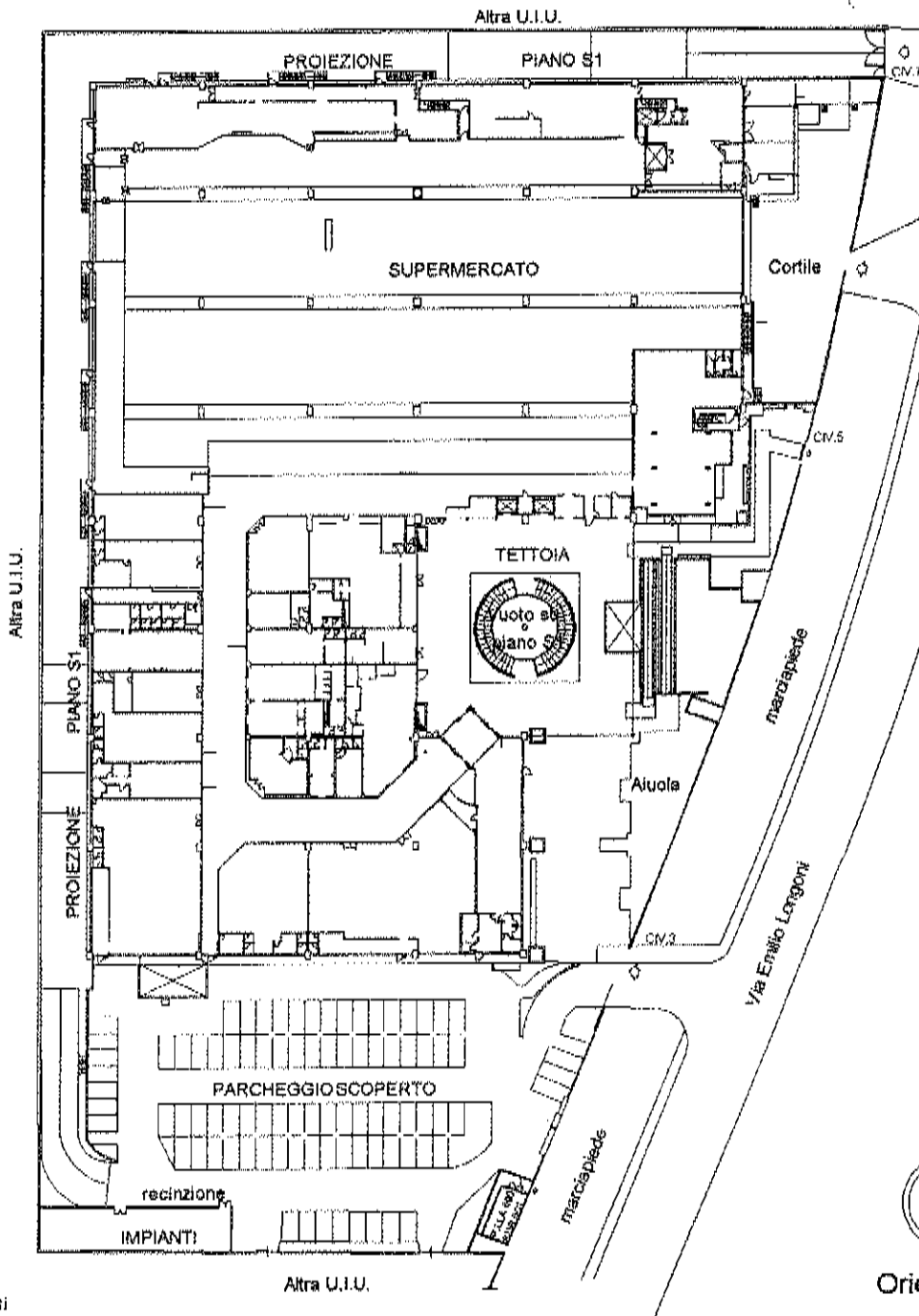
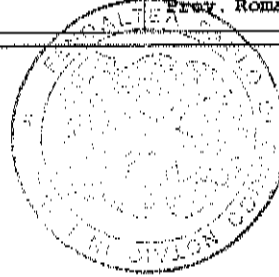
Scheda n. 3

Scala 1:1000

CENTRO COMMERCIALE-AREA ESTERNA

PIANO TERRA

PLANIMETRIA 3/4



Ernani Rossetti
David Tagliavini



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2024 - Comune di ROMA (1501) - < Foglio 641 - Particella 593 - Subalterno 501 >
VIA EMILIO LONGONI (r. 3-5-7 Piano S1)-T-1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0119726del 07/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Emilio Longoni

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 641
Particella: 593
Subalterno: 501

Compilata da:
Rossetti Ernani

Iscritto all'albo:
Architetti

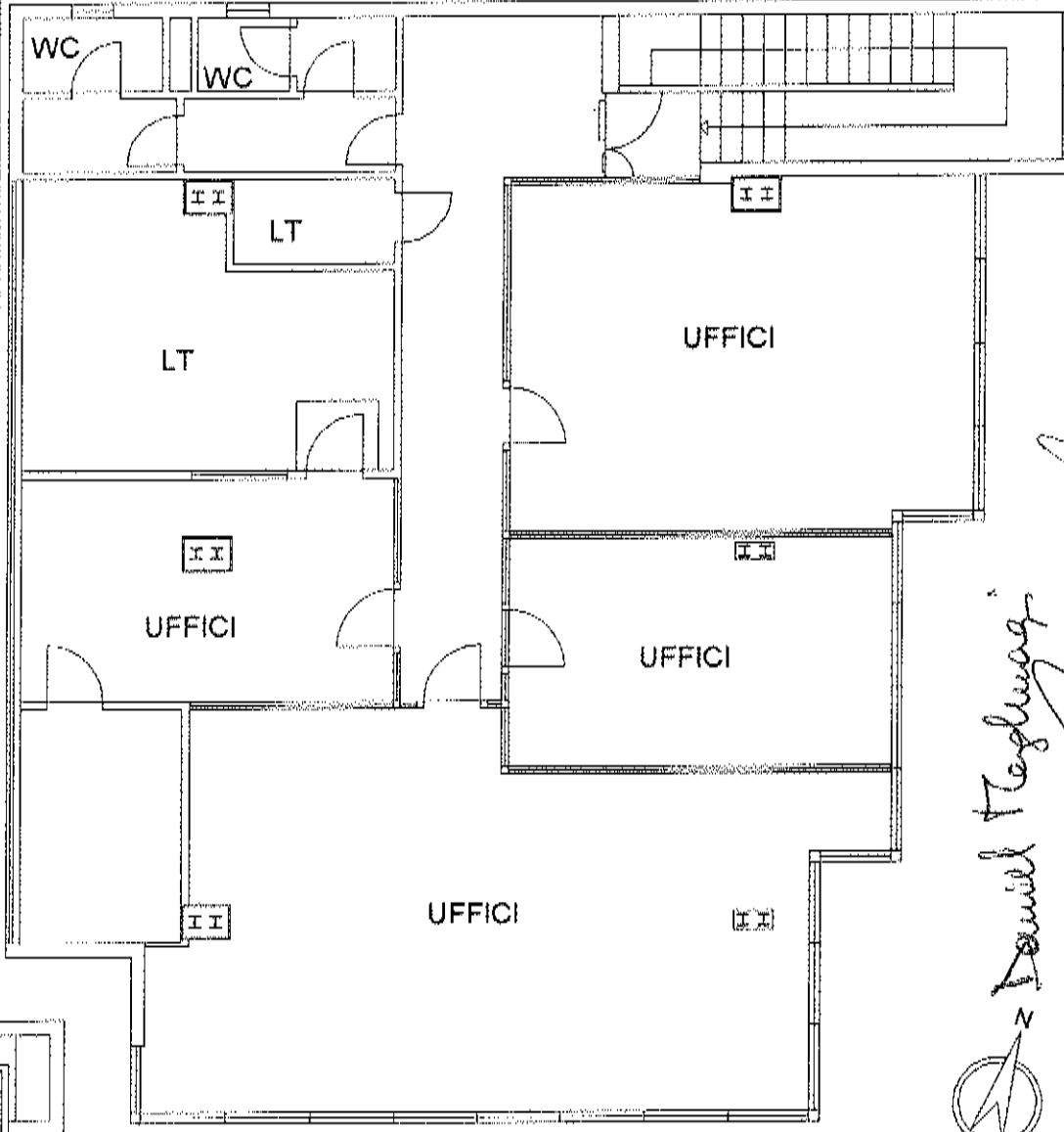
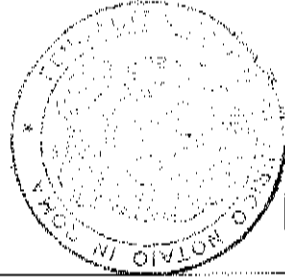
Prov. Roma

N. 17468

Scheda n. 4

Scala 1:100

CENTRO COMMERCIALE
PIANO PRIMO
H= 280 cm
PLANIMETRIA 4/4



Orientamento

Una planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protossib n. RM0707512del 02/03/2017

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

Via Emilio Longoni

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 641

Particella: 690

Subalterno: 501

Compilata da:

Rossetti Ernani

Isritto all'albo:

Architetti

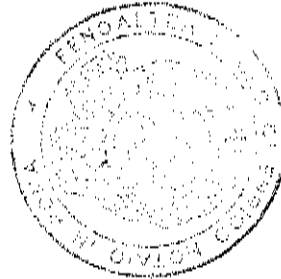
Prov. Roma

N. 17468

Scheda n. 1

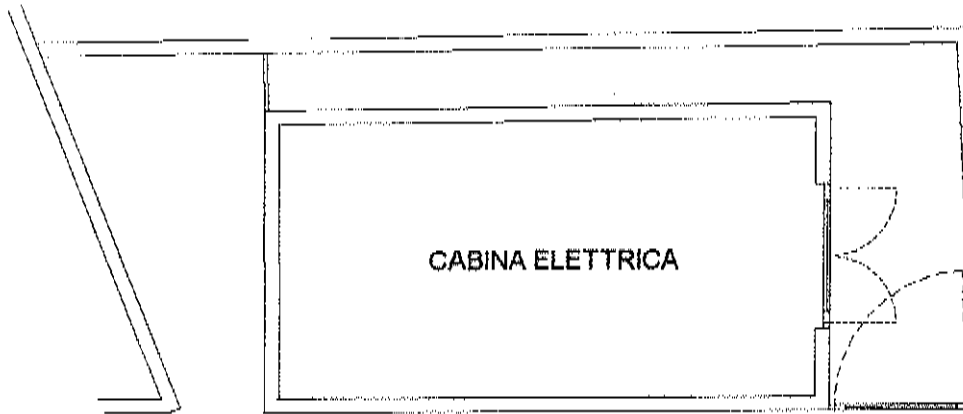
Scala 1:100

**CABINA ELETTRICA
PIANO TERRA
H=300 cm**



[Handwritten signature]

P.LLA 593



P.LLA 593

CABINA ELETTRICA

**DISTACCO SU
VIA LONGONI**

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

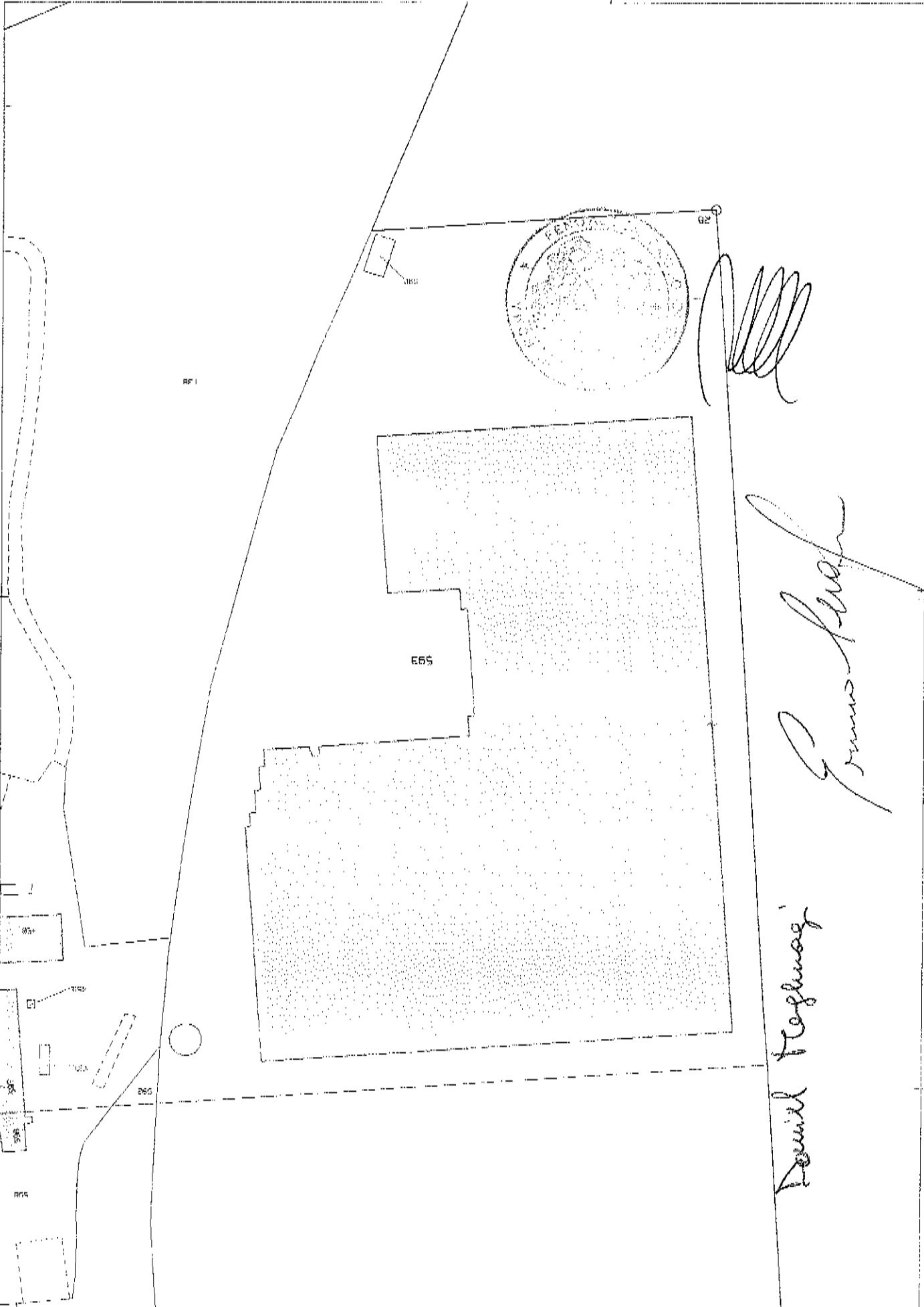


Orientamento

Per Visura

Particella: 693

Ufficio Provinciale di ROMA - Direttore: BOTTICCHIO LUIGI



Daniel Tagliavini

Gennaro...

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ
 Ai sensi dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010 n° 122 e smi
 (testo coordinato con il D.L. del 31/05/2010 art.19 comma 14)

La società Avalon Technical Service S.r.l. con sede in Milano via Larga n. 8, è stata incaricata di eseguire le verifiche di conformità catastale, dalla Società ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO proprietaria delle unità immobiliari site nel **Comune di Roma (Rm)**, in **Via Emilio Longoni n. 3-5-7** censita al Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito descritto:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catastale
	641	593	501	6	D/8		-	-	Euro 433.008,00
	641	690	501	6	D/1		-	-	Euro 256,00
Indirizzo: Via Emilio Longoni n. 3-5-7								Piano: S 1 - T - 1	

di Proprietà di Alpha Immobiliare - Fondo Comune di investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

La presente dichiarazione di conformità catastale è resa dall'Ing. Emanuele Giovannelli nato a Rieti il 06/09/1984, C.F. GVMNML84P06H282J, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rieti al numero A-865 e come tale abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, che

DICHIARA E ATTESTA

la conformità ai sensi della L. 122/2010 – sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale – dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto [DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/03/2017 Pratica n. RM0119726 in atti dal 07/03/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24771.1/2017)] - [VARIATIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2017 Pratica n. RM0107512 in atti dal 02/03/2017 MAGAZZINO-CABINA ELETTRICA (n. 22759.1/2017)] allo stato di fatto come visionato in fase di sopralluogo effettuato in data 06/09/2023.

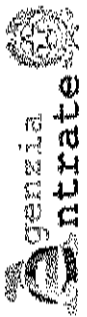
Si allega alla presente:

- visura catastale storica per immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/09/2023 prot. T107711;
- planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/09/2023 con prot. T125475;
- visura catastale storica per immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/09/2023 prot. T108941;
- planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/09/2023 con prot. T125477.

Milano, 11 Settembre 2023

Ing. Emanuele Giovannelli

Giovanna Paganini
David Terphues



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2023

Data: 01/09/2023 Ora: 12.02.51

Segue

Visura n.: T107711 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:HS01)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 641 Particella: 593 Sub.: 501

INTESTATO

1 ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO Sede in ROMA (RM)	05553101006* (1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------

Unità immobiliare dal 20/02/2018

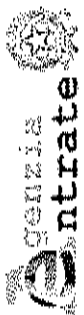
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe/Consistenza		Superficie Catastale
1		641	593	501	6		D/8			Euro 433.008,00
Indirizzo VIA EMILIO LONGONI n. 3-5-7 Piano S.L-F - I										
Notifica -classamento e rendita relativi										
Annotazioni Mod.58										

Mappali Terrazi Correlati
Codice Comune HS01 - Sezione A - Foglio 641 - Particella 593

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe/Consistenza		Superficie Catastale
1		641	593	501	6		D/8			Euro 433.008,00
Indirizzo VIA EMILIO LONGONI n. 3-5-7 Piano S.L-F - I										
Notifica Mod.58										

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/03/2017 Pratica n. RM0119726 in atti dal 07/03/2017
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (p. 24771 1/2017)



Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2023

Data: 01/09/2023 Ora: 12.02.51

Visura n.: T107711 Pag: 2

Segue

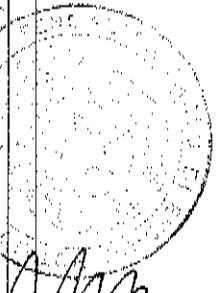
Annotazioni											
-classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)											
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2008											
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	641	593	501	3		D/8				Euro 432.898,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 Pratica n. RM0946451 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78345.1/2008)
Indirizzo VIA EMILIO LONGONI n. 3 Piano S1-E-1											
Notaifica Partita Mod.58											
Annotazioni											
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2007											
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	641	593	501	3		D/8				Euro 432.898,00	VARIAZIONE del 12/07/2007 Pratica n. RM0849500 in atti dal 12/07/2007 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 65846.1/2007)
Indirizzo VIA EMILIO LONGONI n. 3 Piano S1-E-1											
Notaifica Partita Mod.58											
Annotazioni											
-classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/08/2005											
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	641	593	501	6		D/8				Euro 432.727,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2005 Pratica n. RM0609224 in atti dal 30/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 97727.1/2005)
Indirizzo VIA EMILIO LONGONI n. 3 Piano S1-E-1											

Damir Teplov

Emilio Longoni



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2023

Notifica Annotazioni	Notifica in corso con protocollo n. RM0616188 del 05/09/2005	Partita	Mod.58
di stato: classamento proposto e rettificato (d.m. 701/94)			

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2005

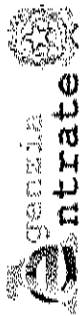
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		641	593	501	6		D/8			Euro 380.482,00	VARIAZIONE del 18/05/2005 Pratica n. RM0369013 in atti dal 18/05/2005 GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 47686.1/2005)
Indirizzo VIA EMILIO LONGONI n. 3 Piano S1-T-1											
Notifica											
Annotazioni											
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											
Partita											
Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		641	593	501	6		D/8			Euro 375.774,00	VARIAZIONE del 17/05/2005 Pratica n. RM0365066 in atti dal 17/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZ. SPAZI INTERNI (n. 45659.1/2005)
Indirizzo VIA EMILIO LONGONI n. 3 Piano T-S1 - 1											
Notifica											
Annotazioni											
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											
Partita											
Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		641	593	501	6		D/8			Euro 453.327,00	VARIAZIONE del 12/10/2004 Pratica n. RM0734376 in atti dal 12/10/2004 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 71259.1/2004)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2023

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Indirizzo	VIA EMILIO LONGONI n. 3 Piano S1 - T1
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM0770450 del 23/10/2003
	Partita
	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		641	593	501	6		D/8			Euro 380.482,00	FUSIONE del 23/10/2003 Pratica n. 984511 in atti dal 23/10/2003 FUSIONE (n. 46905/1/2003)
Indirizzo	VIA EMILIO LONGONI n. 3 Piano S1 - T1										
Notifica	VIA EMILIO LONGONI n. 3 Piano S1 - T1										
Anagrafici	-classamento e rendita preposti (d.m. 70/1/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/10/2003

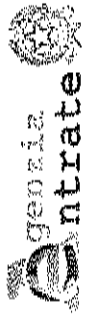
N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO sede in ROMA (RM) Atto del 18/12/2000 Pubblico ufficiale MAURIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 145269 - CONFERIMENTO A FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSI - Rettificata dalla trasc. n. 7625/2002 Trascrizione n. 1882/1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 19/02/2001	05553101096*	(1) Proprietà 1/1

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 2; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 3; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 4; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 5; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 6; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 7;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 8; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 9; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 10; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 11; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 12; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 13;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 14; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 15; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 16; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 17; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 18; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 19;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 20; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 21; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 22; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 23; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 24; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 25;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 26; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 27; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 28; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 29; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 30; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 31;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 32; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 33; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 34; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 35; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 36; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 37;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 38; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 39; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 40; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 41; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 42; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 43;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 44; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 45; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 46; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 47; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 48; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 49;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 50; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 51; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 52; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 53; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 54; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 55;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 56; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 57; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 58; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 59; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 60; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 61;
- Foglio 641 Particella 593 Subalterno 62; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 63; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 64; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 65; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 66; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 67;

David Teshinag

[Handwritten signature]



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/09/2023 Ora: 12.02.51

Fine

Visura n.: T107711 Pag: 7

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2023

Foglio 641 Particella 593 Subalterno 354; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 355; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 356; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 357; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 358;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 359; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 360; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 361; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 362; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 363;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 364; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 365; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 366; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 367; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 368;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 369; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 370; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 371; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 372; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 373;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 374; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 375; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 376; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 377; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 378;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 379; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 380; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 381; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 382; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 383;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 384; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 385; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 386; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 387; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 388;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 389; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 390; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 391; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 392; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 393;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 394; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 395; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 396; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 397; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 398;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 399; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 400; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 401; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 402; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 403;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 404; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 405; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 406; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 407; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 408;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 409; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 410; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 411; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 412; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 413;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 414; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 415; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 416; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 417; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 418;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 419; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 420; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 421; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 422; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 423;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 424; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 425; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 426; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 427; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 428;
Foglio 641 Particella 593 Subalterno 429; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 430; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 431; Foglio 641 Particella 593 Subalterno 432;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

RELAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

La società Avalon Technical Service S.r.l. con sede in Milano via Larga n. 8, è stata incaricata di eseguire le verifiche di conformità edilizia, dalla società ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO proprietaria delle unità immobiliari site nel Comune di Roma (Rm), in Via Emilio Longoni n. 3-5-7 censite al Catasto Fabbricati di detto Comune, di seguito descritto:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catastale
	641	593	501	6	D/8		-	-	Euro 433.008,00
	641	690	501	6	D/1		-	-	Euro 256,00
Indirizzo: Via Emilio Longoni n. 3-5-7							Piano: S1-T-1		

di Proprietà di Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

Il sottoscritto Ing. Emanuele Giovannelli nato a Rieti il 06-09-1984, C.F. GVMNML84P06H282J, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rieti al numero A-865, in qualità di tecnico rilevatore riporta di seguito l'iter edificatorio dell'immobile su cui insistono le unità immobiliari in oggetto

ITER EDIFICATORIO

L'immobile è stato oggetto di costruzione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 900/C prot. 29696 del 01/08/1986;
- Concessione Edilizia in variante n. 267/C del 09/04/1988; n. 1528/C del 01/12/1988; n. 383/C del 05/04/1989;
- Determina dirigenziale n. 2013, n. 2014, n. 2017 del 12/11/1999;
- Richiesta Concessione Edilizia n. 87186 del 17/05/2001;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 313299 prot. 87186 del 09/03/2004 per opere senza aumento di superficie utile o di volume. Riferita a domanda registrata il 17/05/2001 prot.87186/001;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 313301 prot. 87186 del 09/03/2004 per nuova costruzione/ampliamento ufficio. Riferita a domanda registrata il 17/05/2001 prot.87186/002;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 313302 prot. 87186 del 09/03/2004 per ristrutturazione/frazionamento magazzino. Riferita a domanda registrata il 17/05/2001 prot.87186/003;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 313303 prot. 87186 del 09/03/2004 per opere senza aumento di superficie utile o di volume (loc. tecnico). Riferita a domanda registrata il 17/05/2001 prot.87186/004;
- Comunicazione Inizio Lavori di Manutenzione Ordinaria Prot. n. 28357 del 10/06/2004;





-
- D.I.A. Prot. n. 32937 del 06/07/2004 per opere di diversa distribuzione degli spazi interni, con successiva fine lavori del 19/05/2005 prot.23878;
 - D.I.A. Prot. n. 49409 del 27/10/2005 per opere di diversa distribuzione degli spazi interni;
 - D.I.A. in Variante Prot. n. 40861 del 19/06/2007, variante alla D.I.A. del 27/10/2005 Prot. n. 49409;
 - C.I.L.A. Prot. n. 33791 del 27/02/2017, regolarizzazione edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e sistemazione di pedane e tettoie poste sull'area esterna.

e che, a seguito di sopralluogo effettuato in data 06/09/2023 non sono state rilevate difformità rispetto i titoli edilizi citati.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i suoi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

Milano, 11 Settembre 2023

Ing. Emanuele Giovannelli

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Servizio Certificazioni Urbanistiche

Marca da Bollo
Assolta con
Reversale W 147813/2023
Risorse Economiche Pagamenti
Portale pagoPA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Vista la domanda presentata da **Lombardo Lucrezia Benedetta** pervenuta a questo Dipartimento con protocollo **QI/2023/85559** del **15.05.2023**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **641** particelle **593, 690**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Per la quasi totalità Sistema insediativo, Città consolidata: Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (artt. 44, 45, 48 N.T.A.);
- Per la restante minima parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture di cui:
 - parte Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.);
 - parte Infrastrutture per la mobilità: Strade (artt. 89, 90 N.T.A.).

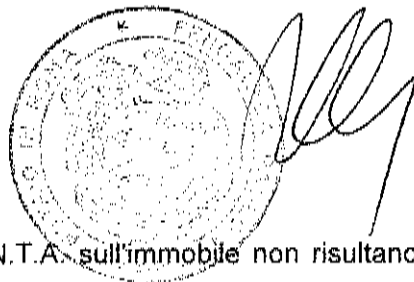
2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).





4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

Si precisa altresì che l'immobile risulta compreso nel perimetro del Piano Particolareggiato 8/L "Tor Sapienza", approvato con D.G.R.L. n. 962 del 21.03.1979 con destinazione:

- Per la quasi totalità Zona per servizi pubblici di quartiere - Scuole;
- Per la restante minima parte Vincolo di rispetto assoluto alla viabilità.

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Roma 30.05.2023

**Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale**

Firmato digitalmente da

Silvia Capurro



Dott. PAOLO FENOALTEA
NOTAIO

"Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico" (art. 23, comma 2 - bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 modificato dal D.Lgs. n. 235 del 30 dicembre 2010).

Certifico io sottoscritto, Dottor Paolo Fenoaltea, Notaio in Roma con studio in Via Luigi Calamatta n. 2, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la presente copia (effettuata ai sensi dell'art.57 bis della legge notarile), composta di un foglio, è conforme al documento informatico in formato PDF/A sottoscritto con firma digitale, il cui certificato di firma intestata al Direttore della Direzione Pianificazione Generale Dott.ssa Silvia Capurro del Comune di Roma (numero di serie 6b3ee70bee972bf6) rilasciato da InfoCamere S.C.p.A. valido e non revocato, è stato verificato positivamente all'indirizzo <https://id.infocamere.it/digital-id/firma-digitale/manuali.html>, 1.3.76.16.6 in data 19 marzo 2024.

Roma, il giorno diciannove del mese di marzo dell'anno duemilaventiquattro.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5809123000880209 VALIDO FINO AL: 25/09/2023



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E5**

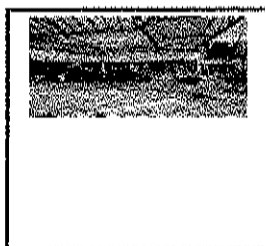
Oggetto dell'attestato

- intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: **1**

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

Dati Identificativi



Regione: **Lazio**
 Comune: **Roma (RM)**
 Cod. Istat: **58091**
 Indirizzo: **via Emilio Longoni 3**
 CAP: **00165**
 Piano: **S1-T-1 - Interno:**
 Coord. GIS: **Lat: 41.894716089747 ; Long: 12.6033203603179**

Zona climatica: **D**
 Anno di costruzione: **1989**
 Superficie utile riscaldata (m²): **12281.70**
 Superficie utile raffrescata (m²): **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³): **91729.97**
 Volume lordo raffrescato (m³): **0.00**

Comune catastale	Roma - H501		Sezione	Foglio	641	Particella	593
Subaltermi	da	501	a	501	da	a	
Altri subaltermi							

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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP_{gl,nren}

177.75

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:



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 type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 177.75 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	220015.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Ollo combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquido			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 33.33 kg/m ² anno
<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 ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	sostituzione impianti	NO	5.0	F (150.00)	F 150.00 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

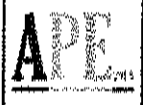
Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	91729.97	m ³
S - Superficie disperdente	29997.01	m ²
Rapporto S/V		0.33
EPH,nd	130.2700	kWh/m ² anno
A _{sol,est/A} sup utile	0.0138	
YIE	0.8716	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	EP _{prim}	EP _{ren}
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	177.76
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto 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.

Data sopralluogo: 14/09/2023\nmiglioramento energetico proposto o simili da effettuare, previsto dall'art.6 comma 12 n.8 D.L. 19.08.2005 n.192 al momento possono godere di incentivi finanziari legati all'"ecobonus" e/o altri incentivi previsti norm. vig.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Ernani Rossetti
Indirizzo	Via Santa Maria Ausiliatrice 9, Frascati
E-mail	rossettiernani@gmail.com
Telefono	3208159713
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	17488 Roma
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed al sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 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 con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 76

Informazioni aggiuntive	non sono presenti impianti. La validità è subordinata da parte del proprietario e del terzo responsabile delle disposizioni legislative di cui all'art.6 comma 5 del D.lgs n.192/2005 e all'art.6 commi 1,2 ,3 del D.M.26.06.2009, Min. dello Sviluppo Econo
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

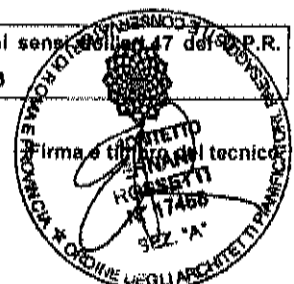
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 14/09/2023
---	----	-----------------

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?	NO

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 25/09/2023





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.

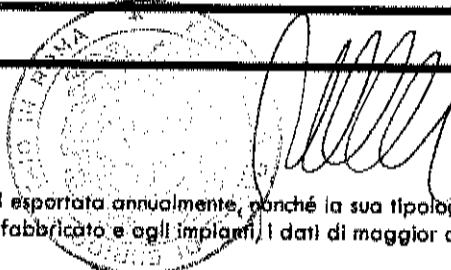
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

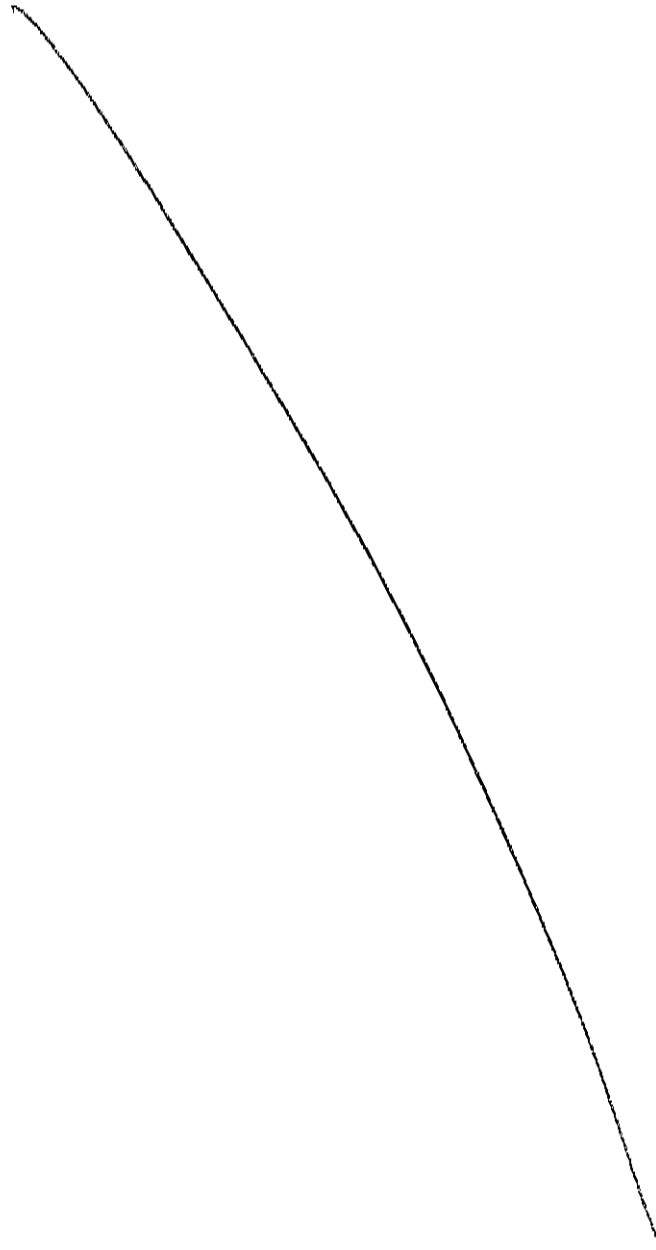
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

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.





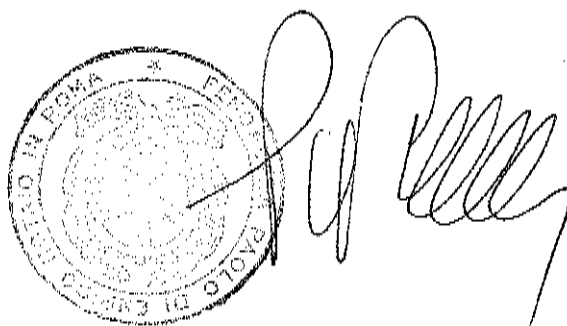
Repertorio n. 46825

"Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico"

(art. 23, comma 2 - bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 modificato dal D.Lgs. n. 235 del
30 dicembre 2010)

Certifico io sottoscritto, Dottor Paolo Fenoaltea, Notaio in Roma con studio in Via Luigi Calamatta n. 2, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la presente copia (effettuata ai sensi dell'art. 57 bis della legge notarile), composta da tre fogli, è conforme al documento informatico in formato PDF/A sottoscritto con firma digitale, il cui certificato di firma (numero di serie 74031b05bad4f262172c2a8adf9afb5f) intestato all'Architetto Ernani Rossetti rilasciato da ArubaPec EU Qualified Certificates CA G1 , valido e non revocato sino alla data del giorno 21 ottobre 2024, è stato verificato positivamente all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> in data 19 marzo 2024 .

Roma, il giorno diciannove marzo duemilaventiquattro

A circular notary seal for Paolo Fenoaltea, a Notary in Rome. The seal contains the text "PAOLO FENOALTEA", "NOTAIO IN ROMA", and "COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI ROMA, VELLETRI E CIVITAVECCHIA". A handwritten signature in black ink is written over the seal.

