

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Richiedente BRTSVD

Ispezione n. T174795 del 29/01/2026

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 6989

Registro Particolare 5382

Data di presentazione 28/06/2024

---

**Documento composto da 33 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT- [REDACTED]

**Organizzazione** [REDACTED]

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 16/10/2026**

**COMPRAVENDITA****REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno diciotto del mese di giugno in Roma, nel mio recapito secondario, in Via Cesare Beccaria n. 11, davanti a me **dott. Gianfranco CAPOCASALE**, Notaio in Civitavecchia, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

**SI SONO COSTITUITI**

1) ■■■■■ Sebastiano, nato a ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto in qualità di Liquidatore e legale rappresentante della società:

- **PUNTO COSTRUZIONI 2004 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma Via della F. in Laterano n. 7, numero d'iscrizione al Registro Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 07755951006, R.E.A. n. RM-1054021, capitale sociale Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento virgola zero zero) interamente versato, giusta i poteri lui conferiti per legge e in sede di nomina, e debitamente autorizzato giusta verbale di Assemblea in data odierna esibito a me notaio;DI ■■■■■ Sebastiano

2) ■■■■■ Mario, nato a ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto in qualità di Liquidatore e legale rappresentante della società:

- **PICCOLO PARADISO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN**

**LIQUIDAZIONE**, con sede in Civitavecchia (RM) Via Attilio Bandiera snc, numero d'iscrizione al Registro Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 07451351006, R.E.A. n. RM-1033465, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, giusta i poteri lui conferiti per legge e in sede di nomina;

3) - **NEGOITA' Lidia**, nata a [REDACTED] (Romania) il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], residente in Bucarest, via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cittadina romena, la quale mi dichiara di non conoscere la lingua italiana, ma di parlare quella romena, non conosciuta da me notaio.

E' altresì presente MARIN GOGAN Gheorghe, nato a [REDACTED] in Romania, il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], assunto in qualità di interprete scelto dalle parti ai sensi dell'art. 55 della legge notarile.

Ammonito da me notaio circa l'importanza della sua funzione, l'interprete presta giuramento di adempiere fedelmente al proprio incarico.

Della identità personale, qualifica e poteri di essi costituiti io Notaio sono certo. I medesimi costituiti mi dichiarano e stipulano quanto segue:

**PRIMA VENDITA**

**Art. 1)** La società **PUNTO COSTRUZIONI 2004 S.R.L. IN**

**LIQUIDAZIONE**, come sopra rappresentata, con tutte le garanzie

di legge, vende a **NEGOITA' Lidia** che acquista la piena

proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune

di Civitavecchia (RM) Via Attilio Bandiera snc e precisamente:

- villino da cielo a terra, distribuito su tre livelli (piano

seminterrato, terreno e primo), composto da 23 (ventitre) vani

catastali, con annessi box auto al piano seminterrato e

giardino di pertinenza esclusiva sul quale insiste una piscina

al piano terra, il tutto confinante nel suo insieme con detta

via, proprietà Bocci o suoi aventi causa su più lati, salvo

altri.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del

Comune di Civitavecchia al **foglio 29**:

- **particella 993 subalterno 501 e particella 1259 subalterno**

**501 graffate fra loro**, zona censuaria 3, categoria A/7, classe

5, vani 23, superficie catastale totale mq 938 - totale

escluse aree scoperte mq 913, rendita catastale Euro 3.682,34,

Via Attilio Bandiera snc, piano S1-T-1 (ex foglio 29,

*particella 993 subalterno 1 e particella 299 graffate fra loro*

soppresse a seguito di variazione del 21/07/2005 pratica n.

RM0549893 in atti dal 21/07/2005 RETT. IDENTIF. E FRAZ.TO

CORTE ESCL. n. 80343.1/2005) (il villino con l'annesso

giardino di pertinenza esclusiva);

- **particella 1259, subalterno 504**, zona censuaria 3, categoria

C/6, classe 4, consistenza mq 96, superficie catastale totale mq 96, rendita catastale Euro 535,46, Via Attilio Bandiera snc, piano S1 (ex foglio 29, particella 299, subalterno 2 soppressa a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/07/2005 pratica n. RM0549955 in atti dal 21/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO n. 80345.1/2005).

Al solo fine della corrispondenza con il Catasto Terreni si precisa che l'area di sedime del villino e l'annessa area scoperta risultano censite al **foglio 29, particella 993**, ente urbano di mq 227 senza rendita, e **particella 1259**, ente urbano di mq 3813 senza rendita.

Ai sensi dell'articolo 29 comma 1/bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52 introdotto dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, parte venditrice dichiara che lo stato di fatto di quanto trasferito è conforme ai dati catastali sopra esposti identificanti gli immobili in oggetto ed alle relative planimetrie depositate in Catasto, che esibite a me Notaio si allegano al presente atto sotto la **lettera "A"**, in unica fascicolazione.

Io Notaio ho verificato la conformità dell'intestazione catastale alle risultanze dei Registri Immobiliari.

**Art. 2)** Detti immobili sono pervenuti alla società venditrice per acquisto dalla società GENERAL IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Roma, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Luigi D'Alessandro in data 30 dicembre 2003, rep. n. 14872/8344, debitamente registrato e trascritto a

Civitavecchia il 23 gennaio 2004 al n. 569 di formalità.

**Art. 3)** Il prezzo è stato convenuto in **Euro 1.685.000,00 (un milione seicentoottantacinquemila virgola zero zero)**

Parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza a saldo e rinunzia ad ogni eventuale ipoteca legale.

Le parti preventivamente informate della facoltà loro attribuita dalla art. 1 l. 27 dicembre 2013 n. 147 come modificata dalla legge 124 del 2017 dichiarano di volersi avvalere del deposito prezzo o di parte dello stesso, ivi disciplinati.

#### **SECONDA VENDITA**

**Art. 4)** La società **PICCOLO PARADISO SOCIETA' A REPSONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE**, come sopra rappresentata, con tutte le garanzie di legge, vende a **NEGOITA' Lidia** che acquista la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Civitavecchia (RM) Località Punta del Pecoraro, e precisamente:

**a)** - area urbana posta al piano terra, della consistenza di mq 839 (ottocentotrentanove), confinante con appezzamento di terreno di cui appresso, area urbana appresso descritta, particella 1259 del foglio 29, salvo altri;

**b)** - area urbana posta al piano terra, della consistenza di mq 367 (trecentosessantasette), confinante con area urbana sopra descritta, particella 1259 del foglio 29, appezzamento di terreno di cui appresso, salvo altri;

c) - appezzamento di terreno edificabile pertinenziale della superficie catastale di mq 794 (settecentonovantaquattro), confinante nel suo insieme con particelle 139-1622-1259 su due lati del foglio 29, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al **foglio 29**:

- **particella 502**, categoria F1, consistenza mq 839, Via Attilio Bandiera snc, piano T (l'area urbana sopra descritta sub a), e

- **particella 503**, categoria F1, consistenza mq 367, Via Attilio Bandiera snc, piano T (l'area urbana sopra descritta sub b),

entrambe derivate dal *foglio 29, particella 299 e particella 993 subalterno 1 graffate fra loro* soppresso a seguito di VARIAZIONE del 21/07/2005 Pratica n. RM0549893 in atti dal 21/07/2005 RETT. IDENTIF. E FRAZ.TO CORTE ESCL. n. 80343.1/2005;

e al Catasto Terreni del Comune di Civitavecchia al **foglio 29, particella 312**, seminativo, classe 2, ha 00.07.94, reddito dominicale Euro 7,38, reddito agrario Euro 3,49 (il terreno sopra descritto sub c).

La società alienante precisa, inoltre, che i dati catastali relativi alle aree urbane sono conformi allo stato di fatto, ma che non sussistono i presupposti per l'applicazione della citata normativa prevista dall'articolo 29 comma 1/bis della

legge 27 febbraio 1985 n. 52 introdotto dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, in quanto per le aree urbane non è prevista l'iscrizione al Catasto Fabbricati, con attribuzione di rendita e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria.

Io Notaio ho verificato la conformità dell'intestazione catastale alle risultanze dei Registri Immobiliari.

**Art. 5)** Detti immobili sono pervenuti alla società venditrice in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito notaio Antonello Faraone di Roma in data 7 dicembre 2006, rep. n. 2267/1732, debitamente registrato e trascritto a Civitavecchia in data 15 dicembre 2006 al n. 7952 di formalità, con il quale la Società PUNTO COSTRUZIONI 2004 A R.L., con sede in Roma, vendeva alla società PICCOLO PARADISO A R.L., con sede in Civitavecchia, le aree urbane sopra descritte sub a) e b), e successivo atto di rettifica a rogito notaio Andrea Sacchetti di Roma in data 17 maggio 2007, rep. n. 59890/11243, registrato a Roma il 22 maggio 2007 al n. 12676 serie 1T e trascritto a Civitavecchia in data 24 maggio 2007 al n. 3623 di formalità, con il quale veniva rettificata la quantificazione della cubatura edilizia residua;

- atto di compravendita a rogito notaio Mario Sconocchia di Civitavecchia in data 28 marzo 2003, rep. n. 33836/15614, registrato a Civitavecchia il 9 aprile 2003 al n. 841/1V e

trascritto a Civitavecchia in data 4 aprile 2003 al n. 2426 di formalità, con il quale C [REDACTED] Enrico, nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Carlo, nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Maria, nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], vendevano alla società PICCOLO PARADISO - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Civitavecchia, l'appezzamento di terreno sopra descritto sub c).

**Art. 6)** Il prezzo è stato convenuto in **Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila virgola zero zero)** oltre iva come per legge, pari ad Euro 36.300,00.

#### **DISPOSIZIONI COMUNI ALLE VENDITE CHE PRECEDONO**

Le parti, previa ammonizione fatta da me Notaio circa le responsabilità penali cui andrebbero incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, dichiarano, sotto la loro personale responsabilità, che:

**a)** il pagamento del corrispettivo della vendita è avvenuto mediante accredito sul mio conto corrente dedicato mediante bonifico effettuato tramite banca First Bank, codice disposizione [REDACTED].

Parte acquirente preventivamente informata del contenuto della art. 1 l. 27 dicembre 2013 n. 147 come modificata dalla legge 124 del 2017, ad ogni fine di legge dichiara di volersi avvalere di tale facoltà.

Le parti chiedono pertanto a me notaio, a garanzia

dell'inesistenza di gravami e formalità pregiudizievoli sino all'esecuzione della registrazione e pubblicità dell'atto, di depositare l'intero prezzo di cui sopra sul conto corrente dedicato (cc. n. 5069 - in essere presso banca Intesa San Paolo, filiale di Civitavecchia).

Di tal somma, eseguita la registrazione e trascrizione e verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli alla data della trascrizione di che trattasi, provvederò senza indugio a disporre lo svincolo del predetto importo in favore di parte venditrice a mezzo bonifico bancario alle coordinate da questi fornite.

Qualora la predetta condizione non si verificasse - seguito della trascrizione, darò comunicazione alle parti affinché raggiungano gli opportuni accordi in merito, salvo il ricorso all'Autorità Giudiziaria;

**b)** - di essersi avvalse per la conclusione dell'affare della mediazione operata da ██████ Stefano, nato █ ██████ ██████ il █ ██████ ██████ residente in ██████ ██████ ██████ ██████ codice fiscale ██████ ██████ ██████ ██████, in qualità di titolare firmatario della ditta individuale IMMOBILIARE CUOMO DI CUOMO STEFANO, con sede in Civitavecchia (RM) Strada delle Boccelle n. 20/A, partita ██████ ██████ ██████

- che l'ammontare della spesa sostenuta ammonta ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) compresa IVA, e

grava solo a carico della società Punto Costruzioni e sarà corrisposta dopo la stipula del presente atto.

Del prezzo, così regolato, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza a saldo e rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

**Art. 7)** La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso degli immobili sopra descritti, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato in cui si trovano, come visti e piaciuti, con ogni adiacenza, accessorio e pertinenza, con le servitù attive e passive esistenti, ivi compresa la servitù di non edificazione della cubatura residua costituita con atto a rogito notaio Antonello Faraone di Roma in data 7 dicembre 2006, rep. n. 2267/1732, debitamente registrato e trascritto a Civitavecchia in data 15 dicembre 2006 al n. 7952 di formalità, a favore della Società PICCOLO PARADISO A R.L., con sede in Civitavecchia, e contro la Società PUNTO COSTRUZIONI 2004 A R.L., con sede in Roma, e successiva rettifica a rogito notaio Andrea Sacchetti di Roma in data 17 maggio 2007, rep. n. 59890/11243, registrato a Roma il 22 maggio 2007 al n. 12676 serie 1T e trascritto a Civitavecchia in data 24 maggio 2007 al n. 3623 di formalità, e con i diritti e gli oneri inerenti per legge o per destinazione.

Da oggi vantaggi ed oneri sono trasferiti rispettivamente a profitto e a carico della parte acquirente.

La parte acquirente consente espressamente che la società

venditrice PUNTO COSTRUZIONI 2004 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE possa restare fino al prossimo 30 settembre 2024 nella detenzione della porzione dell'immobile posta al primo piano, lato monte, di circa 120 mq, attualmente separata da porta blindata.

**Art. 8)** Ciascuna parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto oggetto della presente compravendita, nonché la libertà da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anche ai sensi della legge n. 151/1975.

Si precisa che le aree in oggetto risultano terre private gravate da diritti di uso civico di pascolo, semina e spica, come risulta dall'attestazione rilasciata in data 12 giugno 2024 dall'arch. Daniele Mecucci, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. 18929 e all'Albo dei Periti Demaniali della Regione Lazio al n. 479.

Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della predetta circostanza e di avere tenuto conto nella determinazione del prezzo di acquisto.

Ciascuna parte venditrice dichiara che sono state fino ad ora regolarmente pagate le imposte principali, complementari e suppletive relative ai precedenti trasferimenti e di essere altresì al corrente con il pagamento di ogni tipo di tributo, tassa, imposta (anche straordinaria o comunale) e contributo relativo a quanto forma oggetto del presente atto. Il tutto con ampio esonero per la parte acquirente da qualsiasi danno,

molestia, ingerenza ed obbligo al riguardo.

**Art. 9)** In sostituzione dell'atto notorio ed ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, davanti a me Notaio - e previa ammonizione da me fatta sulle conseguenze del mendacio - la società PUNTO COSTRUZIONI 2004 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti degli articoli 40 e 41 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, dichiara:

- che le porzioni immobiliari oggetto della prima vendita sono state edificate in forza della licenza edilizia n. 221 del 12 dicembre 1972 e concessione edilizia n. 87 del 29 giugno 1978, entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Civitavecchia;

- che per la regolarizzazione di una piccola difformità non rispondente alle concessioni originarie per una volumetria di mc 21 al piano primo ed una maggiore superficie della terrazza prospiciente è stata rilasciata dal detto Comune la concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 17 marzo 2005;

- che in seguito il Comune di Civitavecchia ha rilasciato il permesso in sanatoria n. 17 del 24 marzo 2009 - pratica edilizia prot. n. 12071 in data 11 marzo 2008, per accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, con il quale è stata accertata la doppia conformità dell'effettiva distribuzione interna, della superficie ai diversi livelli sia coperta che scoperta e della cubatura realizzata.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara altresì che:

- quanto in oggetto non ha subito alcuno dei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'articolo 41 della Legge 47/85;
- che su quanto in oggetto non sono stati effettuati lavori abusivi.

Parte acquirente dichiara di essere edotta che l'immobile non risulta fornito del certificato di abitabilità/agibilità e di non aver alcuna eccezione al riguardo.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce comunque la piena regolarità delle porzioni immobiliari in oggetto in relazione alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie.

Le parti concordemente dichiarano di non aver affidato al Notaio rogante l'onere di provvedere ad ulteriori approfondimenti o accertamenti in materia di urbanistica.

**Art. 10)** Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la società venditrice PICCOLO PARADISO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE, come sopra rappresentata, mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto rilasciato dal Comune di Civitavecchia in data 13 giugno 2024 prot. in uscita n. 54740, che in originale si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**, e dichiara che dalla data di rilascio di detto



immobile abitativo e relative pertinenze, la parte acquirente, ai sensi della legge 23 dicembre 2005 n. 266 (G.U. 29 dicembre 2005 n. 302), richiede che l'imposta di registro sia prelevata sulla base imponibile determinata ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal prezzo effettivamente pattuito, base imponibile che nel caso di specie ammonta a **Euro 487.294,00**

**(quattrocentoottantasettemila duecentonovantaquattro virgola zero zero).**

**Art. 14)** Ai fini dell'applicazione dell'articolo 1), comma primo, quarto periodo della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86 - come modificato dalla legge 549/95 - imposta di registro 2%:

- a) la parte acquirente dichiara per sé e per il coniuge:
- di essere residente nel Comune ove è situato l'immobile acquistato ovvero di voler stabilire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato entro diciotto mesi a far tempo dalla data odierna;
  - di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;
  - di non essere titolare, neppure per quote anche in regime di comunione legale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione -

ovunque sita - acquistata da sé o dal coniuge con le agevolazioni di cui al superiore articolo e di quelle previste per l'acquisto della cosiddetta "prima casa";

b) entrambe le parti dichiarano che trattasi di casa di abitazione non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento degli immobili in oggetto prima di cinque anni dall'acquisto agevolato, a titolo oneroso o gratuito, sono dovute le imposte indirette in misura ordinaria, con una soprattassa del 30% (trenta per cento), oltre agli interessi di mora, salvo che entro un anno dalla alienazione dell'immobile oggi acquistato il contribuente non acquisti altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

**Art. 15)** Ai sensi della normativa in materia di protezione dei dati personali e antiriciclaggio, i comparenti, informati circa le finalità e le modalità del trattamento cui sono destinati i dati, nonché dei soggetti ai quali i dati stessi possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza, ed in relazione all'obbligo di rilasciare copia degli atti a chiunque ne faccia richiesta, dichiarano di consentire ed autorizzare il trattamento dei dati personali per i fini previsti e disciplinati dalla legge.

**Art. 16)** Le parti dichiarano di essere edotte dei poteri di

accertamento dell'Agenzia delle Entrate in merito a valore del bene, e della disciplina della Plusvalenza.

Il presente atto è redatto in lingua italiana. In calce al testo in lingua italiana è riportata la traduzione in lingua romena, effettuata dall'interprete.

Le parti precisano che la loro comune intenzione, tramite la funzione di adeguamento svolta dal Notaio ed anche per gli effetti dell'articolo 1342 del Codice Civile, si è formata sul testo redatto in lingua italiana, e che la legge scelta per la regolamentazione del presente contratto è quella italiana.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia.

Io Notaio ho dato lettura dell'atto alle parti, alla presenza dell'interprete.

L'interprete ha letto la traduzione. Io Notaio ho dato lettura degli allegati in lingua italiana alle parti. L'interprete ha tradotto oralmente i predetti allegati. Le parti approvano e sottoscrivono l'atto, confermandolo, con l'interprete e con me Notaio per ultimo, alle ore quattordici.

**Firmato:**

**- Sebastiano Di Rosa**

**- Mario Riccucci**

**- Lidia Negoità**

**- Gheorghe Marin Gogan**

**- Gianfranco Capocasale Notaio**

Segue traduzione a cura dell'interprete.

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

Dichiarazione protocollo n. RM0549893ae1 21/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia

Via Del Campo Sportivo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 1259

Subalterno: 501

Compilata da:  
Novello Enrico

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 7263

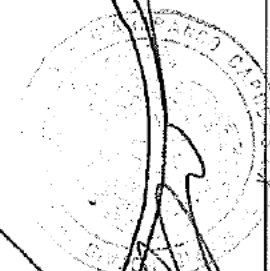
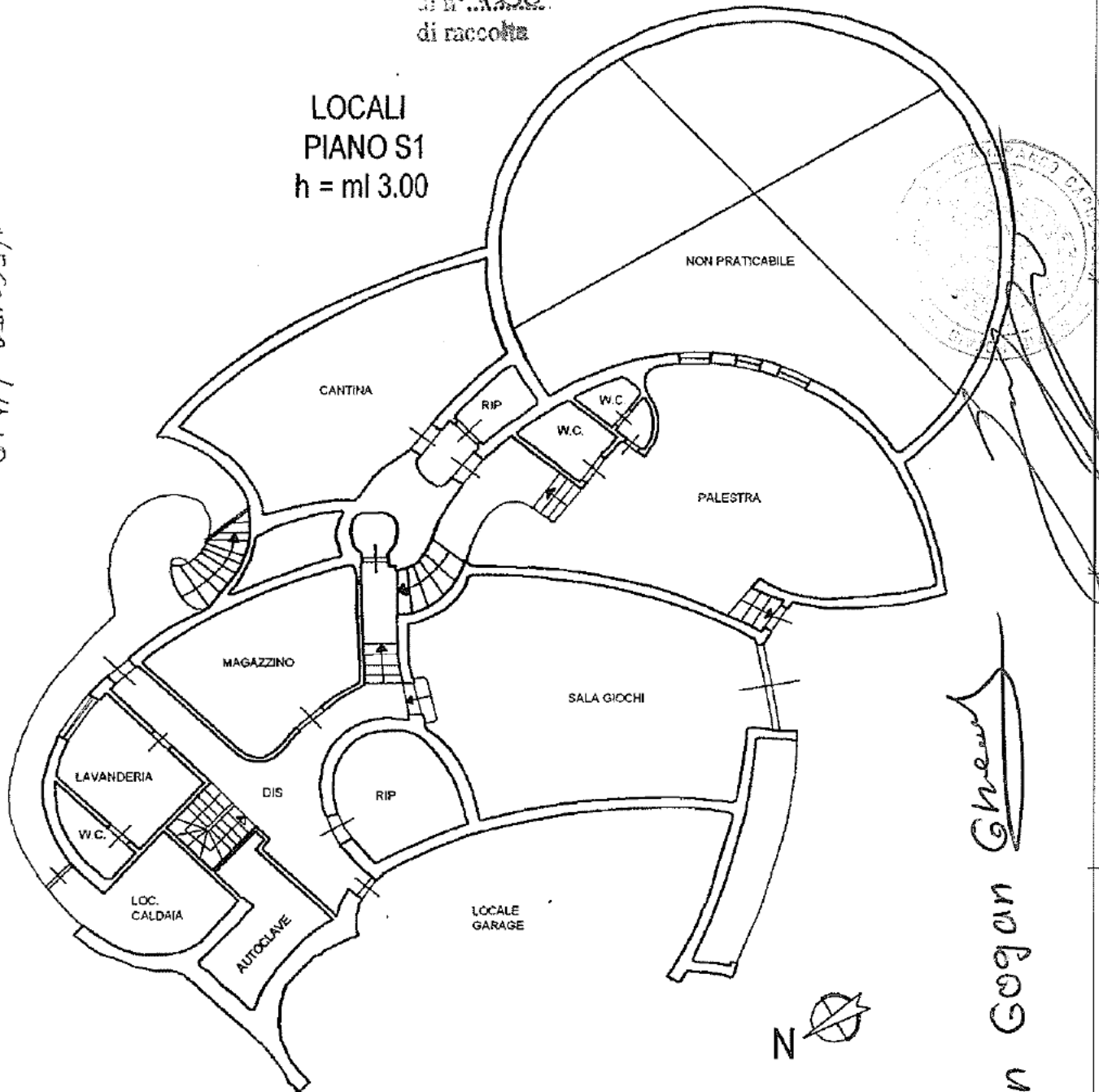
Scheda n. 4

Scala 1:200

*A*  
*di n. 1056*  
*di raccolta*

**LOCALI  
PIANO S1  
h = ml 3.00**

*NEGOTIA ABITA*



*Marin Gogan Ghem*

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. RM0549893 del 21/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia

Via Del Campo Sportivo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 1259

Subalterno: 501

Compilata da:

Novello Enrico

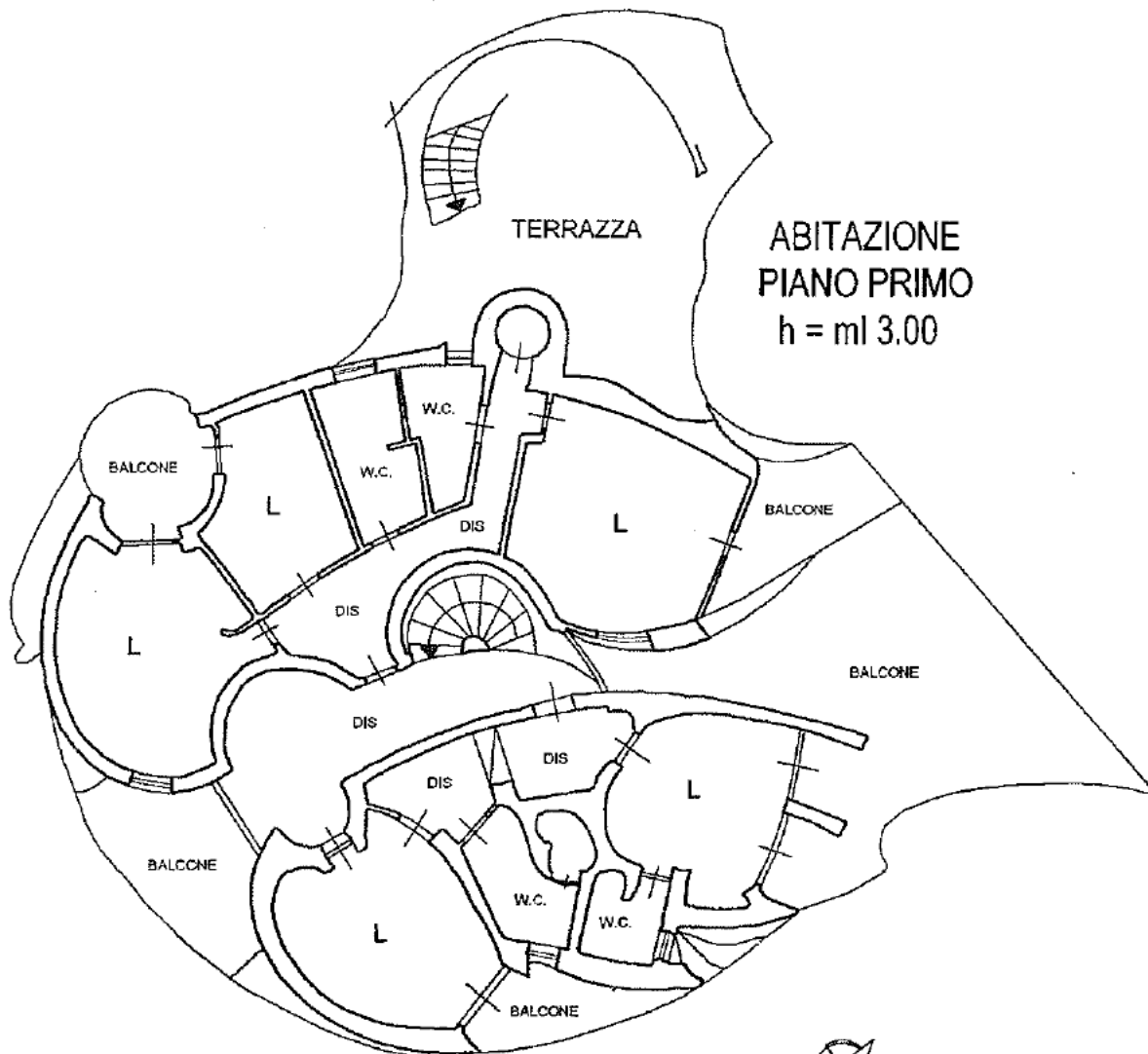
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 7263

Scheda n. 3

Scala 1:200



**ABITAZIONE  
PIANO PRIMO  
h = ml 3.00**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2024 - Comune di CIVITAVECCHIA(C773) - < Foglio 29 - Particella 1259 - Subalterno 501 > - Uiu grafiata  
VIA ATTILIO BANDIERA n. SNC Piano S1-T - 1

Ultima planimetria in atti

Data: 18/06/2024 - n. T93471 - Richiedente: CPCGFR81E11D122X

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. RM0549893del 21/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia

Via Del Campo Sportivo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 29  
Particella: 1259  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Novello Enrico

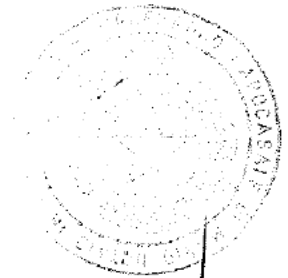
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

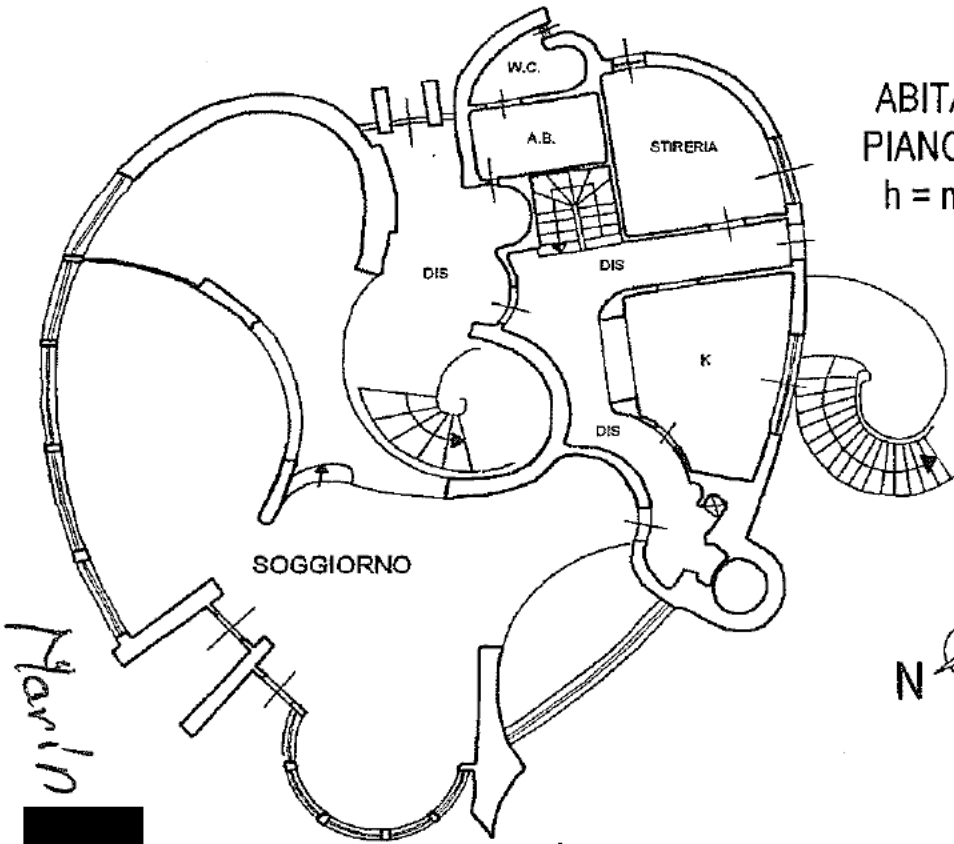
N. 7263

Scheda n. 2

Scala 1:200



ABITAZIONE  
PIANO TERRA  
h = ml 3.00



NEGOITIA LISIA

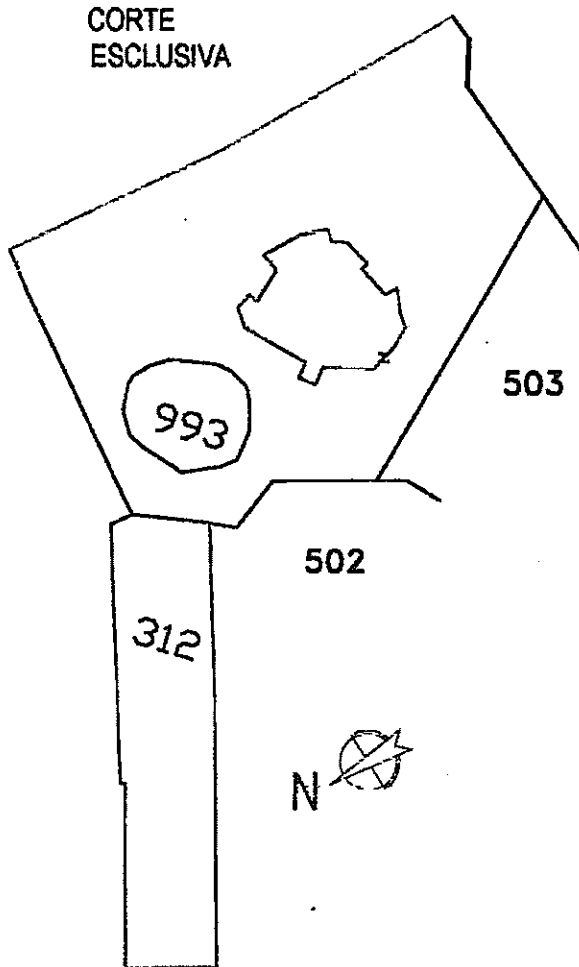
Marin

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2024 - Comune di CIVITAVECCHIA(C773) - < Foglio 29 - Particella 1259 - Subalterno 501 > - Uiu graffiata  
VIA ATTILIO BANDIERA n. SNC Piano S1-T-1

Ultima planimetria in atti

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	Dichiarazione protocollo n. RM0549893 del 21/07/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia	
	Via Del Campo Sportivo	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Novello Enrico	
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 29	Prov. Roma	
Particella: 1259	N. 7263	
Subalterno: 501		

Scheda n. 1      Scala 1:1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2024 - Comune di CIVITAVECCHIA(C773) - < Foglio 29 - Particella 1259 - Subalterno 501 > - Uiu graffiata  
VIA ATTILIO BANDIERA n. SNC Piano S1-T - I

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. RM0549893ae1 21/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia

Via Del Campo Sportivo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 1259

Subalterno: 501

Compilata da:  
Novello Enrico

Iscritto all'albo:  
Architetti

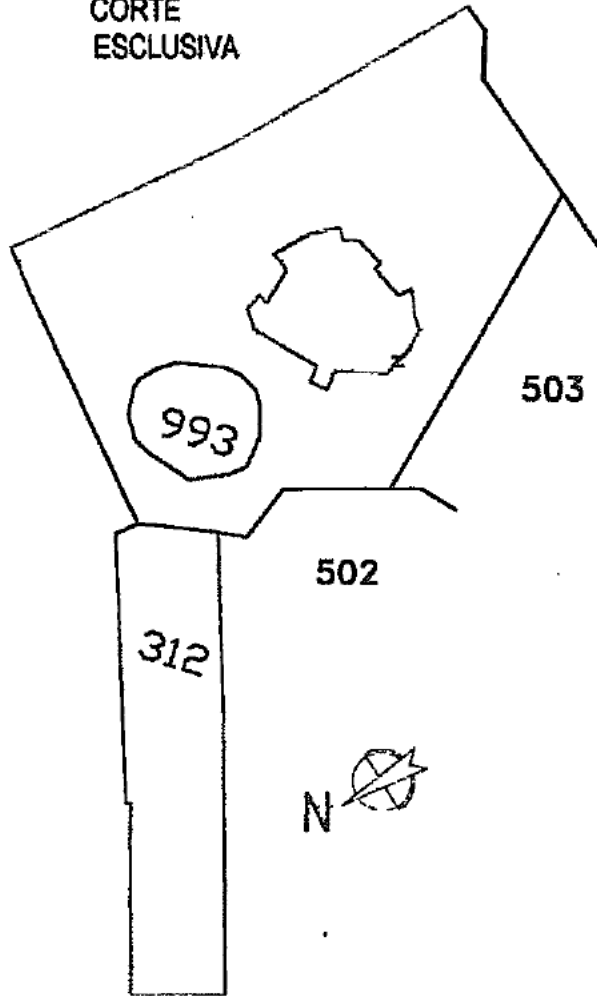
Prov. Roma

N. 7263

Scheda n. 1

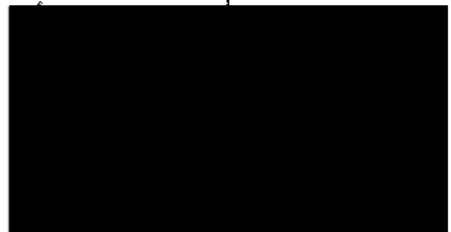
Scala 1:1000

**CORTE  
ESCLUSIVA**



MEGOTTA LIBIA

Marin Gogan Ghel



Firma planimetria in atti

MODULARIO  
R. - reg. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

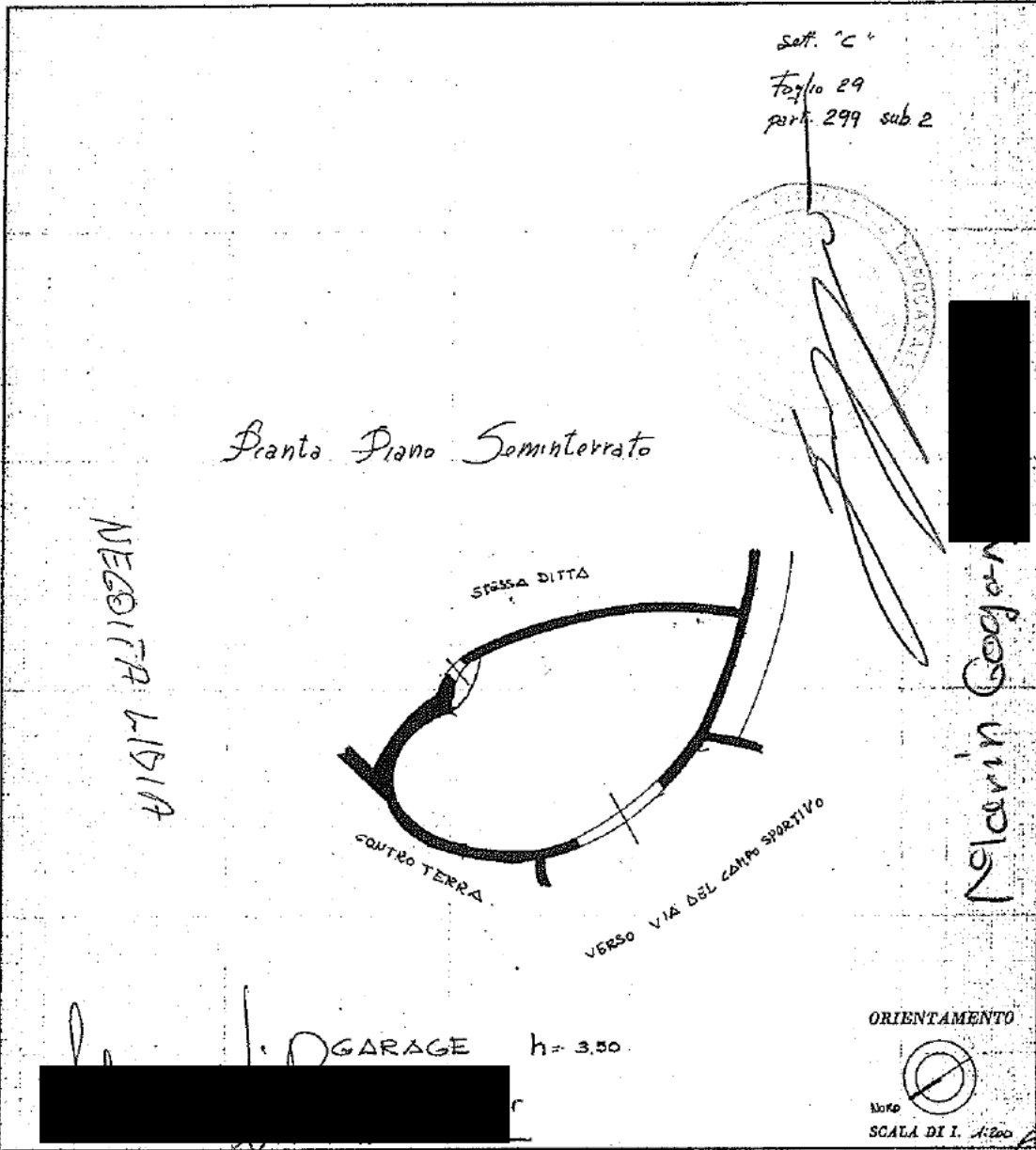
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 515)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CIVITAVECCHIA Via del campo Sportivo  
Ditta Ricucci Vincenzo nato a Civitavecchia il 2-12-1933  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilato dal Geo. Garai Enrico  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Roma

DATA 20-2-84

Firma: \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2024 - Comune di CIVITAVECCHIA(C773) - < Foglio 29 - Particella 1259 - Subalterno 504 >  
VIA ATTILIO BANDIERA n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti



# CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

Servizio 3 Risorse Umane - Edilizia - Urbanistica - Patrimonio e Demanio Comunale - Sezione Urbanistica  
Prot. n. 5474 del

13 GIU 2024

Allegato B  
al n° 1176...  
di raccolta

All'arch. Daniele MECUCCI  
delegato dal sig. Mario RICCUCCI  
Amministratore Unico della Piccolo Paradiso Srl  
Via Nicolao Arcangelo 5A  
00053 Civitavecchia (RM)

**OGGETTO: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica prot. gen. n. 52421 del 05.06.2024. Trasmissione - Comunicazioni/attestazione.**

Si trasmette in allegato il certificato di destinazione urbanistica prot. gen. n. 54740 del 13 GIU 2024, in materia di domini collettivi, si comunica e si attesta quanto segue.

La situazione Usi Civici nel Comune di Civitavecchia si è resa particolarmente complessa a seguito della Sentenza del Commissario agli Usi Civici rep. 19/1990, cron. 181/1990 nel cui dispositivo si legge testualmente:

*" P.Q.M Il Commissario dichiara la qualità demaniale delle tenute Ferrara e Mortelle site in territorio del Comune di Civitavecchia, ed ordina la reintegra delle stesse nel demanio collettivo civico dell'Associazione Agraria ricorrente, a cura dell'Assessore agli usi civici per la Regione Lazio; il quale accerterà preventivamente per quali parti siano intervenuti gli atti di sdemanializzazione indicati in motivazione ed accerterà, altresì, i dati catastali di tale terre provvedendo, altresì, ad identificare gli attuali possessori. Rimette alla Regione Lazio in sede amministrativa, la liquidazione degli usi civici sulla tenuta XIII Quartucci. "*

In relazione al citato dispositivo sono state condotte ricognizioni catastali, prima dall'arch. Paola Rossi, incaricata dalla Regione Lazio, e successivamente dal dott. Giuseppe Monaci.

Entrambe le ricognizioni sono state finalizzate ad accertare gli ambiti territoriali delle tenute prese in considerazione dalla Sentenza del Commissario agli Usi Civici rep. 19/1990, cron. 181/1990 ossia delle tenute: Mortelle, Ferrara e Quartucci.

La ricognizione dell'arch. Paola Rossi, resa esecutiva con determina della Regione Lazio n. A07844 del 30.09.2013, è stata successivamente sostituita dalla ricognizione del dott. Giuseppe Monaci, di cui alle determine della Regione Lazio n° G.01938/2019 e n° G.2632/2019.

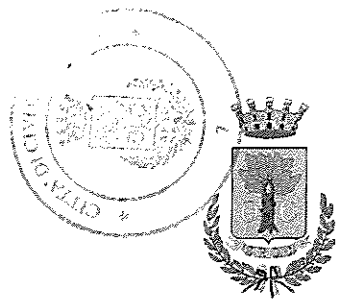
La Regione Lazio, con delibera di Giunta della Regione Lazio n. 476 del 21.07.2020, ha reso esecutiva la ricognizione del dott. Monaci per le ex tenute Quartucci e Ferrara e ha subordinato, invece, l'esecutività della ricognizione della ex tenuta delle Mortelle alla conclusione degli accertamenti in corso. Sempre con la medesima delibera è stata disposta la cessazione dell'esecutività della precedente ricognizione catastale dell'arch. Paola Rossi di cui alla citata determina regionale n. A07844/2013.

In relazione alla ricognizione catastale del perito demaniale Agr. Giuseppe Monaci di cui alle determine della Regione Lazio n° G.01938/2019 e n° G.2632/2019, si attesta che, l'area identificata al **foglio 29 particelle 312-1259**, ricade all'interno degli ambiti resi esecutivi dalla Regione Lazio con delibera di G.R. n. 476/2020 terreni privati gravati da uso civico nella ex tenuta dei XIII Quartucci.  
Distinti Saluti.

Indirigente  
Avv. Grego Mariani



MM/AD



Città metropolitana di Roma Capitale  
**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**

Servizio 3 Risorse Umane - Edilizia - Urbanistica - Pa  
Sezione Urbanistica  
Via Palmiro Togliatti 2A - 00053 Civitavecchia  
comune.civitavecchia@legalmail.it



Prot. gen. in uscita n° 54740 del 13 GIU 2024

Vista l'istanza per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica avanzata dall'arch. MECUCCI DANIELE tecnico incaricato delegato dal sig. RICCUCCI MARIO in qualità di Amministratore Unico della PICCOLO PARADISO SRL, acquisita al prot. gen. n. 52421 del 05.06.2024, per atto di compravendita, rientrante nella fattispecie dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 02.10.1967 e successive varianti approvate, depositate agli atti dell'Ufficio;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 288 del 09.03.1972 avente per oggetto "Attuazione del P.R.G. - Trascrizione della zonizzazione di piano sul rilievo aerofotogrammetrico";

Vista la nota della Regione Lazio prot. n. 143453 del 16.03.2015 avente ad oggetto "certificazione usi civici" e alle relative disposizioni impartite dal Dirigente del Servizio in data 23.03.2015;

Vista la nota della Regione Lazio n. 790579/2018 e la disposizione del Dirigente del Servizio in materia di usi civici impartita per il rilascio della presente certificazione;

Visti gli atti presenti in Ufficio;

Visti gli accertamenti effettuati dal Funzionario della Sezione Urbanistica, quale Responsabile del Procedimento incaricato ex art. 5 della L. n. 241/1990 e s.m.i., che ha predisposto la certificazione urbanistica appresso riportata sulla scorta dello schema redatto dal Dirigente del Servizio;

Visto il parere espresso dal Dirigente del Servizio;

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.;

Eseguito il raffronto tra le tavole di P.R.G. e gli estratti catastali, prodotti dal richiedente, per la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche sul catastale, con le inevitabili approssimazioni che l'operazione comporta.

### CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 3 del DPR n. 380/2001

→ che il terreno sito in Civitavecchia, distinto in catasto al foglio 29 particelle 312-1259, è interessato dalla variante al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n° 475 del 30.11.1987 ed approvata con D.G.R. n° 6073 del 13.07.1989, risulta avere la seguente destinazione urbanistica di P.R.G.:

"Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia estensiva (tipo B) disciplinata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che testualmente si riporta di seguito:

#### Art. 11

#### Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia estensiva (tipo B)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- It, indice di fabbricabilità territoriale: 0,40 mc/mq; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 15%; superficie territoriale residenziale: 85%;
- If, indice di fabbricabilità fondiario: 0,50 mc/mq;
- H, altezza massima m 8, salvo che per la zona 12 (Punta del Pecoraro), per la quale è prescritta un'altezza max di m 4.50;
- Sm, superficie lotto minimo mq 2.000;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni:  $R_s = H/D_s = 2/3$   $R_i = H/D_i = 1/2$ ;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m. 35

In merito all'attuazione del P.R.G. dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione che testualmente si riporta di seguito:

*Art. 33*

*Modalità di attuazione del piano*

*Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:*

*a) zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche;*

*b) zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamente U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.*

→ in relazione alla L. 353/2000, "Legge quadro in materia di incendi boschivi" il suddetto terreno non è individuato come area percorsa dal fuoco così come indicato negli elenchi definitivi e nelle perimetrazioni costituenti il catasto degli incendi boschivi del Comune di Civitavecchia aggiornato all'anno 2020 con delibera di C.C. n. 83 del 29.09.2022.

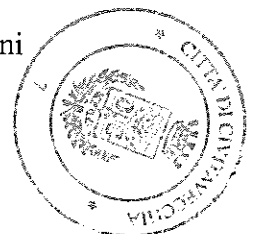
**Note**

la presente certificazione:

- riporta esclusivamente le previsioni e le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente e/o adottato inerenti i terreni interessati, nonché l'eventuale obbligo di preventiva redazione / approvazione dello strumento attuativo per l'utilizzo, ai fini edificatori, dei terreni medesimi;
- non precostituisce alcun "diritto edificatorio effettivo" in quanto il rilascio e/o l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla verifica dell'assenza di ulteriori vincoli di inedificabilità e/o limitazioni Urbanistiche-Edilizie gravanti sui terreni oggetto della presente certificazione non direttamente rilevabili dagli Strumenti Urbanistici esaminati per l'emissione del presente atto ed alla esistenza di strumenti urbanistici esecutivi nella zona i quali vanno verificati separatamente dalla presente certificazione;
- non riporta l'attestazione della presenza di eventuali vincoli e/o servitù e gravami di qualsiasi altra natura imposti dal D. Lgs. n. 42/2004, dal D.M. 22/12/1983, dalle norme del PAI vigente (D. Lgs. n. 152/2006 e L.R. n. 39/1996), dall'art. 10 e segg. del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 152/2006, L. 1766/1927 e L. 168/2017, ecc.;
- riporta l'indicazione dell'esistenza di eventuali strumenti urbanistici esecutivi nella zona, i quali devono essere verificati separatamente ai fini dell'utilizzo/trasformazione dei terreni medesimi, che possono pregiudicare, limitare o impedire la trasformazione e/o utilizzazione ai fini edilizi dei terreni stessi;
- necessita di specifica verifica da parte del richiedente e/o intestatario della presente certificazione della sussistenza di eventuali ulteriori vincoli imposti da Piani Territoriali di Settore vigenti e/o adottati presso i competenti Enti sovraordinati.

**La presente certificazione viene rilasciata all'interessato, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, attestante che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e, con l'avvertenza e prescrizione di verificare, l'esistenza di eventuali atti di asservimento e/o obbligazioni connesse alle costruzioni presenti in relazione a quanto disposto dall'art. 9 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.**

Il Dirigente  
Avv. *Guglio* Marrani





DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

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

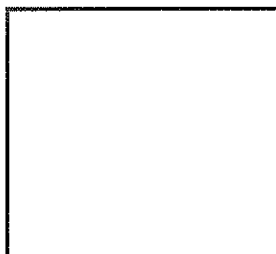
Oggetto dell'attestato

- 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 : Civitavecchia (RM)  
Cod. Istat : 58032  
Indirizzo : Via Attilio Bandiera snc  
CAP 00053  
Piano : T-1 - Interno : /  
Coord. GIS : Lat : 42.093889 ; Long : 11.807778

Allegato C  
al n° 1756  
di raccolta

Zona climatica : C  
Anno di costruzione : 1971  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 553.21  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0.00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 2116.31  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0.00

Comune catastale	Civitavecchia - C773		Sezione		Foglio	29	Particella	1259
Subalterni	da	501	a	501	da		a	
Altri subalterni								

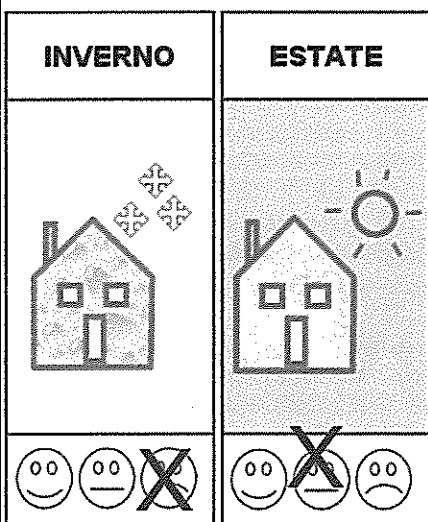
Servizi energetici presenti

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

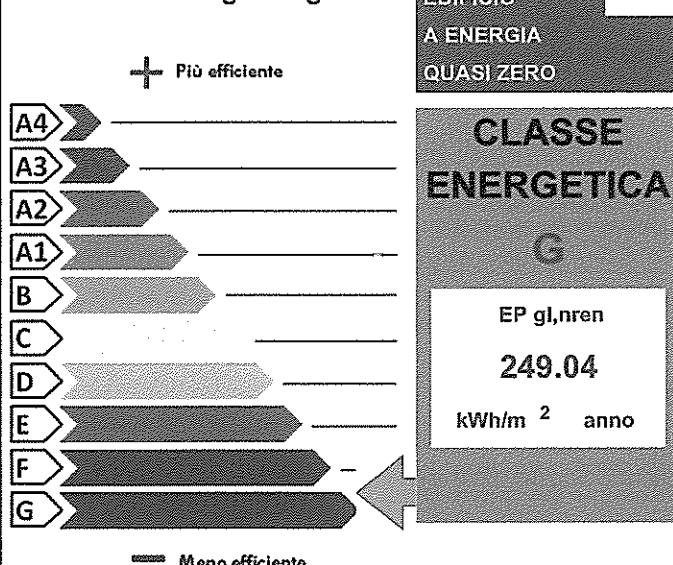
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (65.06)

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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 249.04 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	13885.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 49.81 kg/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN5	Sostituzione generatore combinato	NO	1.0	F ( 192.77 )	F 192.77 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	2116.31	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	1168.45	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.55
EPH,nd	176.7400	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0200	-
YIE	0.8200	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	241.07
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	7.97
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.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	TIZIANO BARLAFANTE
Indirizzo	VIA FRANCESCO FLAVIONI N.33 - 00053 CIVITAVECCHIA (ROMA)
E-mail	barlafantetiziano@gmail.com
Telefono	3382080650
Titolo	Geomerra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri di Roma n.8004
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivit� di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,  <b>DICHIARA</b>  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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	immobile graffato con la particella 993 subalterno 501 del foglio 29. Nell'immobile � presente un impianto di climatizzazione ed un generatore completamente inutilizzabile e quindi viene considerato come assente.
-------------------------	--

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 15/06/2024
---	----	-----------------

**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 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 15/06/2024



Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**






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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

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

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

Certifico io sottoscritto, dott. Gianfranco Capocasale, notaio in Civitavecchia, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale e ai suoi allegati, redatto su supporto cartaceo e conservato nei miei atti rilasciata ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68 ter, L. 16/2/1913 n. 89, consta in detto formato di pagine trentatre

Civitavecchia, lì 28 giugno 2024

Firmato digitalmente: Notaio Gianfranco Capocasale