

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ULTRANOVENNALE**

Con la presente scrittura privata che rimarrà conservata tra  
gli atti del Notaio autenticante le firme, tra i sottoscrit-  
ti:

- \*\*\*  
=

\*\*\*

, i

che interviene al presente atto sia in proprio che nella sua  
qualità di socio amministratore e, come tale, legale rappre-  
sentante delle società:

- \*\*\*

—

— — — — —  
, munito degli occorrenti poteri;

\*\*\*

—

, munito degli occorrenti pote-

ri;

|  |                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Detto comparente, in virtù del presente atto,</p>                                                                                                                                               |  |
|  | <p><b>PREMETTE:</b></p>                                                                                                                                                                            |  |
|  | <p>a) che le società <b>"***</b></p>                                                                                                                                                               |  |
|  | <p>"</p>                                                                                                                                                                                           |  |
|  | <p>sono titolari della <b>PIENA PROPRIETA'</b> delle seguenti porzioni</p>                                                                                                                         |  |
|  | <p>immobiliari facenti parte del fabbricato sito</p>                                                                                                                                               |  |
|  | <p>in Roma (RM)</p>                                                                                                                                                                                |  |
|  | <p>avente accesso da Via Barnaba Oriani numeri civici 71 e 73 e</p>                                                                                                                                |  |
|  | <p>precisamente:</p>                                                                                                                                                                               |  |
|  | <p>- appartamento su due livelli, piano terra e primo interra-</p>                                                                                                                                 |  |
|  | <p>to, distinto con l'interno 1 (uno), composto da 11 (undici)</p>                                                                                                                                 |  |
|  | <p>vani catastali, con annesso giardino pertinenziale; confinan-</p>                                                                                                                               |  |
|  | <p>te con Via Barnaba Oriani, proprietà Condominio di Via Barna-</p>                                                                                                                               |  |
|  | <p>ba Oriani n. 67, area comune, proprietà <b>***</b> o suoi aven-</p>                                                                                                                             |  |
|  | <p>ti causa, salvo altri;</p>                                                                                                                                                                      |  |
|  | <p>censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma come</p>                                                                                                                                  |  |
|  | <p>segue:</p>                                                                                                                                                                                      |  |
|  | <p>- foglio 539, particella 50, sub 504, graffata con la parti-</p>                                                                                                                                |  |
|  | <p>cella 338, (già particelle graffate 50 sub. 1 e 338, e parti-</p>                                                                                                                               |  |
|  | <p>cella 50 sub. 7), zona censuaria 3, categoria A/1, classe 5,</p>                                                                                                                                |  |
|  | <p>consistenza vani 11, superficie catastale: totale m.q. 334 -</p>                                                                                                                                |  |
|  | <p>totale escluse aree scoperte m.q. 303, rendita Euro</p>                                                                                                                                         |  |
|  | <p>6.817,23, Via Barnaba Oriani n. 71-73, piano T-S1, interno 1,</p>                                                                                                                               |  |
|  | <p>- box auto al piano terra; confinante con proprietà <b>***</b></p>                                                                                                                              |  |
|  | <p>           Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br/>           riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009         </p> |  |

|  |                                                                                                                                                                |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | o o suoi aventi causa, proprietà *** o o suoi aventi causa,                                                                                                    |  |
|  | proprietà *** o suoi aventi causa, salvo altri;                                                                                                                |  |
|  | censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma come                                                                                                     |  |
|  | segue:                                                                                                                                                         |  |
|  | - foglio 539, particella 339, sub 3, zona censuaria 3, cate-                                                                                                   |  |
|  | goria C/6, classe 10, consistenza m.q. 15, superficie cata-                                                                                                    |  |
|  | stale: totale m.q. 17, rendita Euro 193,67, Via Barnaba Oria-                                                                                                  |  |
|  | ni n. 71, piano T;                                                                                                                                             |  |
|  | b) che dette porzioni immobiliari sono pervenute alle so-                                                                                                      |  |
|  | cietà "***                                                                                                                                                     |  |
|  | " in parte in                                                                                                                                                  |  |
|  | forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale                                                                                                    |  |
|  | CORDASCO di Roma in data 15 aprile 1996 repertorio n.                                                                                                          |  |
|  | 67174/15771, registrato a Roma il 6 maggio 1996 e trascritto                                                                                                   |  |
|  | a Roma 1 in data 24 aprile 1996 ed in parte con atto a rogi-                                                                                                   |  |
|  | to dal notaio Pasquale CORDASCO di Roma in data 11 maggio                                                                                                      |  |
|  | 2006 repertorio 106454/35691, debitamente registrato e tra-                                                                                                    |  |
|  | scritto a Roma 1 in data 20 maggio 2006 ai nn. 65201/37748;                                                                                                    |  |
|  | b) che le Parti hanno raggiunto un accordo circa le condizio-                                                                                                  |  |
|  | ni ed i termini della locazione avente ad oggetto gli immobi-                                                                                                  |  |
|  | li sopra descritti, che intendono perfezionare sulla base                                                                                                      |  |
|  | delle pattuizioni contenute nel presente contratto di loca-                                                                                                    |  |
|  | zione.                                                                                                                                                         |  |
|  | Tutto quanto sopra premesso, costituendo le premesse così co-                                                                                                  |  |
|  | Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 |  |

|  |                                                                                                                                                                |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | me gli allegati parte integrante ed essenziale del presente                                                                                                    |  |
|  | Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.                                                                                                       |  |
|  | <b>ARTICOLO 1 - Oggetto</b>                                                                                                                                    |  |
|  | Le società ***                                                                                                                                                 |  |
|  |                                                                                                                                                                |  |
|  | " , come                                                                                                                                                       |  |
|  | rappresentate, concedono in locazione, alle condizioni qui                                                                                                     |  |
|  | contenute, al Conduttore *** , che accetta, la                                                                                                                 |  |
|  | porzione immobiliare sita in Roma, Via Barnaba Oriani nn.                                                                                                      |  |
|  | 73, come meglio individuate e descritte alla lettera a) del-                                                                                                   |  |
|  | le premesse del presente atto.                                                                                                                                 |  |
|  | Il Conduttore *** , dichiara di ben conoscere                                                                                                                  |  |
|  | ed accettare lo stato di fatto, manutentivo e di diritto del-                                                                                                  |  |
|  | l'appartamento e suoi accessori, in oggetto, trovandoli di                                                                                                     |  |
|  | proprio gradimento e rinunciando ad ogni diritto, domanda,                                                                                                     |  |
|  | pretesa o eccezione nei confronti delle Società Locatrici                                                                                                      |  |
|  | derivante o comunque connessa alla situazione di fatto e di                                                                                                    |  |
|  | diritto delle porzioni immobiliari in oggetto, esonerando i-                                                                                                   |  |
|  | noltre le società locatrici ***                                                                                                                                |  |
|  |                                                                                                                                                                |  |
|  | da ogni responsabilità in merito a tale idoneità                                                                                                               |  |
|  | e da qualsiasi obbligo di effettuare qualsiasi adattamento.                                                                                                    |  |
|  | Alla luce della piena conoscenza dello stato di fatto, manu-                                                                                                   |  |
|  | tentivo e di diritto della porzione immobiliare concessa in                                                                                                    |  |
|  | Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 |  |

|  |                                                                                                                                                                |                                   |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                |                                   |
|  | locazione, il Conduttore ***                                                                                                                                   | dichiara che la                   |
|  | stessa è idonea all'uso convenuto nel rispetto di ogni dispo-                                                                                                  |                                   |
|  | sizione di legge, essendo pertanto espressamente esclusa                                                                                                       |                                   |
|  | qualsiasi garanzia delle società locatrici in favore del Con-                                                                                                  |                                   |
|  | duttore***                                                                                                                                                     | relativa allo stato di fatto e di |
|  | diritto della porzione immobiliare in oggetto ed alla confor-                                                                                                  |                                   |
|  | mità normativa della medesima, in ogni sua parte (inclusi                                                                                                      |                                   |
|  | gli impianti, gli infissi, i rivestimenti) nei limiti previ-                                                                                                   |                                   |
|  | sti dalla legge.                                                                                                                                               |                                   |
|  | Le parti si richiamano alle planimetrie depositate in cata-                                                                                                    |                                   |
|  | sto, di cui hanno preso visione, che dichiarano conformi al-                                                                                                   |                                   |
|  | lo stato dei luoghi e che si allegano al presente atto sotto                                                                                                   |                                   |
|  | le lettere "A" e "B".                                                                                                                                          |                                   |
|  | Il presente contratto è stipulato ai patti e sotto gli obbli-                                                                                                  |                                   |
|  | ghi di cui appresso.                                                                                                                                           |                                   |
|  | Il conduttore ***                                                                                                                                              | dichiara di aver ricevuto le      |
|  | informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato                                                                                                   |                                   |
|  | in ordine alla attestazione della prestazione energetica de-                                                                                                   |                                   |
|  | gli edifici, redatto in data 21 aprile 2023 che, si allega                                                                                                     |                                   |
|  | al presente atto sotto la lettera "C".                                                                                                                         |                                   |
|  | <b>ARTICOLO 2 - Decorrenza, durata e recesso anticipato</b>                                                                                                    |                                   |
|  | La locazione è pattuita per <b>anni 11 (undici)</b> a partire dal                                                                                              |                                   |
|  | giorno <b>26 novembre 2024</b> e si intenderà tacitamente rinnova-                                                                                             |                                   |
|  | ta, per uguale periodo, in caso di mancata disdetta di una                                                                                                     |                                   |
|  | delle parti da inviarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di                                                                                                   |                                   |
|  | Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 |                                   |

ritorno almeno un anno prima della scadenza.

Si conviene espressamente fra le parti che la parte condut-

trice \*\*\* potrà recedere dal presente contrat-

to in qualsiasi momento dandone comunicazione mediante lette-

ra raccomandata con ricevuta di ritorno alle società locatri-

Ci \*\*\*

\*\*\* " con preavviso

di 6 (sei) mesi.

### ARTICOLO 3 - Canone, modalità di pagamento

Il canone annuo di locazione, determinato di comune accordo

fra le parti, viene pattuito in **Euro 24.000,00** (ventiquattro-

**mila virgola zero zero).** I canoni di locazione dovranno esse-

re corrisposti in rate mensili anticipate di **Euro 2.000,00**

(duemila virgola zero zero) (ad eccezione della prima rata

di euro 2.322,60 (duemilatrecentoventidue virgola sessanta)

ciascuna **entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese** a partire

dal 5 dicembre 2024.

I canoni di locazione dovranno essere versati mediante boni-

fico bancario o altro mezzo conforme alle disposizioni di

legge vigenti al momento del versamento.

Il canone di locazione sarà annualmente adeguato in relazio-

ne alla variazione ISTAT.

Gli oneri condominiali di pertinenza della parte conduttrice

saranno direttamente corrisposti dalla stessa al condominio.

La parte locatrice dichiara:

- che l'immobile è conforme alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche;

- che non sono mai stati notificati ordini di demolizione o contestazioni in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Il Conduttore dichiara di aver visitato la porzione immobiliare concessa in locazione e di prenderla in consegna nello stato di fatto in cui si trova ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento custode della medesima.

Il Conduttore è espressamente autorizzato ad apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni alla porzione immobiliare concessa in locazione ed alla sua destinazione o agli impianti.

Il Locatore è obbligato, ai sensi degli articolo 1575 n. 2 e 1576 Codice Civile, a mantenere la porzione immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie.

Il Locatore è tenuto a garantire il Conduttore da molestie di diritto arrecate da terzi che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che il conduttore ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non è tenuto invece a garantirlo dalle molestie di fatto, per le quali il Conduttore potrà agire in nome proprio contro i relativi autori.

|  |                                                                                                                                                                |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                |  |
|  | Sono a carico del Conduttore tutte le spese dovute per il co-                                                                                                  |  |
|  | sto di tutte le utenze, luce, acqua, gas, etc.                                                                                                                 |  |
|  | A tutti gli effetti del contratto di locazione, compresa la                                                                                                    |  |
|  | notifiche degli atti esecutivi e ai fini della competenza a                                                                                                    |  |
|  | giudicare, il Conduttore elegge domicilio nell'immobile in                                                                                                     |  |
|  | oggetto.                                                                                                                                                       |  |
|  | <b>ARTICOLO 4 - Ritardo nei pagamenti</b>                                                                                                                      |  |
|  | Il mancato pagamento di due rate consecutive o di cinque ra-                                                                                                   |  |
|  | te non consecutive del canone e degli oneri condominiali, en-                                                                                                  |  |
|  | tro i 20 (venti) giorni successivi alla relativa data di sca-                                                                                                  |  |
|  | denza dell'ultima delle due rate consecutive o delle cinque                                                                                                    |  |
|  | rate anche non consecutive in un arco temporale massimo di 8                                                                                                   |  |
|  | (otto) mesi a partire dal primo mese di mancato pagamento,                                                                                                     |  |
|  | costituirà automaticamente in mora la parte Conduttrice e co-                                                                                                  |  |
|  | stituirà inoltre inadempienza grave, dando facoltà al Locato-                                                                                                  |  |
|  | re di richiedere la risoluzione di diritto del Contratto, ai                                                                                                   |  |
|  | sensi di quanto previsto dall'art. 1456 Cod. Civ., per fatto                                                                                                   |  |
|  | e colpa della Conduttore, mediante dichiarazione del Locato-                                                                                                   |  |
|  | re di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.                                                                                                     |  |
|  | Il mancato pagamento di anche una sola rata di canone al Lo-                                                                                                   |  |
|  | catore ai sensi del presente contratto determinerà, decorso                                                                                                    |  |
|  | il termine di tolleranza di 30 (trenta) giorni, l'applicazio-                                                                                                  |  |
|  | ne di una penale per il ritardo pari al 2% (due per cento)                                                                                                     |  |
|  | dell'ammontare complessivo della morosità, tale Penale per                                                                                                     |  |
|  | il ritardo sarà maggiorata nella misura degli interessi di                                                                                                     |  |
|  | Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 |  |



|  |                                                                                                |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                |  |
|  | mora laddove l'inadempimento di protraesse per ulteriori 15                                    |  |
|  | (quindici) giorni oltre il predetto termine di tolleranza.                                     |  |
|  | L'obbligazione di pagamento del canone, degli oneri e di                                       |  |
|  | qualsiasi altra somma di denaro dovuta dalla Conduttrice al                                    |  |
|  | Locatore ai sensi del presente Contratto non potrà essere in                                   |  |
|  | alcun caso sospesa, differita o compensata, anche qualora la                                   |  |
|  | Conduttrice rivendicasse diritti o pretese relativamente al-                                   |  |
|  | l'Immobile, restando inteso tra le Parti che la Conduttrice                                    |  |
|  | potrà far valere eventuali diritti, pretese, titoli o ecce-                                    |  |
|  | zioni soltanto in separata sede e dopo l'integrale adempimen-                                  |  |
|  | to di tutte le obbligazioni previste nel presente Contratto,                                   |  |
|  | rinunciando espressamente a formulare eccezioni, nei limiti                                    |  |
|  | di cui all'art. 1462 Cod. Civ. Rimane inoltre in ogni caso e-                                  |  |
|  | sclusa la possibilità per la Conduttrice di procedere alla                                     |  |
|  | compensazione di propri eventuali crediti verso il Locatore                                    |  |
|  | con le obbligazioni di pagamento a suo carico ai sensi del                                     |  |
|  | presente Contratto.                                                                            |  |
|  | <b>ARTICOLO 5 - Sublocazione - cessione del contratto</b>                                      |  |
|  | Il Conduttore potrà sublocare o comodare, in tutto o in par-                                   |  |
|  | te, l'appartamento in oggetto previa autorizzazione scritta                                    |  |
|  | del Locatore che non sarà irragionevolmente negata.                                            |  |
|  | In caso di cessione del Contratto, anche in forma di cessione                                  |  |
|  | di partecipazioni, cessione d'azienda o di ramo d'azien-                                       |  |
|  | da, affitto di azienda o di ramo d'azienda (restando escluse                                   |  |
|  | e quindi permesse le operazioni di cessione determinate da                                     |  |
|  | <b>Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni</b>                     |  |
|  | <b>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</b> |  |

|  |                                                                                                                                                                |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                |  |
|  | riorganizzazioni di società facenti interamente capo al Con-                                                                                                   |  |
|  | duttore), il Conduuttore si impegna a comunicare al Locatore                                                                                                   |  |
|  | gli estremi del soggetto subentrante quale nuovo conduuttore                                                                                                   |  |
|  | al fine di ottenere il consenso dal Locatore - consenso che                                                                                                    |  |
|  | non potrà essere irragionevolmente negato.                                                                                                                     |  |
|  | Contestualmente alla predetta comunicazione, il Conduuttore                                                                                                    |  |
|  | si impegna a fornire al Locatore tutti i dati anagrafici,                                                                                                      |  |
|  | reddituali e di casellario penale, civile e dei carichi pen-                                                                                                   |  |
|  | denti, a mezzo raccomandata a.r. o posta elettronica certifi-                                                                                                  |  |
|  | cata. In caso di presenza di condanne e/o procedimenti in                                                                                                      |  |
|  | corso, il Locatore potrà rifiutare il subentro nel contrat-                                                                                                    |  |
|  | to, a proprio insindacabile giudizio. In caso di subentro                                                                                                      |  |
|  | nel contratto di società, la predetta documentazione dovrà                                                                                                     |  |
|  | essere trasmessa al Locatore sia con riferimento all'ammini-                                                                                                   |  |
|  | stratore che ai soci e, se i soci sono a loro volta costitui-                                                                                                  |  |
|  | ti da società, dall'amministratore e dai soci di queste.                                                                                                       |  |
|  | <b>ARTICOLO 6 - Clausola finale</b>                                                                                                                            |  |
|  | Per quanto non espressamente disciplinato dal presente con-                                                                                                    |  |
|  | tratto si applicano le norme dettate dal Codice Civile e dal-                                                                                                  |  |
|  | la normativa speciale in materia.                                                                                                                              |  |
|  | Le spese del presente atto sono a carico del Conduuttore il                                                                                                    |  |
|  | quale opta per l'applicazione dell'imposta di registro del                                                                                                     |  |
|  | 2% (due per cento) sulla prima annualità e per il pagamento                                                                                                    |  |
|  | annuale per le successive.                                                                                                                                     |  |
|  | Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla                                                                                                   |  |
|  | Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 |  |

protezione dei dati), le parti, ricevuta la debita informati-

va su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato

to, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e de-

gli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, nella

consapevolezza dell'importanza del servizio, autorizzano il

notaio rogante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio

al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel

presente atto; il consenso è reso a tempo indefinito in quan-

to connesso ad atto notarile avente validità non limitata

nel tempo.

Roma, 26 novembre 2024

F.to: \*\*\*

Repertorio: n. 6186

Raccolta: n. 4132

**AUTENTICA DI FIRMA**

Certifico io sottoscritto Avv. Filippo CAMMARANO GUERRITORE

di RAVELLO, Notaio in Roma, con studio in Viale Giuseppe Maz-

zini n. 88, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riu-

niti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che il signor:

\*\*\*

1

*i*

in proprio che nella sua qualità di socio amministratore e,

come tale, legale rappresentante delle società:

\*\*\*  
"

— munito degli occorrenti poteri;

— \*\*\*

ri; munito degli occorrenti pote-

della cui identità personale, qualifica, poteri e piena capa-

cità io Notaio sono certo, ha sottoscritto alla mia presenza

l'atto che precede - anche ai sensi del D.P.R. 28.12.2000

n. 445 per le dichiarazioni sostitutive di atto notorio so-

pra richiamate - in calce e a margine degli altri fogli, uni-

tamente a quanto allegato, alle ore diciannove previa lettu-

ra, con esonero di quanto allegato, da me Notaio datane alle

parti.

In Roma, nel mio studio, li 26 (ventisei) novembre 2024 (due-  
milaventiquattro).

F.to: Filippo CAMMARANO GUERRITORE di RAVELLO Notaio

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

Dichiarazione protocollo n. RM0991071 del 07/12/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma  
Via Barnaba Oriani civ. 71-73

Identificativa Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 539  
Particella: 50  
Subalterno: 504

Compilata da:  
Ingrassia Patrizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma N. 8533

Scala 1: 200

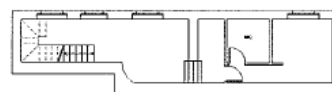
Allegato planimetria in atti

Data: 26/11/2024 - n. T155962 - Richiedente: \*\*\*  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3 (LxW) - Formato stampa richiesto: A4 (LxW)

PIANO TERRA  
H. 350 cm



PIANO S1  
H. 300 cm



PIANO S1  
H. 300 cm



ALLEGATO A  
AL N° 4132 di RACC.

\*\*\*

Catasto dei Fabbricati  
VIA BARNABA ORIANI, 71-73 - 00187 ROMA

504 > - Una graffiata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MODULARIO  
R. - reg. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 653)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO B

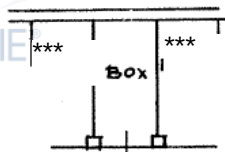
AL N° 4132 di RACC.

PROPR.

\*\*\*



\*\*\*



H = 3.00 M

CORTILE COMUNE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

FG. 539  
Part. 339  
Sub. 3

Compilata dal INGEGNERE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
FRANCESCO COSMELLI  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri N° 3125  
della Provincia di Roma  
DATA 20-5-1986  
Firma: Francesco Cosmelli



Ultima planimetria in atti

\*\*\*

Data presentazione: 19/09/1986 - Data: 26/11/2024 - n. T270385 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





REGIONE  
LAZIO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5809123000811164

VALIDO FINO AL: 21/04/2033



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale  
☐ Non residenziale

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

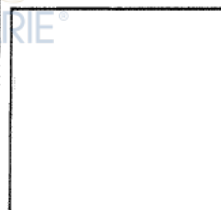
### Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio  
☒ Unità immobiliare  
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio: **6**

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

## Dati identificativi



Regione: **Lazio**  
Comune: **Roma (RM)**  
Cod. Istat: **58091**  
Indirizzo: **VIA BARNABA ORIANI n 71-73**  
**CAP 00197**  
Piano: **T-S1 - Interno: 1**  
Coord. GIS: **Lat: 41.9075; Long: 12.49**

Zona climatica:  
Anno di costruzione: **1939**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): **272.67**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): **272.67**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): **1114.14**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): **1114.14**

|                  |             |         |   |        |     |            |    |
|------------------|-------------|---------|---|--------|-----|------------|----|
| Comune catastale | Roma - H501 | Sezione |   | Foglio | 539 | Particella | 50 |
| Subalterni       | da 504 a    | da      | a | da     | a   | da         | a  |
| Altri subalterni |             |         |   |        |     |            |    |

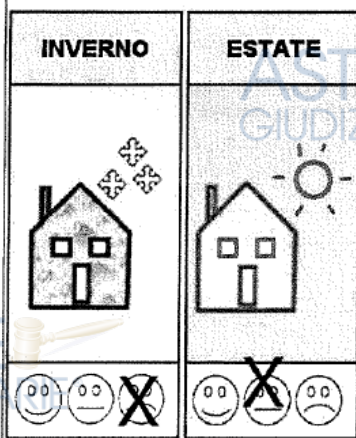
## Servizi energetici presenti

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

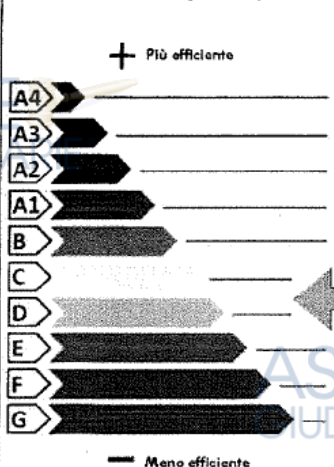
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO

CLASSE  
ENERGETICA

D

EP gl, nren

84.18

kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili  
simili avrebbero  
in media la  
seguente  
classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



REGIONE  
LAZIOATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5809123000811164

VALIDO FINO AL: 21/04/2033



## 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<br>in uso standard<br>(specificare unità di<br>misura) |                 | Indici di prestazione energetica<br>globali ed emissioni                                                          |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 1254.00                                                                         | kWh             | Indice della<br>prestazione energetica non<br>rinnovabile EP <sub>gI, nren</sub><br>84.18 kWh/m <sup>2</sup> anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale              | 2067.00                                                                         | Sm <sup>3</sup> |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                       |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                   |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio                   |                                                                                 |                 | Indice della prestazione energetica<br>rinnovabile<br>EP <sub>gI, ren</sub><br>2.16 kWh/m <sup>2</sup> anno       |
| <input type="checkbox"/>            | Olio combustibile         |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse solide           |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse liquide          |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse gassose          |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Solare fotovoltaico       |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Solare termico            |                                                                                 |                 | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>16.10 kg/m <sup>2</sup> anno                                                      |
| <input type="checkbox"/>            | Eolico                    |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Teleriscaldamento         |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Teleraffrescamento        |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/>            | Altro                     |                                                                                 |                 |                                                                                                                   |

## RACCOMANDAZIONI

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

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

## INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una<br>ristrutturazione<br>importante | Tempo di<br>ritorno dell'<br>investimento<br>anni | Classe energetica<br>raggiungibile con<br>l'intervento (EP <sub>gI, nren</sub><br>kWh/m <sup>2</sup> anno) | Classe<br>energetica a<br>valle di tutti<br>gli interventi |
|--------|---------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| REN6   | INSTALLAZIONE FONTI RINNOVABILI | NO                                             | 1.0                                               | A1 (49.54)                                                                                                 | A1<br>49.54<br>(kWh/m <sup>2</sup> anno)                   |
|        |                                 |                                                |                                                   |                                                                                                            |                                                            |
|        |                                 |                                                |                                                   |                                                                                                            |                                                            |
|        |                                 |                                                |                                                   |                                                                                                            |                                                            |





REGIONE  
LAZIO**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 5809123000811164

VALIDO FINO AL 21/04/2033

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

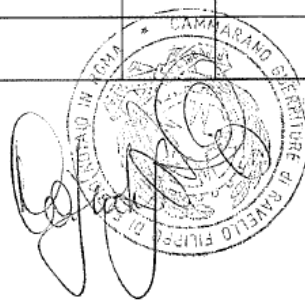
|                   |            |                    |                   |
|-------------------|------------|--------------------|-------------------|
| Energia esportata | 0 kWh/anno | Vettore energetico | Energia elettrica |
|-------------------|------------|--------------------|-------------------|

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

|                            |         |                         |
|----------------------------|---------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato      | 1114.14 | m <sup>3</sup>          |
| S - Superficie disperdente | 260.82  | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V               |         | 0.23                    |
| EPH,nd                     | 47.5100 | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| Asol,est/A sup utile       | 0.0294  | -                       |
| YIE                        | 0.4703  | W/m <sup>2</sup> K      |

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

| Servizio energetico             | Tipo di impianto        | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren   |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|----------|
| Climatizzazione invernale       | Caldaia a condensazione | 2005                  | H501                                      | gas naturale                  | 31.00               | 0.73 $\eta_H$               | 0.23  | 65.22    |
| Climatizzazione estiva          | HP elettrica aria-aria  |                       | H501                                      | energia elettrica             | 2.50                | 1.92 $\eta_C$               | 1.85  | 7.69 *** |
| Prod acqua calda sanitaria      | Caldaia a condensazione | 2005                  | H501                                      | gas naturale                  | 31.00               | 0.80 $\eta_W$               | 0.07  | 11.27    |
| Impianti combinati              |                         |                       |                                           |                               |                     |                             |       |          |
| Produzione da fonte rinnovabile |                         |                       |                                           |                               |                     |                             |       |          |
| Ventilazione meccanica          |                         |                       |                                           |                               |                     |                             |       |          |
| Illuminazione                   |                         |                       |                                           |                               |                     |                             |       |          |
| Trasporto persone o cose        |                         |                       |                                           |                               |                     |                             |       |          |



REGIONE  
LAZIOATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5809123000811164

VALIDO FINO AL: 21/04/2033



## 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.

In

## SOGGETTO CERTIFICATORE

|                         |   |                   |                   |
|-------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Ente/Organismo pubblico | X | Tecnico abilitato | Organismo/Società |
|-------------------------|---|-------------------|-------------------|

Nome e Cognome /  
Denominazione  
Indirizzo  
E-mail  
Telefono  
Titolo  
Ordine / Iscrizione

Dichiarazione di indipendenza

ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,

## DICHIARA

l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano 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

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

|                                                                                                               |    |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevio sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI | Data 30/03/2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------|

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

Data 21/04/2023

Firma e timbro del tecnico





REGIONE  
LAZIOATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5809123000811164 VALIDO FINO AL: 21/04/2033

A

## 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 del D.LGS.

82/2005, firmato come per legge dal Notaio Filippo CAMMARANO GUERRITORE di RAVELLO di Roma, che si rilascia per gli usi consentiti.

Roma, 27 novembre 2024.

File firmato digitalmente dal Notaio Filippo CAMMARANO GUERRITORE di RAVELLO.

