



Edoardo Capasso
NOTAIO

Repertorio n.287

Raccolta n.228

Compravendita
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno venticinque
del mese di agosto

(25/08/2021)

In Ravenna, presso il mio studio alla Via Corrado Ricci
n.29, avanti a me Avv. **EDOARDO CAPASSO**, Notaio in Ravenna,
iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Raven-
na,

si sono costituiti:

PER LA PARTE VENDITRICE:

MORRONI [REDACTED]

[REDACTED] il
quale interviene al presente atto non in proprio ma quale
procuratore speciale della società "**ICCREA BANCAIMPRESA**
S.P.A." (già "AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BAN-
CHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE -
S.P.A.", in breve "BANCA AGRILEASING S.P.A."), con sede in
Roma, Via Lucrezia Romana n.41/47, capitale sociale [REDACTED]

[REDACTED] interamente
versato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione al registro
Imprese di Roma 02820100580, REA RM-417224, Partita IVA
15240741007, giusta **procura** speciale per scrittura privata
autenticata dal Notaio Mario De Angelis di Roma in data 5
agosto 2021, repertorio 48022, che in originale si allega al
presente atto sotto la **lettera "A"**, procura rilasciata, in
nome dalla detta società ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. dalla
società "BCC GESTIONE CREDITI - Società per la gestione dei
crediti - S.P.A." con sede in Roma, Via Mario Carucci n.131,
[REDACTED]

interamente versato, iscritta al numero 1024969 del Reperto-
rio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio
di Roma, numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma:
07302421008, Partita Iva 15240741007, a sua volta munita de-
gli occorrenti poteri giusta procura speciale per scrittura
privata autenticata dal Notaio Mario De Angelis di Roma in
data 22 gennaio 2014, repertorio e raccolta 32218/15488, re-
gistrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma "5" in data
30 gennaio 2014 al n.1404, Serie 1T, della quale si omette
l'allegazione essendo la stessa debitamente iscritta nel Re-
gistro delle Imprese di Roma in data 18 giugno 2014
(Prot.170576/2014);

PER LA PARTE ACQUIRENTE:

QUERZOLA [REDACTED] domicilia-
to per la carica presso la sede della società di cui *infra*,
il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale
procuratore speciale della Banca "**INTESA SANPAOLO S.P.A.**"
con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n.156 e sede se-

Registrato a RAVENNA

il 31/08/2021

n. 10193 Serie 1T

per € 600,00

Trascritto

a RAVENNA

il 02/09/2021

R.G. 18809

R.P. 13026

condaria in Milano, Via Monte di Pietà n.8, capitale sociale di Euro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese - Ufficio di Torino n. 00799960158, Rappresentante del Gruppo IVA "Intesa Sanpaolo" Partita IVA 11991500015 (IT11991500015), aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo Banche al n.5361 e Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo" iscritto all'Albo Gruppi Bancari, in forza di **procura** conferita dal Signor [REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della suddetta Banca, in data 7 novembre 2019 a rogito del Notaio Remo Maria Morone di Torino, repertorio e raccolta 8.824/4.356, registrata a Torino, il giorno 11 novembre 2019 al numero 20918, serie 1T, che si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**;

PER LA PARTE UTILIZZATRICE:

COSTA [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede della società di cui *infra*, il quale agisce nella sua qualifica di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**ECO-RECUPERI S.R.L.**" con sede in Solarolo (RA), Via Roma n.24, [REDACTED]

[REDACTED] i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Ravenna al numero, codice fiscale e partita IVA 01409540398, R.E.A. n. RA-155239, a quanto appresso autorizzato in forza di legge, di statuto e giusta delibera dell'assemblea dei soci del 22 luglio 2021, acquisita agli atti sociali.

Detti **comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo**, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale, ciascuno per quanto di spettanza,

premettono che:

- tra la società "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." e la società "BCC GESTIONE CREDITI - Società per la Gestione dei Crediti S.P.A." è stato sottoscritto un contratto per la prestazione dei servizi di gestione di posizioni e crediti della predetta società "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.", attinenti a rapporti contrattuali che non siano in regolare svolgimento;
- "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." è, tra l'altro, proprietaria dell'immobile *infra* meglio descritto sito in Comune di Solarolo (RA);
- la società ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A., allora denominata "AGRILEASING - Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane - S.P.A.", con sede in Roma, codice fiscale 02820100580, aveva acquistato il terreno su cui è stato edificato l'immobile sopra descritto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Scarano di Ravenna del 23 dicembre 2003, repertorio

6603/4025, registrato a Ravenna in data 2 gennaio 2004 al n.3, serie 1T, trascritto a Ravenna in data 2 gennaio 2004 al n.26 di Registro Particolare, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società "Lisa s.r.l." con sede in Faenza (RA), Piazza XI Febbraio n.4, codice fiscale 02026740395;

- tra la società concedente e la predetta società "Lisa s.r.l." era allo scopo stato sottoscritto in data 23 dicembre 2003 il contratto di locazione finanziaria immobiliare n. AL3031030397, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Albano Laziale in data 26 gennaio 2004 al n.358, serie 3;

- il contratto di cui sopra è stato ceduto dalla società "Lisa s.r.l." alla società "Microlaser s.r.l.", con sede in Solarolo, Via Martiri di Felisio n.19, codice fiscale 02065820397, in forza di accordo sottoscritto in data 30 settembre 2007;

- giusta delibera dell'assemblea straordinaria dei soci di cui al verbale del 15 settembre 2011, a rogito del Notaio Alfio Grassi di Roma, repertorio e raccolta 157387/31316, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma "1" in data 20 settembre 2011 al n.33096, Serie 1T, e debitamente iscritto presso il Registro delle Imprese di Roma, la Società "AGRILEASING - Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane - S.P.A.", ha assunto l'attuale denominazione di "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.";

- la società "Microlaser s.r.l." non ha correttamente adempiuto alle obbligazioni a suo carico derivanti dal predetto contratto di locazione finanziaria; in conseguenza di detto inadempimento, avvalendosi della clausola risolutiva espressa contenuta nel citato contratto di locazione finanziaria, la società ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. ha risolto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del codice civile il predetto contratto di locazione finanziaria n. AL/3031030397, con lettera datata 13 dicembre 2019, con effetto dal primo giorno del mese successivo a quello della data della comunicazione (ovvero dal giorno 1 gennaio 2020), come la società ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. per mezzo del costituito rappresentante espressamente dichiara e garantisce;

- all'esito della risoluzione del contratto di locazione finanziario in parola la società ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. ha conseguito la piena, definitiva e pacifica detenzione materiale dell'immobile in oggetto, come si evince dal verbale di consegna in data 20 aprile 2021;

- "INTESA SANPAOLO S.P.A." ha tra l'altro per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing), cioè la locazione di beni materiali e immateriali, acquistati o fatti costruire su scelta e indicazione dell'Utilizzatore, che ne assume tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimo di divenirne

proprietario al termine della locazione finanziaria, dietro versamento di un corrispettivo prestabilito (c.d. riscatto);
- la parte utilizzatrice ha direttamente individuato l'immobile in oggetto e definito con la parte venditrice "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." il prezzo e le modalità tutte inerenti al trasferimento della proprietà dell'immobile in parola, tramite sottoscrizione di preliminare di compravendita in data 26 maggio 2021, registrato a Ravenna in data 16 giugno 2021 al n.2565, serie 3, in esecuzione del quale viene stipulato il presente atto;

- la parte utilizzatrice ha quindi chiesto a INTESA SANPAOLO S.P.A. di acquistare quanto forma oggetto del presente atto al solo ed esclusivo scopo di concederglielo in locazione finanziaria;

- la società INTESA SANPAOLO S.P.A. nell'ambito delle sue attività, a seguito della specifica richiesta presentata dall'Utilizzatore, intende acquistare l'immobile in oggetto al solo fine di concederlo in locazione finanziaria alla società "ECO-RECUPERI S.R.L.", odierna parte utilizzatrice.

In relazione e per le finalità di cui sopra, Intesa Sanpaolo S.p.A. intende procedere all'acquisto dell'immobile di proprietà del Venditore.

Tutto ciò premesso da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra rappresentate e autorizzate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

La società "**ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.**", come sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge, cede e vende alla società "**INTESA SANPAOLO S.P.A.**" che, come sopra rappresentata, accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile: porzione di capannone sito in **Comune di Solarolo (RA) Via Martiri di Felisio n.19**, sviluppantesi al piano terra e primo, collegati da scala interna, il tutto meglio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo (RA), **Foglio 18, particella 823, sub.4**, Via Martiri di Felisio n.19, piano T-1, categoria D/7, R.C. Euro 14.842,20 (Dati derivanti da Variazione per Ampliamento-Frazionamento e Fusione numero 74407.1/2021 del giorno 11 agosto 2021 protocollo n.RA0074407, in atti dal 12 agosto 2021, con cui, tra gli altri, l'originario sub.1 della particella 823 è stato soppresso dando origine all'attuale sub.4 della particella 823); classamento e rendita proposti - D.M. 701/94.

Confini: unità immobiliari individuate in Catasto con i subalterni 2 e 5 su più lati, il tutto come in fatto e salvo migliore descrizione e più precisi confini e indicazioni catastali, l'errore o l'omissione dei quali non potranno mai pregiudicare la validità del presente atto.

L'area di sedime e quella cortiliva comune sono censite al Catasto Terreni del Comune di Solarolo (RA), Foglio 18, par-

ticella 823, Ente Urbano di mq.7.569 (comprensiva anche delle particelle 815 e 808 del foglio 18).

Per una migliore identificazione di quanto contrattato le parti fanno espresso riferimento alla **planimetria** catastale che, in copia, previa visione da me Notaio datane ai comparenti, loro approvazione e sottoscrizione, si allega al presente atto sotto la **lettera "C"** per farne parte integrante e sostanziale.

Ai fini del presente atto, per l'individuazione del descritto edificio e del posizionamento dei vari subalterni, della individuazione delle parti comuni e dei subalterni ai quali competono, le parti fanno riferimento oltre che al presente atto e allo stato dei luoghi anche alla documentazione catastale e al relativo **elaborato planimetrico**, con relativa legenda ad esso unita, che si allega al presente atto in unica fascicolazione sotto la **lettera "D"**. In particolare, a tale riguardo, la parte venditrice, come rappresentata, precisa che nel detto elaborato planimetrico

* la particella 823 sub.5 è Bene Comune Non Censibile (Corte e Vano Tecnico) ai subalterni 2 e 4.

La parte venditrice precisa che detto subalterno 5 deriva dalla Variazione per Ampliamento-Frazionamento e Fusione numero 74407.1/2021 del giorno 11 agosto 2021, protocollo n.RA0074407, con cui, tra gli altri, l'originario subalterno 3 della particella 823 è stato soppresso dando origine all'attuale subalterno 5 della particella 823.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n.52, quale introdotto dal D.L. 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni in Legge 30 luglio 2010 n.122, la parte venditrice, quale intestataria - conformemente a quanto attestato nella relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale redatta dall'Architetto Raul Braschi con domicilio professionale in Santarcangelo di Romagna, in data 12 agosto 2021, che la medesima parte venditrice produce e consegna contestualmente alla sottoscrizione del presente atto - dichiara che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e la planimetria depositata in catasto, cui si fa espresso riferimento, allegata in fotocopia formato A4 al presente atto, sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Quanto in oggetto risulta regolarmente in ditta alla parte venditrice ed è individuato nella planimetria catastale depositata in Catasto, qui allegata, a cui si fa espresso riferimento.

Le risultanze dei Registri Immobiliari sono conformi all'intestazione catastale.

La parte utilizzatrice, come rappresentata, dichiara di avere verificato la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale allegata, dandone conferma alla parte acquirente e in particolare riconosce che l'immobile è esattamente individuato in catasto.

La società Eco-Recuperi s.r.l. dichiara di intervenire al presente atto di compravendita in qualità di utilizzatore dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria n.1029688 perfezionato in data odierna con Intesa Sanpaolo S.p.A., contratto da registrarsi nei termini di legge, riconosce la corrispondenza dell'immobile a quello da lui autonomamente prescelto ed individuato, in quanto giudicato idoneo, anche sotto il profilo edilizio e urbanistico, per lo svolgimento della propria attività, approva senza riserve le condizioni tutte fissate nell'atto di compravendita e assume in proprio anche tutti gli impegni conseguenti che la parte venditrice non dovesse assolvere, il tutto esonerando la parte acquirente da ogni responsabilità, onere e spesa derivante.

ARTICOLO 2

Il **prezzo** della presente vendita è convenuto tra le parti, a corpo e non a misura, in complessivi [REDACTED]

[REDACTED] oltre a I.V.A., in regime di "reverse charge", prezzo che la parte utilizzatrice dichiara di aver precedentemente concordato direttamente con la parte venditrice e di riconoscere congruo.

La parte venditrice e la parte acquirente, quest'ultima su esplicita indicazione della parte utilizzatrice che, al riguardo, manleva la parte acquirente da ogni responsabilità in merito, dichiarano di non volersi avvalere della disciplina del "deposito prezzo" di cui all'Art.1, comma 63, lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come modificata dalla Legge 124/2017.

Le parti, consapevoli delle conseguenze anche penali cui sono soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, in sostituzione dell'atto di notorietà, sotto la propria personale responsabilità, in relazione a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia, dichiarano:

a) che il pagamento del prezzo pattuito è regolato a mezzo bonifico bancario effettuato in data odierna, per il corrispondente importo di euro [REDACTED]

[REDACTED] effettuato dalla parte acquirente in favore della parte venditrice su conto corrente a quest'ultima riferito (CRO/ID 915778002194990).

Le parti convengono espressamente che la documentazione contabile bancaria concernente l'addebito e l'accredito della

suddetta somma costituiranno prova dell'avvenuto pagamento, senza necessità di alcun ulteriore atto di quietanza.

La parte venditrice precisa che la caparra confirmatoria di [REDACTED] versata da parte della società Eco-Recuperi s.r.l., in sede di sottoscrizione del preliminare del 26 maggio 2021, meglio sopra precisato, è stata a quest'ultima restituita da ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A a mezzo bonifico bancario, di corrispondente importo, effettuato in data 24 agosto 2021 (CRO/TRN 0227131210203123) su IBAN riferito a conto corrente della parte utilizzatrice e dalla stessa comunicato in precedenza alla parte venditrice; le parti convengono espressamente che la documentazione contabile bancaria concernente l'addebito e l'accredito della suddetta somma costituiscono prova dell'avvenuto pagamento, senza necessità di alcun ulteriore atto di quietanza;

b) che per la conclusione del presente contratto non è intervenuta l'opera di mediatori immobiliari e dunque non è stata sostenuta alcuna spesa di mediazione.

ARTICOLO 3

La vendita viene fatta e accettata nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui l'immobile si trova con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli ed oneri, se e come esistenti, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Solarolo, intendendosi immettere la Parte acquirente nel preciso stato e luogo della parte venditrice, la quale rimane garante per ogni caso di evizione.

La parte venditrice, come rappresentata, richiama la Convenzione di lottizzazione con il Comune di Solarolo di cui all'atto unilaterale d'obbligo edilizio per scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Scarano di Ravenna in data 25 luglio 2002 repertorio e raccolta 5381/3195 registrato a Ravenna il giorno 1 agosto 2002 al n.1035, trascritto a Ravenna il giorno 31 luglio 2002 al n.10570 di Registro Particolare e dichiara e garantisce che le obbligazioni dalla stessa derivanti sono state adempiute, prestando ampia manleva, obbligandosi, in particolare, a mantenere indenne sia la parte acquirente sia l'utilizzatore da tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla detta Convenzione.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, non garantisce l'inesistenza di imposte arretrate o insolute ma si obbliga, comunque, espressamente a tenere indenne la Parte acquirente da ogni richiesta o molestia che dovesse avere in relazione al soddisfacimento di ogni onere sorto prima di oggi, impegnandosi così a corrispondere quanto fino ad oggi dovuto, anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

Relativamente alla citata Convenzione/atto d'obbligo del 25 luglio 2002 la parte venditrice dichiara e garantisce

espressamente che tale atto non costituisce in alcun modo elemento pregiudizievole per il normale utilizzo nonché fruibilità dei beni oggetto della presente compravendita. La parte venditrice dichiara inoltre, assumendosene la relativa responsabilità che, in relazione a quanto sopra, l'immobile può essere liberamente trasferito a terzi senza la preventiva autorizzazione da parte di Enti e/o dell'Amministrazione Comunale e il relativo corrispettivo di vendita non risulta in alcun modo vincolato. La parte utilizzatrice prendendo atto di tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento a tutti gli atti sopra citati, manleva espressamente la parte acquirente da qualsiasi tipo di responsabilità in merito.

Copia della nota di trascrizione dalla quale risultano i vincoli previsti dall'atto unilaterale d'obbligo di cui sopra viene consegnata alla parte acquirente e alla parte utilizzatrice che, come rappresentate ne accusano ricevuta.

ARTICOLO 4

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce che l'immobile qui compravenduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità per averlo ricevuto in forza di quanto indicato in premessa, da intendersi qui per riportato.

Garantisce, altresì, la parte venditrice che non esistono aventi diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile.

L'Utilizzatore manleva Intesa Sanpaolo S.p.A. da qualsiasi onere, responsabilità, pregiudizio o conseguenza che dovesse derivarle a causa della presente compravendita ed in particolare dal mancato e non corretto adempimento degli obblighi connessi ad eventuali diritti di prelazione.

La parte venditrice, preso atto che l'acquisto viene effettuato da Intesa Sanpaolo S.p.A. al solo fine di fare utilizzare direttamente all'utilizzatore l'immobile, presta tutte le garanzie di legge anche nei confronti dell'Utilizzatore, assumendo altresì nei suoi confronti le obbligazioni che - per legge o per convenzione - sono a suo carico in quanto parte venditrice. L'Utilizzatore potrà perciò rivolgersi direttamente e autonomamente alla parte venditrice in ogni sede per qualsivoglia reclamo o pretesa, relativi all'immobile, previa comunicazione scritta alla parte acquirente.

Il termine di cui all'art.1495 del codice civile per la denuncia dei vizi alla parte venditrice viene stabilito a favore della parte acquirente e dell'utilizzatore in 30 (trenta) giorni dalla loro scoperta.

L'Utilizzatore manleva la parte acquirente da qualsiasi conseguenza derivante da vizi, difetti, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità all'uso, mancanza delle qualità relativi all'immobile, agli impianti, alle pertinenze e agli accessori dello stesso, nonché per eventuali menzogne, irregolarità o imprecisioni delle dichiarazioni rese

dalla parte venditrice nel presente atto.

ARTICOLO 5

La parte venditrice dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è libero da censi, livelli, oneri reali, diritti di prelazione in genere nonchè ai sensi della legge 392/78, privilegi per imposte e tasse, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, ad eccezione di quanto precisato nei precedenti articoli e in particolare all'articolo 3 in relazione all'atto unilaterale d'obbligo edilizio nei confronti del Comune di Solarolo.

ARTICOLO 6

La parte venditrice, come sopra rappresentata, a sensi della legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni di cui al D.P.R. 380/2001, dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito in conformità del Permesso di Costruire n.8/2004 rilasciato dal Comune di Solarolo in data 1 luglio 2004 (Protocollo 4456);

- successivamente sono stati rilasciati o presentati al Comune di Solarolo i seguenti titoli:

- Denuncia Inizia Attività (D.I.A.) per esecuzione di opere ai sensi della L.R. 31/2002, avente protocollo n.444 del 22 gennaio 2004;

- Denuncia Inizia Attività (D.I.A.) per esecuzione di opere ai sensi della L.R. 31/2002, avente protocollo n.7185 del 25 ottobre 2005.

Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me Notaio relativamente alla disciplina concernente l'agibilità negli edifici e sulle conseguenze relative al mancato rispetto di tale normativa. A tale riguardo la parte venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce che quanto in oggetto risulta agibile e pertanto è idoneo all'uso per cui viene venduto, tenuto conto che è stato rilasciato il Certificato di conformità edilizia e Agibilità in data 28 luglio 2007, protocollo n.4720.

Dichiara altresì la parte venditrice che l'immobile non ha subito, successivamente ai provvedimenti di cui sopra, modificazioni o variazioni di destinazione per le quali necessitasse provvedimento autorizzativo del Comune, ovvero presentazione di D.I.A. o S.C.I.A. a eccezione delle opere interne oggetto della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria presentata al Comune di Solarolo il 22 luglio 2021 (Protocollo n.60022); in relazione a tale pratica la parte venditrice dichiara e garantisce che sono stati pagati tutti i relativi diritti di segreteria, contributi e oblazioni richiesti dal Comune di Solarolo e in ogni caso assume, a proprio carico, qualsiasi ulteriore onere, contributo comunque denominato relativo alla suddetta pratica, indipendentemente da quando venisse richiesto dai competenti uffici del suddetto Comune.

La parte venditrice, come rappresentata, garantisce, pertan-

to, la regolarità edilizia di quanto venduto, come peraltro precisato nella Relazione Tecnica Integrata dell'Architetto Braschi già citata, e assume a proprio esclusivo carico, con espresso esonero della parte acquirente, ogni eventuale danno - ivi compresi a titolo esemplificativo spese amministrative, legali e di demolizione e sanzioni pecuniarie - che la parte acquirente dovesse subire per effetto della falsità e/o incompletezza, anche non conosciuta o conoscibile, delle superiori dichiarazioni.

La parte utilizzatrice manleva la società acquirente da qualsiasi responsabilità in merito a quanto sopra dichiarato dalla parte venditrice, assumendo a proprio carico ogni onere dovesse derivare dall'eventuale assenza o revoca dell'agibilità.

Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me Notaio sull'importanza delle dichiarazioni in tema di urbanistica e sulle conseguenze di eventuali omissioni o dichiarazioni false. La parte venditrice precisa di aver verificato la regolarità della documentazione urbanistica - anche riguardo a eventuali provvedimenti amministrativi o giurisdizionali che ne potrebbero inficiare la validità - e la correttezza delle sopra effettuate dichiarazioni, assumendosi pertanto ogni responsabilità relativa a riguardo.

Le parti tutte dichiarano, concordemente, di non aver affidato al Notaio rogante l'onere di provvedere ad accertamenti urbanistici, nè di verificare le corrispondenze delle dichiarazioni come sopra rese dalla parte venditrice con le risultanze amministrative, avendovi provveduto la parte venditrice tramite tecnico di propria fiducia. A tal fine la parte venditrice dichiara di aver effettuato le sopra riportate dichiarazione conformemente a quanto attestato nella relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale redatta da tecnico di propria fiducia e sopra richiamata.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara, per quanto sopra esplicitato, che quanto in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo che ne limiti la commerciabilità.

ARTICOLO 7

La parte acquirente e la parte utilizzatrice, a sensi del D.Lgs. 192/2005, dichiarano di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, ed in particolare di avere ricevuto gli **attestati di prestazione energetica** n. 03237-020443-2020 (avente ad oggetto le zone di lavorazione artigianale e identificativo "A") e n. 03237-020463-2020 (avente ad oggetto la zona adibita ad uffici e identificativo "B"), entrambi rilasciati in data 19 marzo 2020 dall'Architetto Raul Braschi e validi fino al 19 marzo 2030, da cui si desume che la zona dell'immobile

* avente identificativo "A" è di classe energetica "F"

* avente identificativo "B" è di classe energetica "D".

Detti attestati che si allegano al presente atto, in unica fascicolazione, sotto la **lettera "E"**.

La parte utilizzatrice dichiara di accettare quanto in esso riportato, manlevando la parte acquirente da qualsiasi responsabilità.

La parte venditrice, come rappresentata, precisa che negli allegati Attestati di Prestazione Energetica è indicato il vecchio subalterno "1" con il quale era censito in Catasto l'immobile prima della pratica catastale numero 74407.1/2021 del giorno 11 agosto 2021, protocollo n.RA0074407, sopra richiamata, invece dell'attuale subalterno "4", risultante all'esito della pratica catastale suddetta e che non è comunque intervenuta alcuna modificazione all'interno dell'immobile, dichiarando inoltre che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'unità immobiliare in oggetto, come da dichiarazione del tecnico di fiducia della parte venditrice che la stessa produce e consegna alla parte acquirente e alla parte utilizzatrice.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara, dunque, che:

- gli attestati si riferiscono all'unità immobiliare oggetto del presente atto e che alla variazione catastale dello stesso non corrisponde una variazione strutturale;
- gli attestati sono stati consegnati nei termini presso i competenti Uffici amministrativi e che sono in regola ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente;
- gli attestati sono tuttora validi ed efficaci, stante l'assenza di cause sopravvenute che abbiano determinato la mancata aderenza delle risultanze dei medesimi alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare cui si riferiscono e stante l'avvenuto rispetto delle prescrizioni previste dalla vigente normativa in materia per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce che dalla data di emissione non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità degli attestati energetici prodotti, in relazione a quanto prescritto dall'art.6 comma 5 del D.Lgs 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni.

I comparenti dichiarano di essere edotti in merito alle sanzioni previste per il caso di mancato rispetto della normativa in tema di risparmio energetico degli edifici.

ARTICOLO 8

Gli effetti giuridici ed economici della vendita decorrono da oggi e, pertanto, pure da oggi sono a rispettivo favore e carico della parte acquirente i vantaggi e gli oneri normal-

mente connessi con la proprietà, restando a carico della parte venditrice, in particolare, gli eventuali contributi di miglioria che il Comune di Solarolo dovesse imporre per opere eseguite in precedenza.

Con riferimento alla normativa di cui al D.M. 22 gennaio 2008 n.37, in tema di impianti, le parti contraenti conven-
gono:

a) che la società venditrice non garantisca la conformità degli impianti che corredano gli immobili in oggetto alla normativa vigente ed anche in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati;

b) di rinunciare di comune accordo all'allegazione al presente contratto della documentazione di cui all'art.13 del citato D.M. 37/08, ancorché oggi abrogato.

Con riferimento a detti impianti, la parte utilizzatrice dichiara:

- di essere a conoscenza dello stato degli stessi;
- di impegnarsi a fornire copia delle relative certificazioni e libretti d'uso alla parte acquirente entro 120 (centoventi) giorni dalla data odierna;
- di non sollevare alcuna eccezione in merito, in futuro, né alla parte venditrice né alla parte acquirente.

La parte utilizzatrice, nel confermare che le limitazioni delle garanzie contenute nel presente atto sono state oggetto di specifica pattuizione tra la venditrice ed essa parte utilizzatrice, approva le condizioni fissate nel presente atto ed in particolare accetta le limitazioni delle garanzie riconosciute alla parte venditrice assumendo ogni onere, conseguenza e responsabilità derivante, volendo pertanto essa stessa garantire in modo pieno la parte acquirente e dunque rispondere direttamente nei suoi confronti di dette limitazioni, dichiara inoltre di rinunciare alla garanzia di cui all'art. 1490 c.c. e di farsi carico di ogni eventuale spesa, costo, onere inerente alla certificazione, alla messa a norma, alla funzionalità degli impianti tutti (elettrico, gas, idrico, ecc. ecc.).

ARTICOLO 9

La parte venditrice dichiara di avere già concordato tutte le condizioni della presente compravendita direttamente con il legale rappresentante della "ECO-RECUPERI S.R.L.", quale parte utilizzatrice e di conseguenza accetta di estendere a quest'ultima e ai suoi aventi causa, a qualunque titolo, rimossa sin da ora ogni eccezione in contrario, le garanzie derivanti dal presente contratto, riconoscendo quindi la piena e incondizionata legittimazione della parte utilizzatrice, oltre che della parte acquirente, ad agire nei propri confronti, per ogni caso di molestia, evizione, azione revocatoria, anche fallimentare.

L'Utilizzatore potrà perciò rivolgersi direttamente e autonomamente alla parte venditrice in ogni sede per qualsivoglia

glia reclamo o pretesa, relativi all'immobile, in quanto derivante dal presente contratto, previa comunicazione scritta alla parte acquirente.

ARTICOLO 10

La parte utilizzatrice dichiara di approvare senza riserve le condizioni tutte fissate nel presente contratto per l'acquisto da parte della società "INTESA SANPAOLO S.P.A." dell'immobile in oggetto, condizioni che come riconosce espressamente, corrispondono esattamente a quelle da lei stessa concordate con la parte venditrice.

Le parti convengono che la proprietà si trasferisca in data odierna alla parte acquirente e, su specifica indicazione di quest'ultima, la parte venditrice consegna l'immobile all'Utilizzatore, che dichiara di riceverlo.

La parte utilizzatrice manleva la parte acquirente per qualsiasi vizio, difetto, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità relativi all'immobile, agli impianti, alle pertinenze e agli accessori dell'immobile, nonché per eventuali mendacità, irregolarità od imprecisione delle dichiarazioni rese dalla parte venditrice nel presente atto.

ARTICOLO 11

La parte venditrice **rinuncia all'ipoteca legale** di cui all'articolo 2817 del codice civile.

ARTICOLO 12

I procuratori garantiscono che le procure di cui sopra non sono state revocate e sono tuttora valide ed efficaci.

ARTICOLO 13

Spese e tasse del presente atto e conseguenti, salvo quelle che per legge gravano sulla parte venditrice, sono a carico della parte utilizzatrice, la quale si impegna in ogni caso a tenere sollevata e indenne la parte acquirente da qualsiasi pretesa dell'Amministrazione Finanziaria eventualmente derivante dalla presente compravendita.

La società venditrice, come rappresentata, dichiara di esercitare l'opzione per l'imposizione al presente atto, avente per oggetto fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, ai sensi dell'art.10 comma 1 n.8-ter del D.P.R. 633/72 come modificato dal D.L. 223 del 4 luglio 2006 convertito con legge n.248 del 4 agosto 2006 e sue successive modifiche e integrazioni, e di aver emesso, a norma dell'art.17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007 (c.d. reverse charge), in forza delle legge 27 dicembre 2006 n.296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 6 dell'articolo 17 suddetto.

La società acquirente, come sopra rappresentata, a sua volta dichiara di essere a conoscenza della detta normativa e di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli

adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura emessa dalla società venditrice con l'indicazione dei suddetti dati.

Trattandosi di cessione di immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore, come precisato in premessa, le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, richiedono, per quanto consentito, la registrazione del presente atto con l'applicazione delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale in misura fissa, ai sensi dell'articolo 35, comma 10-ter.1, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, convertito con modificazioni dalla Legge 248 del 4 agosto 2006 (comma 10-ter.1 inserito dall'art.1, comma 15, della Legge 13 dicembre 2010 n.220).

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, danno pertanto atto che il presente trasferimento è assoggettato a I.V.A. in "reverse charge" e alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Ai sensi e per gli effetti dall'art.10, 1° comma, num. 8), e 8-ter), del D.P.R. 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al D.L. 4 luglio 2006 n.223, la Parte Acquirente ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. dei corrispettivi derivanti da detto contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Le parti, come rappresentate, dichiarano di essere state edotte da me Notaio degli obblighi in materia di plusvalenza e dei poteri di accertamento dell'Agenzia delle Entrate e di sollevare il Notaio rogante da ogni e qualsiasi responsabilità in merito alle dichiarazioni sopra rese da ciascuna delle parti.

ARTICOLO 14

I comparenti ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, con la firma del presente danno atto di aver ricevuto l'informativa sul trattamento dei propri dati personali.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono insieme a me Notaio alle ore quindici e cinquantasette minuti.

Scritto in parte con mezzi informatici digitali da persona di mia fiducia e da me Notaio e completato a mano da me Notaio, l'atto si compone di otto fogli per ventinove pagine, compresa la presente.

F.to: Giacomo Morroni N.Q.

F.to: Querzola Roberto N.Q.

F.to: Giovanni Costa N.Q.

F.to: Edoardo Capasso Notaio (impronta del sigillo)

Allegato "A"
al n. 287 di repertorio
al n. 228 di raccolta

PROCURA SPECIALE

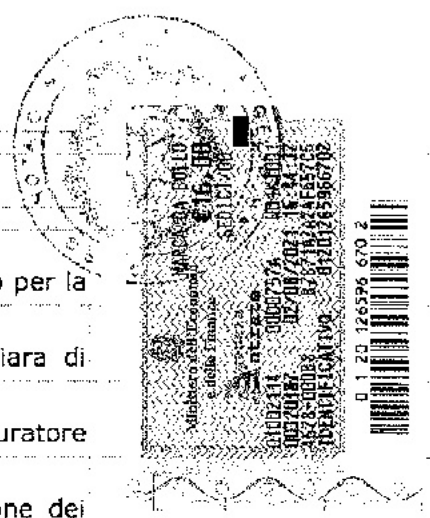
Il sottoscritto:

- Sig. Valentini [redacted] domiciliato per la
carica a Roma, presso la sede sociale ove appresso, il quale dichiara di
Intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore
speciale della società "BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei
crediti - S.p.A.", con sede in Roma, Via Mario Carucci n. 131, [redacted]

[redacted] interamente versato,
iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. 1024969, ncf. e numero
d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 07302421008, Partita I.V.A.
15240741007 soggetta ad attività di direzione e di coordinamento da parte
di Iccrea Banca S.p.A., munito dei necessari poteri alla firma del presente
atto giusta procura speciale rilasciatagli dal Presidente del Consiglio di
Amministrazione della stessa, [redacted]

[redacted] con scrittura privata autentica nella firma dal
Notaio Mario De Angelis di Roma in data 14 settembre 2020, rep.n.
46371/21174, registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 22 settembre
2020 al n. 9173 serie 1T; "BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei
crediti - S.p.A.", a sua volta, agisce nel presente atto quale procuratrice
della società "ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A.", con sede legale in Roma,
attualmente in Via Lucrezia Romana nn. 41/47, [redacted]

[redacted] interamente versato, iscritta al REA presso la
C.C.I.A.A. di Roma al n. 417224, ncf. e numero d'iscrizione al Registro delle
Imprese di Roma: 02820100580, Partita I.V.A. 15240741007, iscritta all'albo



Edoardo

*Giacomo Stefanini
Piero De Angelis
Giovanni Costa*

delle Banche al n. 5405 - codice A.B.I. 3123.7, soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di Iccrea Banca S.p.A., Gruppo Bancario

Cooperativo Iccrea, giusta procura speciale rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa, [redacted]

[redacted] con scrittura privata autenticata nella firma dal dr. Mario De Angelis, Notaio in Roma in data 22 gennaio 2014, rep.n. 32218/15488, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 in

data 30 gennaio 2014 al n.1404 serie 1/T, procure entrambe che il predetto sig. Valentini Giancarlo dichiara e riconosce tuttora valide e non revocate;

con il presente atto, "BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei crediti - S.p.A.", per conto di ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A., nomina procuratore speciale il signor MORRONI [redacted]

[redacted] affinché, in nome e per conto di ICCREA BANCAIMPRESA S.p.A., formalizzi la cessione alla Società "INTESA SANPAOLO S.P.A.", con sede in TORINO, alla P.ZZA SAN CARLO 156, C.F. 00799960158 e partita Iva 11991500015, per il prezzo non inferiore ad €

[redacted] della porzione di capannone con corte comune, riveniente da contratto di locazione finanziaria risolto, ubicata in Solarolo (RA), alla Via Martiri Di Felsio N. 19, catastalmente censita e precisamente individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al:

- Foglio 18, Mappale 823, Subalterno 1, Piano T-1, Categoria D/7, rendita catastale € 14.807,00
- Foglio 18, Mappale 823, Subalterno 3, Piano T, categoria BCNC.

VALENTINI [REDACTED]

[REDACTED] presso la sede sociale ove appresso, non in proprio, ma nella
qualità di procuratore speciale della società "BCC Gestione Crediti - Società
per la gestione dei crediti - S.p.A." con sede in Roma, Via Mario Carucci
n.131, [REDACTED]

interamente versato, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Roma al
n.1024969, ncf. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma:
07302421008, Partita I.V.A. 15240741007, munito dei necessari poteri.

giusta procura speciale rilasciatagli dal Presidente del Consiglio di
Amministrazione della stessa, Prof. Domenico Cavallo, nato a Grumenton
Nova (PZ) il 4 gennaio 1938 con scrittura privata autenticata nella firma da
me Notaio in data 14 settembre 2020, rep. n. 46371/21174, registrata

all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 22 settembre 2020 al n. 9173 serie 1T;

"BCC Gestione Crediti - Società per la gestione dei crediti - S.p.A.", a sua
volta, agisce quale procuratrice della società "ICCREA BANCAIMPRESA
S.p.A", con sede legale in Roma, attualmente in Via Lucrezia Romana nn.

41/47 [REDACTED] interamente versato, iscritta al
REA presso la C.C.I.A.A. di Roma al n.417224, ncf. e numero d'iscrizione al
Registro delle Imprese di Roma: 02820100580, Partita I.V.A.15240741007,

giusta procura speciale rilasciata dal Presidente del Consiglio di
Amministrazione della stessa, Dr. Pontiggia [REDACTED]

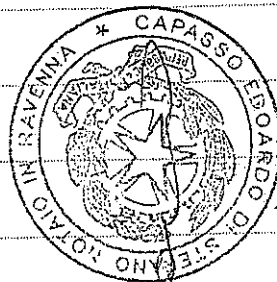
[REDACTED] con scrittura privata autenticata nella firma da me
Notaio in data 22 gennaio 2014, rep.n.32218/15488, registrata presso

l'agenzia delle Entrate di Roma 5 in data 30 gennaio 2014 al n.1404 serie
1/T; della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono

certo.

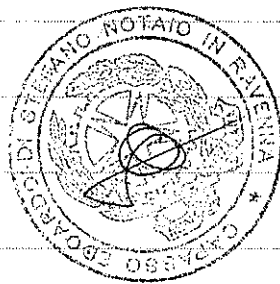
Roma, Via Magna Grecia n.13, li cinque agosto duemilaventuno

[Handwritten signature]



Edoardo Cap

*Nicolas Liboni
Polenta Quercia
Giovanni Costa*





Allegato "8"
n. 287 di repertorio
n. 228 di raccolta

Repertorio n. 8.824

Raccolta n. 4.356

PROCURA

REPUBBLICA ITALIANA

Il sette novembre duemiladiciannove,

in Torino, in un ufficio del palazzo sito in corso
Inghilterra n. 3.

Avanti me, Remo Maria MORONE,

Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti
Riuniti di Torino e Pinerolo, con residenza in To-
rino, è personalmente comparso il signor

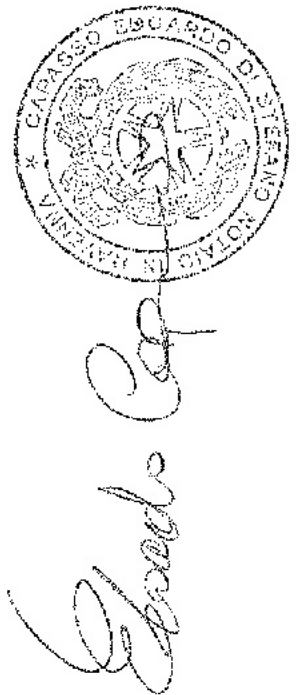
Gian Maria GROS-PIETRO, [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica a Torino, piaz-
za San Carlo n. 156,

nella sua qualità di presidente del consiglio di
amministrazione della

"Intesa Sanpaolo S.p.A.", con sede in Torino, piaz-
za San Carlo n. 156, col capitale sociale [REDACTED]

[REDACTED] iscritta nel registro delle im-
prese - ufficio di Torino al n. 00799960158, ade-
rente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta nel-
l'albo di cui all'articolo 13 del decreto legisla-
tivo 385/1993 e capogruppo del Gruppo Bancario In-
tesa Sanpaolo iscritto nell'albo di cui all'artico-
lo 64 del medesimo decreto legislativo,




in esecuzione della delibera del consiglio di amministrazione in data 5 novembre 2019.

Detto signor comparente, della cui identità personale sono certo, con il presente atto delega i dirigenti, i quadri direttivi e i responsabili di filiale della Intesa Sanpaolo S.p.A. ad intervenire, in Italia e all'estero, con tutte le facoltà del caso, ivi compresa quella di sottoscrivere - ove consentito - in luogo e vece del legale rappresentante della Intesa Sanpaolo S.p.A., e in via tra loro disgiunta:

- negli atti e contratti relativi alle operazioni di factoring, di cessione dei crediti ai sensi dell'articolo 1260 del codice civile e della legge n. 52/1991 sia pro soluto sia pro solvendo vantati sia verso soggetti privati sia verso le Pubbliche Amministrazioni con facoltà di prestare assenso all'eventuale retrocessione, totale o parziale, dei crediti medesimi;
- nei contratti di locazione finanziaria (leasing)
- inclusa la locazione operativa - aventi per oggetto beni immobili e mobili anche iscritti in Pubblici Registri, ivi inclusi veicoli, aeromobili, marchi, rami di azienda, navi, natanti e unità di ogni specie adibite alla navigazione;

- negli atti e contratti necessari per l'acquisto, la ristrutturazione e la costruzione degli immobili (aree incluse) e degli altri beni suindicati oggetto di contratti di locazione finanziaria (leasing);
- negli atti e contratti finalizzati a ricevere garanzie di qualunque natura partecipando, ove necessario, agli atti costitutivi delle medesime nonché, in qualità di cessionaria dei crediti, negli atti di cessione del credito a garanzia di operazioni di locazione finanziaria;
- negli atti e contratti necessari per la vendita anche parziale agli utilizzatori, a terzi e ad Enti Pubblici degli immobili (comprese porzioni di immobili, parti di aree e parti comuni condominiali) e dei beni mobili anche iscritti in Pubblici Registri - ivi inclusi veicoli, aeromobili, marchi, rami di azienda, navi, natanti e unità di ogni specie adibite alla navigazione - oggetto di contratti di locazione finanziaria (leasing) giunti o meno alla naturale scadenza;
- negli atti finalizzati ad identificare i beni mobili, anche registrati, nonché gli immobili e le aree nella consistenza, nei confini e nei dati catastali;



Stefano

conferendo a tal fine, sempre in via disgiunta, i poteri di:

- compiere tutte le operazioni necessarie, connesse e dipendenti, sottoscrivendo tutti i relativi atti e documenti:

- a) per prendere in consegna dai venditori i beni suindicati ovvero le aree su cui dovranno essere edificati gli immobili da concedere in locazione finanziaria (leasing) e dalle imprese appaltatrici i beni mobili e gli immobili costruiti dalle stesse in esecuzione dei relativi contratti di appalto;

- b) per dare in consegna i suddetti beni agli utilizzatori e ad eventuali altri acquirenti come sopra individuati;

- dichiarare riscosso il prezzo di vendita dei beni suindicati, dandone quietanza con rinuncia ad ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo;

- porre nei redigendi atti, contratti e documenti i patti, le condizioni, i termini e le clausole di uso e di legge;

- sottoscrivere le scritture modificative e le cessioni di contratti di locazione finanziaria (leasing) aventi per oggetto qualsiasi tipo di bene;

- richiedere l'esecuzione di tutte le formalità


presso i Pubblici Registri per le intestazioni, le trascrizioni, anche di privilegi, le iscrizioni o le rinnovazioni ipotecarie, gli annotamenti, i passaggi e quant'altro si renda necessario per beni immobili e mobili anche iscritti in Pubblici Registri oggetto di contratti di locazione finanziaria (leasing), ivi inclusi veicoli, aeromobili, marchi, rami di azienda, navi, natanti e unità di ogni specie adibite alla navigazione, sottoscrivendo i relativi atti ed esonerando da responsabilità i competenti Conservatori;

- sottoscrivere nomine di armatore e dichiarazioni di esercenza;

- sottoscrivere convenzioni e regolamentazioni riguardanti la definizione di confini e di servitù in relazione agli immobili oggetto di contratti di locazione finanziaria (leasing);

- sottoscrivere gli atti ed i documenti per la vendita, anche parziale, a terzi dei beni sopraelencati, già oggetto di contratti di locazione finanziaria (leasing) giunti o meno alla naturale scadenza con tutti i più ampi ed opportuni poteri;

- costituire diritti reali sugli immobili oggetto di contratti di locazione finanziaria (leasing), definendone le condizioni e sottoscrivendo i rela-



Stefano Capasso

tivi atti;

- definire le condizioni di vendita di parti comuni condominiali o di parte delle aree oggetto di contratti di locazione finanziaria (leasing), sottoscrivendo i relativi atti;

- procedere a tutte le rettifiche ed agli atti necessari per l'identificazione degli immobili oggetto di contratti di leasing pervenuti alla società a seguito di operazioni di fusione, scissione, conferimento o cessione di contratti;

- predisporre e sottoscrivere tutta la documentazione necessaria per ottenere dalle competenti Autorità per gli immobili oggetto di contratti di locazione finanziaria (leasing):

- a) il rilascio, il rinnovo e la voltura delle concessioni e autorizzazioni per l'esecuzione di opere edili di qualunque specie (costruzione, demolizione, modificazione, ampliamento, urbanizzazione) nonché per il compimento di attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie;

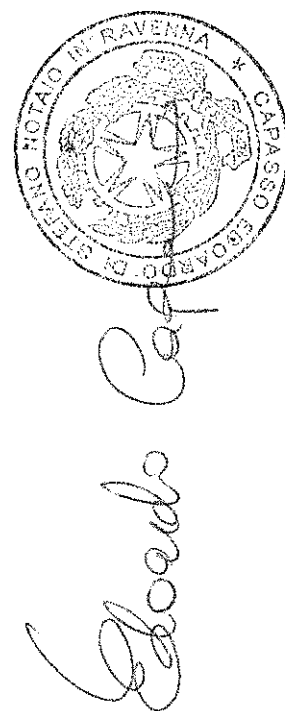
- b) la sanatoria ed il condono di eventuali abusi edilizi;

- sottoscrivere gli atti e i documenti necessari per la vendita anche parziale a terzi dei beni immobili e dei beni mobili anche iscritti in Pubbli-

ci Registri - ivi inclusi veicoli, aeromobili, marchi, rami di azienda, navi, natanti e unità di ogni specie adibite alla navigazione, rientrati in possesso della società a qualsiasi titolo.

Ai nominati procuratori viene conferita, sempre in via disgiunta, ogni e più ampia facoltà compresa quella di identificare i beni mobili, anche registrati, nonché le unità immobiliari e le aree nella consistenza, nei confini e nei dati catastali, incassarne il relativo importo e darne quietanza, esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità, rinunciare all'ipoteca legale, stipulare clausole patti e condizioni, assumere obbligazioni, eventualmente riconoscere accettare e far accettare servitù attive e passive, oneri reali o precari, pesi o vincoli, sottoscrivere dichiarazioni di qualsiasi tipo, fare insomma tutto quanto necessario per l'adempimento del presente mandato, senza che mai possa essere eccepito difetto di potere.

Nei confronti dei terzi, l'intervento dei procuratori medesimi nelle operazioni come sopra delegate è da considerarsi quale piena attestazione della corretta formazione del relativo potere decisionale, con dispensa dei terzi medesimi da ogni ulte-



riore verifica o responsabilità.

La presente procura deve intendersi riferita anche agli atti ed ai contratti, alle garanzie ed alle cessioni di credito e/o di factoring di cui sopra relativi ad operazioni in pool con altre istituzioni creditizie o finanziarie e comprende espressamente la facoltà di delegare ad altra istituzione creditizia o finanziaria - nella sua qualità di agente o capofila del pool - ovvero a terzi l'intervento ad atti e contratti comunque inerenti l'operazione anche in nome e per conto della Intesa Sanpaolo S.p.A..

La presente procura deve inoltre intendersi riferita anche a tutti i rapporti giuridici, ai privilegi e alle garanzie di qualsiasi tipo facenti capo alle società incorporate o che verranno in futuro incorporate dalla Intesa Sanpaolo S.p.A., nei quali quest'ultima è subentrata o subentrerà, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione, ai sensi dell'articolo 57 del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385, nonché ai rapporti giuridici e alle connesse garanzie di cui la Intesa Sanpaolo S.p.A. si renda cessionaria ai sensi dell'articolo 58 del citato decreto legislativo.

I poteri sopra riportati potranno dai procuratori

essere esercitati anche in rappresentanza di istituzioni creditizie o finanziarie o di altri enti che abbiano conferito alla Intesa Sanpaolo S.p.A. idonea procura.

La presente procura viene conferita con ogni facoltà all'uopo occorrente e con la promessa de rato et valido.

E richiesto io notaio ricevo questo atto quale leggo al comparente che lo dichiara conforme a sua volontà e meco in conferma si sottoscrive essendo le ore 11 circa.

Scritto da persone di mia fiducia, il presente occupa tre fogli scritti per otto facciate intere e fino a qui della nona.

All'originale firmato:


Gian Maria GROS-PIETRO

Remo Maria MORONE

Eduardo Capasso



Certificazione di conformità

Io sottoscritto Remo Maria MORONE 
certifico che il presente documento informatico,
composto di dieci pagine, è copia conforme all'ori-
ginale, firmato ai sensi di legge, da me conserva-
to.

Copia rilasciata ai sensi dell'articolo 22 del
D.Lgs. 82/2005, per uso allegazione atto a rogito
notaio Edoardo CAPASSO in Ravenna.

L'imposta di bollo di euro 32,00 è stata assolta
mediante versamento ad intermediario convenzionato
con l'Agenzia delle Entrate che ha rilasciato il
contrassegno telematico n. 01180994962527.

Originale registrato all'Ufficio Territoriale Atti
Pubblici, Successioni e Rimborsi Iva di Torino -
DP I in data 11 novembre 2019 al n. 20918 serie 1T.
Torino, il 25 agosto 2021

Firmato digitalmente

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI DOCUMENTO ANALOGICO
A DOCUMENTO DIGITALE

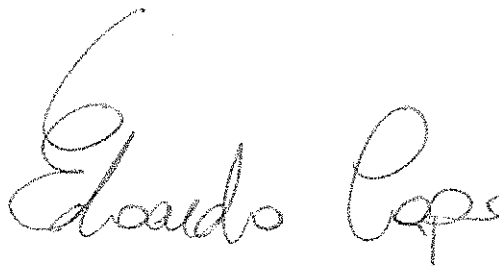

(Art.23, D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 - art.57 bis L.16
febbraio 1913, n.89)

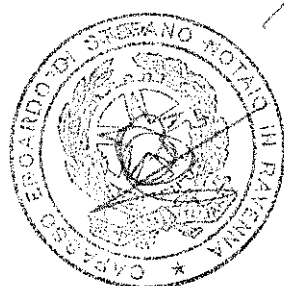
Io sottoscritto Avv. **Edoardo Capasso**, Notaio in
Ravenna, con studio alla Via Corrado Ricci n.29,
iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di
Ravenna

certifico

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo e
composta di numero cinque fogli per dieci facciate,
oltre la presente facciata, è conforme alla copia
autentica contenuta su supporto digitale e dal Notaio
Remo Maria Morone di Torino certificata conforme
all'originale documento analogico a suo rogito,
repertorio 8824, raccolta 4356 del 7 novembre 2019, con
firma digitale, la cui validità è stata da me accertata
mediante il sistema di verifica collocato
all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it>, ove risulta
la vigenza (dal giorno 7 agosto 2020 fino al giorno 7
agosto 2023) del certificato della firma digitale di
detto Notaio, rilasciato dal Consiglio Nazionale del
Notariato Qualified Certification Authority n. di serie
08 cb

Ravenna, nel mio studio alla Via Corrado Ricci n. 29,
addì venticinque agosto duemilaventuno

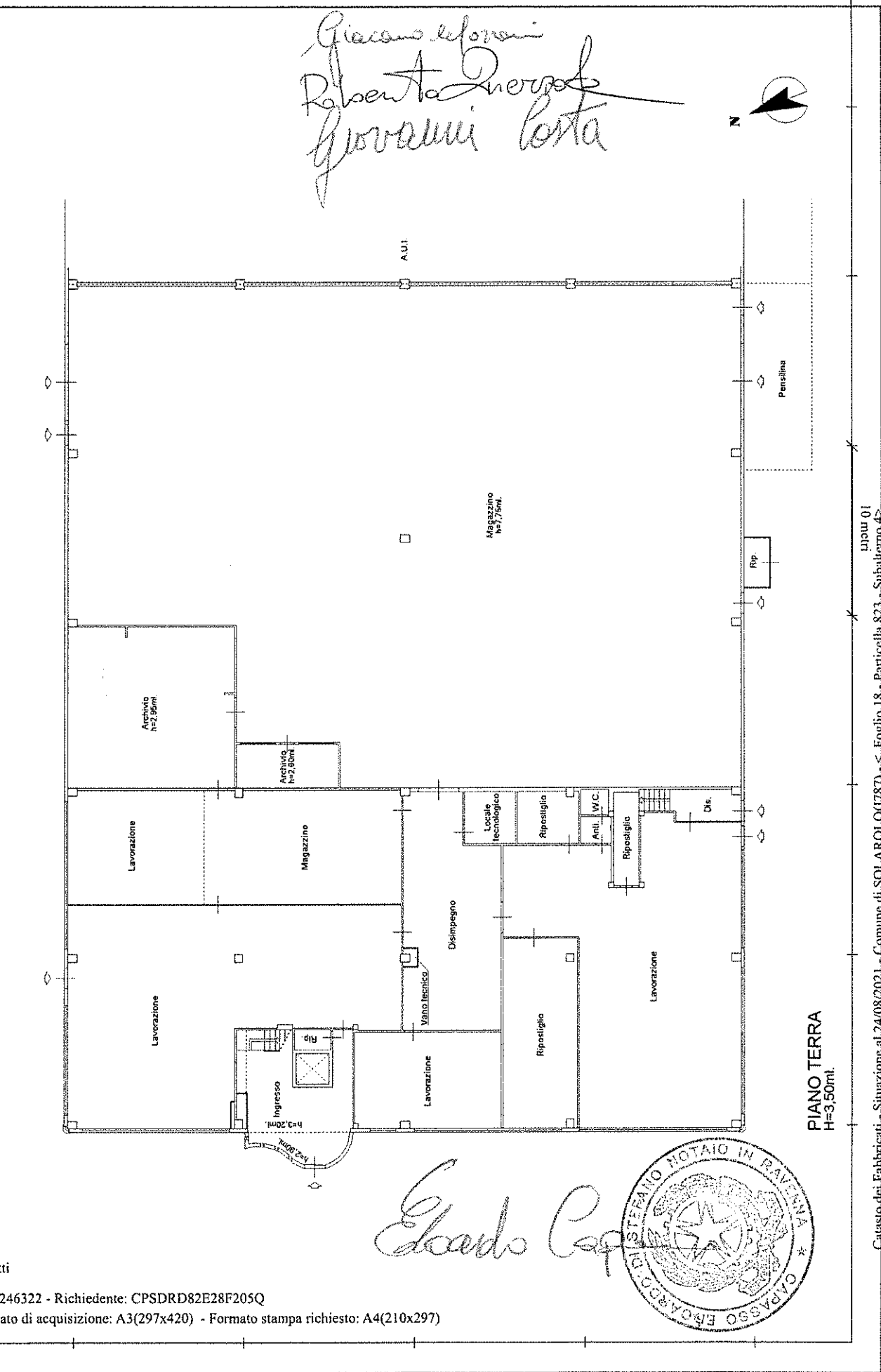


Completata da:
Braschi Raul
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Rimini
N. 00056

Dichiarazione protocollo n. RA0074407 del 11/08/2021
Comune di Solarolo
Via Martiri Di Felisio
civ. 19

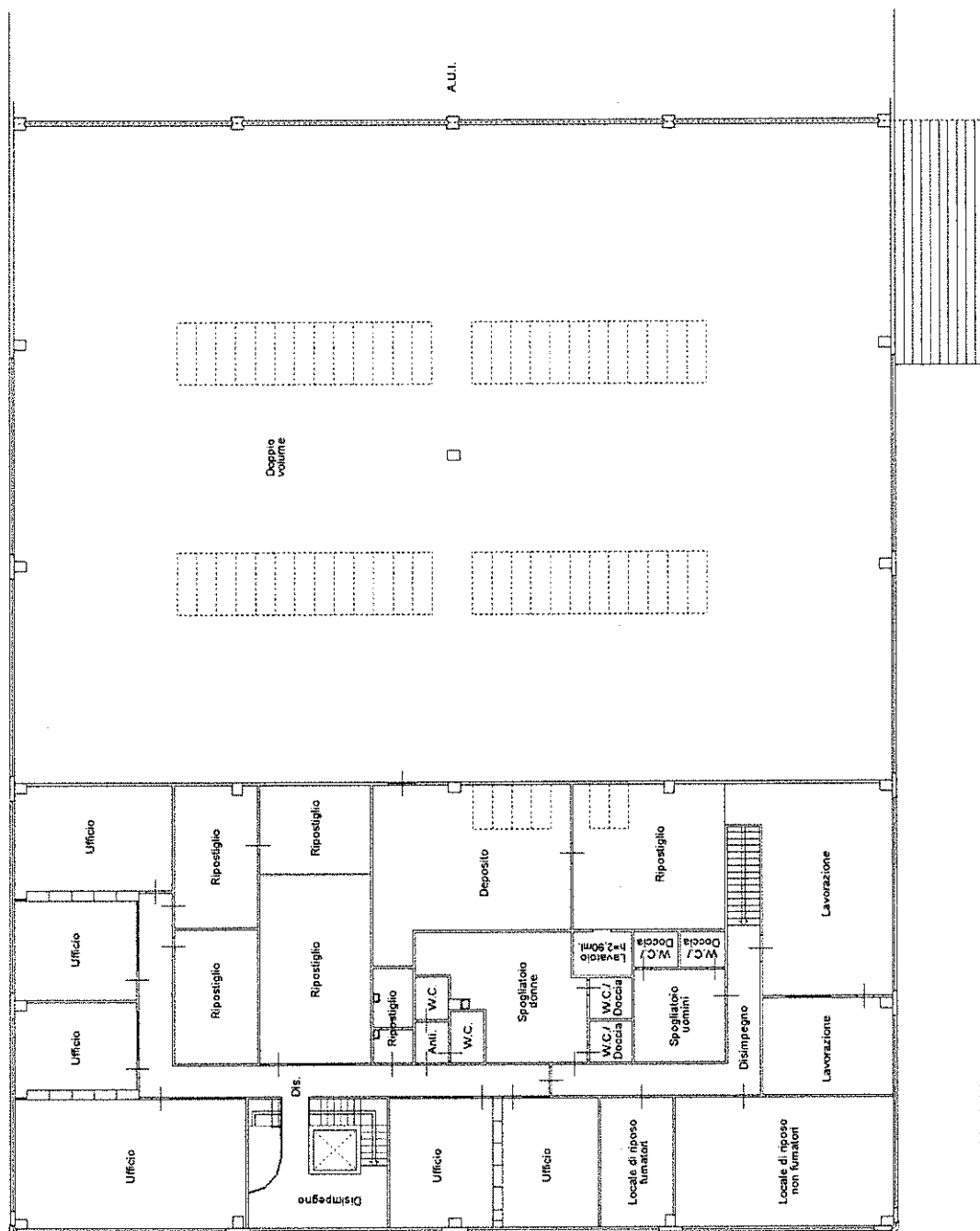
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Ravenna

Planimetria
Scala 1:200
Schada 1



Ultima planimetria in atti

Planimetria	ria in	Scala 1:200
Scheda O.2.		



PIANO PRIMO
H=3,00ml.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI


Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SOLAROLO		18	823	73361	06/08/2021

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via martiri di felisio	19	T-1			FABBRICATO ARTIGIANALE
3						SOPPRESSO
4	via martiri di felisio	19	T-1			FABBRICATO ARTIGIANALE
5	via martiri di felisio	19	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE E VANO TECNICO) AI SUB 2-4

Visura telematica

Giacomo Leforani
Roberto Quercia
Giovanni Costa

Edoardo Cap...



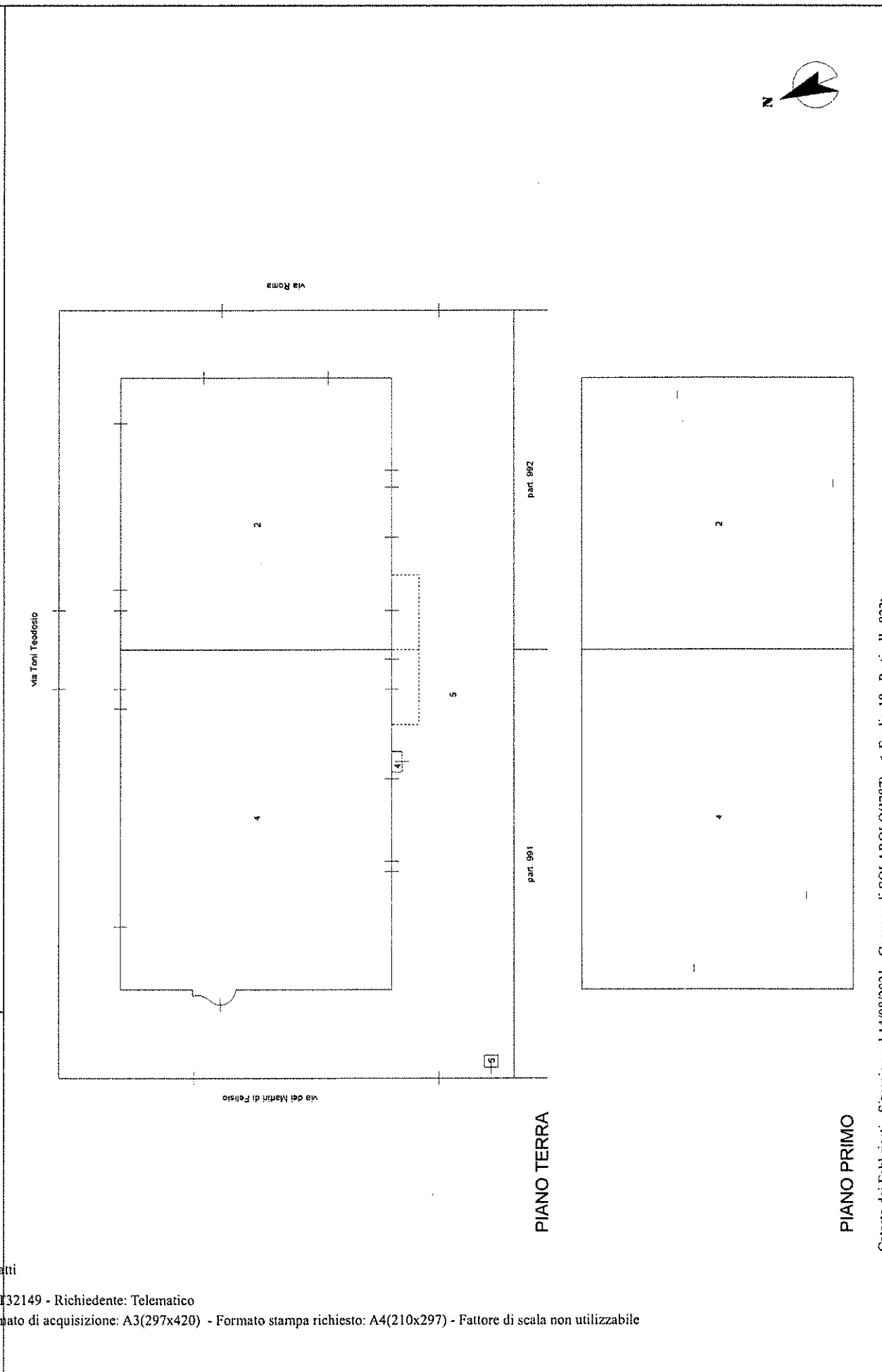
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Braschi Raul	Iscritto all'albo: Archicetti	Prov. Rimini	N. 00056
Comune di Solorio		Sezione:	Foglio: 18	Particella: 823	del 2018
				Prov. Rimini	N. 00056
Dimostrazione grafica dei subalterni					
Tipo Mappa n. 73361 del 06/08/2021 Scala 1 : 500					

AGENZIA DELLE ENTRATE
CATASIO FABBRICATI
provinciale di Ravenna

Ultima planimetria atti

Data: 14/08/2021 - N. 132149 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: SOLAROLO

Indirizzo: Via Martiri di Felisio n.19

Piano - Interno: T

Coordinate Gis: LAT: LON:

Proprietario: ICCREA BANCAIMPRESA S.p.a. P.Iva: 02820100580

Destinazione d'uso: E8 - Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

Allegato "E"
al n. 287 di repertorio
al n. 228 di raccolta

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
1787	/	18	823	1	A

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

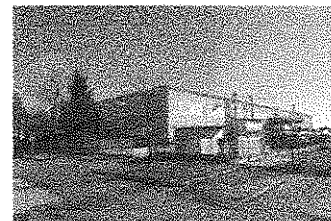
N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 2006

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



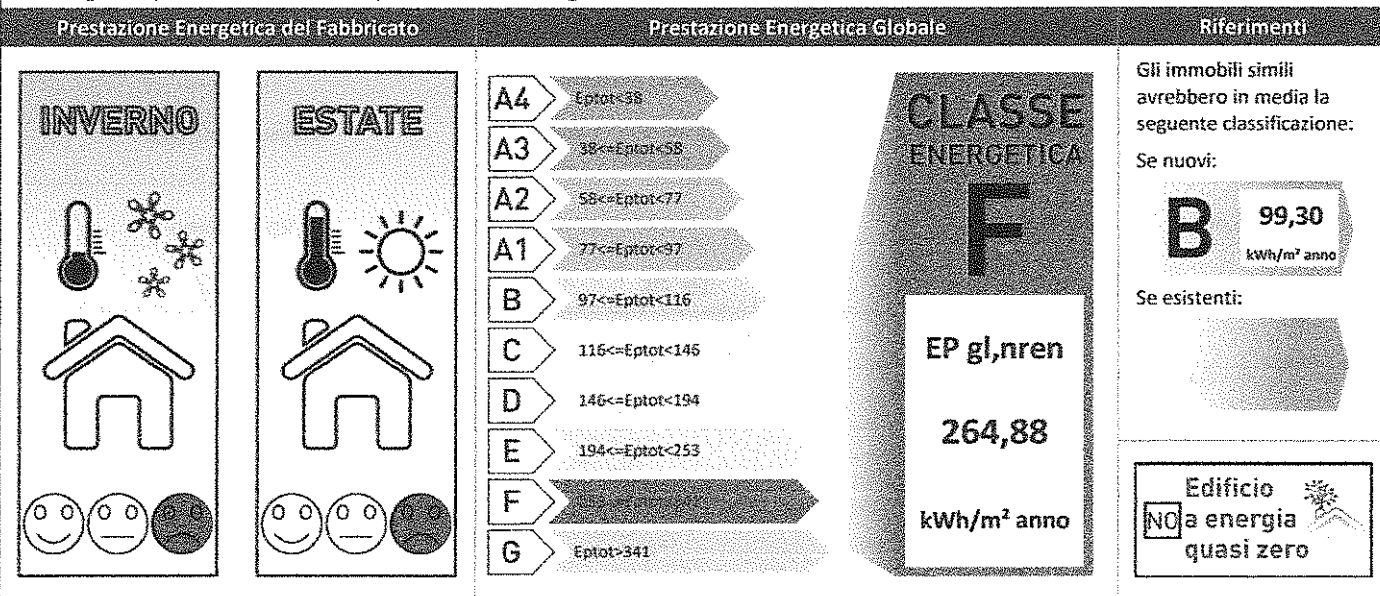
Illuminazione artificiale



Trasporto di persone o cose non presente

4. 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.



SOGGETTO CERTIFICATORE

03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL




Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI



03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma

5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren} [kWh/m ² /anno]	EP _{nren} [kWh/m ² /anno]
	 boiler	2006		4,80	28.69%	0,65 [kWh/m ² /anno]	2,68 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	2603,53 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	1127,85
IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren} [kWh/m ² /anno]	EP _{nren} [kWh/m ² /anno]
	 Caldaia	2006		270,00	72.62%	0,09 [kWh/m ² /anno]	183,17 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	354,75 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	153,68
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	34925,67 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	68220,90
ILLUMINAZIONE L	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren} [kWh/m ² /anno]	EP _{nren} [kWh/m ² /anno]
	 Impianto di illuminazione	2006		17,00	41.32%	19,05 [kWh/m ² /anno]	79,04 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	76839,78 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	33286,99

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

 Climatizzazione invernale	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{ind} [kWh/m ² /anno]
	12778,80	1895,78	4075,10	0,32	132,13
 Climatizzazione estiva	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A _{sol,est} [m ²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m ² K]
	0,00	0	196,97	0,104	2,0431

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile		Indice della prestazione energetica rinnovabile		Emissioni di CO ₂
EP _{gl,nren}	kWh/m ² anno	EP _{gl,ren}	kWh/m ² anno	kg/m ² anno
264,88		19,78		54,22

*Giacomo Lepori
Roberto Quaresima
Giovanni Costa*

Eduardo Caporali



SOGGETTO CERTIFICATORE

03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

03237-020443-2020

RILASCIATO IL 19/03/2020

VALIDO FINO AL 19/03/2030

8. 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 e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,non} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,non} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - Involucro opaco del fabbricato	NO	5	155,60	D	155,60	D

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **ETTORE ENERGETICO: Nessuno**

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

Origine dei dati: Denuncia di Inizio Attività

Software di calcolo utilizzato: NAMIRIAL TERMO

11. 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.

Si consiglia la coibentazione del solaio prefabbricato di copertura.

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI NO
X

in data: 27/02/2020

13. 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 NO
X

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI NO
X

14. ANNOTAZIONI

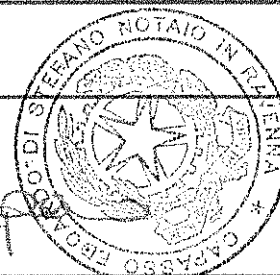
Trattasi di porzione di unità immobiliare a destinazione produttiva denominata A posta al piano terra (la porzione a destinazione uffici denominata B è posta al piano primo).

SOGGETTO CERTIFICATORE

03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma

Eduardo Cap...



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

03237-020443-2020

RILASCIATO IL 19/03/2020

VALIDO FINO AL 19/03/2030

Giuseppe Costa
Roberto Guerci
Giacomo Stefanini

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

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".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) 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.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPg), nren, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. 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: viene riportato il confronto 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.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO2.

SEZIONE 8

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

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

SEZIONE 11

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.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

75507B42-E829-4D6A-A13F-CDA3F9EFC3D0

SOGGETTO CERTIFICATORE

03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

03237-020443-2020

RILASCIATO IL 19/03/2020

VALIDO FINO AL 19/03/2030



Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **Certificato_49496_1769851.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).
Questo rapporto di verifica è stato generato in data 25/08/2021 alle 13:46:31 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) RAUL BRASCHI	ArubaPEC S.p.A.	

3. Dettagli

- Nome file: **Certificato_49496_1769851.pdf.p7m**
- Impronta del file: **b67849158047a75704db9161e00adb1df193ab887a0073f32790522ddf262055**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **25/08/2021 alle 13:46:06 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - RAUL BRASCHI

Questa firma è stata apposta da **BRASCHI RAUL**, [REDACTED] Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].
Firma apposta in data: **19/03/2020 alle 17:12:57 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - RAUL BRASCHI

- Nome e Cognome del soggetto: **BRASCHI RAUL**



- Codice Fiscale / Partita IVA: [REDACTED]
- Titolo: Architetto
- Organizzazione: Ordine degli Architetti di Rimini
- Nazione: IT
- Numero di serie: 01 c0 8e 27 5a b5 c4 a6 06 51 80 bc 54 0a b7 6e
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A.
- Usi del certificato: Non repudiation (40)
- Scopi del certificato: <https://ca.arubapec.it/cps.html>, 1.3.76.16.6
- Validità: dal 06/02/2020 alle 00:00:00 UTC al 05/02/2023 alle 23:59:59 UTC
- Stato di revoca: Il certificato NON risulta revocato
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero 88480 emessa in data 24/08/2021 alle 17:00:34 UTC
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data 25/08/2021 alle 13:00:28 UTC

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno 20 anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
- Codice Fiscale / Partita IVA: Non disponibile
- Titolo: Non disponibile
- Organizzazione: ArubaPEC S.p.A.
- Nazione: IT
- Numero di serie: 6c ad 80 5e 30 38 3c c5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
- Usi del certificato: CRL signature, Key certificate signature (6)
- Scopi del certificato: <https://ca.arubapec.it/cps.html>
- Validità: dal 22/10/2010 alle 00:00:00 UTC al 22/10/2030 alle 23:59:59 UTC

Giacomo Lefoni
Roberto Zucchi
Giovanni Costa

Giulio Caporali



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI DOCUMENTO ANALOGICO
A DOCUMENTO DIGITALE

(Art.23, D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 - art.57 bis L.16
febbraio 1913, n.89)

Io sottoscritto Avv. **Edoardo Capasso**, Notaio in
Ravenna, con studio alla Via Corrado Ricci n.29,
iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di
Ravenna

certifico

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo e
composta di numero due fogli per quattro facciate,
oltre la presente facciata, è conforme alla copia su
supporto digitale e dall'Architetto Raul Braschi
firmata digitalmente, con firma digitale, la cui
validità è stata da me accertata mediante il sistema
di verifica collocato all'indirizzo
<http://vol.ca.notariato.it>, ove risulta la vigenza
(dal giorno 6 febbraio 2020 fino al giorno 5 febbraio
2023) del certificato della firma digitale, rilasciato
da ArubaPEC S.p.A. n. di serie 01 c0 8e 27 5a b5 c4 a6
06 51 80 bc 54 0a b7 6e

Ravenna, nel mio studio alla Via Corrado Ricci n. 29,
addì venticinque agosto duemilaventuno

Giacomo Lioni
Roberto Lherp
Giovanni Costa

Eduardo Costa



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: SOLAROLO

Indirizzo: Via Martiri di Felisio n.19

Piano - Interno: 1

Coordinate Gis: LAT: LON:

Proprietario: ICCREA BANCAIMPRESA S.p.a. P.Iva: 02820100580

Destinazione d'uso: E2 - Edifici adibiti a uffici e assimilabili

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
1787	/	18	823	1	8

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

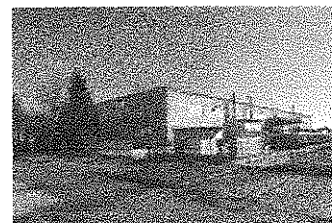
N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 2006

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione
invernale



Climatizzazione
estiva



Produzione acqua
calda sanitaria



Ventilazione
meccanica non
presente



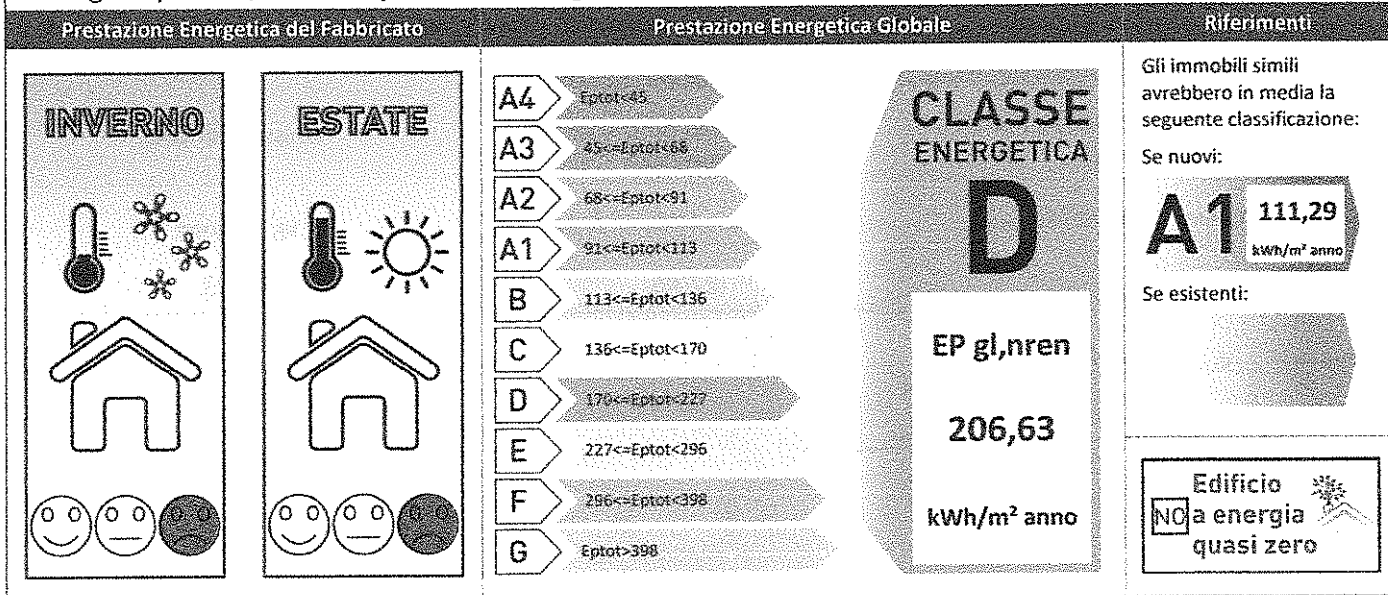
Illuminazione
artificiale



Trasporto di
persone o cose
non presente

4. 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.



SOGGETTO CERTIFICATORE

03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI



03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma

5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Caldaia	2006		100,00	67,94%	0,17 [kWh/m ² /anno]	114,24 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	269,29 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ (g/anno)	116,66
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	8320,44 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ (kg/anno)	16252,46
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA C	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Chiller	2006		60,00	65,60%	9,62 [kWh/m ² /anno]	39,90 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	14880,90 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ (kg/anno)	6446,41
ILLUMINAZIONE L	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Impianto di illuminazione	2006		7,00	41,32%	12,65 [kWh/m ² /anno]	52,50 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	19582,39 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ (kg/anno)	8483,09

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

 Climatizzazione invernale	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
	2646,60	727,30	1073,30	0,41	75,47
 Climatizzazione estiva	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A _{sol,est} [m ²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m ² k]
	2646,60	727	65,09	0,089	0,2497

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica
non rinnovabile

EP_{gl,nren} kWh/m² anno

206,63

Indice della prestazione energetica
rinnovabile

EP_{gl,ren} kWh/m² anno

22,45

Emissioni di CO₂

kg/m² anno

43,03

Giacomo del Ben
Roberto Zucchi
Giovanni Costa

Edoardo Papi



SOGGETTO CERTIFICATORE

03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

03237-020463-2020

RILASCIATO IL 19/03/2020

VALIDO FINO AL 19/03/2030

8. 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 e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,ren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,ren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 6	Fonti rinnovabili - Fonti rinnovabili	NO	5	162,40	C	162,40	C

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **ETTORE ENERGETICO:** Nessuno

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (ali. A-3 punto 3.2, 4.2)

Origine dei dati: Denuncia di Inizio Attività

Software di calcolo utilizzato: NAMIRIAL TERMO

11. 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.

Si consiglia installazione di impianto fotovoltaico.

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI NO

X

in data: 27/02/2020

13. 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 NO

X

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI NO

X

14. ANNOTAZIONI

Trattasi di porzione di unità immobiliare a destinazione uffici denominata B posta al piano primo (la porzione a destinazione produttiva denominata A è posta al piano terra). Si precisa che i dati del gruppo chiller di raffreddamento sono stati implementati come standard perchè non reperiti nella documentazione e sul sito.

SOGGETTO CERTIFICATORE

03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma

Eduardo Cap...



Roberto D'Amico

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

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".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) 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.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPgI,nren, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. 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: viene riportato il 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.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO2.

SEZIONE 8

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

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

SEZIONE 11

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.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

40F5E251-FB36-4183-A94C-AAA4BAA66263

SOGGETTO CERTIFICATORE

03237 DOTT.ARCH. BRASCHI RAUL

Timbro e Firma



Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **Certificato_49496_1769853.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CAdES (busta P7M con documento firmato).
Questo rapporto di verifica è stato generato in data 25/08/2021 alle 13:47:10 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) RAUL BRASCHI	ArubaPEC S.p.A.	

3. Dettagli

- Nome file: **Certificato_49496_1769853.pdf.p7m**
- Impronta del file: **8d8e439cd3e556b82638b506e3422a09990480c8ac7b5e5b6d2e564738447eab**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **25/08/2021 alle 13:46:49 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - RAUL BRASCHI

Questa firma è stata apposta da **BRASCHI RAUL**, [REDACTED] Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].
Firma apposta in data: **19/03/2020 alle 18:15:25 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - RAUL BRASCHI

- Nome e Cognome del soggetto: **BRASCHI RAUL**



- Codice Fiscale / Partita IVA: [REDACTED]
- Titolo: Architetto
- Organizzazione: Ordine degli Architetti di Rimini
- Nazione: IT
- Numero di serie: 01 c0 8e 27 5a b5 c4 a6 06 51 80 bc 54 0a b7 6e
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A.
- Usi del certificato: Non repudiation (40)
- Scopi del certificato: <https://ca.arubapec.it/cps.html>, 1.3.76.16.6
- Validità: dal 06/02/2020 alle 00:00:00 UTC al 05/02/2023 alle 23:59:59 UTC
- Stato di revoca: Il certificato NON risulta revocato
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero 88480 emessa in data 24/08/2021 alle 17:00:34 UTC
- Verifica DCSP: Verifica online effettuata in data 25/08/2021 alle 13:00:28 UTC

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno 20 anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
- Codice Fiscale / Partita IVA: Non disponibile
- Titolo: Non disponibile
- Organizzazione: ArubaPEC S.p.A.
- Nazione: IT
- Numero di serie: 6e ad 80 5e 30 38 3e c5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
- Usi del certificato: CRL signature, Key certificate signature (6)
- Scopi del certificato: <https://ca.arubapec.it/cps.html>
- Validità: dal 22/10/2010 alle 00:00:00 UTC al 22/10/2030 alle 23:59:59 UTC



Giuseppe

*Giuseppe
Roberto
Giovanni Costa*

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI DOCUMENTO ANALOGICO
A DOCUMENTO DIGITALE

(Art.23, D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 - art.57 bis L.16
febbraio 1913, n.89)

Io sottoscritto Avv. **Edoardo Capasso**, Notaio in
Ravenna, con studio alla Via Corrado Ricci n.29,
iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di
Ravenna

certifico

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo e
composta di numero due fogli per quattro facciate,
oltre la presente facciata, è conforme alla copia su
supporto digitale e dall'Architetto Raul Braschi
firmata digitalmente, con firma digitale, la cui
validità è stata da me accertata mediante il sistema
di verificazione collocato all'indirizzo
<http://vol.ca.notariato.it>, ove risulta la vigenza
(dal giorno 6 febbraio 2020 fino al giorno 5 febbraio
2023) del certificato della firma digitale, rilasciato
da ArubaPEC S.p.A. n. di serie 01 c0 8e 27 5a b5 c4 a6
06 51 80 bc 54 0a b7 6e

Ravenna, nel mio studio alla Via Corrado Ricci n. 29,
addì venticinque agosto duemilaventuno

Giacomo eloni
Roberto Quenchi
Giovanni Costa

Eduardo Cap



Copia su supporto informatico conforme all'originale cartaceo, firmato a norma di legge, esistente nei miei atti, che rilascio per gli usi di legge.
Ravenna, 13 settembre 2021, nel mio studio alla Via Corrado Ricci n. 29

[file firmato digitalmente dal Notaio Edoardo Capasso]