



Avv. Lucio NASTRI  
NOTAIO in Terracina  
Viale della Vittoria 5  
Tel.0773727221 Fax.0773725183

REPERTORIO N.16237

RACCOLTA N. 10126

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno undici del mese di ottobre

11 ottobre 2017

in Latina alla Via Oberdan n.24

Innanzi a me Dottor Avvocato Lucio NASTRI Notaio in Terracina, con studio al Viale della Vittoria n. 5, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Latina, Corte d'Appello di Roma

sono presenti

1) la Società **DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.** (Già Idea Fimit Società di Gestione del Risparmio Società per azioni) con sede legale in Roma, Via Saverio Mercadante n. 18, e sede operativa in Milano, Via Brera n. 21, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 05553101006, R.E.A. 898431, iscritta al n. 18 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio Sezione Gestori di Fondi di Investimento Alternativi presso la Banca d'Italia di cui all'art. 35 comma 1 D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la quale interviene al presente atto non in proprio ma quale società di gestione del fondo di investimento alternativo (FIA) italiano denominato **“Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”** con sede in Roma codice fiscale 05553101006 con scadenza al 31 dicembre 2017, in persona del procuratore speciale Maria Gabriella Cirimi, nata a Ragusa l'1 luglio 1981, codice fiscale: CRM MGB 81L41 H163M, domiciliata per l'incarico in Roma alla Via Saverio Mercadante n.18, in for-

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | za della procura speciale autenticata nella sottoscrizione in data 4 ottobre          |  |
|  | 2017 dal notaio Monica De Paoli di Milano rep. n. 19224 che in originale si           |  |
|  | allega al presente atto con la lettera "A1" rilasciata dal dott. Emanuele Ca-         |  |
|  | niggia, nato a Roma il 22 novembre 1965, nella sua qualità di Amministrato-           |  |
|  | re Delegato della società DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A. in                       |  |
|  | forza dei poteri conferitigli con verbale del 18 aprile 2017 depositato nel Re-       |  |
|  | gistro delle Imprese  |  |
|  | <b>(parte venditrice)</b>   |  |
|  | 2) <b>PAGIARO Castrese</b> , nato a Terracina (LT) il 6 gennaio 1946 e residente      |  |
|  | in Terracina (LT), Viale Circe n. 62, Codice Fiscale PGR CTR 46A06                    |  |
|  | L120R, quale Amministratore Unico, con poteri di ordinaria e straordinaria            |  |
|  | amministrazione, della società " <b>UNIFIN S.P.A.</b> ", con sede in Terracina        |  |
|  | (LT), via Badino n. 227, capitale sociale euro 5.000.000,00, interamente ver-         |  |
|  | sato, codice fiscale e numero di iscrizione 01730440599 del Registro delle            |  |
|  | Imprese di Latina, REA LT 106475 a questo atto autorizzato in virtù dei po-           |  |
|  | teri spettantigli dallo statuto sociale vigente e da delibera dell'assemblea dei      |  |
|  | soci in data 10 ottobre 2017 che in estratto da me autenticato in data odierna        |  |
|  | si allega la presente atto con la lettera "B1";                                       |  |
|  | <b>“Parte Acquirente” o “Acquirente”.</b>   |  |
|  | Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo mi richie-         |  |
|  | dono di ricevere il presente atto al quale  |  |
|  | <b>premettono che</b>   |  |
|  | a) la Parte Venditrice è proprietaria di un bene immobile ubicato in <b>Comu-</b>     |  |
|  | <b>ne di Latina</b> , al viale Pier Luigi Nervi n. 270, identificato nel Catasto Fab- |  |
|  | bricati di Latina al <b>foglio 169 mappale 22 sub. 6 e foglio 169 mappale 22</b>      |  |
|  |   |  |

**sub. 4** bene comune non censibile (di seguito, congiuntamente, la “**Porzione Immobiliare**”), con la comproprietà nelle parti comuni, meglio descritto – anche graficamente - nella scheda annessa al presente Contratto quale **Allegato "A"** (rispettivamente l’“**Immobile**” e la “**Scheda Immobile**”);

b) prima della sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Acquirente ha effettuato, direttamente e/o attraverso propri rappresentanti e consulenti, ampie verifiche e sopralluoghi in relazione all’Immobile ed ha analizzato la documentazione e le informazioni relative all’Immobile rese disponibili dal Venditore e meglio elencate nell’**Allegato B** al presente Contratto, ivi inclusi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, gli atti di provenienza, i titoli abilitativi edilizi, le autorizzazioni e concessioni, i permessi e le autorizzazioni di natura amministrativa (tali attività sono di seguito denominate le “**Verifiche**”) ritenendo il tutto pienamente soddisfacente e dichiarando espressamente di non avere alcuna eccezione riguardo all’Immobile ovvero al suo stato;

c) che è presupposto imprescindibile nella formazione della volontà della Parte Venditrice di sottoscrivere il presente Contratto, che il trasferimento avvenga con esclusione delle garanzie di cui agli articoli 1489 e 1490 c.c. e inapplicabilità degli artt. 1491,1492, 1493, 1494 c.c., nonché con esclusione di qualsiasi garanzia in ordine alle qualità dell’Immobile e con conseguente inapplicabilità delle previsioni dell’art. 1497 c.c. in ordine alla mancanza di qualità del bene trasferito;

d) che, conseguentemente, l’Acquirente dichiara di aver con piena cognizione assunto la decisione di sottoscrivere il presente Contratto avendo avuto la possibilità di valutarne vantaggi, oneri che ne derivano, accettando le esclu-

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | sioni di garanzie da parte del Venditore e pertanto accettandone e facendone  |  |
|  | propri i presupposti della volontà per la sottoscrizione del presente Contratto;  |  |
|  | e) il Venditore con il presente Contratto intende vendere l'Immobile all'Acquirente che intende acquistarlo, secondo quanto meglio descritto nel prosieguo del presente Contratto.  |  |
|  | <b>Tutto ciò premesso</b>   |  |
|  | il Venditore e l'Acquirente, convengono e stipulano quanto segue  |  |
|  | <b>Art. 1) - PREMESSE, ALLEGATI E DEFINIZIONI</b>   |  |
|  | 1.1 Le premesse e gli allegati del presente Contratto sono parte integrante ed essenziale dello stesso e concorrono alla sua corretta interpretazione.  |  |
|  | 1.2 In particolare, al presente Contratto sono allegati i seguenti documenti, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:  |  |
|  | - Allegato A1: Procura speciale del Venditore;  |  |
|  | - Allegato B2: Estratto della delibera di assemblea dei soci;   |  |
|  | - Allegato A: Scheda Immobile (inclusiva della planimetria);  |  |
|  | - Allegato B: Elenco della documentazione fornita per lo svolgimento delle Verifiche;   |  |
|  | - Allegato C: Dichiarazione di conformità catastale;  |  |
|  | - Allegato D: Attestato di Prestazione energetica;  |  |
|  | - Allegato E: Certificato di destinazione Urbanistica.  |  |
|  | <b>Art. 2) - CONSENSO ED OGGETTO</b>  |  |
|  | 2.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Venditore cede, vende e trasferisce all'Acquirente, che accetta ed acquista, dietro pagamento del Prezzo (come meglio di seguito definito) la piena proprietà dell'Immobile in |  |

Latina al Viale Pier Luigi Nervi n. 270, articolato in cinque corpi di fabbrica collegati tra loro denominati C1, C2, D, M, ed U, costituiti da tre piani fuori terra corpi (C1, C2, e D) due piani fuori terra (M) e sei piani fuori terra (corpo U), ricompresi all'interno di un'area pertinenziale comprendente, tra l'altro, aree destinate a parcheggio ed un volume tecnico interrato, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Latina al **foglio 169 mappale 22 sub. 6 e foglio 169 mappale 22 sub. 4** e come meglio descritto – anche con riferimento ai dati catastali, confini, titoli di provenienza ed edilizi – nella Scheda Immobile annessa al presente Contratto quale **Allegato A**.

Per una migliore individuazione dell'Immobile si fa riferimento alle planimetrie depositate in catasto a cui le Parti fanno espresso riferimento, e che si allegano al presente Contratto unitamente alla Scheda Immobile quale **Allegato A** (con scala di rappresentazione grafica non vincolante).

2.2 La compravendita si intende effettuata - e rispettivamente accettata con riferimento all'Immobile venduto - a corpo e non a misura, nello stato occupazionale di seguito descritto così come visto e piaciuto ed in deroga al disposto degli articoli 1537 e 1538 c.c., nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'Immobile, con espressa esclusione di ogni e qualsivoglia diritto di rettifica o diminuzione di Prezzo in relazione alle risultanze reali rispetto a qualsivoglia altra misurazione e/o stima della superficie e/o volume a qualsivoglia titolo presente nella documentazione relativa all'Immobile.

### **Art. 3) – DICHIARAZIONI CATASTALI**

3.1 Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985 e dell'articolo 19, comma 14 del D.L. n.78/2010, convertito nella Legge n. 122/2010, la Parte Venditrice consegna la dichiarazione resa in data 11 set-

tembre 2017 dall'Ing. Michelangelo Sabuzi Giuliani iscritto all'Ordine degli

Ingegneri di Roma, attestante:

- che i dati di identificazione catastale riportati nella Scheda Immobile riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto allegate al presente Contratto unitamente alla medesima Scheda Immobile sotto la lettera "A";

- che i dati catastali e le planimetria come sopra allegate sono conformi allo stato di fatto sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa in materia catastale, non sussistendo difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da rendere obbligatoria la presentazione di una nuova planimetria.

Detta dichiarazione, in originale, si allega al presente Contratto quale **Allegato C.**

#### **Art. 4) – TITOLARITA' E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE**

4.1 L'Immobile è pervenuto al Venditore in forza degli atti di provenienza meglio descritti nella sezione "TITOLI DI PROVENIENZA" della Scheda Immobile.

La Parte Venditrice dichiara e garantisce, esclusivamente, la buona proprietà e disponibilità dell'Immobile, il tutto franco e libero da pesi, vincoli, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, litispendenze anche non trascritte, ad esso afferenti, fatta eccezione per quanto, eventualmente, meglio indicato nella sezione "TRASCRIZIONI E VINCOLI" della Scheda Immobile.

Con specifico riferimento all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore del Banco di Santo Spirito S.p.A. (originariamente concessa con atto a rogito Notaio Antonelli in Latina del 23 Aprile 1980, n. 20893, rinnovata in

data 22 Febbraio 2000, RG. 3547/ RP. 573) erroneamente trascritta con riferimento all'area identificata al CT Latina mappale 169, particella 22, la medesima ipoteca è stata assentita di cancellazione con atto di svincolo di ipoteca a rogito notaio Maurizio Misurale in Roma, rep. n. 200726 / racc. 72688, in data 3 agosto 2017 annotata di cancellazione con il n. 2372 in data 10 agosto 2017.

4.2 L'Immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto alienato, comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni, nulla escluso od eccettuato, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti che siano comuni per legge o per destinazione, che la Parte Acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

4.3 La proprietà ed il possesso legale dell'Immobile – **fermo quanto previsto al successivo articolo 6** - vengono trasferiti contestualmente al perfezionamento del presente Contratto.

4.4 Gli effetti attivi e passivi del presente Contratto decorrono dalla data odierna.

#### **Art. 5) - PREZZO**

5.1 Le Parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato fissato e stabilito di comune accordo tra loro nella complessiva somma di Euro 3.800.000,00 (tremilionioottocentomila/00) oltre I.V.A. come per legge (il "**Prezzo**").

Le Parti convengono e danno atto che il Prezzo è stato determinato a corpo e non a misura e rinunciano espressamente a qualsiasi riduzione o supplemento del Prezzo, come anche a qualsiasi diritto di recesso, ai sensi degli Artico-

li 1537 e 1538 del Codice Civile.

Le Parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, e previo richiamo sulle sanzioni penali di cui all'art. 76 del detto d.p.r. n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano avanti a me Notaio le seguenti analitiche modalità del pagamento del Prezzo:

- quanto ad euro 120.000,00 (centoventimila) con tre assegni circolari non trasferibili emessi tutti in data 29 maggio 2017 da Banca Popolare di Fondi Filiale di Terracina a favore di IDEA FIMIT SGR SPA-FONDO BETA, n. 5308002574 - 04 di euro 20.000,00 (ventimila) n. 5408000902 - 05 di euro 50.000,00 (cinquantamila) n. 5408000901 - 04 di euro 50.000,00 (cinquantamila);

- quanto ad euro 150.000,00 (centocinquantamila) con tre assegni circolari non trasferibili di euro 50.000,00 (cinquantamila) ciascuno, n. 5408001018 - 04 n. 5408001019 - 05, n. 5408001020 - 06 emessi tutti in data 13 settembre 2017 dalla Banca Popolare di Fondi, Filiale di Terracina a favore della IDEA FIMIT SGR SPA-FONDO BETA;

- quanto ad euro 110.000,00 (centodiecimila) con sei assegni circolari non trasferibili emessi tutti in data 13 settembre 2017 dalla Banca Popolare di Fondi, Filiale di Terracina a favore della IDEA FIMIT SGR SPA-FONDO BETA n. 5308003227 - 07 n. 5308003228 - 08 n. 5308003226 - 06 n. 5308003230 - 10, n. 5308003229 - 09 di euro 20.000,00 (ventimila) ciascuno e n. 5308003231 - 11 di euro 10.000,00 (diecimila);



- quanto ad euro 3.250.000,00 (tremilioniduecentocinquantamila) con 13 assegni circolari non trasferibili di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) ciascuno emessi tutti in data 10 ottobre 2017 da Deutsche Bank spa Filiale di Frosinone a favore di DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR SPA FONDO BETA IMMOBILIARE n. 6000102404 - 10; n. 6000102405 - 11; n.6000102408 - 01; n. 6000102402 - 08; 6000102403 - 09; 6000102407 - 00; n. 6000102406 - 12; n. 6000069597 - 02 ; n. 6000069596 - 01; n. 6000069599 - 04; n. 6000069598 - 03; 6000102401 - 07; n. 6000069600 - 05;

- quanto ad euro 170.000,00 (centosettantamila) con un assegno circolare non trasferibile n. 6000102409 - 02 emesso in data 10 ottobre 2017 da Deutsche Bank spa Filiale di Frosinone a favore di DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR SPA FONDO BETA IMMOBILIARE.

La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, nell'accusare ricezione delle predette somme, ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo.

5.2 La Parte Venditrice, come sopra ammonita, dichiara che per la stipula del presente Contratto si è avvalsa quale mediatore immobiliare di "Case Pontine di Conti Erasmo", con sede in Latina alla Via Gloria n. 11 Bis, iscritta al Registro delle Imprese di Latina con il n.CNT RSM 66A04 C479N ed al REA LT - 210302 il quale ha percepito la complessiva somma di euro 92.720,00 (novantaduemilasettecentoventi) comprensiva di IVA, giusta fattura n. 1/2017 emessa in data 9 ottobre 2017 che verrà pagata entro trenta giorni dal mese fattura.

5.3 La Parte Acquirente, sempre come sopra ammonita, dichiara che per la stipula del presente Contratto non si è avvalsa di mediatore immobiliare

5.4 Le Parti, come sopra costituite e rappresentate, rinunziano all'ipoteca legale.

5.5 La Parte Acquirente dichiara – ai fini del presente Contratto ed in relazione al Prezzo - di non volersi avvalere della normativa relativa al cd. “*deposito prezzo*” di cui al comma 63, lett.c) dell'art. 1 della Legge n. 147/2013, che prevede la facoltà di richiedere che l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, venga versato al notaio rogante su conto dedicato ex Legge n. 124/2017, per essere successivamente svincolato alla parte venditrice, una volta eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto.

#### **Art. 6) – STATO OCCUPAZIONALE**

6.1 La Parte Venditrice dichiara e, al contempo, Parte Acquirente ne prende atto, che l'Immobile è occupato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in forza dei titoli di occupazione meglio descritti nella sezione “STATO OCCUPAZIONALE” della Scheda Immobile (rispettivamente “**Occupante**” ed i “**Titoli di Occupazione**”).

6.2 Le Parti concordano che la Parte Venditrice riceva tutti i frutti ed utili, da un lato, e sopporti tutti i rischi, gli oneri e le spese, dall'altro, comunque relativi all'Immobile come maturati e maturandi fino al giorno precedente la data odierna e che, di converso, la Parte Acquirente riceva tutti i frutti ed utili, da un lato, e sopporti tutti gli oneri e spese, dall'altro, comunque relativi all'Immobile come maturati a partire dalla data odierna inclusa, fermo restando che Parte Venditrice non garantisce la solvibilità dell'Occupante.

6.3 Frutti e utili ed oneri e spese relativi all'Immobile comprendono, senza limitazione, le indennità di occupazione e ogni ulteriore somma pagabile sulla base dei Titoli di Occupazione, ogni tassa o imposta dovuta sull'Immo-

bile e i costi di gestione del medesimo.

6.4 Le Parti si impegnano - entro e non oltre 30 giorni dalla data odierna - a regolare le partite dare e avere, a mero titolo esemplificativo, relative alle indennità di occupazione, agli eventuali oneri accessori, imposte e ad ogni ulteriore somma pagabile sulla base dei Titoli di Occupazione, nonché IMU e Tasi procedendo *-inter alia* - all'invio delle idonee comunicazioni all'Occupante e alle autorità (Agenzia delle Entrate) o eventuali enti interessati dal trasferimento di proprietà dell'Immobile.

#### **Art. 7) –ASSENZA DI GARANZIE**

7.1 L'Acquirente dichiara di avere determinato il Prezzo anche a seguito della valutazione della situazione urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, impiantistica e manutentiva in cui si trova l'Immobile stesso, che la Parte Acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, avendo effettuato sullo stesso, e sui relativi impianti, le Verifiche e, al riguardo, dichiara e riconosce:

(a) di avere avuto accesso, mediante allestimento di una data room informatica (la “**Data Room**”) ai documenti relativi all'Immobile, ai suoi impianti, di cui all'**Allegato B**, in possesso del Venditore e, comunque, di avere effettuato in modo indipendente ed autonomo una approfondita indagine in merito all'Immobile stesso, ed ai suoi impianti, anche accedendo direttamente ed all'occorrenza presso le Pubbliche Amministrazioni competenti;

(b) di aver trovato i documenti in possesso del Venditore, messi a disposizione nella Data Room, soddisfacenti per le proprie valutazioni;

(c) di ben conoscere l'Immobile, le caratteristiche strutturali ed i relativi impianti e di essere soddisfatta dell'esito delle Verifiche svolte.

7.2 Conseguentemente, l'Acquirente accetta espressamente che:

(i) la vendita dell'Immobile sia effettuata con l'espressa esclusione di ogni garanzia relativa a vizi della cosa venduta, a difetti e/o mancanza di qualità dell'Immobile, in particolare, delle garanzie relative all'Immobile previste dagli articoli 1489,1490, 1491, 1492, 1493, 1494 e 1497 c.c;

(ii) il Venditore non presti alcuna garanzia in relazione allo stato di manutenzione dell'Immobile (anche con riferimento alle strutture, requisiti anti-sismici ed impianti del medesimo Immobile), né si obbliga a consegnare alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza delle strutture e/o degli impianti, alcun libretto di manutenzione, ispezione ed uso relativi agli stessi (anche ai sensi del D.M. n. 37/2008) o qualsivoglia ulteriore documentazione che non fosse eventualmente già presente, in copia, nella Data Room, esonerando il Venditore dalla prestazione della predetta garanzia di conformità, dichiarando di accettare l'Immobile nello stato in cui esso attualmente si trova e, pertanto, esonerando il Venditore da qualsivoglia responsabilità, spesa e/o danno conseguente dall'eventuale inadempimento dello stesso Venditore agli obblighi di garanzia relativi alla conformità delle strutture e/o degli impianti;

(iii) il Venditore non presti alcuna garanzia in relazione alla conformità dell'Immobile alla normativa ambientale applicabile, ivi inclusa – a titolo meramente esemplificativo – quella relativa alla presenza di materiali inquinanti, amianto, serbatoi interrati e/o fibre vetrose, esonerando espressamente il Venditore sia dalla prestazione di alcuna garanzia di conformità, che da qualsivoglia responsabilità, spesa e/o danno conseguente dall'eventuale inadempimento dello stesso Venditore agli obblighi posti dalla normativa am-

bientale in relazione all'Immobile;

(iv) il Venditore non presta alcuna garanzia in relazione all'esistenza del certificato di agibilità relativo all'Immobile e/o alla sussistenza dei requisiti per il rilascio del medesimo ai sensi del Titolo III, CAPO I, del D.P.R. n. 380/2001.

7.3 L'Acquirente – fermo quanto previsto agli articoli 7.1 e 7.2 che precedono - dichiara e garantisce:

(i) di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente Contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni;

(ii) di avere un'adeguata e sufficiente conoscenza del mercato immobiliare da giustificare la propria decisione di sottoscrivere il Contratto;

(iii) di essere a conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, strutturale, impiantistica e catastale dell'Immobile e di accettare l'assenza di garanzie e responsabilità da parte del Venditore come meglio previsto nel presente Contratto.

#### **Art. 8) - DICHIARAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

8.1 Il Venditore, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dichiara che l'Immobile è costruito in virtù di licenza edilizia n. 17707/70 e 15767/72 rilasciata dal Comune di Latina in data 2 agosto 1972, successiva variante n. 4734 del 28 febbraio 1974, e che per successivi lavori di adeguamento interno sono state presentate le DIA n. 17291 del 21 febbraio 2005 n. 795/07 del 13 febbraio 2007 n. 34844 del 1 aprile 2008 ed una CILA del 20 giugno 2017, tutti provvedimenti edilizi meglio indicati nella sezione "PROVVEDIMENTI EDILIZI" della Scheda Immobile preallegata con la

lettera "A"

8.2 La Parte Acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, e previo richiamo sulle sanzioni penali di cui all'art. 76 del detto d.p.r. n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara, avanti a me Notaio di aver ricevuto in copia i documenti sopra indicati e di aver verificato opportunamente il loro contenuto e di assumersi ogni effetto e ogni responsabilità da essi derivante.

8.3 Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche ed integrazioni, l'Immobile è dotato del prescritto attestato di prestazione energetica che viene annesso al presente Contratto quale **Allegato D**, come emesso in data 29 giugno 2017 e redatto dall'Architetto Adriano Cosimo D'Andria iscritto all'Ordine degli Architetti di Brindisi n. 428.

Al riguardo, la Parte Acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

8.4 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in relazione all'area pertinenziale afferente l'Immobile, si annette al presente Contratto – quale **Allegato E** – il certificato di destinazione urbanistica, relativo all'area in oggetto, rilasciato dal Comune competente in data 11 maggio 2017 prot. n. 37513, dichiarando la parte venditrice che dalla data del rilascio, ad oggi non sono intervenute modifiche.

#### **Art. 9) - CONTENZIOSO**

9.1 La Parte Venditrice dichiara che l'Immobile non è oggetto di alcun contenzioso pendente o minacciato, fatto salvo quanto indicato nella sezione

“CONTENZIOSI” della Scheda Immobile.

9.2 Con specifico riferimento alle sentenze del Tribunale di Roma, Sezione IV, n.ri 25055/2015 emessa in data 18 Dicembre 2012 e 26023/2014 emessa in data 22 dicembre 2014, le Parti pattuiscono espressamente quanto segue:

(a) contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, la Parte Venditrice consegna alla Parte Acquirente – che accetta e dichiara di averla correttamente ricevuta - la copia conforme munita della formula esecutiva della sentenza n. 25055/2012;

(b) viceversa, con riferimento alla diversa sentenza n. 26023/2014, dovendo la Parte Venditrice proseguire – anche successivamente alla data odierna - le procedure di recupero delle somme dovute dall’attuale occupante, la medesima Parte Venditrice si impegna a consegnare alla Parte Acquirente - successivamente alla conclusione di dette procedure - la copia conforme munita di formula esecutiva, della sentenza n. 26023/2014. Resta, tuttavia, inteso che ove il giudice assegnato ai successivi procedimenti di recupero crediti eventualmente avviati dalla Parte Acquirente richieda a quest’ultima l’esibizione della citata sentenza in copia conforme, la Parte Venditrice si impegna– con la sottoscrizione del presente Contratto - a consegnare temporaneamente il medesimo documento alla Parte Acquirente affinché la medesima Acquirente possa tempestivamente adempiere a detta richiesta e, una volta adempiuto, prontamente restituire detta sentenza in copia conforme alla Parte Venditrice.

#### **Art. 10) –SPESE e DICHIARAZIONI FISCALI**

10.1 Le spese del presente Contratto e sue consequenziali sono a carico della Parte Acquirente.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | 10.2 Ai soli fini fiscali le Parti, come sopra costituite e rappresentate, dichiara-  |  |
|  | rano:   |  |
|  | - che il loro domicilio fiscale ed il loro numero di codice fiscale corrispondono a quelli sopra indicati;  |  |
|  | - che, per la determinazione della base imponibile ai sensi degli artt. 43 e 51 del d.p.r. n. 131/1986, il valore venale in comune commercio dell'Immobile è pari al prezzo sopra dichiarato di Euro 3.800.000,0 (tremilioniottocentomila/00) prendendo atto che detto importo è soggetto a controllo ed eventuale rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate;   |  |
|  | - che il presente Contratto è posto in essere da Fondo Immobiliare costituito ai sensi D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge 23 novembre 2001, n. 410;  |  |
|  | - e che il presente Contratto è soggetto ad I.V.A., in quanto trattasi di cessione di porzioni di fabbricato strumentali effettuata nei confronti di soggetto che agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, e la Parte Venditrice dichiara di esercitare l'opzione per assoggettare ad I.V.A. il presente Contratto (art. 10, comma 1, n. 8-ter, del d.p.r. n. 633/1972), avendo il presente Contratto ad oggetto una cessione di un fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni in quanto il Venditore non ha costruito l'Immobile e non ha effettuato sullo stesso nessuno degli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del d.p.r.n. 380/2001; che per tale Immobile la Parte Venditrice ha emesso oggi stesso a norma dell'art. 17, comma 5, del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, la relativa fattura I.V.A. senza addebito d'imposta, con l'osservanza delle disposizioni di cui agli articoli 21 e seguenti del d.p.r. |  |
|  |   |  |



n. 633/1972 e con l'annotazione "inversione contabile" e l'eventuale indicazione del detto articolo 17, comma 5; la Parte Acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dal citato articolo 17, comma 5, d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta.

In considerazione di quanto sopra il presente Contratto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa.

10.3 Ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter, del D.L. 223/2006 si richiede l'applicazione al presente Contratto dell'imposta ipotecaria nella misura ridotta dell'1,50% e dell'imposta catastale nella misura ridotta dello 0,50%, trattandosi di contratto avente quale parte contraente un fondo comune di investimento immobiliare disciplinato dall'art. 37 del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche.

#### **Art. 11) - MISCELLANEA**

11.1 Tutte le comunicazioni o notifiche necessarie o consentite da inviarsi ai sensi del presente Contratto, dovranno essere effettuate per iscritto e inviate tramite fax, lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o telegramma, e si considereranno debitamente e validamente effettuate se (i) verrà rilasciata una ricevuta di consegna in caso di consegna per posta, oppure se (ii) verrà emesso il rapporto di conferma trasmissione in caso di invio a mezzo fax, o pec agli indirizzi qui di seguito indicati:

(a) se all' Acquirente: presso la sede legale e pec: unifinspa@pec.buffetti.it

(b) se al Venditore: **DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.**, Fondo Beta Immobiliare Via Saverio Mercadante n. 18, Roma 00187 PEC ideafi-

mitsgr@pec.ideaimit.it alla cortese attenzione del Fund Manager p.t..

Le Parti si obbligano a comunicare prontamente e senza ritardo le modifiche dei suindicati recapiti.

Ai fini del presente Contratto, ciascuna delle Parti elegge il proprio domicilio agli indirizzi di cui al presente articolo 11.1.

11.2 Nessuna modifica del presente Contratto sarà efficace salvo che risulti da atto scritto firmato da entrambe le Parti. Nessuna rinuncia delle previsioni del presente Contratto costituirà una rinuncia di ogni altra previsione, né alcuna rinuncia costituirà una rinuncia definitiva, salvo diverso accordo tra le Parti.

11.3 Il presente Contratto costituisce l'intero accordo tra le Parti in relazione all'oggetto dello stesso e sostituisce ogni eventuale precedente accordo avente lo stesso oggetto.

11.4 Qualsiasi articolo, sezione, paragrafo, suddivisione del presente Contratto o altra disposizione dello stesso che sia, o divenga illegale, invalida o priva di efficacia, dovrà essere scorporata dal Contratto e considerata inefficace nei limiti di tale illegalità, invalidità o inefficacia, senza in alcun modo pregiudicare le altre disposizioni del Contratto (che resteranno efficaci ed in vigore). La clausola o parte di clausola illegale, invalida o inefficace dovrà essere sostituita da una previsione che rispecchi l'effettivo intento originale delle Parti.

#### **Art. 12) - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

13.1 Il presente Contratto è disciplinato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana.

13.2 Tutte le controversie derivanti dal presente Contratto saranno rimesse

alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

I comparenti esonerano espressamente me Notaio dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta e precisa conoscenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia su cinque fogli per pagine venti, ne ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore dodici.

F.to: Maria Gabriella Cirimi, Pagiario Castrese, Lucio Nastri notaio, impronta del sigillo.

Allegato A' 1"  
al n. 16237  
n. 10226

**PROCURA SPECIALE**

Emanuele Caniggia, nato a Roma il 22 novembre 1965, domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di Amministratore Delegato della società **"IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni"** con sede in Roma, via Mercadante n. 18, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 05553101006, REA n. RM-898431, (di seguito, indicata anche come **"Idea Fimit SGR"** o la **"Società"**) in qualità di società di gestione del Fondo **"Beta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"** (di seguito il **"Fondo"**), in forza dei poteri conferitigli con delibera del consiglio di amministrazione del giorno 12 settembre 2017,

nomina e costituisce

procuratori speciali (di seguito, i **"Procuratori"**) di IDeA FIMIT SGR, per la carica domiciliati presso la sede sociale, i signori:

- **Marisa Spisso**, nata a Maglie il 26 febbraio 1974, codice fiscale SPS MRS 74B66 E815A;

- **Maria Gabriella Cirmi**, nata a Ragusa l'1 luglio 1981, codice fiscale CRM MGB 81L41 H163M;

- **Giovanni Auriemma**, nato a San Paolo Bel Sito l'11 giugno 1985, codice fiscale RMM GNN 85H11 I073M,

affinché, anche in via disgiunta tra loro, in nome, per conto e nei limiti dei poteri al mandante medesimo conferiti e nell'interesse di IDeA FIMIT SGR che agisce per conto del Fondo, abbiano a cedere per il prezzo complessivo non inferiore ad euro 3.800.000,00 (tre milioni ottocentomila) oltre IVA dove applicabile e imposte di legge, gli immobili di proprietà del Fondo, in **Comune di Latina, viale Pier Luigi Nervi n. 270**, identificati in catasto fabbricati come segue:

**foglio 169 (centosessantanove) - mappale 22 (ventidue), sub. 6 (sei) – viale Pier Luigi Nervi n. 270 – piani S1-T-6 - categoria B/4 – classe 2 – metri cubi 70245 – superficie catastale 18130 metri quadrati - rendita catastale euro 108.835,50;**

**foglio 169 (centosessantanove) - mappale 22 (ventidue), sub. 4 (quattro) – viale Pier Luigi Nervi n. 270 – piano T – bene comune non censibile;**  
(di seguito, congiuntamente, la **"Porzione Immobiliare"**),

con la comproprietà nelle parti comuni.

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

- intervenire nella stipula e sottoscrivere il relativo atto notarile di compravendita, dove meglio individueranno la Porzione Immobiliare negli esatti confini, dati catastali e consistenza, con espresso potere di determinarne tutti i termini e condizioni, nessuno escluso od eccettuato;
- intervenire ad eventuali atti di rettifica e sottoscriverli;
- ricevere e rilasciare dichiarazioni e procedere ad allegazioni ai sensi di legge e, in particolare, della L. n. 47/1985, del D.P.R. n. 380/2001, del D.lgs. n. 192/2005 e della L. 122/2010;
- immettere nel possesso della Porzione Immobiliare e nella titolarità delle garanzie di legge l'acquirente;

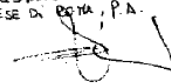
- corrispondere somme per l'attività di commercializzazione della Porzione Immobiliare;
- ricevere e rilasciare nonché sottoscrivere dichiarazioni, anche in forma sostitutiva di atto notorio, nonché denunce fiscali in genere;
- accettare il prezzo di vendita convenuto, incassarlo rilasciandone quietanza liberatoria (con rinuncia all'ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo), prestare le garanzie di legge;
- sottoscrivere e notificare all'eventuale conduttore della Porzione Immobiliare la comunicazione e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione legale ad esso spettante ai sensi dell'art. 38 L. 392/1978;
- convenire qualunque patto di natura reale od obbligatoria, che risulti utile e/o necessario per la conclusione dell'affare.

Ai Procuratori è attribuito il potere e/o la facoltà di compiere ogni altro atto e/o formalizzare ogni adempimento necessario, opportuno, strumentale o comunque connesso all'espletamento del mandato conferito, in modo che mai alcuno possa eccipir loro indeterminatezza e/o carenza di poteri.

Il tutto con promessa fin d'ora di rato e valido operato, da esaurirsi in un unico contesto.

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

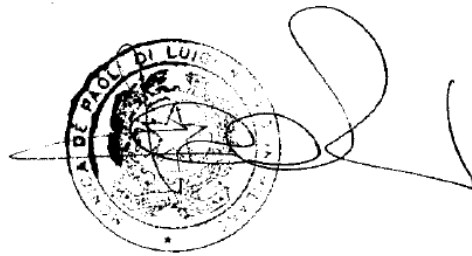
Adde: "IDeA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.", in forza di VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 2 OTTOBRE 2017 N. 62724/25078 DI REPERTORIO INDIRIZZO GIOVANNI GIULIANI, IN CORSO DI REGISTRAZIONE E ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPIESE DI ROMA, P.A.

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale  
aut. n. 84293/2009 del 14.01.2010  
dall'Agenzia delle Entrate di Milano 2*

**N. 19224 di repertorio**

Certifico io sottoscritta dott. MONICA DE PAOLI, Notaio residente in Milano ed iscritto presso il Collegio notarile di Milano, vera ed autentica la firma apposta in calce al documento che precede in mia presenza, del signor Emanuele Caniggia, nato a Roma il 22 novembre 1965, domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di Amministratore Delegato di "**IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni**", ora "**DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.**", in forza di verbale di assemblea straordinaria in data 2 ottobre 2017, n. 68724/25478 di repertorio notaio Giovanni Giuliani, in corso di registrazione e iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, con sede in Roma, via Mercadante n. 18, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 05553101006, REA n. RM-898431, in qualità di società di gestione del Fondo "**Beta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**", in rappresentanza della stessa, nominato con deliberazione del consiglio di amministrazione in data 18 aprile 2017 e autorizzato in esecuzione della deliberazione del consiglio di amministrazione in data 12 settembre 2017, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa. Milano, via Brera n. 21, 4 quattro ottobre 2017 duemiladiciassette.



Sede in TERRACINA VIA BADINO 227  
Capitale sociale Euro 5.000.000,00 i.v.  
Registro Imprese di Latina n. 01730440599 - Codice fiscale 01730440599  
R.E.A. di Latina n. 106475 - Partita IVA 01730440599



## VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 10/10/2017

Il giorno 10/10/2017, alle ore 10:00, presso gli uffici della società Arta Srl, siti in Sabaudia, S.S. Pontina Km 82 località Borgo San Donato, si è tenuta l'assemblea ordinaria per discutere e deliberare sul seguente

### ordine del giorno

- 1) Conferimento di autorizzazione all'Amministratore Unico, sig. Pagiario Castrese per la sottoscrizione di un atto di acquisto di un immobile, sito in Latina-Viale Nervi n. 270 per un importo di € 3.800.000,00 oltre imposte e tasse come per legge;
- 2) Delibere inerenti e consequenziali.

Come da Statuto assume la presidenza l'Amministratore Unico, Sig. PAGIARIO CASTRESE, il quale chiama a fungere da segretario, con l'assenso dei presenti, il Sig. BARONI UMBERTO MARCO.

Il Presidente,

### constata

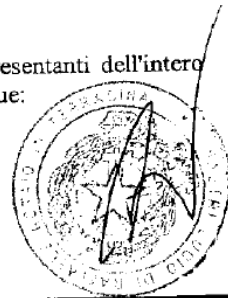
- che l'assemblea è stata regolarmente convocata ai sensi dello Statuto vigente;
- che è presente l'organo amministrativo nella persona di sé medesimo;
- che è presente l'intero Collegio Sindacale nelle persone dei Signori:


BELDI DANILLO  
MANCINI ROBERTO  
PAPA DANIELE

Presidente  
Sindaco effettivo  
Sindaco effettivo


Il Dott. Beldi Danilo è collegato a mezzo videoconferenza da Milano.

- che sono presenti, in proprio o per delega, i Signori Azionisti, rappresentanti dell'intero capitale sociale di Euro 5.000.000,00, come risulta dal prospetto che segue:





|                    |           |        |               |
|--------------------|-----------|--------|---------------|
| PAGIARO ASSUNTA    | Proprietà | 10,800 | 216.000,000   |
| PAGIARO CASTRESE   | Proprietà | 58,700 | 1.174.000,000 |
| PAGIARO MARTA      | Proprietà | 10,800 | 216.000,000   |
| PAGIARO PAOLO      | Proprietà | 10,800 | 216.000,000   |
| RECCHIA GIUSEPPINA | Proprietà | 8,900  | 178.000,000   |



tutti in condizione di intervenire alla discussione che si aprirà sui punti all'ordine del giorno, di ricevere e trasmettere documentazione e, quindi, di partecipare alle votazioni che si terranno al termine della discussione.

Dopo aver chiesto ai presenti se vi sia qualcuno tra loro che si ritenga non sufficientemente informato sugli argomenti posti all'ordine del giorno, il Presidente, avendo ricevuto risposta negativa, constata e fa constatare che l'assemblea è validamente costituita e atta a deliberare.

Al primo punto all'ordine del giorno, prende la parola il Presidente il quale, rappresenta all'assemblea che a seguito di un'offerta vincolante sottoscritta in data 26/07/2017 dalla Società Unifin Spa con la società IDeA FIMIT SGR Spa, per l'acquisto di un immobile sito in Latina Viale Nervi n. 270, immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 169, particella 22, sub 6 e sub 4, è necessario autorizzare l'Amministratore Unico Sig. Pagiaro Castrese alla sottoscrizione dell'atto definitivo di acquisto per un importo pari ad € 3.800.000,00 (tremilionioctocentomila/00) oltre imposte e tasse come per legge;

Dopo ampia e serena discussione l'Assemblea, all'unanimità

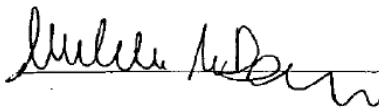
#### DELIBERA

di autorizzare il Sig. Pagiaro Castrese in qualità di Amministratore Unico, a sottoscrivere per conto della società Unifin Spa con la società IDeA FIMIT SGR Spa, il contratto definitivo di acquisto di un immobile sito in Latina Viale Nervi n. 270, immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 169, particella 22, sub 6 e sub 4, per un importo pari ad € 3.800.000,00 (tremilionioctocentomila/00), oltre imposte e tasse come per legge;

Dopo di che null'altro essendovi a deliberare, la seduta è tolta alle ore 10:45, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

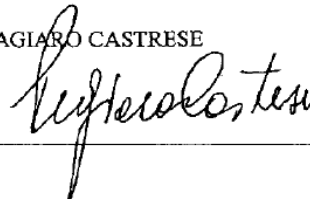
Il Segretario

BARONI UMBERTO MARCO



Il Presidente

PAGIARO CASTRESE







Avv. Lucio NASTRI  
NOTAIO  
Terracina - Viale della Vittoria n.5  
Tel.0773/727221-Fax0773/725183

REPERTORIO N. 16236

Certifico io sottoscritto Dottor Avvocato Lucio Nastri, Notaio in Terracina, con studio al Viale della Vittoria n. 5, iscritto al Collegio Notarile di Latina, di aver estratto quanto precede dalle pagine nn.23/2008 e 24/2008 del Libro Verbali Assemblee Azionisti della società "UNIFIN S.P.A.", con sede in Terracina (LT), via Badino n. 227, codice fiscale e numero di iscrizione 01730440599 del Registro delle Imprese di Latina, REA LT 106475, libro vidimato dal Notaio Raffaele Ranucci Notaio in Terracina in data 17 ottobre 2008 Repertorio n. 95346.

Latina, Via Oberdan n. 24, 11 (undici) ottobre 2017 (duemiladiciassette).

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Lucio Nastri'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a five-pointed star in the center and the text 'NOTAIO DI TERRACINA' around the perimeter. The seal is stamped in black ink.

*Alleg. A*  
*mq. 16237*  
*ucc. 10126*

**SCHEDA IMMOBILE**  
**Latina - Viale Pier Luigi Nervi 270**

**A) DESCRIZIONE**

Complesso immobiliare, sito nel comune di Latina con accesso da viale Pier Luigi Nervi civ. 270, articolato in n. 5 corpi di fabbrica, collegati tra loro, denominati: C1, C2, D, M e U, costituiti da n. 3 piani fuori terra (corpi C1, C2 e D), 2 piani fuori terra (corpo M) e n. 6 piani fuori terra (corpo U), ricompresi all'interno di un'area pertinenziale comprendente, tra l'altro, aree destinate a parcheggio e un volume tecnico interrato (l'"Immobile").

**B) CONFINI**

| Nord           | Est                    | Sud                     | Ovest              |
|----------------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| Via Strasburgo | Viale Pier Luigi Nervi | Mappali 26, 1312 e 1315 | Viale Le Corbusier |

**C) DATI CATASTALI**

L'Immobile risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Latina come segue:

| Sez. | Foglio | Mappale | Subalterno | Cat. | Superficie catastale (mq) | Rendita      | Indirizzo                         |
|------|--------|---------|------------|------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|
| -    | 169    | 22      | 6          | B/4  | 18.130                    | € 108.835,50 | viale Nervi 270<br>Piano S1 - T 6 |
| -    | 169    | 22      | 4          | BCNC | -                         | -            | viale Nervi 270<br>Piano T        |

L'intero complesso immobiliare risulta identificato al catasto terreni del Comune di Latina come segue:

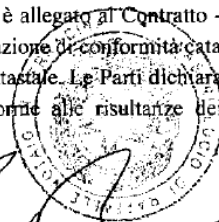
| Sez.     | Foglio | Mappale | Categoria   | Rendita Dominicale | Reddito Agrario |
|----------|--------|---------|-------------|--------------------|-----------------|
| Latina/A | 169    | 22      | ENTE URBANO | -                  | -               |

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si è allegato al Contratto - di cui la presente Scheda Immobile risulta parte integrante e sostanziale - la dichiarazione di conformità catastale resa da un professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale. Le Parti dichiarano che la intestazione catastale delle porzioni immobiliari sopra riportate è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



D) TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari in esame risultano di proprietà della Parte Venditrice in forza dei seguenti atti:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Tipologia Atto</b>    | Atto di conferimento a fondi comuni di investimento immobiliare chiusi     |
| <b>Data</b>              | 29 dicembre 2003   |
| <b>Repertorio</b>        | N. 160441  |
| <b>Ufficiale Rogante</b> | Notaio Maurizio Misurale in Roma   |
| <b>Soggetto a Favore</b> | Beta Immobiliare – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso |
| <b>Soggetto Contro</b>   | I.N.P.D.A.P.   |
| <b>Trascrizione</b>      | 22/01/2004 - Registro Particolare 1128 Registro Generale 1591              |

E) TRASCRIZIONI E VINCOLI

Le unità immobiliari in esame risultano gravate dalle seguenti trascrizioni e vincoli:

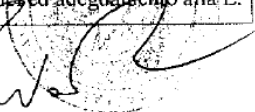
|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Tipologia Atto</b>    |  |
| <b>Data</b>              |  |
| <b>Repertorio</b>        |  |
| <b>Ufficiale Rogante</b> |  |
| <b>Soggetto a Favore</b> |  |
| <b>Soggetto Contro</b>   |  |
| <b>Trascrizione</b>      |  |

F) PROVVEDIMENTI EDILIZI

L'Immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

| <b>Provvedimenti Edilizi</b>  | <b>Data</b> | <b>Numero</b>          | <b>Oggetto</b>   |
|-------------------------------|-------------|------------------------|--|
| Licenza Edilizia              | 02/08/1972  | 17707/70 e<br>15767/72 | Costruzione centro meccanografico del Ministero del Tesoro           |
| Licenza Edilizia              | 28/02/1974  | 4734                   | Variante alla Licenza Edilizia n. 17707/70 e 15767/72 del 02/08/1972 |
| Dichiarazione Inizio Attività | 21/02/2005  | 17291                  | Adeguamenti e messa a norma degli impianti                           |
| Dichiarazione                 | 13/02/2007  | 795/07                 | Rifacimento servizi igienici ed adeguamento alla L.                  |

*Misurale* *Misurale* *Misurale*



| Provvedimenti Edilizi   | Data       | Numero | Oggetto   |
|---|------------|--------|---|
| Inizio Attività   |            |        | 13/89   |
| Dichiarazione Inizio Attività   | 01/04/2008 | 34844  | Adeguamento funzionale di porzione del piano terra per mutate esigenze degli uffici ad uso del Ministero del tesoro e dell'I.N.P.D.A.P. |
| Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva per opere già eseguite | 20/06/2017 |        | Demolizione e ricostruzione tramezzi, apertura e chiusura vani su tramezzi interni  |

**G) STATO OCCUPAZIONALE**

L'Immobile risulta attualmente occupato come segue:

| Porzione occupata | Occupante                               | Titolo di occupazione    | Canone/Indennità | Note                             |
|-------------------|---|--------------------------|------------------|----------------------------------|
| Intero Immobile   | Ministero dell'Economia e delle Finanze | Indennità di occupazione | Euro 827.901,12  | Vedasi anche sezione CONTENZIOSI |

**H) CONTENZIOSI**

Con riferimento all'Immobile sussistono i seguenti contenziosi pendenti che hanno ad oggetto il mancato pagamento di somme dovute dall'utilizzatore, Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), nei confronti del Fondo Beta:

(i) CORTE DI APPELLO DI ROMA (R.G. n. 7225/2016)

Giudizio di appello avverso la Sentenza n. 8602/2016 del Tribunale di Roma.

Il giudizio ha ad oggetto la riforma della sentenza di condanna del MEF al pagamento di somme dovute a titolo di indennità di occupazione. All'udienza del 26.4.17, il Collegio ha rinviato per discussione al 16.9.2020;

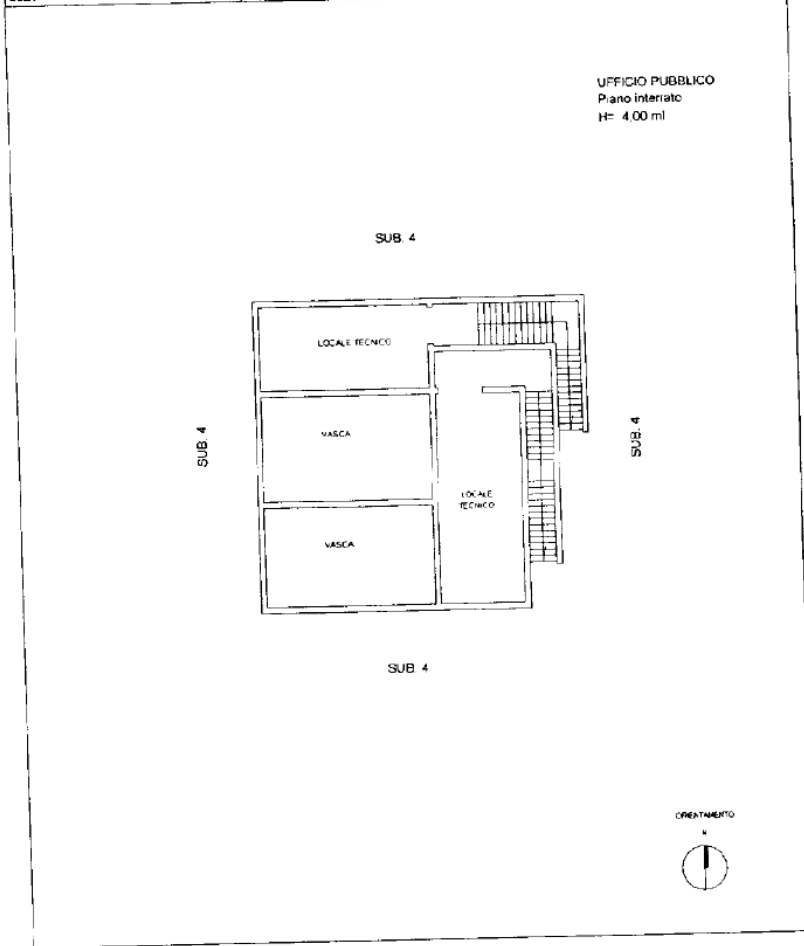
(ii) TRIBUNALE DI ROMA D.I. n. 18263/2015 (R.G. n. 48831/2015 e R.G. Opp. 72010/2015)

Il decreto ingiuntivo emesso in favore del Fondo, nei confronti del MEF, è stato ritualmente opposto con udienza fissata per il 22.06.2016. A seguito del deposito della propria Comparsa di costituzione, all'udienza del 22.6.16, il Giudice ha rinviato per discussione al 12.12.2018 con termine per note fino a 30 giorni prima.

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

|  |   |
|--|---|
| Dichiarazione protocollo n. <b>LT0089072</b> del <b>03/08/2017</b> |   |
| Planimetria di u.s.u. in Comune di Latina                          |   |
| Viale Nervi  | civ. 270                                      |
| Identificativi Catastali:  | Compilata da:<br>Saburi Giuliana Michelangelo |
| Sezione:   | Iscritto all'albo:<br>Ingegneri               |
| Foglio: 169  | Prov. ROMA                                    |
| Particella: 22   | N. 29296                                      |
| Subalterno: 6  |   |

Scheda n. 1      Scala 1: 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2017 - Comune di LATINA (0472) - < Foglio: 169 - < Particella: 22 - Subalterno: 6 >  
VIALE PIER LUIGI NERVI n. 270 piano S1-T-6

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Agencia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Latina

Dichiarazione protocollo n. **L70089072** del **03/10/2017**  
Pianimetria da u.i.v. in Comune di Latina  
Viale NerVI

Identificativa Catastali:  
Sezione: 169  
Foglio: 22  
Particella: 22  
Subalterno: 6

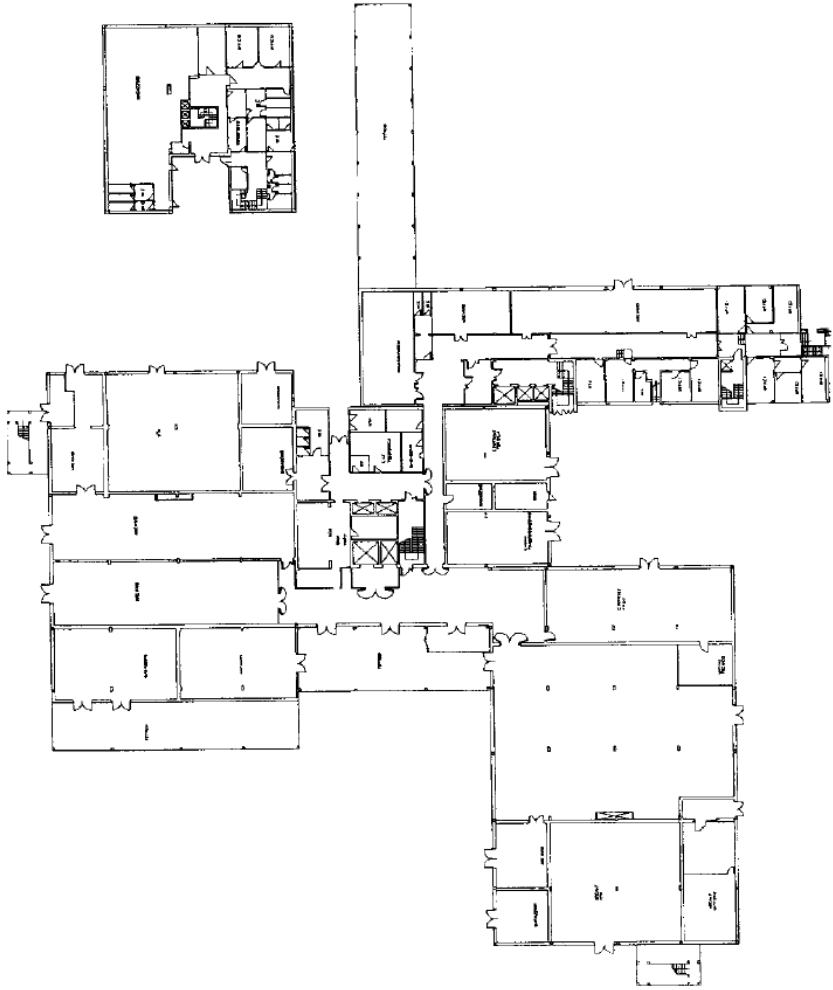
Compilata da  
Sabusi Giuliana Michelangelo  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Pror. Roma  
N. 29796

scala 1:500

Data: 03/10/2017 n. T75412 - Richiedente: RNAGDU67D15F839Q  
Totale schede: 8 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria

*[Handwritten signature]*

SUB 4



UFFICIO PUBBLICO  
Piano Terra  
HE 4,00 ml

SUB 4

SUB 4

SUB 4



*[Large handwritten signature]*

prova 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2017 - Comune di LATINA (E472) - c. Foglio: 169 - Particella: 22 - Subalterno: 6 -  
VIALE PIERLUIGI NERVI n. 270 piano S1-T-6.

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Latina

Dichiarazione protocollo n. L70089072 del 03/08/2017  
Planimetria di u.s.v. in Comune di Latina  
Viale Nervi

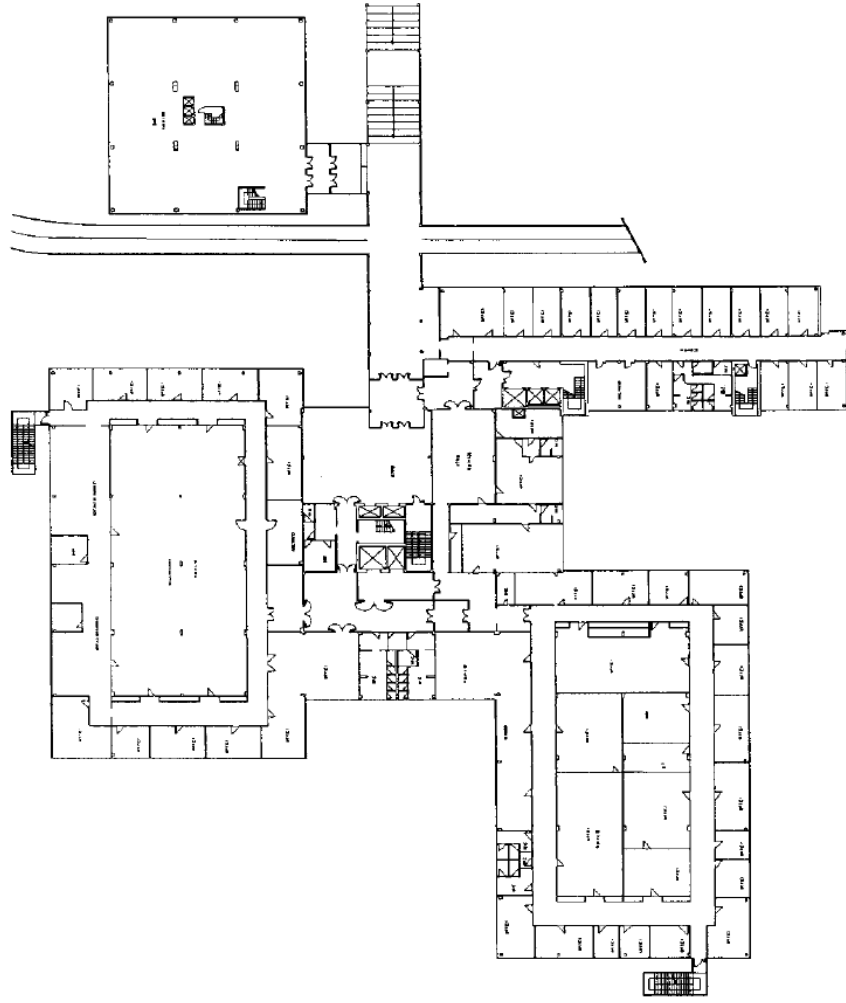
div. 270

Identificativi Catastrali:  
Foglio: 169  
Particella: 22  
Subalterno: 6

Completata da:  
SABUZI GIULIAMI Michelangelo  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Roma  
N. 29296

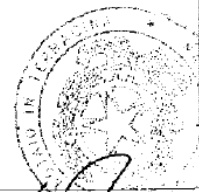
Scala 1: 500

UFFICIO PUBBLICO  
Piano Primo



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Compiuta da:  
Abdoul Ghalibou Mchalarngelo  
Iscritto all'Albo:  
Ingegneri  
Prov. Roma  
N. 29296

Identificativi Catastrali:  
Sezione: 169  
Particella: 22  
Subalterno: 6

Dichiarazione protocollata n. LT0089072 del 03/08/2017  
Pianimetria di u. i. u. in Comune di Latina  
Viale Nervi

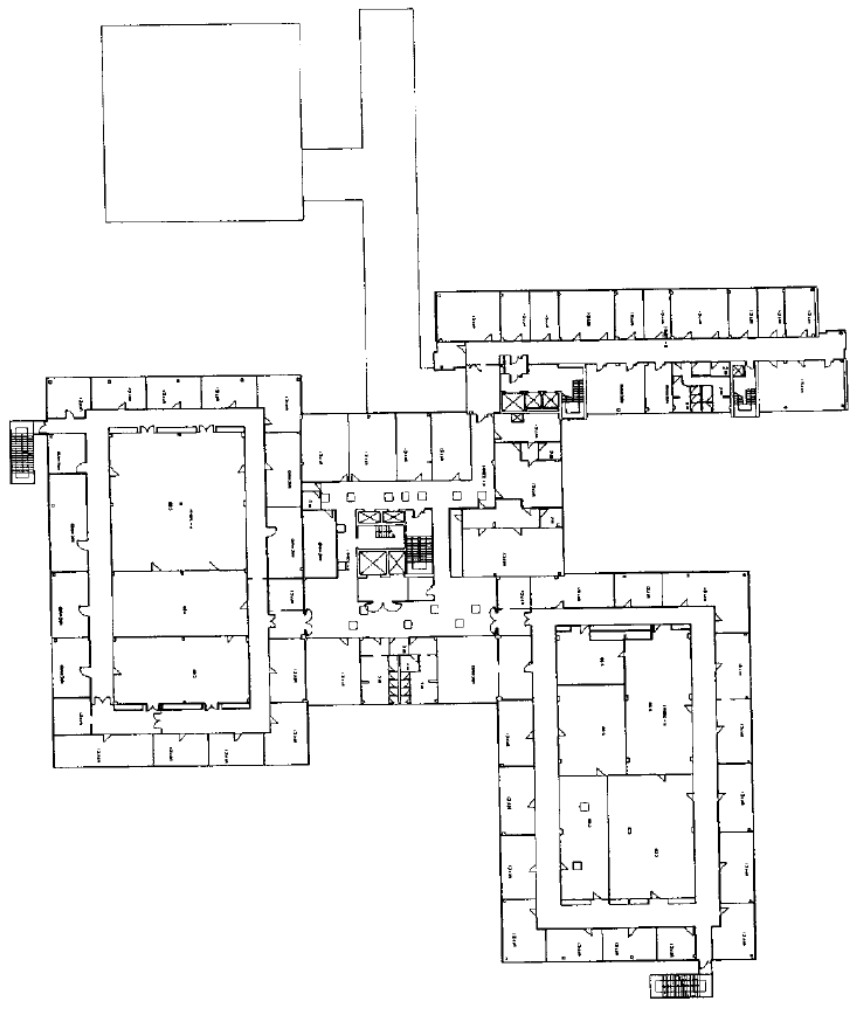
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Latina

Scale 1: 500

Data: 03/10/2017  
Totale schede: 8  
Ultimo planimetria

T75412 - Richiedente: RNAGDU67D15F839Q  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

UFFICIO RUBELICO  
Piano Secondo



*Superlativo*  
*Latina*



13004 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2017 - Comune di LATINA (0472) - Foglio: 169 - Particella: 22 - Subalterno: 6 >  
VIALE NERVI



Compilata da:  
Sabrina Ghislanzoni Michelangelo  
Iscritto all'Albo:  
Ingegnere  
Prov. ROMA  
N. 29296

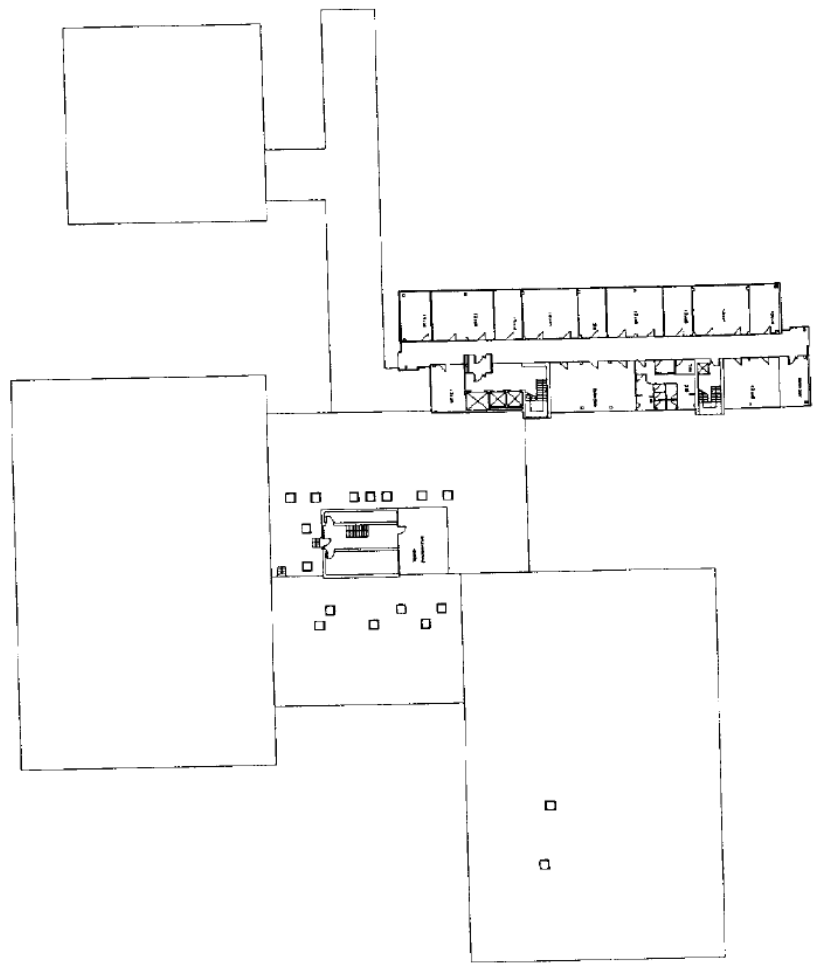
Identificativa Catastale:  
Sezione:  
Foglio: 169  
Particella: 22  
Subalterno: 6

Dichiarazione protocollata n. LT089072 del 03/08/2017  
Pianimetria di U.I.V. in Comune di Latina  
Viale Nervi  
cat. 270

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Latina

Scala 1:500

UFFICIO PUBBLICO  
Piano Terzo  
H= 3,30 ml



11.01.01

Catasto di Fabbricati - Situazione al 03/10/2017 - Comune di LATINA (EA72) - < Foglio: 169 - Particella: 22 - Subalterno: 6 >  
VIALE PIER LUIGI NERVI n. 270 piano S1-T6.

*effant*

*Repulisti*



Cognome e Nome: Gagliardi Michela Angela  
Indirizzo all'atto: ...  
Prov. Roma N. 29296

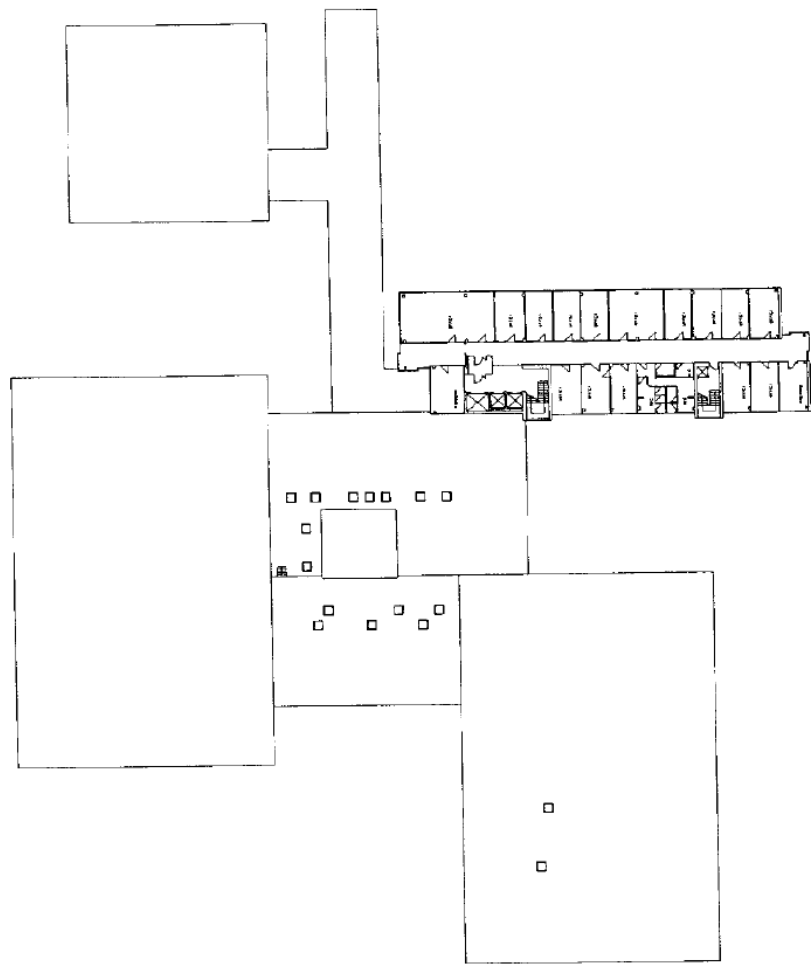
Identificativi Catastali:  
Sezione: ...  
Foglio: 169  
Particella: 22  
Subalterno: 6

Dichiarazione protocollo n. L70089072 del 03/08/2017  
Pianimetria di u.r.u. in Comune di Latina  
Viale Nervi

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Latina

Scala 1:500

UFFICIO PUBBLICO  
Piano quinto  
H= 3,20 ml



Data: 03/10/2017 - n. 175412 - Richiedente: RNAGDU67D15F839Q  
Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima pianimetria: ...

*Manfredi*

*Deplatore*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2017 - Comune di LATINA (E472) - c. Foglio: 169 - Particella: 22 - Subalterno: 6 -  
VIALE PER LUIGI NERVI n. 270 piano: 51-T-6; - Inscr. 01

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Latina

Dichiarazione protocollo n. LT0089072 del 03/09/2017  
Pianificazione di u.i.u. in Comune di LATINA  
Viale Nervi

str. 270

Identificativa Catastale:  
Sezione: 169  
Particella: 22  
Subalterno: 6

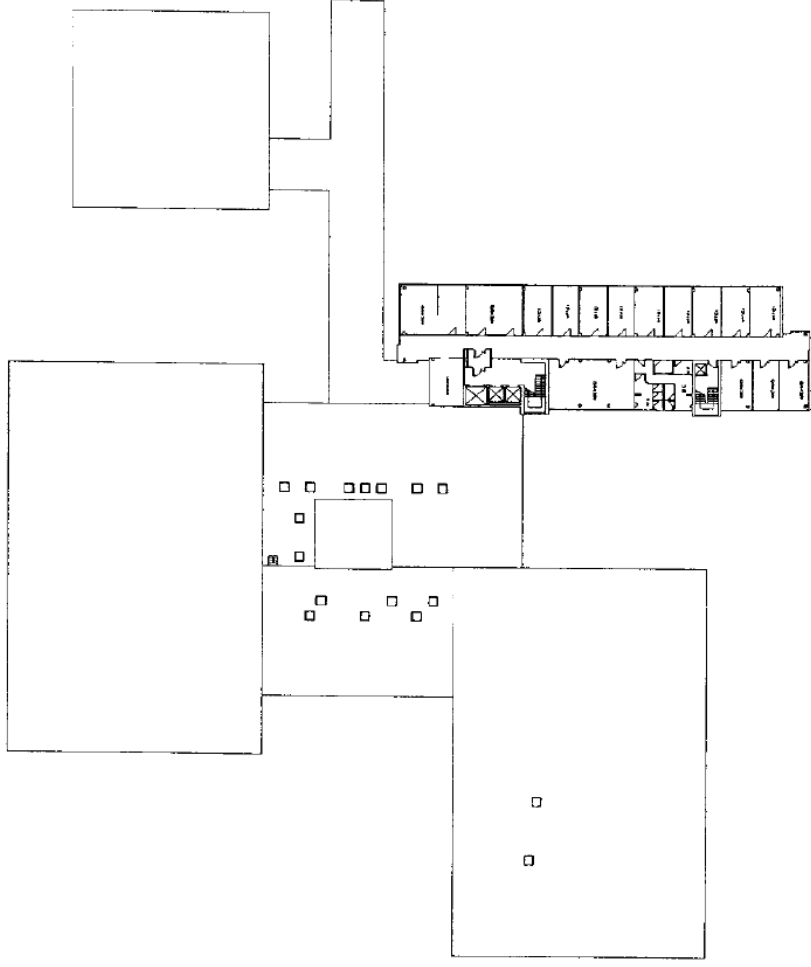
Completata da:  
Sabina Giuliana Michelangelo  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Roma  
N. 29296

Scala 1:500

Data: 03/10/2017 - a T75412 - Richiedente: RNAGDU67D15F839Q  
Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria:

*Handwritten signature*

UFFICIO PUBBLICO  
Pieno quinto  
H= 3,20 ml



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2017 - Comune di LATINA (0472) - c. Foglio: 169 - Particella: 22 - Subalterno: 6 >  
VIALE PIER LUIGI NERVI n. 270 piano: S1-T-6;

*Handwritten signature*

Compilata da:  
Sabuzi Giuliano Michelangelo  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Roma  
M. 232296

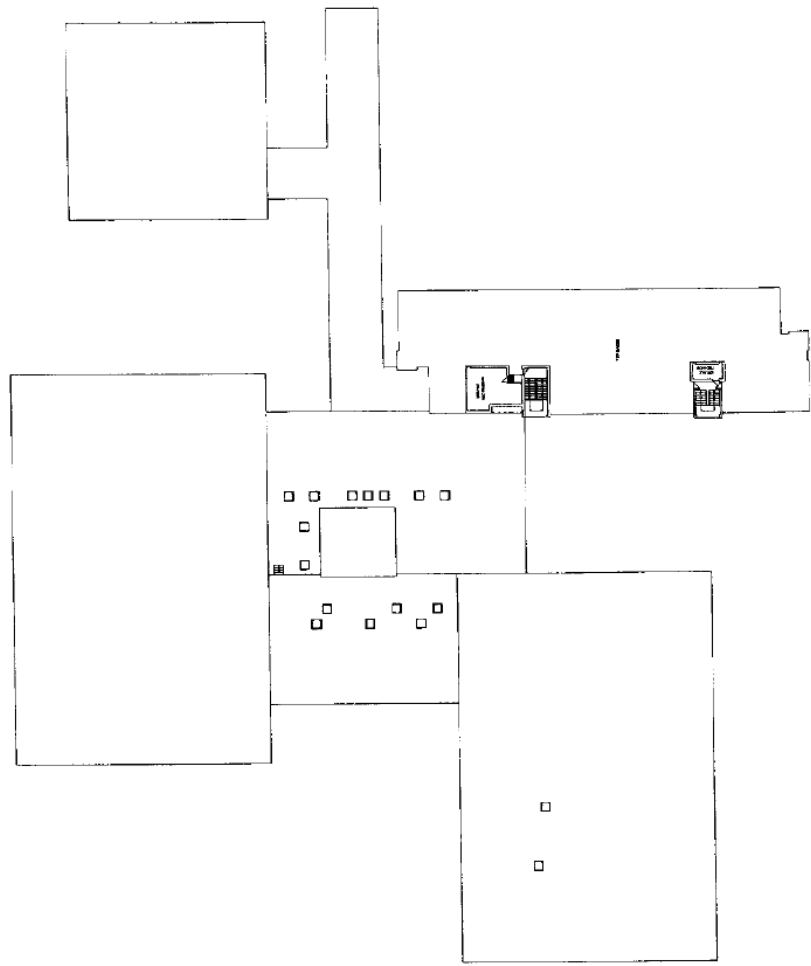
Identificativi Catastrali:  
Sezione: 169  
Foglio: 22  
Particella: 22  
Subalterno: 6

Dichiarazione protocollata n. LT0089072 del 03/08/2017  
Planimetria di v.i.v. in Comune di Latina  
Viale Nervi

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Latina

Scala 1:500

UFFICIO PUBBLICO  
Piano sesto  
H= 2,50 m



Data: 03/10/2017 - n. T75412 - Richiedente: RNAGDU67D15F839Q  
Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria n. 8

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2017 - Comune di LATINA (FA72) - c. Foglio: 169 - Particella: 22 - Subalterno: 6 -  
VIALE PIER LUIGI NERVI n. 270 piano: 5F:166

Allegato B  
d.n. 16237  
rel. 10126

FONDO BETA  
LATINA - VIA PIER LUGI NERVI 270

ELENCO DOCUMENTAZIONE PRESENTE IN DATA ROOM

| CATASTO  |
|--|
| Visure catasto urbano del 27/10/2006   |
| Visura catasto terreni storica del 20/11/2006  |
| Estratto di mappa  |
| Variazione catastale del 16/01/2009 prot. LT0012045 per fusione e cambio di destinazione d'uso da abitazioni a ufficio pubblico. |
| Tipo mappale per ampliamento prot. n. 209977 del 14/12/2006  |
| Planimetrie catastali alloggi al piano terra   |
| Variazione catastale del 14/12/2006  |
| Variazione catastale del 2/11/2010 prot. LT0347885 per diversa distribuzione degli spazi interni.                                |
| Variazione catastale del 03/08/2017 prot. LT0089072  |

| CONTRATTI DI LOCAZIONE   |
|--|
| Contratto di locazione tra "Cassa per le pensioni ai Dipendenti degli Enti Locali" e "Direzione provinciale del Tesoro di Latina" registrato a Latina il 28/02/1989 al n. 1080 Serie 3 |

| DOCUMENTAZIONE FISCALE                  |
|---|
| Pagamenti IMU 2012, 2013 e acconto 2014 |
| Calcolo IMU 2012, 2013 e 2014           |

| EDILIZIA  |
|---|
| Licenza edilizia protocollo 17701/70 - 15767/72 del 02/08/1972  |
| Licenza edilizia protocollo 4734 del 28/02/1974 progetto C.E. del 14/02/1974  |
| Licenza edilizia protocollo 11435 del 20/04/1974  |
| Certificato di abitabilità 709 protocollo 15767/72 n. 82 del 08/02/1975   |
| Certificato di destinazione urbanistica: protocollo 27583 del 19/06/2008  |
| CDU del 09/12/2010  |
| Progetto architettonico allegato alla licenza edilizia 4734/74  |
| D.I.A. relativa ad opere di adeguamento e messa a norma dell'immobile del 21/02/2005 n. 17291<br>Raccomandata Ingenium al comune di latina per ultimazione lavori e collaudo del 30/08/2007   |
| D.I.A. prot. INGENIUM n. 795/07 del 13/02/07 Lavori di rifacimento servizi igienici ed adeguamento legge 13/89 del fabbricato: Domanda - Relazione Tecnica - Rilievo fotografico - Elaborati: 3 tav.<br>Fine Lavori del 20/11/2008; |
| D.I.A. del 01/04/2008 - Intervento di adeguamento funzionale di porzione del piano terra - eliminazione di 2 abitazioni dei custodi - utilizzo dei locali ad uso foresteria come uffici<br>Documentazione tecnica e fine lavori     |

| PLANIMETRIE                |
|----------------------------|
| Planimetrie in formato DWG |

| TECNICO |
|---------|
|---------|

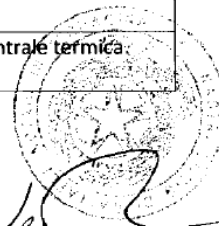
*[Handwritten signatures and a circular official stamp]*

|  |
|--|
| Certificato di Prevenzione Incendi protocollo 11130 pratica N. 5971 del 30/09/2004 relativo all'impianto di produzione calore con scadenza il 28/09/2010   |
| Certificato di Prevenzione Incendi protocollo 14572 del 04/03/2002 relativo al deposito carta e cartoni con scadenza il 02/03/2008   |
| Certificato di Prevenzione Incendi protocollo 5971 del 27/05/1998 relativo all' impianto di produzione calore con scadenza il 15/05/2004   |
| Certificato prevenzione incendi validità dal 22/12/2010 al 22/12/2013 n. pratica 103348 del 17/01/2011   |
| Dichiarazione di conformità 46/90 del 31/12/2004 a seguito di sostituzione gruppo frigo ed allegati Certificato CCIA e relazione tecnica con tipologie dei materiali utilizzati  |
| Dichiarazione di conformità 46/90 del 21/11/2007 per realizzazione linea alimentazione quadro CDZ CED (prot. Fimit 8465)   |
| Dichiarazione di conformità 46/90 del 25/02/2008 per opere di sostituzione centrali a servizio blocco U e sale conferenze, normalizzazione espulsione aria di ripresa da altre UTA – Ditta Metrotermica  |
| Certificati di conformità e di collaudo quadri elettrici BT "MCC" e BT del 05/12/2001  |
| Originali dichiarazione di conformità relativa ad intervento di posa in opera gruppo di continuità del 22/11/2004 ed allegata relazione tecnica su tipologia dei materiali utilizzati  |
| Verbale di verifica periodica impianto di terra e di protezione da scariche atmosferiche del 19.12.2006  |
| Verbale di verifica periodica impianto di terra e di protezione da scariche atmosferiche del 11/02/2011 (ELTI)   |
| Verbale di verifica straordinaria ascensore del 22/04/2005   |
| Dichiarazione di conformità impianto ascensore del 01/07/2005 a seguito di manutenzione straordinaria protocollo 11820/04  |
| Verbali di verifica periodica del 19/09/2008:<br>- ascensore matricola LT 1432<br>- ascensore matricola LT 1433<br>- ascensore matricola LT 1434<br>- ascensore matricola LT 1435<br>- ascensore matricola LT 1436<br>- ascensore matricola LT 1437<br>- ascensore matricola LT 1439                     |
| Dichiarazione di conformità dell'impianto del 12/10/2009 per manutenzione straordinaria:<br>- impianto n. 10431118<br>- impianto n. 10431119<br>- impianto n. 10431117<br>- impianto n. 10431116<br>- impianto n. 10431102<br>- impianto n. 10431101<br>- impianto n. 10431100<br>- impianto n. 10431098 |
| Verbale verifica periodica ascensore del 28/10/2010 Matr. LT1432   |
| Certificato di collaudo statico delle strutture in acciaio e in c.a. delle opere di adeguamento normativo del 17/01/2006   |
| Dichiarazione di conformità 46/90 del 31/12/2004 a seguito di sostituzione generatore di calore ed allegati Certificato CCIA e relazione tecnica con tipologie dei materiali utilizzati  |
| Dichiarazione di conformità 46/90 del 06/11/2006 a seguito lavori di ristrutturazione centrale termica. Allegato Certificato CCIA e relazione tecnica con tipologie dei materiali utilizzati   |

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



|   |
|---|
| <p>Documentazione inerente la sostituzione di n. 1 generatore di calore<br/> Relazione tecnica presentata al comune in data 05/09/2006<br/> Copia del progetto approvato dall'ISPESL<br/> Certificato di garanzia del bruciatore<br/> Certificato di prova idraulica<br/> Manuale d'uso</p>     |
| <p>Dichiarazione di conformità 46/90 del 18/09/2007 per sostituzione condizionatore a servizio della cabina elettrica (intervento n. 4973)<br/> Certificato C.C.I.A.A. di abilitazione per sostituzione condizionatore a servizio della cabina elettrica<br/> Relazione tipologie materiali</p> |
| <p>Verbale di verifica impianto di messa a terra e dispositivo di protezione contro le scariche atmosferiche data:12/03/2009 n°01638/09</p>   |
| <p>Dichiarazione di conformità 46/90 del 06/11/2006 per lavori di ristrutturazione centrale termica. In allegato relazione tecnica con tipologie materiali utilizzati</p>   |
| <p>Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte ed allegati relazione tecnica ed elaborati relativi del 06/02/2003</p>   |
| <p>Libretti di immatricolazione - E.N.P.I - Mod. 1113 - D<br/> - matricola n. LT/1432<br/> - matricola n. LT/1433<br/> - matricola n. LT/1434<br/> - matricola n. LT/1435<br/> - matricola n. LT/1436<br/> - matricola n. LT/1437<br/> - matricola n. LT/1438<br/> - matricola n. LT/1439</p>   |
| <p><b>CONTENZIOSI</b></p>   |
| <p>Sentenza giudice Ranieri RG17238-2011 del 22/12/14</p>   |
| <p>Stralcio Latina recupero crediti pendenti Beta aggiornata al 30/06/2017</p>  |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Allegato 'C'

al ref. 16237

ree. 10126

ire

INNOVATION  
real estate

### DICHIARAZIONE

(L. 122 del 30.07.2010 - testo coordinato con il D.L. n. 78 del 31/05/2010 Art. 19 comma 14)

Il sottoscritto ing. Michelangelo Sabuzi Giuliani, nato a Roma il 29/11/1979, C.F. SBZMHL79S29H501B, con studio professionale in Forano (Rieti), Via del Passeggio n.131, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 29296, in qualità di professionista incaricato dalla società Innovation Real Estate Spa, Partita IVA 12682830158 con Sede Legale in Galleria Sala dei Longobardi, 2 – 20121 Milano (MI),

### DICHIARA e ATTESTA

in relazione all'unità immobiliare intestata a "BETA IMMOBILIARE, Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, con sede in Roma », proprietario dell'immobile sito in Latina (LT), Viale Pier Luigi Nervi n.270, catastalmente individuata nel catasto fabbricati del Comune di Latina con i seguenti identificativi:

| Foglio | P.la | Sub | Indirizzo                              | Categoria | Classe | Consistenza          | Sup. Cat.                    | Rendita            |
|--------|------|-----|--|-----------|--------|----------------------|------------------------------|--------------------|
| 169    | 22   | 6   | VIALE P.L. NERVI n. 270 piano: S1-T-6; | B/4       | 2      | 70245 m <sup>2</sup> | Totale: 18130 m <sup>2</sup> | Euro<br>108.835,50 |

-VARIAZIONE del 02/08/2017 protocollo n. LT0089072 in atti dal 03/08/2017 RETT. ERR. MATERIALE- DIV. DIST. SP. INT. (n. 20816.1/2017)  
-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2011 protocollo n. LT0297903 in atti dal 22/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39685.1/2011)  
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/11/2010 protocollo n. LT0347885 in atti dal 22/11/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17096.1/2010)  
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2010 protocollo n. LT0013035 in atti dal 16/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 364.1/2010)  
- VARIAZIONE del 16/01/2009 protocollo n. LT0012045 in atti dal 16/01/2009 FUS VDEDA ABITAZIONI A UFF PUBBLICO (n. 470.1/2009)

la conformità ai sensi della L. 122/2010 – sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale – dei dati catastali e della planimetria depositata in catasto (VARIAZIONE per RETTIFICA ERRORE MATERIALE – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI Protocollo n. LT0089072 del 03/08/2017) allo stato di fatto, come visionato in data 07/03/2017.

Roma, 11/09/2017

IL DICHIARANTE

*Michelangelo Sabuzi Giuliani*  




Innovation Real Estate S.p.A.  
Ufficio di Milano e Sede Legale - Galleria Sala dei Longobardi, 2 – 20121 Milano - Tel. +39 02 84 09 46 03 Fax +39 02 84 09 47 16  
Ufficio di Roma - Via della Circonvallazione, 67 - 00196 Roma Tel. +39 06 47 66 301 Fax +39 06 47 66 302 www.innovation.it

Capitale Sociale € 500.000.000 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 0770900967 - Partita IVA n. 12682830158 - P.E.A. n. 156852  
La società è soggetta all'imposta di direzione, di registro, di successione, di donazione, di famiglia, di ipoteca, di trascrizione, di imposta sostitutiva.

*M. Sabuzi*

*R. Sabuzi*

*Giuliani*





Allegato D  
 di n. 15237 del 10/12/2016



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## DATI GENERALI

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Destinazione d'uso</b><br><input type="checkbox"/> Residenziale<br><input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale<br><br>Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili | <b>Oggetto dell'attestato</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio<br><input type="checkbox"/> Unità immobiliare<br><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari<br><br>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1 | <input type="checkbox"/> Nuova costruzione<br><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà<br><input type="checkbox"/> Locazione<br><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante<br><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica<br><input type="checkbox"/> Altro: |
|---|---|---|

|  |  |
|--|--|
| <b>Dati identificativi</b><br>Regione: LAZIO<br>Comune: LATINA<br>Indirizzo: Viale Pier Luigi Nervi, 270<br>Piano: T-1-2-3-4-5<br>Interno:<br>Coordinate GIS: Lat: 41°27'21" Long: 12°53'11" | Zona climatica: C<br>Anno di costruzione: 1980<br>Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 19 145.88<br>Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 615.03<br>Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 85 101.71<br>Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 2 658.43 |
|--|--|

|                  |                    |         |        |     |            |    |
|------------------|--------------------|---------|--------|-----|------------|----|
| Comune censuaria | LATINA (LT) - E472 | Sezione | Foglio | 169 | Particella | 22 |
| Subalterni       | 6                  | 6       |        |     |            |    |
| Altri subalterni |                    |         |        |     |            |    |

|   |   |   |  |  |  |
|---|---|---|--|--|--|
| <b>Servizi energetici presenti</b>                            |   |   |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input checked="" type="checkbox"/> Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione               |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input checked="" type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |  |  |  |

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

| <b>Prestazione energetica del fabbricato</b><br><table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table> | INVERNO | ESTATE |  |  |  |  | <b>Prestazione energetica globale</b><br><p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p><b>EP<sub>gl,nren</sub></b><br/>250.3650 kWh/m<sup>2</sup>anno</p> | <b>Riferimenti</b><br>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:<br>Se nuovi:<br><br>Se esistenti:<br> |
|---|---------|--------|--|--|--|--|---|---|
| INVERNO   | ESTATE  |        |  |  |  |  |   |   |
|   |         |        |  |  |  |  |   |   |
|   |         |        |  |  |  |  |   |   |

*Handwritten signatures and stamps*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**APE**  
2013

## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE        |                             | Quantità annua consumata in base standard | Indice di prestazione energetica globale ed emissioni   |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete   | 96234.27 kWh                              | Indice della prestazione energetica non rinnovabile<br>EP <sub>gl,nren</sub><br>250.36<br>kWh/m <sup>2</sup> anno |
| <input type="checkbox"/>            | Gas naturale                | 464253.46 Sm <sup>3</sup>                 |   |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                         |   | Indice della prestazione energetica rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub><br>2.35<br>kWh/m <sup>2</sup> anno        |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                     |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio e Olio combustibile |   | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>47.30<br>kg/m <sup>2</sup> anno   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse solide             |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse liquide            |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse gassose            |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Solare fotovoltaico         |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Solare termico              |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Eolico                      |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Pellets/legnaletti          |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Teleraffrescamento          |   |   |
| <input type="checkbox"/>            | Altre                       |   |   |

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO      | Comporta una Ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|--------------------------------------|--|---|--|--|
| REN3   | sostituzione generatore 4 generatori | No                                       | 3.0                                     | D (169.95)   | D<br>169.95<br>kWh/m <sup>2</sup> anno   |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**APE**  
2015

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

|                   |               |                                 |
|-------------------|---------------|---------------------------------|
| Energia esportata | 0.00 kWh/anno | Vettore energetico: Elettricità |
|-------------------|---------------|---------------------------------|

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|  |           |                         |
|--|-----------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato                    | 85 101.71 | m <sup>3</sup>          |
| S - Superficie disperdente               | 22 040.78 | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V                             | 0.26      |                         |
| EP <sub>H,nd</sub>                       | 100.381   | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub> | 0.05      | -                       |
| Y <sub>IE</sub>                          | 0.6491    | W/m <sup>2</sup> K      |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Descrizione                     | Tipologia                         | Anno | Norma | Fonte       | Consumo  | Efficienza | η              | Consumo | Consumo |
|---------------------------------|-----------------------------------|------|-------|-------------|----------|------------|----------------|---------|---------|
| Climatizzazione invernale       | 1 - Caldaia standard              | 2017 | E472  | Metano      | 2 383.00 | 0.42       | η <sub>H</sub> | 0.21    | 240.83  |
| Climatizzazione estiva          | 1 - HP elettrico aria-acqua       | 2017 | E472  | Elettricità | 198.00   | 0.44       | η <sub>C</sub> | 0.48    | 2.00    |
| Prod. acqua calda sanitaria     | 1 - Caldaia standard              | 2017 | E472  | Metano      | 2 383.00 | 0.23       | η <sub>W</sub> | 0.20    | 1.48    |
| Impianti combinati              | -                                 | -    | -     | -           | -        | -          | -              | -       | -       |
| Produzione da fonti rinnovabili | -                                 | -    | -     | -           | -        | -          | -              | -       | -       |
| Ventilazione meccanica          | 1 - Ventilatori                   | 2017 | E472  | Elettricità | 1.00     | -          | -              | 0.00    | 0.00    |
| Illuminazione                   | Fluorescenza tubolari o circolari | -    | -     | -           | 7.80     | -          | -              | 0.95    | 3.94    |
| Trasporto di persone o cose     | Ascensore                         | -    | -     | -           | 2.38     | -          | -              | 0.51    | 2.12    |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## 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.

[Empty box for information on energy performance improvement opportunities]

## SOGGETTO CERTIFICATORE

|  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato  | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| <b>Nome e Cognome / Denominazione</b>            | Adriano Cosimo D' Andria   |  |
| <b>Indirizzo</b>                                 | Via Erchie, 55 - 72028 Torre Santa Susanna (BR)  |  |
| <b>E-mail</b>                                    | adrianodandria@gmail.com   |  |
| <b>Telefono</b>                                  |  |  |
| <b>Titolo</b>                                    | Architetto   |  |
| <b>Ordine/iscrizione</b>                         | Ordine degli Architetti di Brindisi, 428   |  |
| <b>Dichiarazione di indipendenza</b>             | Il sottoscritto certificatore Adriano Cosimo D' Andria, consapevole della responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 461 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75 |  |
| <b>Informazioni aggiuntive</b>                   |  |  |

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

|  |    |
|--|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | SI |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?  | NO |

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 99/2013

Data di emissione 29/06/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

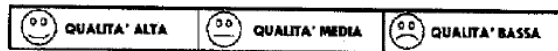
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

*Leggiani* *Suphertese*

Allegato 'E'  
d. n. 16237  
wa. 10126



**COMUNE di LATINA**  
SERVIZIO POLITICHE DI GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO  
PATRIMONIO E DEMANIO

Prot. n° 37513

- Vista l'istanza acquisita agli atti il 15/03/2017 prot. n° 37513 con la quale l'Arch. Scalzi Fabio ha richiesto un certificato di destinazione urbanistica di un terreno situato nel territorio di questo Comune;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;
- Visto il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000;
- Visto il D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004;
- Vista la L.R. n° 24 del 06/07/1998 e la L.R. n° 25 del 06/07/1998;
- Viste le deliberazioni della G.R.L. n° 556 del 25/07/2007 e n° 1025 del 21/12/2007;
- Vista la L.R. n° 17 del 31/12/2016;
- Vista la cartografia del P.R.G. depositata presso l'ufficio;

**SI CERTIFICA**

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina ivi compreso il comprensorio di Centro Direzionale;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 17/07/1978 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) del citato comprensorio di Centro Direzionale, comprendente la Sottozona C2 – Comparto C2/a e C2/b;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 10/05/2006 è stata approvata la variante ai Comparti C2/a, C2/b, C2/c e C2/d della Sottozona C2 del Piano Particolareggiato di Esecuzione del Centro Direzionale;
- Che il terreno distinto all'Ufficio del Territorio del Comune di Latina al Foglio n° 169 Particella n° 22, come risulta nell'unito estratto di mappa catastale, ricade all'interno del su detto P.P.E. di Centro Direzionale, Sottozona C2 – Comparto C2/a, con destinazione "Edilizia Speciale" e "Strade e Parcheggi";
- Che il terreno ricade nell'ambito di compensazione, inerente l'attuazione dei criteri perequativi, del Piano Particolareggiato di Esecuzione del Centro Direzionale con indice di perequazione generalizzato pari a 2,41 mc/mq;
- Che il terreno, a seguito delle deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n° 556 del 25/07/2007 e n° 1025 del 21/12/2007 di adozione del P.T.P.R. , ricade tra le "Aree urbanizzate del P.T.P.R. (incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co 1 LR 24/98)";

- Che dal 14/02/2008, data di pubblicazione del P.T.P.R. sul B.U.R.L. , sono operanti le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 23 bis della Legge Regionale n° 24/1998 e dell'art. 7 delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato;



Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio e cessa di avere efficacia con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e/o provvedimenti comunque denominati che modifichino la destinazione del terreno sopra descritto.

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

Si rilascia in bollo per gli usi consentiti dalla Legge.

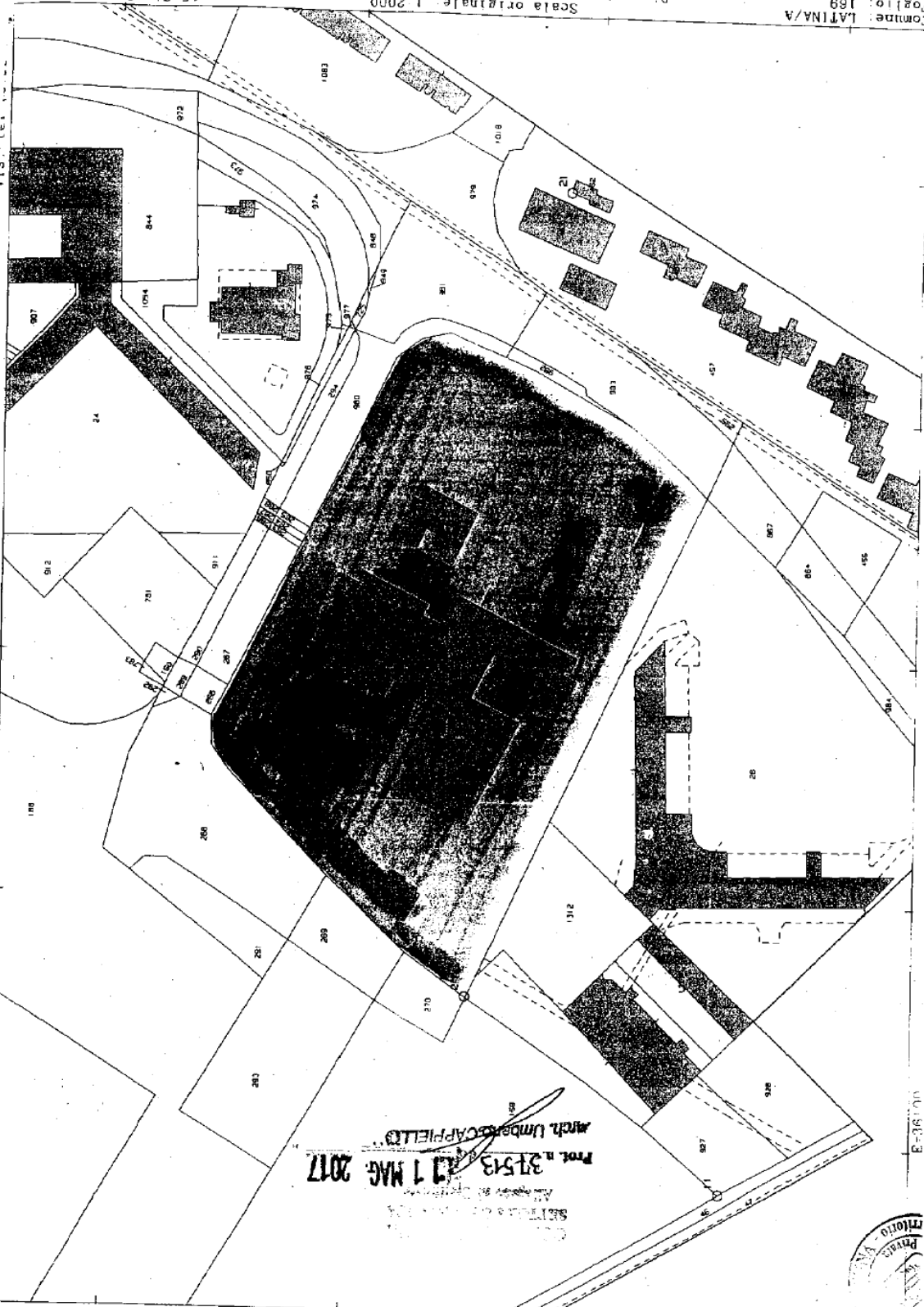
Latina li 11-V-2017

IL FUNZIONARIO  
ING. SEBASTIANO CASCHERA

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO  
ARCH. UMBERTO CAPPIELLO



Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR MICHELE BELFATTO



SEZIONE DI LATINA  
 Arch. Umberto CAPPIELLO  
 Prot. n. 37513 del 1 MAG. 2017



V-52100

Comune: LATINA/A  
 Foglio: 169  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri  
 15-GIu-2016 11:20:38  
 Prot. n. 1120348/2016



Copia su supporto informatico conforme al documento origina-

le su supporto cartaceo ai sensi dell'art.22 del D.Lgs n.

235 del 30 dicembre 2010 in vigore dal 25 gennaio 2011.