

## **ALLEGATI ALLA PERIZIA ESEC. IMM. R.G.E. 57/2025:**

A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B - VERBALE SOPRALLUOGO

C - PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

D – ESTRATTI DAGLI ELABORATI ARCHITETTONICI

E – P.D.C. E CERTIFICATO DI ABITABILITA'

F - ISPEZIONE IPOTECARIA

G – ATTO DI COMPRAVENDITA

H– ESTRATTO PRG (atto C.C. n. 52 del 09.11.2017)

I – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L - DEBITI VERSO IL CONDOMINIO

M - SMART CHECKLIST

# **ALLEGATO A**

**R.G.E. 57/2025**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Vista aerea del fabbricato*



*Prospetti del fabbricato*





Foto 1 – ingresso in zona pranzo/soggiorno/cucina



Foto 2 - Pranzo/soggiorno/cucina



Foto 3 - disimpegno



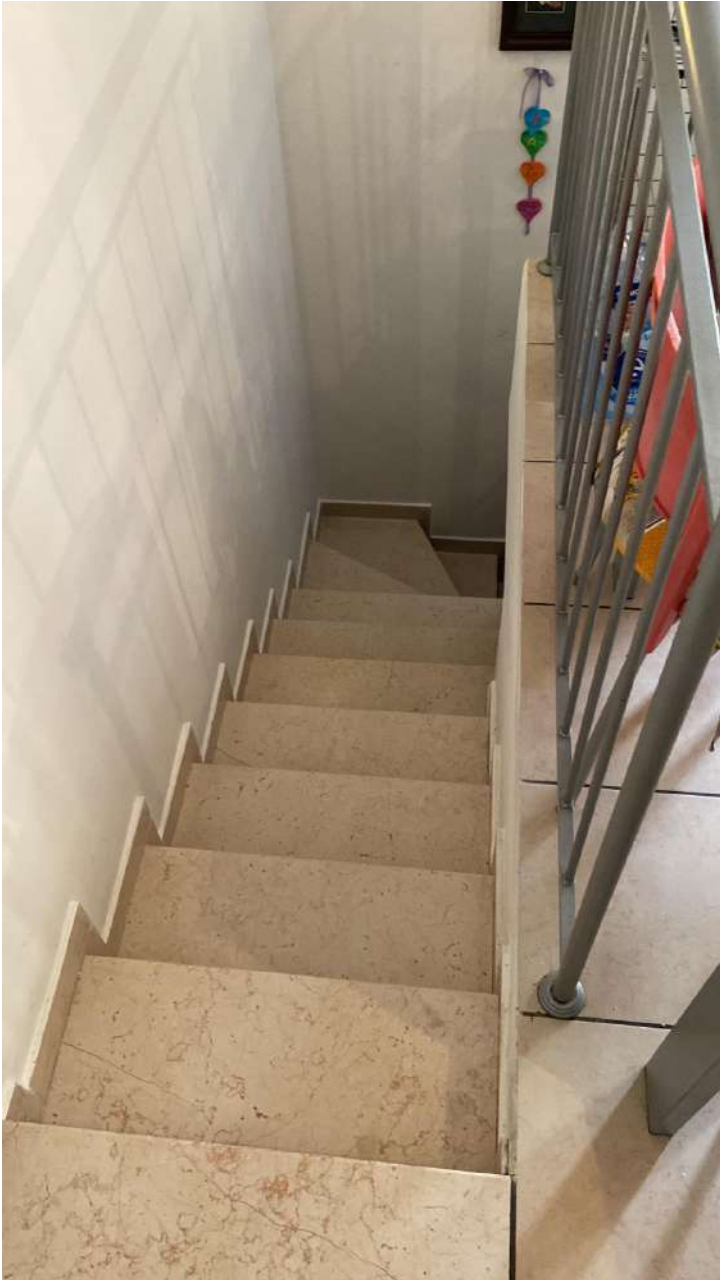
Foto 4 – camera singola



Foto 5 – camera matrimoniale



Foto 6 – bagno



*Foto 7 – scala di accesso a ripostiglio al piano S1*



*Foto 8 –ripostiglio*



*Foto 9 –ripostiglio con porta taglia-fuoco di accesso al garage*



*Foto 10 – garage visto da interno*



*Foto 11 – garage visto da rampa condominiale*



*Foto 12 – balcone su retro del fabbricato con pavimentazione in klinker*



*Foto 13 – portico su fronte appartamento*



*Foto 14 – scoperto esclusivo sul fronte del fabbricato*



*Foto 15 – particolare pavimento interno in gres porcellanato*



Foto 16 – particolare porta blindata d'ingresso



*Foto 17 – particolare porta interna*



Foto 18 – particolare infisso esterno



Foto 19 – quadro elettrico appartamento



Foto 20 – citofono e interruttore tipo



Foto 21 – termostato



Foto 21 – caldaia “Hermann Spaziozero Basic 24 SE”

# **ALLEGATO B**

**R.G.E. 57/2025**

**VERBALE SOPRALLUOGO**


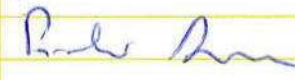
# TRIBUNALE di PESARO

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 57/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Lorenzo Pini

**OGGETTO: VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – VISITA SUI LUOGHI DI CAUSA DEL 08.09.2025**

ALL'INCONTRO SONO PRESENTI E FIRMANO PER PRESA VISIONE:

DELEGATO I.V.G. AVV. EUGENIO BUDINIS	
DELEGATO L.V.G. AVV. MIRIAM ZOCCA	
SIG. RA ASSUNTA PICCOLI	

DESCRIZIONE:

Oggi 08.09.2025, alle ore 15:00, il sottoscritto Jean Christophe Nucci nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo immobiliare N. 57/2025 del Tribunale di Pesaro, si è recato sui luoghi di causa per il sopralluogo iniziale. Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'attività svolta:

- verifica della composizione interna delle unità immobiliari distinte al catasto urbano del Comune di Vallefoglia Loc. Sant'Angelo in Lozza Foglia 6, Particella 2547, Subaltera 2 e 18;
- verifica dello stato della facciata e delle componenti esterne;
- verifica degli impianti termici ed elettrici;
- verifica della presenza dell'attestato di prestazione energetica (APE);
- scatto di fotografie interne ed esterne alle unità immobiliari;
- l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted] apprensamente senza regole contratte.

Vallefoglia li, 08.09.2025

Il C.T.U.

Ing. Jean Christophe Nucci

ALLEGATI


Jean Christophe ing. Nucci

Sede Operativa: Via Tazzoli, 18/G - 61032 FANO (PU) Tel. +39 0721-829193 - Cell. +39 339-4185040

C.F.: NCCJCH69A17H355T e-mail: jeaningnucci@libero.it PEC: jeanchristophe.nucci@ingpec.eu

# **ALLEGATO C**

**R.G.E. 57/2025**

**PLANIMETRIE CATASTALI**

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

Dichiarazione protocollo n. PS0018072 del 01/02/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'angelo In Lizzola  
Via Foglia civ. SNC

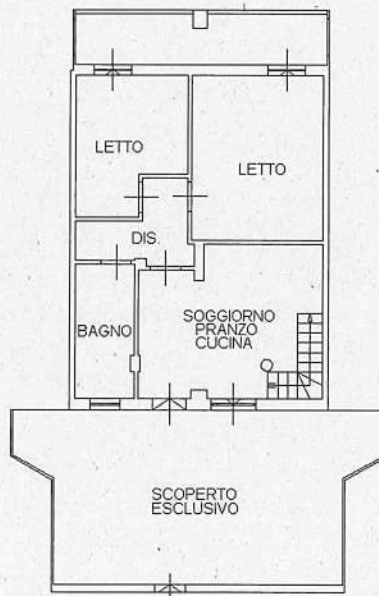
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 2547  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Mariani Paolo  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Pesaro N. 235

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H=2.50 ml.



PIANO TERRA  
H=2.70 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2025 - Comune di VALLEFOGLIA (M331B) - < Foglio 6 Particella 2547 Subalterno 2 >  
VIA FOGLIA n. SNC Piano S1-T

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

Dichiarazione protocollo n. PS0018072 del 01/02/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'angelo In Lizzola  
Via Foglia civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 2547  
Subalterno: 18

Compilata da:  
Mariani Paolo  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Pesaro N. 235

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H=2.50 ml.





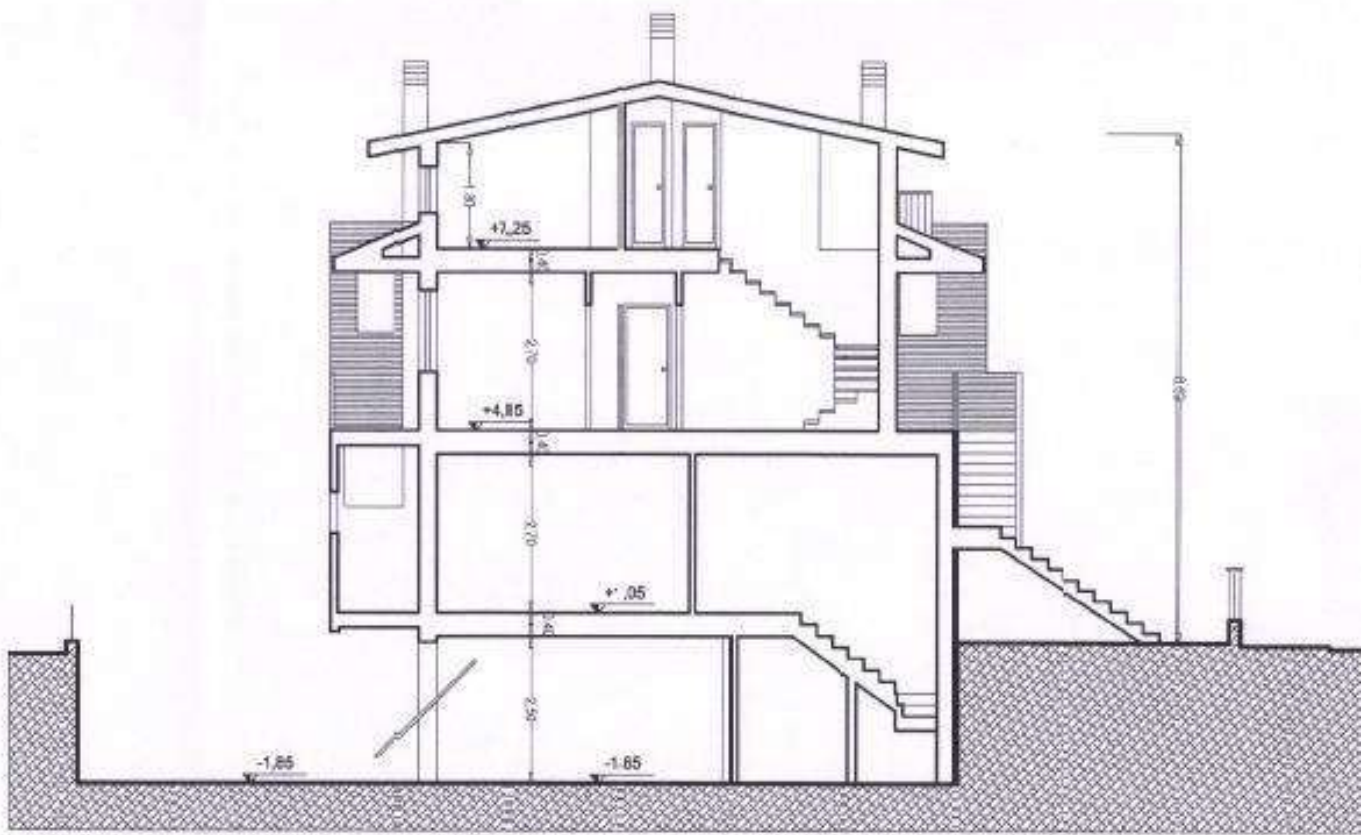
# **ALLEGATO D**

**R.G.E. 57/2025**

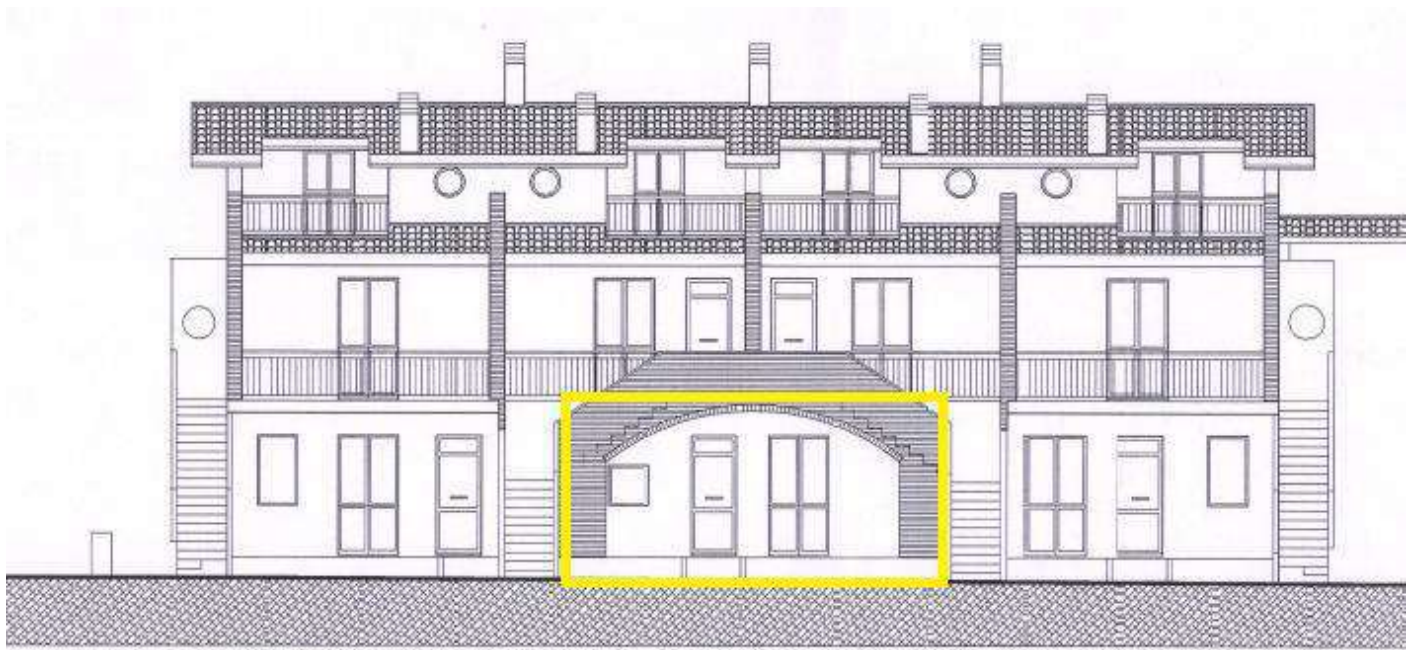
**ESTRATTI DAGLI ELABORATI ARCHITETTONICI**



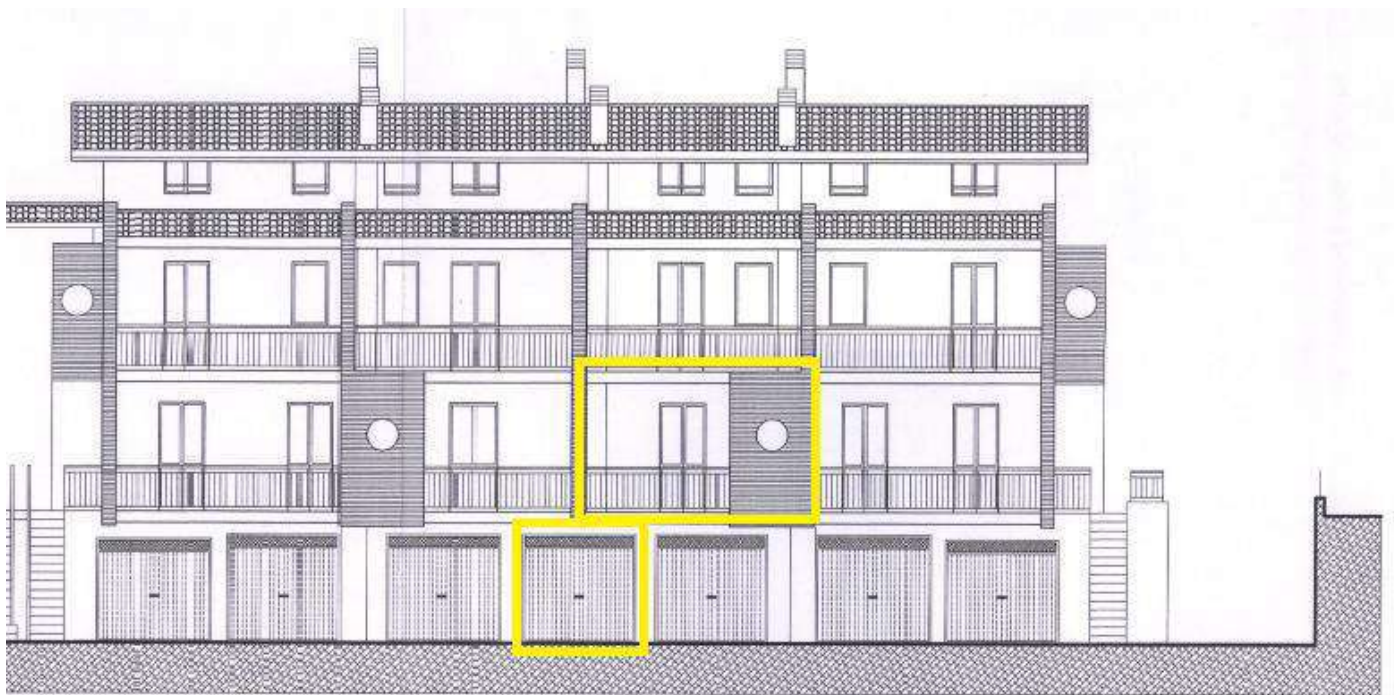




*Sezione tipo del fabbricato*



FRONTE



RETRO

*Prospetti del fabbricato*

# **ALLEGATO E**

**R.G.E. 57/2025**

**P.D.C. E CERTIFICATO DI ABITABILITA'**



**COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA**  
(PROVINCIA DI PESARO – URBINO)

**UFFICIO URBANISTICA**

**PRATICA EDILIZIA N. 471**  
ANNO 2004

Prot. N. 5599  
Rif. Prot. arrivo n. 18312/04

Data: **12/04/2005**

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16**

Ai sensi del comma 1 dell'art. 13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;

Vista la domanda di Permesso di Costruire presentata in data 18/12/2004 da con prot. n. 18312 da

[REDACTED], con allegato progetto, redatto da ARCH. MARIANI PAOLO (codice fiscale n. MRNPLA64A26I285P) e GEOM. MARZI GABRIELE con sede a SANT'ANGELO IN LIZZOLA in PIAZZA DEI QUARTIERI n.2 e ARCH. FILIPPETTI CLAUDIO, per l'esecuzione dei lavori di:

**Nuovo fabbricato di civile abitazione PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N.14 APPARTAMENTI (TIP-A1-7 E A2-7) - VIA FOGLIA IN LOC. MONTECCHIO**

ubicati in VIA FOGLIA, sull'area identificata al catasto con Fg.6 Map. 2405 - 2397 - 2395 - 2398.

Visti gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati;

Vista la richiesta di voltura della ditta [REDACTED]

[REDACTED], a seguito atto di compravendita presso il Notaio Cesare Licini di Pesaro del 26/01/2005 rep.n.27719 raccolta n.7232;

Vista la documentazione integrativa pervenuta il 09/03/2005 con prot. n. 3528.

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto permesso di costruire.

Visto il D.P.R. n.380 del 06.06.2001 e la legge regionale 5 agosto 1992, n.34;

Visto il parere del 09/04/2005 con esito *Positivo* del responsabile comunale del procedimento, ai sensi dell'art.20, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 di seguito riportato:

**"PARERE FAVOREVOLE"**

Vista l'autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., a firma del progettista, sulle norme igienico sanitarie, a norma dell'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265 e successive modificazioni ed integrazioni pervenuto il 28.11.2003 con prot. 17549;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 31.07.2003 relativa alla "composizione della commissione edilizia comunale con direttive sulla nomina, composizione e competenze, valida dopo l'entrata in vigore del D.P.R. 380/01" in base alla quale per il progetto depositato è sufficiente il parere dell'ufficio tecnico comunale;

Visto il parere della ASPES Multiservizi S.p.A. quale ente proprietario e gestore della rete di fognature, espresso in data 02/03/2005 con nota n.2490;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n.13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n.62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n.236, la legge 30 marzo 1971, n.118, il D.P.R. 27 aprile 1978, n.384 e la legge-quadro 5 febbraio 1992, n.104 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Vista la legge 24 marzo 1989, n.122 in materia di parcheggi;  
Vista la legge 5 marzo 1990, n.46 e il relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n.447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;  
Vista la legge 9 gennaio 1991, n.10 e le relative norme attuative, fra cui il regolamento approvato con D.P.R. 26 agosto 1993, n.412 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici;  
Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;  
Visto il Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs.30 aprile 1992, n.285 integrato e corretto con D.Lgs. 10 settembre 1993, n.360;  
Visto il Regolamento di esecuzione del Codice della Strada approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495 integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147;  
Rilevato che detto progetto é soggetto al rispetto della legge n.64/74 art.18 (ora D.P.R. 380/2001 art. 94) e delle legge regionale n.33/84 e successive modifiche ed integrazioni per le zone sismiche;  
Vista la legge n.127/97 art.6 comma 2 lett.f), e il D.Lvo. n.267/2000;  
Visto il D.lvo n.152/99;  
Ritenuto pertanto, per quanto sopra esposto, che si possa rilasciare il Permesso di Costruire alle seguenti condizioni: *"prescrizioni di cui alla nota prot.n.2490 del 02/03/2004 dell'ASPES Multiservizi"*  
Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera é la seguente:  
**RESIDENZIALE**

rilascia il

## **PERMESSO DI COSTRUIRE**

a

[REDACTED] di eseguire i lavori di,

***Nuovo fabbricato di civile abitazione PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N.14 APPARTAMENTI (TIP-A1-7 E A2-7) - VIA FOGLIA IN LOC. MONTECCHIO***

in ubicati in VIA FOGLIA, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, e secondo le prescrizioni sotto riportate indicate:

- il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi, che devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- prescrizioni di cui alla nota prot.n.2490 del 02/03/2004 dell'ASPES Multiservizi"
- si deve evitarsi, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale.
- le aree e gli spazi così occupati devono essere restituiti nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima per richiesta dell'ufficio comunale, nel caso in cui la costruzione sia abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- per manomettere il suolo pubblico il costruttore deve aver ottenuto uno speciale nulla osta dall'Ente competente;
- gli assiti, od altri ripari, devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

- l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che fossero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
  - devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I – II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex Legge 64/1974);
  - il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;
  - devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
  - il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intenda eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non possono essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- Il committente, unitamente al direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 10 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori, con accettazione dell'impresa esecutrice.
  - Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso di costruire.
  - Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente titolo, pena la decadenza del permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.15 comma 2;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio degli stessi; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire o D.I.A. per la parte non ultimata.

Titolo della concessione e contributo per il rilascio

**A) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.**

**Contributo in caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.**

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi degli artt. 16 (1° comma), 17 (3° comma) del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 é determinato nella misura di euro 20274,33

Il contributo può essere versato nelle modalità previste nella lettera di notifica rilascio permesso.

**B) Contributo relativo al costo di costruzione.**

**Concessione con pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.**

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere é determinato in euro 23439,57

Il contributo può essere versato nelle modalità previste nella lettera di notifica rilascio permesso.

UT/BR

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO  
DOTT. GABRIELE GIORGI





COPIA

**COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA**  
(PROVINCIA DI PESARO – URBINO)  
**UFFICIO URBANISTICA**

PRATICA EDILIZIA N. D703  
ANNO 2007

Prot. N. **1.02594**  
Rif. Prot. Arrivo n. 602/2007  
Risposta alla Vs. del 16/01/2007

Data: 24/02/2007

Spett.le

presso IL TECNICO PROGETTISTA  
ARCH. MARIANI PAOLO  
PIAZZA DEI QUARTIERI, 2  
61020 – SANT'ANGELO IN LIZZOLA (PU)

e.p.c. Al Tecnico ING. CIOPPI FILIPPO  
SEDE

**OGGETTO:**

Denuncia di inizio attività per l'esecuzione dei lavori di **Varianti a concessioni già rilasciate senza modifiche sostanziali: VARIANTE AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N.14 APPARTAMENTI (TIP-A1-7 E A2-7) - VIA FOGLIA IN LOC. MONTECCHIO**

Comunicazione avvio del procedimento e nomina del responsabile

**Conferma registrazione pratica.**

Facendo seguito alla domanda di denuncia di inizio attività di cui all'oggetto, presentata dalla S.V. in data 16/01/2007, con prot.n. 602/2007, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, si comunica che il tecnico ING. Cioppi Filippo è il responsabile del procedimento di che trattasi, ai sensi dell'artt. 4 – 5 - 7 della legge 07.08.1990 n.241 e per gli effetti di cui al D.P.R. n. 380/2001 artt. 22 e 23.

Lo stesso tecnico ING. Cioppi Filippo cui la presente è inviata per conoscenza, dovrà curare l'istruttoria della suddetta domanda di cui sopra, nei termini e con le modalità previste dall'art. 23 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001.

In riferimento alla comunicazione pervenuta in data 16/01/2007 Protocollo n. 602, per l'esecuzione delle opere in oggetto sull'immobile sito in Sant'angelo in Lizzola, Via Foglia, n. ;

Visti gli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/02;

Visto il vigente P.R.G.;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato;

**SI COMUNICA**

Che, dopo aver riscontrato che la denuncia stessa presenta le condizioni di ammissibilità di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/02, **la pratica è stata registrata al Rif. n. D703/2007.**

Con le seguenti prescrizioni: "-----";

**Prima dell'inizio dei lavori** deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso di costruire.

Inoltre ai sensi del D. Lgs. n.276 del 2003, (ai sensi dell'art.3, comma 8, del D. Lgs. N.494 del 1996) dovrà essere presentata la dichiarazione, rilasciata dall'impresa esecutrice, dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali, applicato ai lavoratori dipendenti della stessa impresa e il certificato di regolarità contributiva (D.U.R.C. – Documento Unico Regolarità Contributiva) per ogni impresa operante nel cantiere. La suddetta documentazione (D.U.R.C.), aggiornata, dovrà essere presentata alla data d'inizio dei lavori e contestualmente al certificato di collaudo finale.

*Si ricorda inoltre che alla fine dei lavori, il Progettista abilitato dovrà emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato, ai sensi dell'art.23 comma 7 del D.P.R.380/01. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata ricevuta di avvenuta presentazione di variazione catastale ovvero una dichiarazione che le trasformazioni realizzate non hanno comportato modificazioni del classamento.*

N.B.:

NEL CASO DI VARIANTI ARCHITETTONICHE DI PROGETTI Già CONCESSIONATI, GLI ELABORATI GRAFICI DELLA DIA O DEL NUOVO P.C., **DEVONO ESSERE STRUTTURATI** METTENDO A CONFRONTO SOLTANTO LE PARTI APPROVATE CON LE PARTI VARIATE ( PIANTE CON PIANTE, PROSPETTI CON PROSPETTI E SEZIONI CON SEZIONI ....)

Distinti saluti.  
UT/FC

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO  
DOTT. GABRIELE GIORGI





**COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA**  
 Provincia di Pesaro e Urbino  
**UFFICIO TECNICO**

Prot. n. **012144**  
 Rif. Prot. arrivo n. 2945/2007

**Sant'Angelo in Lizzola, 08.09.2007**

**CERTIFICATO DI AGIBILITA'**  
 - ai sensi art. 25 comma 4 D.P.R. 380/2001 e s.m.i -

Pratica Edilizia n. **471/2004** e  
 D.I.A. n. **D703** del 2007

**IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO**

- Vista la richiesta di certificato di Agibilità parziale effettuata in data 01.03.2007 pervenuta il 05.03.2007 al Prot. n. 2945 dalla ditta [REDACTED], proprietaria dell'immobile ubicato in via Antonio Salieri, edificato nella zona residenziale di espansione "comparto edificatorio MR10" - lotto A1-7 e A2-7 - a Montecchio di Sant'Angelo in Lizzola;
- Visto che per il fabbricato sono state rilasciate:
  - Permesso di Costruire n. 16 del 12.04.2005 (P.E. 471/2005);
  - D.I.A. n. D703 del 2007;
- Visto che la richiesta è relativa al rilascio di un certificato di Agibilità relativo alle unità immobiliari del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Antonio Salieri, edificato nella zona residenziale di espansione "comparto edificatorio MR10" - lotto A1-7 e A2-7 - distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 6 mapp.le n. 2547 e identificato con:
  - sub. 1 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 3
  - sub. 2 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 7
  - sub. 3 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 11
  - sub. 4 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 17
  - sub. 5 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 21
  - sub. 6 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 25
  - sub. 7 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 1
  - sub. 8 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 5
  - sub. 9 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 9
  - sub. 10 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 13
  - sub. 11 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 15
  - sub. 12 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 19
  - sub. 13 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 23
  - sub. 14 civile abitazione con accesso da via A. Salieri n. 27
  - sub. 15 autorimessa al piano interrato con accesso da via A. Salieri;
  - sub. 16 autorimessa al piano interrato con accesso da via A. Salieri;
  - sub. 17 autorimessa al piano interrato con accesso da via A. Salieri;

- **sub. 18** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 19** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 20** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 21** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 22** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 23** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 24** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 25** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 26** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 27** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
  - **sub. 28** autorimessa al piano interrato *con accesso da via A. Salieri*;
- Vista la dichiarazione del Direttore dei Lavori Arch. Paolo Mariani, in cui si attesta che in data 01.03.2007 sono ultimati i lavori per l'appartamento di progetto identificato alla lettera "G";
  - Vista la dichiarazione del Direttore dei Lavori Arch. Paolo Mariani, in cui si attesta la conformità dell'edificio al progetto approvato di cui al Permesso di Costruire sopra riportato, datata 01.03.2007;
  - Vista la dichiarazione del Direttore dei Lavori Arch. Paolo Mariani, in cui si attestano l'idoneità e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti all'uso per i quali sono stati destinati, datata 01.03.2007;
  - Vista la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla Perizia Giurata, ai sensi della Legge 13/89 e relativo D.M. 236/89, redatta da Arch. Paolo Mariani datata 01.03.2007 pervenuta il 05.03.2007 al Prot. n. 2945;
  - Visto il Decreto Ministeriale 5 LUGLIO 1975;
  - Vista la Legge Regionale n. L.R. 16.12.2005 n.36, Art. 2 commi 1 e 2 e l'Art.18 comma 1 lettera c) relativa alle *CONDIZIONI PER DEFINIRE UN ALLOGGIO ADEGUATO ALLE ESIGENZE FAMILIARI*, per superficie netta alloggio non inferiore a (cioè  $\geq$ ):
    - 30 mq per un nucleo familiare composto da 1 persona
    - 45 mq per un nucleo familiare composto da 2 persone
    - 54 mq per un nucleo familiare composto da 3 persone
    - 63 mq per un nucleo familiare composto da 4 persone
    - 80 mq per un nucleo familiare composto da 5 persone
    - 90 mq per un nucleo familiare composto da 6 o più persone
  - Vista la completezza della documentazione presentata ai sensi della vigente legislazione;
  - Visto che sono trascorsi 60 giorni dalla data di richiesta del Certificato di Agibilità, ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

## ATTESTA

l'Agibilità di n. 14 unità immobiliari situata a Montecchio di Sant'Angelo in Lizzola in Via Antonio Salieri, progettualmente così descritte:

### **1. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 3**

- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (autorimessa);  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 15
- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (ripostiglio);
- **Piano Terra:** n. 3 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera doppia, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 1

## **2. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 7**

- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (autorimessa);  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 18
- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (ripostiglio);
- **Piano Terra:** n. 3 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera doppia, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 2

## **3. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 11**

- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (autorimessa);  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 21
- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (ripostiglio);
- **Piano Terra:** n. 3 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera doppia, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 3

## **4. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 17**

- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (autorimessa);  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 22
- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (ripostiglio);
- **Piano Terra:** n. 3 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera doppia, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 4

## **5. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 21**

- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (autorimessa);  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 25
- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (ripostiglio);
- **Piano Terra:** n. 3 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera doppia, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 5

## **6. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 25**

- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (autorimessa);  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 28
- **Piano Interrato:** n. 1 vano accessorio (ripostiglio);
- **Piano Terra:** n. 3 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera doppia, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 6

## **7. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 1**

- **Piano Primo:** n. 2 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)
- **Piano Sottotetto:** n. 4 vani accessori (n. 2 ripostiglio, disimpegno e lavanderia)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 7

## **8. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 5**

- **Piano Primo:** n. 2 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)
- **Piano Sottotetto:** n. 4 vani accessori (n. 2 ripostiglio, disimpegno e lavanderia)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 8

## **9. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 9**

- **Piano Primo:** n. 2 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)

- **Piano Sottotetto:** n. 4 vani accessori (n. 2 ripostiglio, disimpegno e lavanderia)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 9

**10. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 13**

- **Piano Primo:** n. 2 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)
- **Piano Sottotetto:** n. 4 vani accessori (n. 2 ripostiglio, disimpegno e lavanderia)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 10

**11. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 15**

- **Piano Primo:** n. 2 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)
- **Piano Sottotetto:** n. 4 vani accessori (n. 2 ripostiglio, disimpegno e lavanderia)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 11

**12. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 19**

- **Piano Primo:** n. 2 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)
- **Piano Sottotetto:** n. 4 vani accessori (n. 2 ripostiglio, disimpegno e lavanderia)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 12

**13. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 23**

- **Piano Primo:** n. 2 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)
- **Piano Sottotetto:** n. 4 vani accessori (n. 2 ripostiglio, disimpegno e lavanderia)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 13

**14. Abitazione con accesso da via A. Salieri n. 27**

- **Piano Primo:** n. 2 vani utili (soggiorno/cucina, n.1 camera singola) e n. 2 vani accessori (disimpegno e bagno)
- **Piano Sottotetto:** n. 4 vani accessori (n. 2 ripostiglio, disimpegno e lavanderia)  
Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547 sub. 14

**15. Autorimesse con accesso da via Antonio Salieri**

- **Piano Primo Sottostrada:** al N.C.E.U. di Sant'Angelo in Lizzola al Foglio 6 mapp. 2547
- **sub. 16** autorimessa con accesso da via A. Salieri;
- **sub. 17** autorimessa con accesso da via A. Salieri;
- **sub. 19** autorimessa con accesso da via A. Salieri;
- **sub. 20** autorimessa con accesso da via A. Salieri;
- **sub. 23** autorimessa con accesso da via A. Salieri;
- **sub. 24** autorimessa con accesso da via A. Salieri;
- **sub. 26** autorimessa con accesso da via A. Salieri;
- **sub. 27** autorimessa con accesso da via A. Salieri;

Questo Comune si riserva comunque, nel termine di trenta giorni, dalla data di presentazione della domanda di agibilità, di disporre l'ispezione da parte degli Uffici comunali per verificare l'esistenza dei requisiti richiesti dalla costruzione per essere dichiarata abitabile.

**IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO**

Dott. Gabriele Giorgi



U.T./Ing. Filippo Cioppi

# **ALLEGATO F**

**R.G.E. 57/2025**

**ISPEZIONE IPOTECARIA**

Direzione Provinciale di PESARO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/08/2025 Ora 09:33:51  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta PS 65137 del 2025  
Ricevuta di cassa n. 8641  
Ispezione n. PS 65138/4 del 2025  
Inizio ispezione 19/08/2025 09:33:05

Richiedente NUCCI JEAN CHRIS

---

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:



---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/10/1988 al	18/08/2025
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1975 al	30/09/1988

---

**Elenco omonimi**

8.



SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

---

**Elenco omocodici**

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/2007 - Registro Particolare 4544 Registro Generale 8295  
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 31415/9583 del 18/04/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SANT'ANGELO IN LIZZOLA(PU)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2024 - Registro Particolare 149 Registro Generale 1181  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI PESARO Repertorio 254/2023 del 23/05/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)  
SOGGETTO DEBITORE

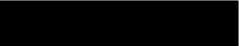
Direzione Provinciale di PESARO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/08/2025 Ora 09:33:51  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta PS 65137 del 2025  
Ricevuta di cassa n. 8641  
Ispezione n. PS 65138/4 del 2025  
Inizio ispezione 19/08/2025 09:33:05

Richiedente 

---

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2024 - Registro Particolare 1735 Registro Generale 11366  
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 27720/7233 del 26/01/2005  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 439 del 2005
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2025 - Registro Particolare 4937 Registro Generale 7041  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 782 del 03/06/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VALLEFOGLIA(PU)  
Nota disponibile in formato elettronico

# **ALLEGATO G**

**R.G.E. 57/2025**

**ATTO DI COMPRAVENDITA**



133,90/1000 (centocinque virgola settanta millesimi).

Il bene è venduto nello stato materiale e giuridico in cui si trova, noto alla parte acquirente che dichiara di conoscerlo ed accettarlo, con le relative pertinenze, accessori, situazioni giuridiche afferenti e condominiali, anche per attraversamento di eventuali canalizzazioni, impianti, servizi e di quanto è necessario per l'utilità di altre porzioni del fabbricato, e con la comproprietà delle parti comuni, comprendenti i beni comuni non censibili nella titolarità, individuazione e consistenza risultanti nell'elaborato planimetrico depositato presso l'UTE di Pesaro protocollo n. PS0018072 tipo mappale 133466/2007 dell'8 gennaio 2007.

Il prezzo è di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) che le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento comprensivi di IVA:

- euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) mediante assegno circolare n. C 7.305.454.312 00 emesso in data odierna dalla Unicredit Banca S.P.A. Filiale di Pesaro a favore della società venditrice, dell'importo complessivo di euro 7.791,00 settemilasettecentonovantuno imputato per euro 1.791,00 millesettecentonovantuno a spesa per allacci

- in pagamento di euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) viene accollato, tanto per capitale quanto per interessi e accessori a partire dalla rata in scadenza il 31 luglio 2007, la quota n. 1 uno afferente l'immobile in oggetto, giusta atto di frazionamento per atto a mio rogito in data 16 aprile 2007 repertorio 31403, in corso di registrazione, del mutuo ipotecario concesso dalla Banca delle Marche s.p.a., garantito dall'ipoteca volontaria di cui infra, di originari euro 4.500.000,00 (quattromilioncinquecentomila virgola zero zero) per atto a mio rogito in data 26 gennaio 2005 repertorio n. 27.720, registrato a Pesaro in data 26 gennaio 2005 al numero 207 serie 1T, ed essendo a carico della parte acquirente tutte le spese necessarie al mutuo;

onde dell'intero prezzo la società acquirente rilascia quietanza assumendo ogni garanzia connessa alla vendita rinunciando all'ipoteca legale e dichiarando l'esistenza di ipoteca volontaria iscritta a Pesaro in data 27 gennaio 2005 al n. 439 registro particolare a favore della Banca delle Marche s.p.a. a garanzia del debito accollato.

La consegna è già stata eseguita.

Si producono tutti gli effetti naturali.

La parte venditrice dichiara che l'immobile cui appartiene l'unità venduta è stato edificato in base a permesso di costruire n. 16 rilasciato dal Comune di Sant'Angelo in Lizzola in data 12 aprile 2005 e successiva variante con D.I.A. n. D703/2007, e che in data 1 marzo 2007 è stata presentata al competente Sportello Unico la richiesta di rilascio del certificato di agibilità secondo il procedimento e con il corredo documentale prescritti dall'art.25, T.U. Edilizia, il cui conseguimento garantisce nei tempi tecnici necessari con le modalità prevista da detto art. 25, onde l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Questo trasferimento è soggetto ad I.V.A. ricorrendo le condizioni poste dall'art. 35 comma 8 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 trattandosi di cessione di fabbricato costruito dalla parte venditrice, i cui lavori sono stati ultimati da meno di quattro anni.

La parte acquirente dichiara che l'appartamento è compreso in fabbricato non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969; che essa non è titolare, neppure per quote e nei modi e condizioni descritti al comma 1, lett. b) e c), della Nota II-bis, all'art. 1, Tariffa Parte Prima allegata al T.U. dell'imposta di registro, di altra casa di abitazione; che intende stabilire entro diciotto mesi la propria residenza nel comune ove è ubicato l'immobile: questa vendita è soggetta all'aliquota prevista al n. 21, Tab. A-II, d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni, ricorrendo le condizioni di cui alla suddetta Nota II-bis, ed è soggetta, in caso di cessione entro cinque anni da oggi, alle conseguenze fiscali previste da quest'ultima norma.

Le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.

## II.

Quindi i comparenti si riuniscono in Assemblea del Condominio del suddetto fabbricato sito in Sant'Angelo in Lizzola (PU), località Montecchio, via Foglia sn; ne assume la Presidenza il signor [REDACTED], il quale dà atto che i presenti rappresentano la totalità dei millesimi e propone l'adozione da parte dell'assemblea del Regolamento di Condominio riguardante il fabbricato "A1-7" in oggetto, nella redazione contenuta nel testo che mi viene consegnato,

unitamente alla tabella relativa alle quote millesimali di proprietà, e che io Notaio allego sotto la lettera A).

L'assemblea approva articolo per articolo e quindi nel suo complesso, l'adozione del Regolamento di Condominio nella redazione il cui testo trovasi allegato a questo atto.

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Le spese relative alla compravendita e conseguenti sono a carico della parete acquirente, quelle relativa all'adozione del regolamento di condominio sono a carico della società alienante.

Io Notaio ho ricevuto questo atto scritto da persona di mia fiducia in quattro pagine di uno foglio, da me letto ai comparenti che a mia domanda lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono alle ore diciassette e dieci.

FIRMATO



CESARE LICINI NOTAIO

Registrato a Pesaro il 16 maggio 2007 al n. 1991 serie 1T.

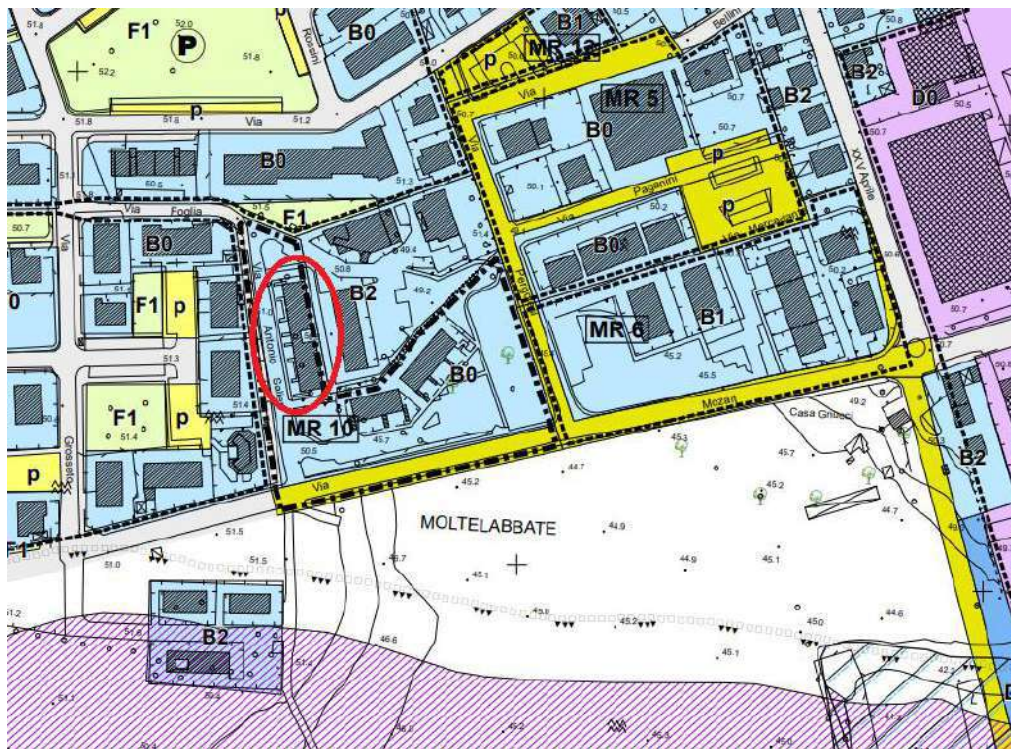
# **ALLEGATO H**

**R.G.E. 57/2025**

**ESTRATTO PRG - approvato con atto C.C. n. 52 del 09.11.2017**

### Situazione urbanistica:

L'immobile in Comune di Vallefoglia Loc. Montecchio di Sant'Angelo in Lizzola, Via Foglia civ. snc, ricade in **zona B0 – Zone ad uso urbano di completamento, già assoggettate a convenzione o S.U.E. (ART. 6.4.1 N.T.A.)** (rif. Piano Regolatore Generale del Comune di Vallefoglia approvato con atto di Consiglio Comunale n. 52 del 09.11.2017).



# **ALLEGATO I**

**R.G.E. 57/2025**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250926-041068-83247 VALIDO FINO AL: 26/09/2035



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

### Dati identificativi



Regione : **Marche**  
 Comune : **Vallefoglia (PU)**  
 Cod.Istat: **041068**  
 Indirizzo : **VIA FOGLIA , SNC**  
 CAP **61020**  
 Piano : - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 43.828333 ; Long : 12.802778**

Zona climatica : **E**  
 Anno di costruzione : **2007**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **54,00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **196,00**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale		SANT'ANGELO IN LIZZOLA				Sezione		Foglio		6		Particella		2547	
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	da	da	a	a			
Altri subalterni															

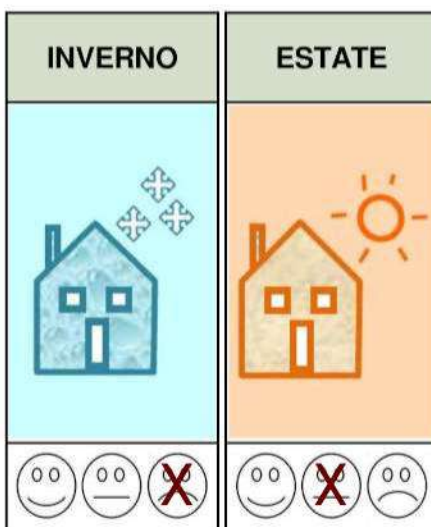
### Servizi energetici presenti

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

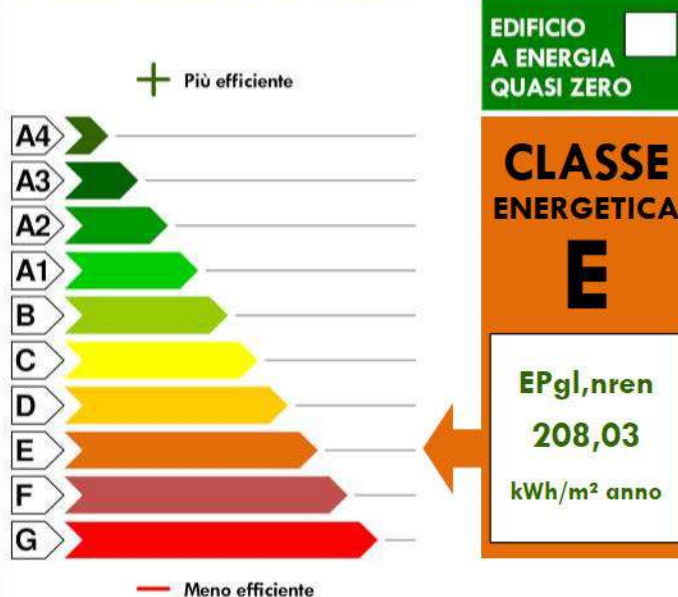
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (92,73)

Se esistenti:

E (208,03)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250926-041068-83247 VALIDO FINO AL: 26/09/2035



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 208,03
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.132,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 41,61
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## 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 ( $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Intervento su componenti opachi	NO	26,00	G (0,00)	<b>D</b> <b>252,63</b> (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	Intervento su infissi	NO	26,00	G (0,00)	
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	1,00	G (0,00)	
REN4	Intervento su impianti di climatizzazione estiva	NO	1,00	G (0,00)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250926-041068-83247 VALIDO FINO AL: 26/09/2035



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	196,00	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	237,27	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1,211	
EP <sub>H,nd</sub>	115,21	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0480	-
Y <sub>IE</sub>	0,1390	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2002	Non presente	Gas naturale	24,00	0,64 $\eta_H$	0,00	181,01
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2002	Non presente	Gas naturale	24,00	0,74 $\eta_w$	0,00	27,02
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250926-041068-83247 VALIDO FINO AL: 26/09/2035



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Jean Cristophe Nucci	
Indirizzo	Via Tazzoli, 18/G - 61032 - FANO (PU)	
E-mail	jeaningnucci@libero.it	
Telefono	0721 829192	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ingegneri/ n. 1051	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È 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 63/2013.



Data di emissione: 26/09/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250926-041068-83247 VALIDO FINO AL: 26/09/2035



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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

# **ALLEGATO L**

**R.G.E. 57/2025**

**DEBITI VERSO IL CONDOMINIO**

Vallefoglia, 15/09/2025

**OGGETTO:** Dichiarazione dell'amministratore su posizione debitoria del civ. 7 di Via Salieri nei confronti del condominio

Il Sottoscritto Dott. Chamochumbi Diaz Augusto J., C.F.: CHMGTJ77H29Z6111, in qualità di Amministratore del Condominio COMPLESSO SAN GIUSEPPE (C.F.: 92042680410) sito in Via Salieri 1/55 - 61022 Vallefoglia (PU)

Dichiara

che con riferimento all'unità immobiliare sita in Via Salieri, 7 - Loc. Montecchio 61022 Vallefoglia (PU), di proprietà di Galasso Tiziano, alla data di stesura della presente dichiarazione scritta, la posizione debitoria risulta la seguente:

- a carico della proprietà (Galasso Tiziano) il saldo complessivo a debito è pari a € 466,72
- a carico degli occupanti (Piccolo Assunta e Scognamiglio Pasquale) il saldo complessivo a debito è pari a ad € 590,89.

Nel complesso sull'unità di Via Salieri, 7 **ammontano ad oggi debiti complessivi nei confronti del condominio pari ad € 1.057,61.**

In fede  
Dott. Chamochumbi Diaz Augusto  
Dott. AUGUSTO J. CHAMOCHUMBI  
Via Pio La Torre, n° 38/A - Montecchio  
61022 VALLEFOGLIA (PU)  
Cod. Fisc. CHM GTJ 77H29 Z6111  
Partita IVA 02379000413

VIA ANTONIO SALIERI 07 (MONTECCHIO) - 61022 Vallefoglia (PU)

Unità: 1/A2 App. Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Assicurazione Condominiale	-1.492,50	133,900/4000,010		-49,96
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Spese documentate invii postali	-33,50	133,900/4000,010		-1,12
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / F.E. e Gestione Privacy nuova normativa (2022/2023)	-150,00	133,900/4000,010		-5,02
<b>Totale unità 1/A2</b>				<b>-56,10</b>
<b>Riepilogo GALASSO TIZIANO</b>				
Saldo precedente	ESERC. PRECEDENTI			-353,71
Totale quote	A CONSUNTIVO 2023/24			-56,10
<b>Saldo complessivo</b>				<b>-409,81</b>

L'Amministratore  
 Dott. Augusto Chamochumbi Diaz



VIA ANTONIO SALIERI 07 LOC. MONTECCHIO - 61022 VALLEFOGLIA (PU) Italia

Unità: 1/A2 App. Co	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Oneri Conto Corrente Bancario	-130,00	133,900/4000,010		-4,35
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Imposta di bollo su conto corrente	-100,00	133,900/4000,010		-3,35
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Amministrazione	-1.553,00	133,900/4000,010		-51,99
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Redazione mod.770,AC,Cert.Comp, f24	-110,00	133,900/4000,010		-3,68
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Spese di amministrazione	-180,00	133,900/4000,010		-6,03
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Rivalsa Inps 4% e Iva su compensi	-487,00	133,900/4000,010		-16,30
<b>Totale unità 1/A2</b>				<b>-85,70</b>
<b>Riepilogo SCOGNAMIGLIO PASQUALE - PICCOLO ASSUNTA</b>		Saldo precedente	<i>ES. PRECEDENTE</i>	-419,49
		Totale quote	<i>A CONFIN. ANNO 23/24</i>	-85,70
		<b>Saldo complessivo</b>		<b>-505,19</b>

L'Amministratore  
 Dott. Augusto Chamochumbi Diaz

*AD*

VIA ANTONIO SALIERI 07 (MONTECCHIO) - 61022 Vallefoglia (PU)

Unità: 1/A2 App. Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Assicurazione Condominiale	-1.500,00	133,900/4000,010		-50,21
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Spese documentate invii postali	-50,00	133,900/4000,010		-1,67
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / F.E. e Gestione Privacy nuova normativa (2022/2023)	-150,00	133,900/4000,010		-5,02
<b>Arrotondamenti</b>				-0,01
	<b>Totale unità 1/A2</b>			<b>-56,91</b>

<b>Riepilogo GALASSO TIZIANO</b>	Saldo precedente <i>ESERC. PRECEDENTE</i>	-409,81
	Totale quote <i>A PREV. ANNO 24/25</i>	-56,91
	<b>Saldo complessivo</b>	<b>-466,72</b>

L'Amministratore  
Dott. Augusto Chamochumbi Diaz

⇒ SALDO COMPLESSIVO AD OGGI (15/09/2025)  
IN CARICO AL PROPRIETARIO

€ 466,72



# Bilancio preventivo individuale

Condominio COMPLESSO SAN GIUSEPPE - C. Fisc. 92042680410  
VIA ANTONIO SALIERI LOC. MONTECCHIO - 61022 VALLEFOGLIA (PU)  
BANCA BCC DI PESARO - IBAN IT98 0088 2605 4480 0000 0014 088

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/08/2024 - 31/07/2025

VIA ANTONIO SALIERI 07 LOC. MONTECCHIO - 61022 VALLEFOGLIA (PU) Italia

Unità: 1/A2 App. Co	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Oneri Conto Corrente Bancario	-130,00	133,900/4000,010		-4,35
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Imposta di bollo su conto corrente	-100,00	133,900/4000,010		-3,35
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Amministrazione	-1.553,00	133,900/4000,010		-51,99
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Redazione mod.770,AC,Cert.Comp. f24	-110,00	133,900/4000,010		-3,68
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Spese di amministrazione	-180,00	133,900/4000,010		-6,03
TAB. A GENERALI PRO.TA' / Spese generali proprietà / Rivalsa Inps 4% e Iva su compensi	-487,00	133,900/4000,010		-16,30
<b>Totale unità 1/A2</b>				<b>-85,70</b>
<b>Riepilogo SCOGNAMIGLIO PASQUALE - PICCOLO ASSUNTA</b>	Saldo precedente	ES. PRECEDENTE		-505,19
	Totale quote	A PREV. ANNO 26/25		-85,70
	<b>Saldo complessivo</b>			<b>-590,89</b>

L'Amministratore

Dott. Augusto Chamocho Diaz

>> SALDO COMPLESSIVO AD OGGI (15/09/25)  
IN CARICO AGU INQUILINI  
E 590,89

# **ALLEGATO M**

**R.G.E. 57/2025**

**SMART CHECKLIST**

TRIBUNALE DI

PESARO

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	GROGU SPV S.R.L.		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	187.683,76
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	7041	4937	di data 03/06/2025
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		12/05/2025
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		21/05/2025
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.		05/06/2025
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
<b>Documentazione depositata</b>	precetto		1 si
	atto di pignoramento		1 si
	nota di trascrizione		1 si
	attestazione conformità della documentazione da		
	5	parte del legale	si
<b>Istanza di vendita</b>	Data deposito istanza v.		26/06/2025
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Data dep. documentazione		26/06/2025
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
<b>Individuazione beni pignorati</b>	NCEU COMUNE DI VALLEFOGLIA: FG. 6 PART. 2547 SUB 2 CATEG A/3 - FG. 6 PART. 2547 SUB 18 CATEG C/6		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.	[REDACTED]		si
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art.599 c.p.c.	[REDACTED]		si
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
Annotazione altri pignoramenti	Nome		
	NON VI SONO ALTRI PIGNORAMENTI		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		