

	REPERTORIO N.13231	RACCOLTA N.9473	
	PROROGA DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA		
	Tra i sottoscritti Signori:		
	- Dottoressa RUSSO OLGA, nata a Genova il 26 maggio 1968, do-		
	miciliata in Genova, via Ippolito d'Aste civico 3 interno 11		
	scala Destra, la quale interviene al presente atto non in pro-		
	prio ma in qualità di Curatrice della Società:		
	"LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in		
	Genova, via Francesco Pozzo civico 21 interno 2, codice fisca-		
	le 02764000101 corrispondente al numero di iscrizione al Regi-		
	stro Imprese di Genova, numero REA GE-294692, tale nominata		
	con sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale numero		
	216/2024, emessa dal Tribunale di Genova in data 23 dicembre		
	2024, depositata in Cancelleria in data 30 dicembre 2024, che		
	in copia conforme all'originale, estratta dal fascicolo infor-		
	matico di Cancelleria fattane dalla Dottoressa Olga Russo in		
	data 24 marzo 2025, trovasi allegata sotto la lettera "A"		
	all'atto a rogito Notaio Alberto Giletta di Genova in data 25		
	marzo 2025, Repertorio N. 12084, Raccolta N. 8521, ed a quanto		
	infra autorizzata in forza di provvedimento emesso dal Giudice		
	Delegato Dottoressa Cristina Tabacchi in data 29 giugno 2026,		
	R. Liquid. Giud. n. 136/2024, che in copia conforme all'origi-		
	nale, estratta dal fascicolo informatico di Cancelleria fatta-		
	ne dalla Dottoressa Olga Russo in data 30 giugno 2026 si alle-		
	ga al presente atto sotto la lettera "A";		

	- GIULIANO GIACOMO, psicologo, nato a Genova il 17 gennaio	
	1998, domiciliato per la carica presso la sede dell'infra in-	
	dicata società, il quale dichiara di intervenire al presente	
	atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio	
	di Amministrazione della Società:	
	"MONTE AIONA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in Borzo-	
	nasca (GE), Località Costa del Prato snc, codice fiscale	
	02545240992 corrispondente al numero di iscrizione al Registro	
	Imprese di Genova, numero REA GE-494090, munito di idonei po-	
	teri a quanto infra in forza di delibera del Consiglio di Am-	
	ministrazione in data 29 giugno 2026;	
	PREMESSO CHE:	
	a) con atto a rogito Notaio Alberto Giletta di Genova in data	
	25 marzo 2025, Repertorio N. 12084, Raccolta N. 8521, regi-	
	strato a Genova il 27 marzo 2025 al numero 10352 serie 1T,	
	iscritto al Registro Imprese di Genova in data primo aprile	
	2025, la Società "LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SO-	
	CIALE" aveva concesso in affitto alla "MONTE AIONA SOCIETA'	
	COOPERATIVA SOCIALE" il ramo d'azienda di sua esclusiva tito-	
	larità corrente in Rezzoaglio, via Roma civico 53, avente ad	
	oggetto una Comunità di Alloggio per anziani denominata "L'A-	
	bete", composto da:	
	- struttura denominata come alloggio protetto autorizzata con	
	provvedimento numero 715 rilasciato dal Comune di Rezzoaglio	
	in data 14 febbraio 2024 al funzionamento di numero 15 (quin-	

	dici) posti letto;	
	- beni mobili risultanti dal documento allegato sotto la let-	
	tera "C" al suindicato contratto di affitto;	
	- rapporti contrattuali con i dipendenti risultanti dal docu-	
	mento allegato sotto la lettera "D" al suindicato contratto di	
	affitto;	
	- l'immobile di proprietà della concedente sito in Rezzoaglio,	
	via Roma civico 53, ove è svolta l'attività del ramo d'azien-	
	da, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rezzoaglio al	
	foglio 62, mappale 439, subalterno 19, Zona censuaria 1, via	
	Roma, n. 53, piano S1-T-1-2-3, categoria D4, Rendita Catastale	
	Euro 24.400,00 (ventiquattromilaquattrocento virgola zero ze-	
	ro), munito dell'attestato di prestazione energetica, numero	
	07202513151 rilasciato in data 19 marzo 2025 dal Perito Indu-	
	striale Rosario Puglia iscritto all'Elenco Regionale dei Cer-	
	tificatori Energetici al numero 9905 e scadente il 19 marzo	
	2035 trasmesso dal predetto tecnico abilitato alla banca dati	
	della prestazione energetica degli edifici della Regione Ligu-	
	ria, in data 19 marzo 2025 protocollato al numero	
	Prot/2025/0155393, che in copia conforme fattane dal Notaio	
	Alberto Giletta di Genova della copia analogica da lui certi-	
	ficata conforme all'originale allegata sotto la lettera "E"	
	all'atto a suo rogito in data 25 marzo 2025, Repertorio N.	
	12084, sopra citato, si allega al presente atto sotto la let-	
	tera "B";	

	b) l'articolo sesto del suddetto contratto di affitto di ramo	
	d'azienda indicava la durata in 6 (sei) mesi e quindi fino al	
	24 giugno 2025;	
	c) il canone di affitto mensile era stato convenuto tra le	
	parti in Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) oltre IVA	
	ove dovuta, da pagarsi alla Procedura mediante bonifico banca-	
	rio il giorno 25 (venticinque) di ogni mese;	
	d) le parti hanno prorogato la durata del suddetto contratto	
	fino al 15 dicembre 2025 con atto a rogito Notaio Alberto Gi-	
	letta di Genova in data 14 luglio 2025, Repertorio N. 12342,	
	Raccolta N. 8734, registrato a Genova il 28 luglio 2025 al nu-	
	mero 26858 serie 1T e successivamente fino al 30 giugno 2026	
	con atto autenticato nelle sottoscrizioni del Notaio Alberto	
	Giletta di Genova in data 30 dicembre 2025, Repertorio N.	
	12791, Raccolta N. 9104, registrato a Genova il 7 gennaio 2026	
	al numero 89 serie 1T	
	e) fra le parti sono intercorse trattative per il rinnovo del	
	contratto fino al 31 dicembre 2026;	
	f) con istanza al Tribunale di Genova in data 26 giugno 2026,	
	previo ottenimento favorevole della maggioranza del comitato	
	dei creditori, la concedente ha richiesto di essere autorizza-	
	ta, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 212 CCII, a	
	prorogare la durata del contratto di affitto di ramo d'azienda	
	di cui alla precedente lettera (a) fino al 31 dicembre 2026	
	senza alcun onere per la Procedura;	

	g) con provvedimento in data 29 giugno 2026, come sopra cita-	
	to, il Giudice Delegato ha autorizzato la proroga di detto	
	contratto;	
	TUTTO CIÒ PREMESSO	
	da formare parte integrante e sostanziale del presente con-	
	tratto, si conviene quanto segue:	
	ARTICOLO PRIMO	
	Le Società "LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" e	
	"MONTE AIONA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE", come sopra rappre-	
	sentate, dichiarano di prorogare, come prorogano, senza solu-	
	zione di continuità, il contratto di affitto di ramo d'azienda	
	di cui alla lettera (a) delle premesse, fino alla data del 31	
	dicembre 2026, alle medesime pattuizioni, termini e condizioni	
	già contenuti nel sopra citato contratto di affitto di azienda	
	del 25 marzo 2025.	
	Il canone d'affitto per la sua intera durata rimane convenuto	
	in Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) oltre IVA, ove	
	dovuta, mensili, da pagarsi alla Procedura mediante bonifico	
	bancario entro il giorno 25 (venticinque) di ogni mese.	
	La Società "MONTE AIONA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE", in per-	
	sona di cui sopra, dichiara di essere subentrata nei contratti	
	stipulati per l'esercizio dell'impresa relativi al ramo d'a-	
	zienda a partire dalla data di decorrenza del precedente con-	
	tratto di affitto, ed assume i diritti e gli obblighi relativi	
	a decorrere da tale data nei limiti e termini stabiliti nel	

	succitato contratto di affitto di azienda.	
	L'affittuaria, come sopra rappresentata, dichiara infine che	
	le relative autorizzazioni necessarie alla conduzione dell'e-	
	sercizio sono già intestate e permangono a proprio nome in	
	forza del sopra citato contratto di affitto.	
	ARTICOLO SECONDO	
	Le Società "LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" e	
	"MONTE AIONA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE", come sopra rappre-	
	sentate, dichiarano di confermare, come confermano tutte le	
	pattuizioni e condizioni contenute nel contratto di affitto di	
	ramo d'azienda sopra citato alla lettera (a) delle premesse,	
	che devono intendersi qui integralmente riportate e trascrit-	
	te, per quanto non espressamente derogate con il presente at-	
	to.	
	ARTICOLO TERZO	
	Ai fini della tassazione del presente atto si precisa che il	
	valore normale degli immobili in cui è esercitata il ramo d'a-	
	zienda affittato, che costituiscono parte integrante ed in-	
	scindibile del ramo d'azienda che è qui ceduto in affitto, è	
	superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo	
	dell'azienda medesima, cosicché ai sensi dell'art.35, comma 10	
	quater D.L. 223/2006, convertito con Legge 248/2006, è dovuta	
	l'imposta di registro proporzionale dell'1% (uno per cento)	
	sul canone di affitto per l'intera durata, come sopra convenu-	
	to.	

	Il presente atto è inoltre esente da imposta di bollo in quan-	
	to contratto stipulato tra cooperative sociali ai sensi	
	dell'articolo 82, comma V, D.lgs. 117/2017.	
	ARTICOLO QUARTO	
	Per tutto ciò che non è stato espressamente contemplato nel	
	presente contratto le parti rinviando alle disposizioni di leg-	
	ge in materia.	
	L'Affittuaria autorizza la Concedente a comunicare a terzi i	
	suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con	
	il presente contratto.	
	Le spese del presente contratto sono a carico dell'Affittua-	
	ria.	
	Le parti dichiarano di essere state informate in materia di	
	prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di	
	riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanzia-	
	mento del terrorismo (D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 e suc-	
	cessive modifiche ed integrazioni). In particolare, ciascun	
	sottoscritto cliente dichiara di essere consapevole delle san-	
	zioni penali previste dall'art. 55 del suddetto D.Lgs. nel ca-	
	so di omessa o falsa indicazione delle generalità del sogget-	
	to, se diverso dal cliente, per conto del quale eventualmente	
	si esegue l'operazione per cui è richiesta la prestazione pro-	
	fessionale e, pertanto, dichiara: di non essere persona poli-	
	ticamente esposta; che i titolari effettivi dell'operazione	
	corrispondono a quanto dichiarato nel presente atto e a quanto	

	consta dalle Risultanze del Registro delle Imprese; che lo	
	scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto, e	
	che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie a	
	legge, anche ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 10 marzo 2000 n.	
	74 (sottrazione al pagamento delle imposte).	
	Genova, trenta giugno duemilaventisei	
	In originale firmato	
	Olga Russo	
	Giacomo Giuliano	
	Repertorio N.13231	Raccolta N.9473
	AUTENTICA DI FIRME	
	L'anno duemilaventisei, il giorno trenta del mese di giugno,	
	in Genova, Via C.R. Ceccardi civico uno interno ventiquattro,	
	piano ottavo.	
	Io sottoscritto Dottor ALBERTO GILETTA, Notaio alla residenza	
	di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti	
	di Genova e Chiavari,	
	certifico	
	vera ed autografa la firma dei Signori:	
	- Dottoressa RUSSO OLGA, nata a Genova il 26 maggio 1968, do-	
	miciliata in Genova, via Ippolito d'Aste civico 3 interno 11	
	scala Destra, in qualità di Curatrice della Società:	
	"LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in	
	Genova, via Francesco Pozzo civico 21 interno 2, codice fisca-	
	le 02764000101 corrispondente al numero di iscrizione al Regi-	

	stro Imprese di Genova, numero REA GE-294692, tale nominata	
	con sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale numero	
	216/2024, emessa dal Tribunale di Genova in data 23 dicembre	
	2024, depositata in Cancelleria in data 30 dicembre 2024, ed a	
	quanto sopra autorizzata in forza di provvedimento emesso dal	
	Dottor Pietro Spera, in sostituzione del Giudice Delegato Dot-	
	toressa Cristina Tabacchi in data 29 giugno 2026, R. Liquid.	
	Giud. n. 136/2024;	
	- GIULIANO GIACOMO, nato a Genova il 17 gennaio 1998, domici-	
	liato per la carica presso la sede dell'infra indicata socie-	
	tà, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione	
	della Società:	
	"MONTE AIONA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in Borzo-	
	nasca (GE), Località Costa del Prato snc, codice fiscale	
	02545240992 corrispondente al numero di iscrizione al Registro	
	Imprese di Genova, numero REA GE-494090, munito di idonei po-	
	teri a quanto sopra in forza di delibera del Consiglio di Am-	
	ministrazione in data 29 giugno 2026,	
	della cui identità personale, qualifiche e poteri io Notaio	
	sono certo, che l'hanno apposta alla mia presenza in calce al-	
	la suestesa scrittura, alle ore quindici e quaranta minuti	
	primi e della quale io ho dato preventiva lettura.	
	In originale firmato	
	ALBERTO GILETTA Notaio	

Ist. n. 170 dep. 29/06/2026

OLGA RUSSO
Dottore Commercialista
Via I. D'Aste, 3/11 sd
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 - Fax 010/58.32.89
e.mail: olga.russo@studiobenzi.com

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G N. 136/2024

G.D. Dr. Tabacchi

Liquidazione Giudiziale Lanza del Vasto (LDV)

Istanza per autorizzazione integrazione programma liquidazione

Il tentativo vendita immobile Via Roma-Rezzoaglio (GE) e ramo

d'azienda alloggio l'Abete comune di Rezzoaglio (lotto unico)

Ill.mo sig. Giudice Delegato,

La sottoscritta dott.ssa Olga Russo, nominata Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe

PREMESSO

- Che con sentenza del 30 dicembre 2024 è stata dichiarata la liquidazione giudiziale della LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE (anche solo Lanza del Vasto o LDV);
- Che è stato depositato integrazione al Programma di liquidazione ex art 213 CCII della liquidazione giudiziale Lanza del Vasto società cooperativa sociale avente ad oggetto l'autorizzazione ad effettuare il primo tentativo di vendita competitiva dell'immobile ad uso comunità alloggio per anziani, Via Roma civ. 53 – Rezzoaglio (GE) e del ramo d'azienda residenza comunità alloggio l'Abete comune di Rezzoaglio di proprietà della liquidazione giudiziale (v. allegato 1);
- Che la suddetta azienda è stata affittata dalla Procedura a Monte Aiona in forza di contratti di affitto di azienda via via prorogati. Si allegano le relative istanze ed autorizzazioni ove sono indicate le motivazioni di cui alla richiesta di deroga ex art 212 CCII, sostanzialmente riconducibile alla necessità di non interrompere il pubblico servizio offerto (assistenza anziani) nonché l'ultimo atto notarile di proroga ove sono riepilogare le istanze e le relative autorizzazioni (v. allegato 2)
- Che a fronte dell'autorizzazione alla vendita di cui sopra si è provveduto a fissare la prima vendita del complesso aziendale, come sopra descritto, al prezzo base d'asta di euro 934.000,00 oltre IVA (se dovuta), con possibilità



di presentare offerte con la riduzione del 25% del valore base d'asta e, pertanto, euro 700.500,00 oltre IVA (se dovuta);

-Che la gara per vendita si è tenuta il giorno 18 giugno u.s., gara che è andata deserta (v allegato 3);

-Che l'Affittuario Monte Aiona ha comunicato quanto segue: *"In riferimento al ramo di azienda in oggetto e alla relativa asta finalizzata alla vendita dello stesso, il sottoscritto Giacomo Giuliano, in qualità di legale rappresentante di Monte Aiona società cooperativa sociale con sede in Borzonasca (partita iva 02545240992) attuale conduttrice del ramo di azienda in virtù del contratto di affitto in scadenza al 30 giugno 2026 comunica l'intenzione dell'impresa di non partecipare all'asta in scadenza. Nel contempo si conferma la disponibilità ad una proroga del contratto di affitto qualora l'asta non individuasse un acquirente del ramo.*

Nel caso in cui, nel corso di un eventuale nuovo contratto di affitto del ramo a Monte Aiona, si procedesse alla vendita del ramo citato, la scrivente si dichiara disponibile ad una risoluzione anticipata del contratto stesso.

Con i migliori saluti,

Il legale rappresentante

Dott. Giacomo Giuliano"

- Che la scrivente ritiene opportuno:

1) fissare un secondo tentativo di vendita del bene al prezzo ridotto del 25% sulla base dell'avviso di vendita già pubblicato (v. allegato 1) e rettificato per quanto riguarda il prezzo e la data della vendita;

2) prorogare il relativo contratto di affitto sino al 31/12/2026 a parità di condizioni fermo per le stesse motivazioni indicate, restando che in caso di ulteriori proroghe sarà comunque richiesto al perito di valutare comunque la congruità del canone di azienda di cui al rinnovo (v. allegato 1);

- Che l'atto di trasferimento dell'azienda e di affitto sarà stipulato mediante atto notarile, a rogito di notaio scelto dalla Procedura;

- Che, alla luce di quanto sopra riportato, la curatela ritiene opportuna procedere alla vendita di dell'immobile unitamente all'azienda, ai sensi degli artt. 213, 214, 216 CCII, nonché alla proroga del contratto di affitto anche in deroga dell'art. 212 CCII;

CHIEDE

-Che il Giudice delegato, sentito il comitato dei creditori, autorizzi la vendita di cui alla presente integrazione del programma di liquidazione;

-Che il Giudice delegato, dopo che il comitato dei creditori ha espresso il proprio parere, provveda in merito alla proroga del contratto di affitto di



azienda come indicato in premesse.

Con osservanza.

Genova, 26 giugno 2026

Il Curatore

Dott.ssa Olga Russo

Il Comitato dei creditori in merito alla presente integrazione del supplemento di liquidazione ed agli atti ivi contenuti riportata nella presente istanza. **SI ALLEGA APPROVAZIONE A**

MAGGIORANZA COMITATO CREDITORI (v. allegato 4)

Luca Sacco quale delegato Andrea Sacco	Approva	Non approva
Maurizio Parodi quale delegato Abdelouahab Karina	Approva	Non approva
Paolo Sivori quale delegato Gardella Rosa Marina	Approva	Non approva

Il Comitato dei creditori in merito all'affitto del ramo di azienda "abete" alle condizioni di cui alla presente istanza esprime il seguente parere: **SI ALLEGA PARERE FAVOREVOLE A**

MAGGIORANZA (v. allegato 4)

Luca Sacco quale delegato Andrea Sacco	Favorevole	Non favorevole
Maurizio Parodi quale delegato Abdelouahab Karina	Favorevole	Non favorevole
Paolo Sivori quale delegato Gardella Rosa Marina	Favorevole	Non favorevole



-Che il Giudice delegato, sentito il comitato dei creditori, autorizzi la vendita di cui alla presente integrazione del programma di liquidazione:

-Che il Giudice delegato, dopo che il comitato dei creditori ha espresso il proprio parere, provveda in merito alla proroga del contratto di affitto di

azienda come indicato in premesse.

R. Liquid. Giud. n. 136/2024



Tribunale di GENOVA

SEZIONE VII

Liquidazione giudiziale : LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE (n. 136/2024)

Giudice delegato: dott.ssa Cristina Tabacchi

Curatore: dott. ssa Russo

Il Giudice delegato

Vista l'istanza in data 29/06/2026

Autorizza in conformità

Si comunichi.

Genova, 29/06/2026

Il giudice

Dott.ssa C. Tabacchi

Firmato Da: CRISTINA TABACCHI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a2c4953fe46e1c40e184ddab67cc45d



ALLEGATO E AL N° 12084 DI REP
AL N° 8521 DI RACC



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202513151

VALIDO FINO AL: 19/03/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.3

Oggetto dell'attestato

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

numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio:

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

Dati identificativi



Regione: Liguria
Comune: Rezzoaglio
Indirizzo: VIA ROMA, n. 53
Piano: s1
Interno:
Coordinate GIS: 44,5280556 ; 9,3880556

Zona climatica: F
Anno di costruzione: 1970
Superficie utile riscaldata (m²): 47,28
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 260,01
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Rezzoaglio				Sezione	Foglio		Particella	439
Subalterni	da	19	a	19	da	a	da	a	
Altri subalterni									

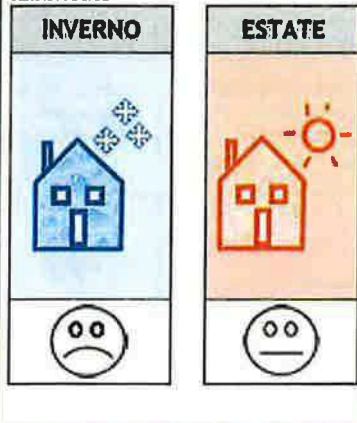
Servizi energetici presenti

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

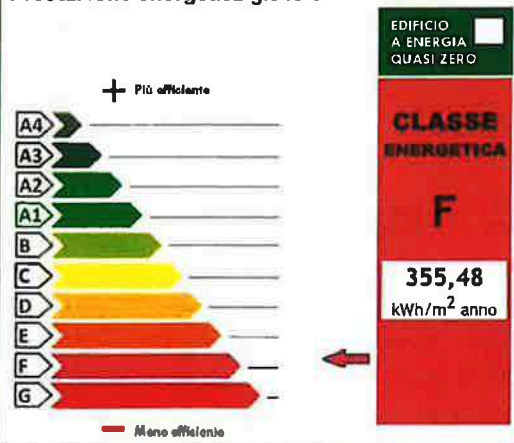
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

105,77
kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202613161

VALIDO FINO AL: 19/03/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} kWh/m ² anno 355,48
☒	Gas naturale	1.693,82 m ³	
☐	GPL	-	
☐	Carbone	-	
☐	Gasolio	-	
☐	Olio combustibile	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
☐	Propano	-	
☐	Butano	-	
☐	Kerosene	-	
☐	Antracite	-	
☐	Biomasse	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 71,10
☐	Solare fotovoltaico	-	
☐	Solare termico	-	
☐	Eolico	-	
☐	Teleriscaldamento	-	
☐	Teleraffrescamento	-	
☐	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'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 ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Pavimenti verso esterno (Intradosso)	No	8,8	E - 269,97	A3 58,88 kWh/m ² anno 19 anni
REN2					
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Generatore alimentato a biomassa, Caldaia a condensazione	No	21,4	A2 - 76,58	
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202513151

VALIDO FINO AL: 15/03/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	260,010	m ³
S - Superficie disperdente	195,389	m ²
Rapporto S/V	0,751	
EPH,nd	260,5	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,00	-
Yik	0,34	W/m ² 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 kWh/m ² anno	EPren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733 η_H	0,0	355,5
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202513151

VALIDO FINO AL: 19/03/2035



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.

si raccomandano miglioramenti

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	ROSARIO PUGLIA	
Indirizzo	via Nazionale, 409 - 98049 - VILLAFRANCA TIRRENA (ME)	
E-mail	rosariopuglia82@gmail.com	
Telefono	3290613027	
Titolo	PERITO INDUSTRIALE	
Ordine/Iscrizione	MESSINA/803	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive	9905	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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?	Sì
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 19/03/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202813181

VALIDO FINO AL: 12/03/2035



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

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

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.

Copia su supporto analogico di documento redatto su supporto informatico

Certifico io sottoscritto, dottor ALBERTO GILETTA, Notaio in Genova, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Genova e Chiavari, che la presente copia, composta di tre fogli oltre il presente, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale. La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata al certificatore Rosario Puglia il cui certificato Numero seriale: 64 9a 78 8b de 7c 2b 3e e' stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni da ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 in veste di autorità di certificazione della firma digitale, da me verificata positivamente in data 19 marzo 2025, ove risulta la vigenza dal giorno 27 maggio 2022 al giorno 18 aprile 2025.

Genova, diciannove marzo duemilaventicinque



COPIA DOCUMENTO

Certifico

io sottoscritto Dottor ALBERTO GILETTA Notaio alla residenza di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, che la copia fotostatica che precede, che si compone di sette facciate, è copia conforme dell'allegato "E" all'atto a mio rogito in data 25 marzo 2025, Repertorio numero 12084, Raccolta numero 8521, registrato all'Agenzia delle Entrate di Genova in data 27 marzo 2025 al numero 10352 Serie 1T.

Genova, trenta giugno duemilaventisei



Esente da bollo.

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si rilascia ad uso Registro Imprese.

Copia conforme all'originale, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 1 in data 7/7/2026 al n.24308 serie 1T