

■ **Data della valutazione**

martedì 30/10/2018

■ **Data del rapporto**

martedì 30/10/2018

# Rapporto di valutazione area fabbricabile vers A

Con edificio S1-PT-P1

■ **Numero della pratica**

2018-00003

■ **Richiedente valutazione**

Spett.le Paradiso S.r.l

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Camozzi

Via GARIBALDI, 186 - 46013 CANNETO SULL'OGLIO - MN

Tel. 03761850534



■ **Tipo di Valutazione**

Generica

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Valutazione del più probabile valore di mercato di un area fabbricabile

■ **Valore**

100.000,00 € Diconsi Euro centomila

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text: "ALESSANDRO CAMOZZI", "METRI", "CANNETO SULL'OGLIO", and "H. 2161".



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

<b>1</b>	<b>Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)</b>	
Classificazione	Casa	
Comune	DESENZANO DEL GARDA	
Indirizzo	Strada vicinale Della conta, cm	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali		
Superficie (m <sup>2</sup> )	215,92	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.435,72	
Valore di mercato (€)	310.000,00	

<b>2</b>	<b>Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)</b>	
Classificazione	Area urbana	
Comune	DESENZANO DEL GARDA	
Indirizzo	Strada vicinale Della conta, CM	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 48 Part. 188 Fg. 48 Part. 324 Fg. 48 Part. 328	
Superficie (m <sup>2</sup> )	4.535,00	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	22,05	
Valore di mercato (€)	100.000,00	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Casa, sito in Strada vicinale Della Conta, cm - DESENZANO DEL GARDA (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 31/10/2018;  
-Valore di mercato alla data di stima del 11/05/2018.

2 Per l'immobile classificato come Area urbana, sito in Strada vicinale Della Conta, CM - DESENZANO DEL GARDA (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)" è determinato il Valore Attuale Netto alla data di stima del 03/11/2018;  
-Valore di mercato alla data di stima del 11/05/2018.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di DESENZANO DEL GARDA Comune Catastale di DESENZANO DEL GARDA  
Catasto Terreni  
Fg. 48 Part. 324 Qualità: Seminativo , Classe 4, 0 ha 24 a 80 ca , RD 0,00 €, RA 0,00 €  
Fg. 48 Part. 328 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 20 a 55 ca , RD 0,00 €, RA 0,00 €

### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di DESENZANO DEL GARDA Comune Catastale di DESENZANO DEL GARDA  
Catasto Terreni  
Fg. 48 Part. 188 Qualità: Vigneto, Classe 2, 0 ha 16 a 40 ca , RD 0,00 €, RA 0,00 €

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o



metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 12/10/2018 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

L'immobile è un area fabbricabile inserita in un comparto soggetto a trasformazione attuativa mediante lottizzazione identificato dal PGT con il codice ATR RP 4. Tale comparto, per una più facile realizzazione è stato suddiviso in due sottocomparti realizzabili anche separatamente. L'area oggetto del presente rapporto di valutazione è collocata nel sottocomparto A.

Un estratto dei parametri edificatori dedotti dal PGT vigente nel comune di Deenzano del Garda è il seguente:

Indice di edificazione territoriale: 0,60 mc/mq

Volume a mercato libero 90%

Volume a mercato convenzionato 10%

Altezza massima fuori terra 10.00 mt

Abitante teorico = 1 ab/175 mc

Standard = 0 mq/ab

Dotazione di servizi minimi 857,83 mq

L'attuazione della trasformazione è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto (100 mt), o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento locale di igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di Igiene locale ne individui la necessità. Tale vincolo limita l'utilizzo dell'area: i 2/3 della superficie a nord sono inedificabili a causa di tale



vincolo.

Inoltre l'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Nella documentazione viene allegato l'estratto del PGT

Poichè non è stato possibile reperire dei comparabili dell'area edificabile nello stesso segmento di mercato o in segmenti prossimi, si è proceduto a identificare il più probabile valore di mercato ipotizzando un flusso di cassa dello sviluppo immobiliare dell'area. Nell'arco 4 annualità si ipotizza vengano realizzate 5 villette a schiera su due piani fuori terra ed un piano seminterrato progettate per saturare la volumetria disponibile del lotto. Il valore attuale netto dei saldi annuali costituisce il valore di mercato cercato.

Per individuare il valore di vendita delle villette è stato eseguito un MCA tramite l'individuazione di comparabili nello stesso segmento di mercato delle abitazioni civili compravendute negli ultimi due anni nella zona.

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett.le Paradiso S.r.l Cel. +393406480969 CF: 03885800981 - PIVA: 03885800981
Valutatore	Geom. Alessandro Camozzi Via GARIBALDI, 186 - 46013 CANNETO SULL'OGLIO - MN Tel. 03761850534 Cel. 3396579204 Nato il 18/06/1972 a BOZZOLO CF: CMZLSN72H18B110F



### FASI E OPERAZIONI PERITALI

<b>Data</b>	<b>Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento</b>
30/10/2018	Incarico o mandato Paradiso S.r.l (Richiedente valutazione)
30/10/2018	Inizio operazioni peritali Camozzi Alessandro (Valutatore)
30/10/2018	Esame documentale Camozzi Alessandro (Valutatore)
30/10/2018	Ricerca dati immobiliari comparabili Camozzi Alessandro (Valutatore)



## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Canneto sull'Oglio (MN), data rapporto martedì 30/10/2018



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach  Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

### ■ Valore Attuale Netto

Il valore attuale netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste negative e delle poste positive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto.

Un flusso di cassa (cash flow) è una successione di costi e ricavi (poste negative e poste positive) generati da un immobile, da un investimento, da un progetto etc. in un arco di tempo.

Il saggio di sconto per la determinazione del Valore di Mercato è il saggio di rendimento interno (TIR o IRR) di un investimento alternativo e appartenente allo stesso segmento di mercato.

Il saggio di rendimento interno (TIR o IRR) è il saggio per il quale il valore attuale netto dei costi e dei ricavi del flusso di cassa è nullo tale saggio è detto anche saggio di capitalizzazione critico in quanto ogni operazione di attualizzazione a saggi superiori al saggio critico rendono il valore attuale netto negativo.

Nelle operazioni immobiliari il saggio di sconto viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (cash flow) previsti nell'arco dell'operazione stessa.

In conformità agli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate best practices del mercato la remunerazione dei capitali investiti è rappresentata dal saggio di sconto.

Vengono in questo modo superati i limiti concettuali del criterio volto a considerare l'utile dell'imprenditore/investitore come una voce autonoma ed indipendente del flusso di cassa, è infatti evidente che la remunerazione dell'investimento è direttamente correlata al risultato economico complessivo dell'operazione, mentre non è logico nè condivisibile immaginare che l'imprenditore abbia diritto ad ottenere un utile predeterminato a prescindere dal risultato complessivo, con l'evidente paradosso che, porterebbe l'imprenditore a "guadagnare" anche in caso di operazione immobiliare in perdita.

L'approccio valutativo al flusso di cassa scontato consente di apprezzare correttamente la variabile temporale dell'operazione, in particolare per le poste dei ricavi tipicamente successive ai costi e maggiormente incerte sia nella quantità sia nell'allocazione temporale.

Il valore del saggio  $i$  di sconto è stato individuato nel 7% così come utilizzato dall'ufficio tecnico comunale per l'individuazione del valore delle aree fabbricabili soggette ad attuazione al fine della base imponibile IMU. (vedere relazione di ufficio allegata nella documentazione)



<b>Valore Attuale Netto</b>	[VAN]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
VAN	Valore Attuale Netto Valore Attuale Netto

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
	<p>Il lotto è costituito dalla'area urbana oggetto di stima. Per addivenire al più probabile valore di mercato si è ipotizzato un flusso di cassa dello sviluppo immobiliare dell'area. Nell'arco 4 annualità vengono realizzate 5 villette a schiera su due piani fuori terra ed un piano seminterrato progettate per saturare la volumetria disponibile del lotto. Il valore attuale netto dei saldi annuali costituisce il valore di mercato cercato.</p> <p>Per individuare i valore di vendita delle villette è stato eseguito un MCA tramite l'individuazione di comparabili nello stesso segmento di mercato delle abitazioni civili compravendute negli ultimi due anni nella zona.</p>
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)
2	Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)



### SCHEDA IMMOBILE

#### LOTTO 01-Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

##### ■ Denominazione

<b>Data inserimento</b>	31/10/2018	<b>Data ultima modifica</b>	05/11/2018
<b>Codice</b>	subject003-edificio fittizio per flusso di cassa		
<b>Classificazione</b>	Casa		
<b>Denominazione</b>	Abitazione unifamigliare		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	215,92 m <sup>2</sup> C <sub>dvi</sub> - Superficie Esterna Lorda (SE...		



##### ■ Ubicazione

Strada vicinale Della Conta, cm -  
25015 DESENZANO DEL GARDA - (BS)  
Zona OMI: D1/Periferica/SUD LINEA FERROVIARIA



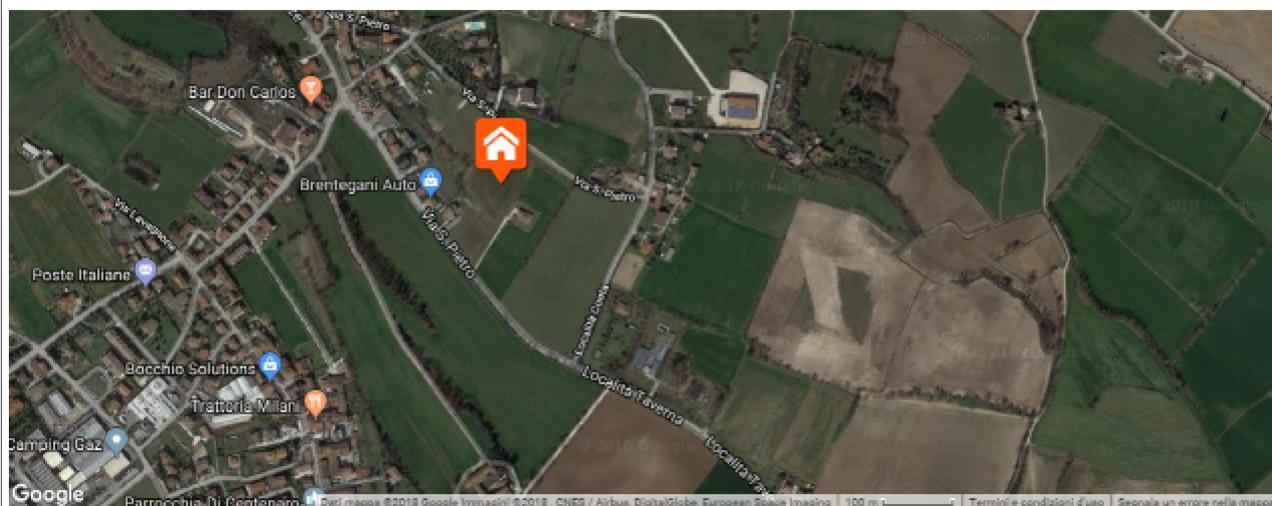
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Comune</b>	DESENZANO DEL GARDA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Strada vicinale Della Conta		
<b>Civico</b>	cm	<b>Cap</b>	25015
<b>Latitudine</b>	45° 25' 56,5541"	<b>Longitudine</b>	10° 33' 7,8294"

#### Mappa





## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 01-Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### ■ Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

#### ■ Riassunto consistenza

<b>Metodo di misura</b>		Misure da planimetria quotata			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>	
Superficie principale	S1	149,60	1,00	149,60	
Superficie balconi	SUB	21,00	0,35	7,35	
Superficie cantine	SUC	33,16	0,25	8,29	
Superficie portico	SPO	22,00	0,35	7,70	
Superficie garage autorimessa	SUG	42,25	0,50	21,13	
Superficie locali tecnici	SLT	9,29	0,20	1,86	



Superficie esterna esclusiva	Se	200,00	0,10	20,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		477,30		215,92
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

#### ■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Cantina	28,62	SUC	0,25	7,16
Lavanderia	4,54	SUC	0,25	1,14
Cen	42,25	SUG	0,50	21,13
Centrale termica	9,29	SLT	0,20	1,86
<b>Totale per piano</b>	84,70			31,27

#### ■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	74,80	S1	1,00	74,80
Portico	22,00	SPO	0,35	7,70
Area esclusiva	200,00	Se	0,10	20,00
<b>Totale per piano</b>	296,80			102,50

#### ■ Consistenza per il Piano Primo

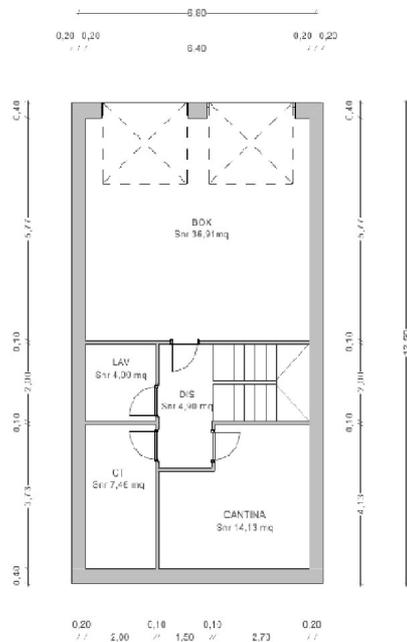
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	74,80	S1	1,00	74,80
Balconi	21,00	SUB	0,35	7,35
<b>Totale per piano</b>	95,80			82,15



**■ Planimetria**  
**subject003-edificio fittizio per flusso di cassa-Casa Strada vicinale Della Conta, cm**  
**DESENZANO DEL GARDA-BS**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata		
<b>Piano</b>	Piano Interrato -1	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	1

Progetto: *Villetta a schiera per valutazione immobiliare*



PIANO INTERRATO

STUDIO TECNICO C.A.  
 Dott. Geom. Alessandro Camozzi  
 Via Giuseppe Garibaldi 186, 46013 Canneto sull'Oglio (MN)  
 Tel. 03761850534 - Fax 03761850986  
 e-mail: geom.camozzi.alessandro@gmail.com | web:  
<http://www.facebook.com/geom.alessandro.camozzi>

nome file: SCHEMA VILLETTE 01\_T\_1.pln

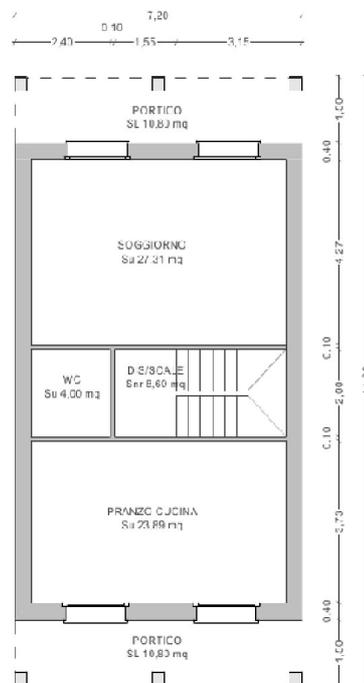
commessa n. **Villetta fittizia**



**■ Planimetria**  
**subject003-edificio fittizio per flusso di cassa-Casa Strada vicinale Della Conta, cm**  
**DESENZANO DEL GARDA-BS**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata		
<b>Piano</b>	Piano Terra	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	2

Progetto: Villetta a schiera per valutazione immobiliare



PIANO TERRA

**STUDIO TECNICO C.A.**  
**Dot. Geom. Alessandro Camozzi**  
 Via Fri seppia Garibaldi 186 - 46013 Canneto sull'Oglio (MN)  
 Tel. 03761850534 - Fax 03761850986  
 e-mail: geom.camozzi.alessandro@gmail.com | web:  
<http://www.geopec.it>

nome file SCHEMA VILLETTE S1\_T\_1.pln

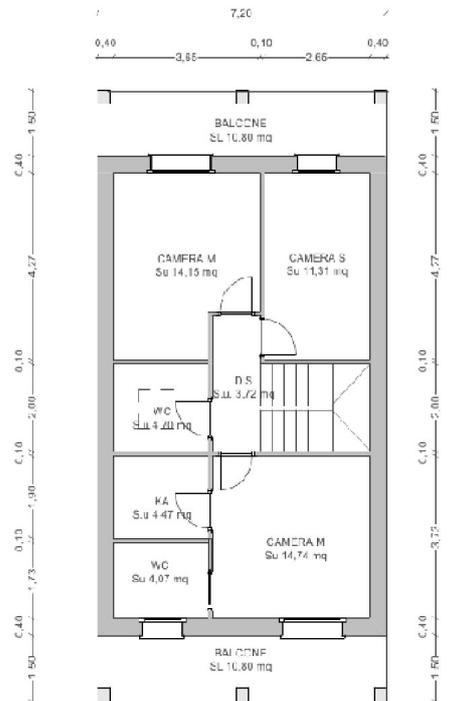
commessa n. **Villetta fittizia**



**■ Planimetria**  
**subject003-edificio fittizio per flusso di cassa-Casa Strada vicinale Della Conta, cm**  
**DESENZANO DEL GARDA-BS**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria quotata		
<b>Piano</b>	Piano Primo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	3

Progetto: Villetta a schiera per valutazione immobiliare



PIANO PRIMO

STUDIO TECNICO C.A.  
 Dott. Geom. Alessandro Camozzi  
 Via Giuseppe Garibaldi 186, 46013 Canneto sull'Oglio (MN)  
 Tel. 03761850534 - Fax 03761850986  
 e-mail: geom.camozzi.alessandro@geopec.it - web:  
<http://www.geopec.it>

nome file SCHEMA VILLETTE S1\_T\_1.pln

commessa n. Villetta fittizia



### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 01-Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

##### ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 5 = 183.600,00 da 3 a 5 = 126.225,00 da 4 a 5 = 45.900,00
Numero di bagni	NBG	2	n.	8.000,00

##### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	149,6	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	21,0	m <sup>2</sup>	0,35
Superficie cantine	SUC	33,2	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie terrazze	SUZ	0,0	m <sup>2</sup>	0,20
Superficie soffitta	SOF	0,0	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie portico	SPO	22,0	m <sup>2</sup>	0,35
Superficie garage autorimessa	SUG	42,3	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie locali tecnici	SLT	9,3	m <sup>2</sup>	0,20
Superficie esterna esclusiva	Se	200,0	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	215,9	m <sup>2</sup>	-

##### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	31/10/2018	giorno/mese/anno	-0,016



## SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 01-Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Casa
<b>Destinazione</b>	Residenziale

#### Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	DESENZANO DEL GARDA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica in frazione		

#### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Nuovo
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

#### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Villa o villetta		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	215,92/215,92	100,00
Superficie principale	S1/SUP	149,60/215,92	69,28
Superficie balconi	SUB/SUP	21,00/215,92	9,73
Superficie cantine	SUC/SUP	33,16/215,92	15,36
Superficie terrazze	SUZ/SUP	0,00/215,92	0,00
Superficie soffitta	SOF/SUP	0,00/215,92	0,00
Superficie portico	SPO/SUP	22,00/215,92	10,19
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	42,25/215,92	19,57
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	9,29/215,92	4,30
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	200,00/215,92	92,63

#### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)



### ■ Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,35
Superficie cantine	i(SUC)	0,25
Superficie terrazze	i(SUZ)	0,20
Superficie soffitta	i(SOF)	0,25
Superficie portico	i(SPO)	0,35
Superficie garage autorimessa	i(SUG)	0,50
Superficie locali tecnici	i(SLT)	0,20
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,10

<b>Saggio opportunità per i miglioramenti [j]</b> -	<b>Saggio di rival. annuo</b> -1,60
---	-------------------------------------

### ■ Rapporti di posizione

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00



## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### ■ Elenco Planimetrie

**N. 1 Immagine della pagina n.1 di 06.1 PIANO INTERRATO del 04/11/2018**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 2 Immagine della pagina n.1 di 06.2 PIANO TERRA del 04/11/2018**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 3 Immagine della pagina n.1 di 06.3 PIANO PRIMO del 04/11/2018**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



## VALUTAZIONE

### Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Casa sito in DESENZANO DEL GARDA (BS), Strada vicinale Della Conta, cm, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è mercoledì 31/10/2018.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Casa - Via VACCAROLO, 2/H - DESENZANO DEL GARDA (BS) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	92,05 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	27/12/2017
<b>Prezzo</b>	75.000,00 €



■ Casa - Via DEL FABBRO, CM - DESENZANO DEL GARDA (BS) - Comparabile B

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	143,81 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	17/10/2016
<b>Prezzo</b>	145.000,00 €

■ Casa - Via SAN PIETRO, 1/B - DESENZANO DEL GARDA (BS) - Comparabile C

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	-
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	274,15 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	174,80 m <sup>2</sup>
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	14/06/2018
<b>Prezzo</b>	300.000,00 €



## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### ■ Stima a Market Comparison Approach

#### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie verande (SUV): La superficie verande è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie soffitta (SOF): La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;



Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

• Numero di bagni (NBG): La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.  
 Unità di misura: n.;

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 10. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	75.000,00	145.000,00	300.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	27/12/2017	17/10/2016	14/06/2018	31/10/2018
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	70,9	100,5	168,5	149,6
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	15,3	13,9	0,0	21,0
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	0,0	64,9	120,6	33,2
Superficie terrazze (SUZ) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	79,9	0,0
Superficie verande (SUV) m <sup>2</sup>				0
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	27,2	0,0
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>	0,0	11,3	0,0	22,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	31,6	36,6	58,9	42,3
Superficie locali tecnici (SLT) m <sup>2</sup>			7,4	9,3
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	174,8	200,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	4	5
Numero di bagni (NBG) n.	1	2	3	2

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,016
Numero di bagni	8.000,000
Superficie balconi	0,350



Superficie cantine	0,250
Superficie esterna esclusiva	0,100
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie locali tecnici	0,200
Superficie portico	0,350
Superficie principale	1,000
Superficie soffitta	0,250
Superficie terrazze	0,200
Superficie verande	0,350

### ■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 92,05 = 814,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 145.000,00 * 1,00 / 143,81 = 1.008,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 300.000,00 * 1,00 / 274,15 = 1.094,29 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.094,29 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 814,77 \text{ €/m}^2$$

### ■ Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,016 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 75.000,00 * (-0,016) / 12 = 100,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 145.000,00 * (-0,016) / 12 = 193,33 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 300.000,00 * (-0,016) / 12 = 400,00 \text{ €/mese}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 814,77 * 1,00 = 814,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 814,77 * 1,00 = 814,77 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 814,77 * 1,00 = 814,77 \text{ €/m}^2$$



#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)**

$[i(\text{SUB})] = 0,35$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 814,77 * 0,35 = 285,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 814,77 * 0,35 = 285,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 814,77 * 0,35 = 285,17 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

$[i(\text{SUC})] = 0,25$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 814,77 * 0,25 = 203,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 814,77 * 0,25 = 203,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 814,77 * 0,25 = 203,69 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)**

$[i(\text{SUZ})] = 0,20$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 814,77 * 0,20 = 162,95 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 814,77 * 0,20 = 162,95 \text{ €/m}$$

$$p_C(\text{SUZ}) = 814,77 * 0,20 = 162,95 \text{ €/m}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)**

$[i(\text{SOF})] = 0,25$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SOF}) = 814,77 * 0,25 = 203,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SOF}) = 814,77 * 0,25 = 203,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SOF}) = 814,77 * 0,25 = 203,69 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)**

$[i(\text{SPO})] = 0,35$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 814,77 * 0,35 = 285,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPO}) = 814,77 * 0,35 = 285,17 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPO}) = 814,77 * 0,35 = 285,17 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

$[i(\text{SUG})] = 0,50$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 814,77 * 0,50 = 407,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 814,77 * 0,50 = 407,39 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 814,77 * 0,50 = 407,39 \text{ €/m}^2$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)**

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici  $i(\text{SLT})$ .

$[i(\text{SLT})] = 0,20$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SLT}) = 814,77 * 0,20 = 162,95 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SLT}) = 814,77 * 0,20 = 162,95 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SLT}) = 814,77 * 0,20 = 162,95 \text{ €/m}^2$$



**Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)**

$[i(Se)] = 0,10$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(Se) = 814,77 * 0,10 = 81,48 \text{ €/m}^2$

$p_B(Se) = 814,77 * 0,10 = 81,48 \text{ €/m}^2$

$p_C(Se) = 814,77 * 0,10 = 81,48 \text{ €/m}^2$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(SMF)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(SMF) = [i(SMF)]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	183.600,00	a preventivo di costi
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	126.225,00	a preventivo di costi
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	45.900,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(SMF) = 126.225,00 \text{ €}$

$p_B(SMF) = 126.225,00 \text{ €}$

$p_C(SMF) = 45.900,00 \text{ €}$

**Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)**

Il prezzo marginale del numero di bagni  $p(NBG)$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(NBG)]$ , della vita utile  $[Vit]$  del servizio e della sua vetustà  $[Vet]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

$[i(NBG)] = 8.000,00 \text{ €/servizio}$

Vita media utile  $[Vit] = 25$  anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(NBG) = 8.000,00 * (1 - 0/25) = 8.000,00 \text{ €/servizio}$

$p_B(NBG) = 8.000,00 * (1 - 0/25) = 8.000,00 \text{ €/servizio}$

$p_C(NBG) = 8.000,00 * (1 - 0/25) = 8.000,00 \text{ €/servizio}$



### ■ Tabella dei prezzi marginali

<b>Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
Data (DAT) €/mese	100,00	193,33	400,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	814,77	814,77	814,77
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	285,17	285,17	285,17
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	203,69	203,69	203,69
Superficie terrazze (SUZ) €/m	162,95	162,95	162,95
Superficie verande (SUV) €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	203,69	203,69	203,69
Superficie portico (SPO) €/m <sup>2</sup>	285,17	285,17	285,17
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	407,39	407,39	407,39
Superficie locali tecnici (SLT) €/m <sup>2</sup>	162,95	162,95	162,95
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	81,48	81,48	81,48
Numero di bagni (NBG) €/servizio	8.000,00	8.000,00	8.000,00



## Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		75.000,00		145.000,00		300.000,00
Data (DAT)	(0-10)	-1.000,00	(0-24)	-4.640,00	(0-4)	-1.600,00
Superficie principale (S1)	(149,6-70,9)	64.097,96	(149,6-100,5)	40.045,95	(149,6-168,5)	-15.374,71
Superficie balconi (SUB)	(21,0-15,3)	1.625,47	(21,0-13,9)	2.024,70	(21,0-0,0)	5.988,56
Superficie cantine (SUC)	(33,2-0,0)	6.754,44	(33,2-64,9)	-6.465,20	(33,2-120,6)	-17.810,87
Superficie terrazze (SUZ)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-79,9)	-13.020,02
Superficie verande (SUV)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-27,2)	-5.540,44
Superficie portico (SPO)	(22,0-0,0)	6.273,73	(22,0-11,3)	3.051,31	(22,0-0,0)	6.273,73
Superficie garage autorimessa (SUG)	(42,3-31,6)	4.354,95	(42,3-36,6)	2.293,58	(42,3-58,9)	-6.791,11
Superficie locali tecnici (SLT)	(9,3-0,0)	1.513,84	(9,3-0,0)	1.513,84	(9,3-7,4)	307,98
Superficie esterna esclusiva (Se)	(200,0-0,0)	16.295,40	(200,0-0,0)	16.295,40	(200,0-174,8)	2.053,22
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(5-3)	126.225,00	(5-3)	126.225,00	(5-4)	45.900,00
Numero di bagni (NBG)	(2-1)	8.000,00	(2-2)	0,00	(2-3)	-8.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>309.140,78</b>		<b>325.344,58</b>		<b>292.386,34</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(325.344,58 - 292.386,34) * 100] / 292.386,34 = 11,27\% < 15\%$ .

## Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(309.140,78 + 325.344,58 + 292.386,34) / 3 = 308.957,24$  €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA**  
**(BS)**

■ **Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	308.957,24

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

310.000,00 €

Diconsi Euro trecentodiecimila



## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/11/2018	<b>Data ultima modifica</b>	05/11/2018
<b>Codice</b>	subject003-area urbana		
<b>Classificazione</b>	Area urbana		
<b>Denominazione</b>	Area fabbricabile		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	4.535,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni		



#### Ubicazione

Strada vicinale Della Conta, CM -  
25015 DESENZANO DEL GARDA - (BS)  
Zona OMI: D1/Periferica/SUD LINEA FERROVIARIA

#### Urbanistica e vincoli

Estratto del PGT

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera.

90% volume destinato a mercato libero e 10% volume destinato a mercato convenzionato.

Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta.

L'attuazione dell'ambito di

trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

L'attuazione della trasformazione è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto, o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento locale di igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di Igiene locale ne individui la necessità.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.



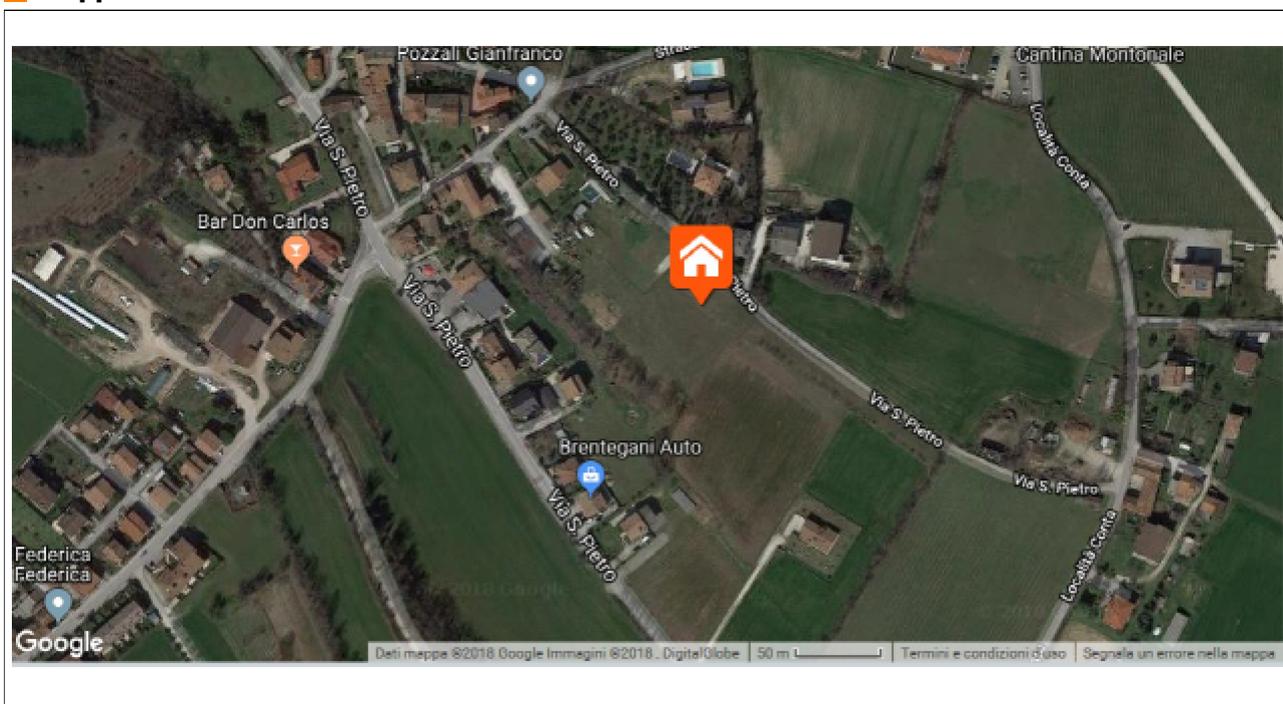
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Comune</b>	DESENZANO DEL GARDA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Strada vicinale Della Conta		
<b>Civico</b>	CM	<b>Cap</b>	25015
<b>Latitudine</b>	45° 25' 59,4001"	<b>Longitudine</b>	10° 33' 6,1686"

#### Mappa





**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>	Misure da estratto di mappa catastale			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	4.535,00	1,00	4.535,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		4.535,00		4.535,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Campagna**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie catastale	4.535,00	S1	1,00	4.535,00
<b>Totale per piano</b>	4.535,00			4.535,00



**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 01-Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)**

**■ Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	4.535,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	4.535,0	m <sup>2</sup>	-

**■ Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	03/11/2018	giorno/mese/anno	-



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Area urbana
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	DESENZANO DEL GARDA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica in frazione		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno edificabile	<b>Categoria</b>	Nuovo
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Piccola

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Casa in linea		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	4.535,00/4.535,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	4.535,00/4.535,00	100,00

**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Imprenditore	<b>Motivazione</b>	Investimento
<b>Lato offerta</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Cessione
<b>Intermediari</b>	Mediatore		

**Prezzo**

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase stagnante	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

**Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

**Analisi di mercato**

Nella zona non risulta attualmente un mercato delle aree edificabili attivo.



## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 1 DOC\_1189017300 del 04/11/2018**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 48 Particella 324 Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di DESENZANO DEL GARDA Comune catastale di DESENZANO DEL GARDA

Catasto Terreni

Fg. 48 Part. 324 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 24 a 80 ca

Il documento è stampato in coda a questo report.

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

##### **N. 2 DOC\_1125417894 del 08/02/2018**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

#### ■ Elenco Documenti amministrativi

##### **N. 3 PART TAV DP05.2 del 04/10/2018**

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 4 oo.uu - 2018 del 02/11/2018**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 5 COSTO DI COSTRUZIONE del 02/11/2018**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 6 relazione ufficio 2018 del 26/10/2018**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Metodologia di calcolo per la base imponibile IMU. Viene indicato un saggio di sconto del 7% per la valutazione delle aree edificabili

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 7 pag1 del 04/11/2018**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Estratto PGT tavola DP\_03A

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 8 pag2 del 04/11/2018**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Estratto PGT tavola DP\_03A

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 9 pag3 del 04/11/2018**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Estratto PGT tavola DP\_03A

Il documento è stampato in coda a questo report.

##### **N. 10 pag4 del 04/11/2018**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Estratto PGT tavola DP\_03A

Il documento è stampato in coda a questo report.



**N. 11 pag5 del 04/11/2018**

Estratto PGT tavola DP\_03A

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 12 pag6 del 04/11/2018**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Estratto PGT tavola DP\_03A

Il documento è stampato in coda a questo report.



## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b> DESENZANO DEL GARDA	<b>Provincia di</b> BS
---	------------------------

### Terreni - Comune catastale di DESENZANO DEL GARDA (D284)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		48	188	Vigneto	2	-	-		16	40
2		48	324	Seminativo	4	-	-		24	80
3		48	328	Seminativo	3	-	-		20	55
<b>Totali</b>						<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>61</b>	<b>75</b>

### Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 48 Part. 188 (Bene accessorio) Situazione in atti al 04/11/2018

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.640,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Questa particella non ha capacità edificatoria. Può essere utilizzata solo come elemento accessorio della lottizzazione. Dal punto di vista agricolo la produttività e il valore sono limitati a causa della sua conformazione di reliquato.

Concorrerà in minima parte al valore complessivo del lotto

Diritti Reali

Girelli Luciana nata a DESENZANO DEL GARDA il 31/07/1958 CF. GRLLCN58L71D284S in proprietà al 05/11/2018

(2) - Dettagli Particella Fg. 48 Part. 324 (Bene principale) Situazione in atti al 04/11/2018

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.480,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.1 - DOC\_1189017300 del 04/11/2018 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Girelli Luciana nata a DESENZANO DEL GARDA il 31/07/1958 CF. GRLLCN58L71D284S in proprietà al 05/11/2018

(3) - Dettagli Particella Fg. 48 Part. 328 (Bene principale) Situazione in atti al 04/11/2018

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.055,00 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

Girelli Luciana nata a DESENZANO DEL GARDA il 31/07/1958 CF. GRLLCN58L71D284S in proprietà al 05/11/2018



## VALUTAZIONE

Il Valore Attuale Netto dell'immobile, classificato come Area urbana sito in DESENZANO DEL GARDA (BS), Strada vicinale Della Conta, CM, avviene mediante la seguente formula:

Valore Attuale Netto = [VAN]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
 La data di stima è sabato 03/11/2018.

## BILANCI

### ■ Anno 0 dal 06/11/2018 al 05/11/2019

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Spese legali e notarili: Acquisto area fabbricabile 22900	22.900,00
		Progettazione definitiva: Costi per progettazione, amministrativi e legali per la predisposizione del progetto della lottizzazione e della convenzione 11300	11.300,00
		Oneri di urbanizzazione secondaria 95180	95.180,00
		Costi di costruzione generici: Realizzazione opere di urbanizzazione 75300	75.300,00
		<b>Totale Passivi</b>	204 680,00 €
		<b>Totale Netto</b>	- 204 680,00 €
<b>Totale Attivi</b>	0,00 €	<b>Totale Attivi</b>	0,00 €



■ Anno 1 dal 01/01/2018 al 31/12/2018

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendite su preliminare: Ricavi per la vendita a preliminare di n.2 unità immobiliari 15000*2	30.000,00	Progettazione definitiva: Progettazione delle unità immobiliari e predisposizione delle autorizzazioni comunali 10000	10.000,00
		Contributo costo di costruzione 8274*5	41.370,00
		Costi di costruzione generici: Costi per la realizzazione di n.2 unità immobiliari 195000*2	390.000,00
		Direzione lavori: Costi per direzione lavori, sicurezza e collaudi per n.2 unità immobiliari 12000	12.000,00
		Agency fee: Commissioni per la vendita di n. 2 unità immobiliari a preliminare 0,02*2*15000	600,00
		<b>Totale Passivi</b>	453 970,00 €
		<b>Totale Netto</b>	- 423 970,00 €
<b>Totale Attivi</b>	30 000,00 €	<b>Totale Attivi</b>	30 000,00 €

■ Anno 2 dal 01/01/2018 al 31/12/2018

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendite su preliminare: Ricavi per la vendita a preliminare di n.2 unità immobiliari 15000*2	30.000,00	Agency fee: Commissioni per la vendita di n. 2 unità immobiliari a preliminare e il saldo a rogito di n.2 unità immobiliari 0,02*2*15000+0,02*2*295000	12.400,00
Ricavi da vendita a rogito: Ricavi per il saldo a rogito di n.2 unità immobiliari 295000*2	590.000,00	Direzione lavori: Costi per direzione lavori, sicurezza e collaudi per n.2 unità immobiliari 12000	12.000,00
		Costi di costruzione generici: Costi per la realizzazione di n.2 unità immobiliari 195000*2	390.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	414 400,00 €
		<b>Totale Netto</b>	205 600,00 €
<b>Totale Attivi</b>	620 000,00 €	<b>Totale Attivi</b>	620 000,00 €



■ Anno 3 dal 01/01/2018 al 31/12/2018

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito: Ricavi per il saldo a rogito di n.2 unità immobiliari 295000*2	590.000,00	Agency fee: Commissioni per la vendita di n. 2 unità immobiliari a preliminare e il saldo a rogito di n.2 unità immobiliari	12.100,00
Ricavi da vendite su preliminare: Ricavi per la vendita a preliminare di n.2 unità immobiliari 15000	15.000,00	Costi di costruzione generici: Costi per la realizzazione di n.2 unità immobiliari 195000	195.000,00
		Direzione lavori: Costi per direzione lavori. sicurezza e collaudi per n.2 unità immobiliari 9600	9.600,00
		<b>Totale Passivi</b>	216 700,00 €
		<b>Totale Netto</b>	388 300,00 €
<b>Totale Attivi</b>	605 000,00 €	<b>Totale Attivi</b>	605 000,00 €

■ Anno 4 dal 01/01/2018 al 31/12/2018

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito: Ricavi per il saldo a rogito di n.2 unità immobiliari 295000	295.000,00	Agency fee: Commissioni per la vendita di n. 2 unità immobiliari a preliminare e il saldo a rogito di n.2 unità immobiliari 0,02*295000	5.900,00
		<b>Totale Passivi</b>	5 900,00 €
		<b>Totale Netto</b>	289 100,00 €
<b>Totale Attivi</b>	295 000,00 €	<b>Totale Attivi</b>	295 000,00 €



## ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI

### LOTTO 01 - Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)

#### ■ Stima a Market Comparison Approach

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste attive e delle poste passive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto che nel caso in esame è posto pari al 0,08 (8,00%).  
Il saggio di rendimento interno del flusso di cassa ovvero il saggio critico è pari al 0,152296 (15,23%).

#### ■ Flusso di cassa

Anno (t)	Attivo (€)	Passivo (€)	Netto (€)	F.sconto $(1+i)^{-t}$	Poste Nette Attualizzate (€)
0	0,00	204.680,00	-204.680,00	1,000000	-204.680,00
1	30.000,00	453.970,00	-423.970,00	0,925926	-392.564,81
2	620.000,00	414.400,00	205.600,00	0,857339	176.268,86
3	605.000,00	216.700,00	388.300,00	0,793832	308.245,06
4	295.000,00	5.900,00	289.100,00	0,735030	212.497,13

Valore Attuale Netto è posto pari alla sommatoria delle poste nette attualizzate 99.766,24



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)**

**Valore Attuale Netto**

Valore Attuale Netto	[VAN]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
VAN	Valore Attuale Netto	99.766,24

In conclusione il Valore Attuale Netto dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:  
100.000,00 €  
Diconsi Euro centomila

**QUADRO RIASSUNTIVO**

**Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 31/10/2018</b> è pari a 310.000,00 € per 215,9 m <sup>2</sup> pari a 1.435,85 €/m <sup>2</sup>	
2	Per l'immobile classificato come Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS) <b>il Valore Attuale Netto alla data di stima del 03/11/2018</b> è pari a 100.000,00 € per 4.535,0 m <sup>2</sup> pari a 22,05 €/m <sup>2</sup>	100.000,00
<b>Totale Lotto 1 (Valore di mercato alla data di stima 11/05/2018)</b>		100.000,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>100.000,00</b>



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1) Qual'è la capacità edificatoria (volumetria) dell'area oggetto di stima?

La capacità edificatoria risulta dalla moltiplicazione dell'indice di edificazione territoriale per la superficie territoriale:  
 $4535,00 \text{ mq} \times 0,6 \text{ mc/mq} = 2721 \text{ mc}$  di cui 2448,90 a mercato e 272,1 convenzionato

### 2) Sono presenti vincoli urbanistici o altre problematiche che limitano l'utilizzo edificatorio dell'area?

E' presente un vincolo di distanza di 100 mt rispetto ad una attività di allevamento equino. Questo comporta la non edificabilità di una porzione di circa 2/3 di area da nord a sud. Risulta utilizzabile una fascia di circa 1/3 a sud dell'area

### 3) Valore di mercato dell'area per l'acquisto ai fini di investimento?

Il valore di mercato ai fini di investimento, unico utilizzo possibile attualmente, risulta dall'analisi svolta nel rapporto di valutazione: € 100.000,00

### 4) Come può essere considerata la commerciabilità dell'area?

A causa delle limitate capacità edificatorie, del vincolo di distanza e delle richieste onerose di standard per poter attuare l'edificazione e la messa sul mercato dei lotti/edifici, si ipotizzano dei costi di lottizzazioni sopra la media rispetto al mercato di riferimento della zona. Per tale motivo si può attribuire all'area edificabile una commerciabilità bassa, sia sviluppata che soltanto urbanizzata.



## **CONCLUSIONI**

### **Rapporto di valutazione area fabbricabile vers A**

L'area oggetto della presente valutazione è stata stimata con un valore pari a € 100.000,00. Tale valore è stato ricavato dall'aver assunto un fusso di cassa sottostante ad una ipotetico sviluppo immobiliare così meglio definito:

- acquisto dell'area
- progettazione delle opere di rubanizzazione
- realizzazione delle opere di rubanizzazione
- progettazione delle unità immobiliari
- realizzazione delle unità immobiliari
- vendita delle unità immobiliari.

Gli importi indicati nel bilancio sono stati individuati analizzando le richieste del PGT, le tariffe in vigore per gli oneri di rubanizzazione, della tassa del costo di costruzione e dei costi medi di realizzazione di fabbricati con dimensione e caratteristiche ipotizzati. Tali costi di costruzione sono elaborati da CRESME (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato nell' Edilizia) annualmente ricavando i dati statistici italiani dal settore delle costruzioni suddiviso per provincia.

Si è individuato il prezzo di vendita mediante una stima in MCA (per comparazione) con la ricerca di compravendite di immobili simili avvenuti nella zona e nel segmento di mercato riconducibile all'area edificabile.

Si è proceduto alla creazione di un bilancio considerando anche le spese di Agenzia per il marketing e la vendita degli immobili mediamente praticati nella zona di Desenzano del Garda.

Le poste nette sono state poi attualizzate alla ricerca del Valore Attuale Netto utilizzando come saggio di sconto il tasso del 8% ricavato da quello utilizzato dall'ufficio tecnico di Desenzano per la valutazione del valore di mercato delle aree edificabili soggette ad attuazione per la costruzione della base imponibile IMU per il 2018 aumentato dell'1% per l'aumento del premium risk della specifica localizzazione.

Nello specifico il dato è costituito da due componenti:

Il tasso di attualizzazione individuato dal comune di Desenzano, calcolato come valore medio per tutto il territorio comunale, viene individuato valutando il tasso (o costo) opportunità, a sua volta determinato in due componenti:

- La componente free risk, che esprime il tasso di una rendita finanziaria priva di rischio usualmente identificabile nel tasso di rendimento dei titoli di stato a medio termine. Per il 2018 è stimato nel 2%;
- La componente premium risk, che esprime il rendimento atteso del capitale investito in rapporto ai rischi che l'operazione può comportare; maggiori sono i rischi, maggiore è il rendimento atteso. Si è soliti individuare tre macro categorie di rischio:

o Il rischio di business, che comprende la variazione della domanda e dell'offerta, la variazione dei costi di produzione, la capacità di mantenere il reddito operativo, il verificarsi di eventi esogeni che producano danni; per il 2018 è qui stimato nel 4%;

o Il rischio finanziario, che comprende la variazione dei tassi di interesse e di indebitamento, la possibilità di convertire il bene in liquidità, l'inflazione; per il 2018 è qui stimato nello 1%;

o Il rischio di sistema, che comprende gli imprevisti di natura normativa, amministrativa ed ambientale; per il 2018 è qui stimato nello 0%;

La presente valutazione è stata predisposta considerando l'ordinarietà dei fattori imprenditoriali.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;



-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

## ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	DOC_1189017300	✓	✓	x
2	DOC_1125417894	✓	✓	x
3	PART TAV DP05.2	✓	✓	x
4	oo.uu - 2018	✓	✓	x
5	COSTO DI COSTRUZIONE	✓	✓	x
6	relazione ufficio 2018	✓	✓	x
7	pag1	✓	✓	x
8	pag2	✓	✓	x
9	pag3	✓	✓	x
10	pag4	✓	✓	x
11	pag5	✓	✓	x
12	pag6	✓	✓	x
13	Comparabile A Rep. 60708- Contratto di compravendita Registro generale 58423, Registro Particolare 35648	x	x	✓
14	Comparabile B Rep. 56431- Contratto di compravendita Registro generale 45392, Registro Particolare 27912	x	x	✓
15	Comparabile C Rep. 54365- Contratto di compravendita Registro generale 27433, Registro Particolare 17700	x	x	✓



## FIRME

**Alessandro Camozzi**



# Indice

## Rapporto di valutazione area fabbricabile vers A

### Con edificio S1-PT-P1

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	9

### **Lotto 1**

#### **Casa Strada vicinale Della Conta, cm - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)**

Scheda immobile	10
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	17
Segmento di mercato	18
Documenti	20
Valutazione	21
Comparabili	21
Market Comparison Approach	23
Risultati della valutazione	30

#### **Area urbana Strada vicinale Della Conta, CM - 25015 - DESENZANO DEL GARDA (BS)**

Scheda immobile	31
Geografia	32
Consistenze superficiali	33
Caratteristiche	34
Segmento di mercato	35
Documenti	36
Consistenza catastale	38
Valutazione	39
Risultati della valutazione	43

Quadro riassuntivo	43
Risposte ai quesiti	44
Conclusioni Rapporto di valutazione area fabbricabile vers A	45
Elenco documenti	46
Firme	47

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>GIRELLI LUCIANA</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni siti nel comune di DESENZANO DEL GARDA ( Codice: D284) Provincia di BRESCIA</b> <b>GIRELLI LUCIANA nata a DESENZANO DEL GARDA il 31/07/1958 C.F.: GRLLCN58L71D284S</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di DESENZANO DEL GARDA(Codice D284) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
										Dominicale	Agrario		
							ha are ca						
1	48	188		-	VIGNETO	2	16	40		Euro 19,06 L. 36.900	Euro 10,59 L. 20.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 24914.1/1999)	Annotazione
2	48	324		-	SEMINAT IVO	4	24	80		Euro 9,61 L. 18.600	Euro 13,45 L. 26.040	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 24914.1/1999)	Annotazione
3	48	328		-	SEMINAT IVO	3	20	55		Euro 9,02 L. 17.468	Euro 11,67 L. 22.605	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 24914.1/1999)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 2: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare

**Immobile 3: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare

**Totale: Superficie 61,75 Redditi: Dominicale Euro 37,69 Agrario Euro 35,71**

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2018

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIRELLI Luciana nata a DESENZANO DEL GARDA il 31/07/1958	GRLLCN58L71D284S*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2005 Trascrizione in atti dal 26/07/2005 Repertorio n.: 36975 Rogante: DEFENDI CORRADO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 23705.1/2005)		

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

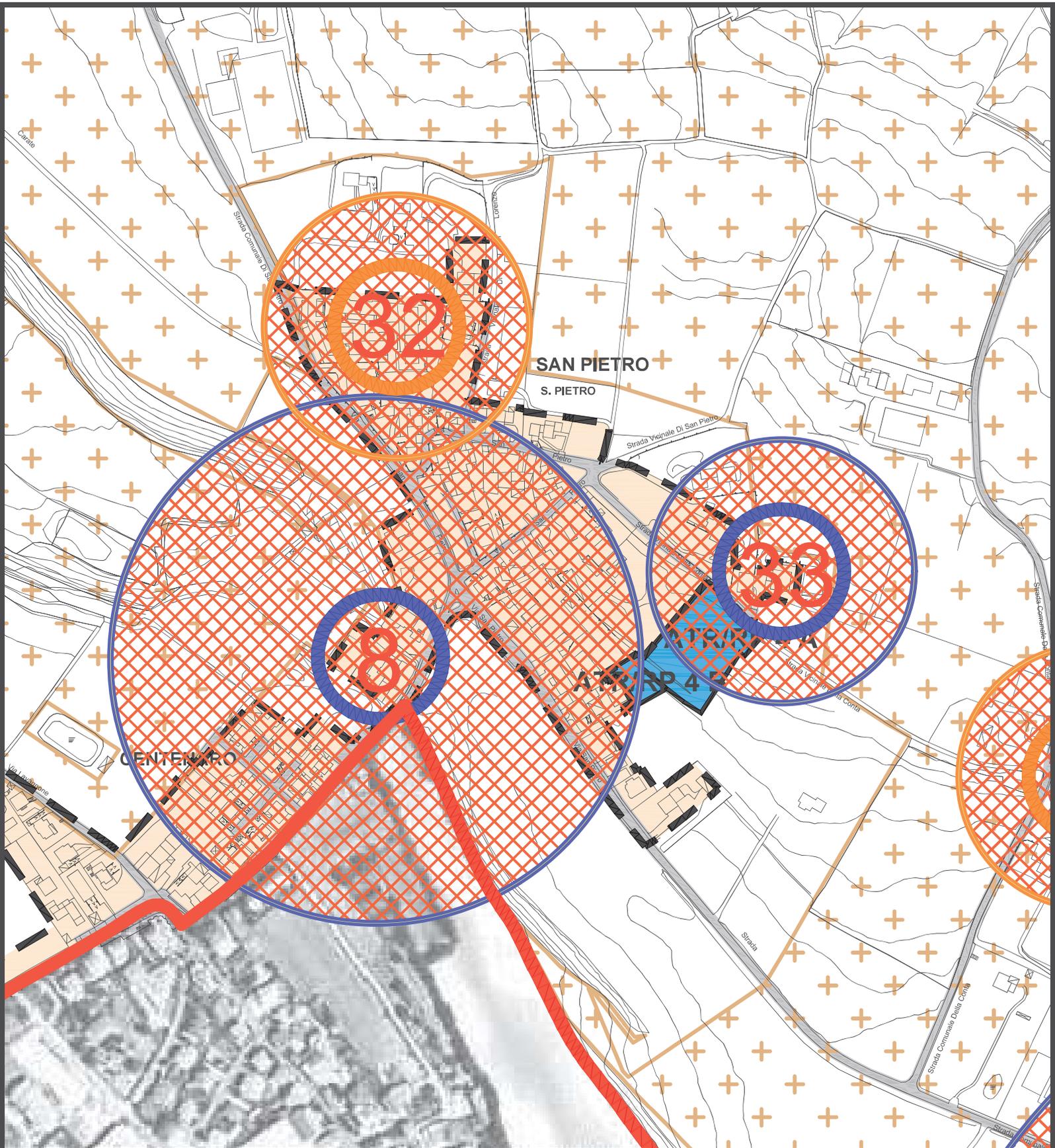


N=5032100

E=1621200

3 Particelle: 188,324,328

Comune: DESENZANO DEL GARDA  
 Foglio: 48  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Prot. n. T278316/2018  
 8-Feb-2018 16:20:6



## Aggiornamento oneri di urbanizzazione – anno 2018

DESTINAZIONI	INTERVENTI		Deliberazione della G.C. n° 121 del 16/04/2018 (da applicare a decorrere dal 16/04/2018)				
			Primaria	Secondaria	Smaltimento rifiuti	Totale	
<b>RESIDENZA</b> <i>Nuclei antica formazione (ex Zone A)</i> <i>Ambiti residenziali ad Alta Media Bassa e Rada densità-Ambiti attività Produttive – ambiti attività turistico ricettive- Ambiti ad alta incidenza di verde privato- (ex Zone B) *</i> <i>Altre zone (ex C)</i>  <i>* negli Ambiti attività Produttive – ambiti attività turistico ricettive- Ambiti ad alta incidenza di verde privato vale per la parte residenziale (al mc)</i>	Nuove costruzioni + ampliamenti	Z O N E	NAF (ex A)	€ 7,36	€ 17,49		€ 24,85
			Amb Res A-M-B amb a verde produt ricet (ex B)	€ 7,36	€ 17,49		€ 24,85
	Sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione		NAF (ex A)	€ 5,52	€ 13,12		€ 18,64
			Amb Res A-M-B amb a verde produt ricet (ex B)	€ 5,52	€ 13,12		€ 18,64
Ristrutturazioni		Ambiti attuativi (C/Altre)	€ 9,20	€ 13,12		€ 22,32	
		NAF (ex A)	€ 2,95	€ 7,00		€ 9,95	
			Amb Res A-M-B amb a verde produt ricet (ex B)	€ 2,95	€ 7,00		€ 9,95
			Ambiti attuativi (C/Altre)	€ 4,91	€ 7,00		€ 11,91
<b>ARTIGIANATO ed INDUSTRIA</b> <i>Ambiti per attività produttive industriali artigianali (al mq di SLP)</i> <i>(Area Pigna vedi Convenzione)</i>	Nuove costruzioni + ampliamenti (Area Pigna)			€ 17,41	€ 7,42 (€13,52)	€ 3,57	€ 28,40
	Ristrutturazioni (Area Pigna)			€ 8,70	€ 3,72 (€6,76)	€ 1,79	€ 14,21
<b>INDUSTRIA ALBERGHIERA</b> <i>Ambiti per attività produttive turistico ricettive (al mq di SLP)</i>	Nuove costruzioni + ampliamenti			€ 27,55	€ 23,01		€ 50,56
	Ristrutturazioni			€ 13,79	€ 11,51		25,30
<b>ATTIVITA' DIREZIONALI e COMMERCIALI</b> <i>Ambiti per attività produttive commerciali e terziarie (al mq di SLP)</i>	Nuove costruzioni + ampliamenti			€ 71,98	€ 45,40		€ 117,38
	Ristrutturazioni			€ 36,00	€ 22,70		€ 58,70
<b>CAMPEGGI</b> (per utente) <i>Ambiti per attività produttive turistico ricettive all'aria aperta</i>				€ 236,18	€ 197,13		€ 433,31
<b>PARCHEGGI COPERTI e SILOS AUTOVEICOLI</b> <i>(per posto macchina)</i>	Nuove costruzioni + ampliamenti			€ 287,90	€ 181,59		€ 469,49
	Ristrutturazioni			€ 143,95	€ 90,79		€ 234,74
<b>ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE e ASSISTENZIALI</b> <i>(per mq di SLP)</i>	Nuove costruzioni + ampliamenti			€ 14,40	€ 9,08		€ 23,48
	Ristrutturazioni			€ 7,20	€ 4,54		€ 11,74
<b>ATTREZZATURE SPORTIVE</b> (per mq di sup. coperta per impianti coperti; per mq di SLP dei servizi annessi per impianti scoperti)	Nuove costruzioni + ampliamenti			€ 7,20	€ 4,54		€ 11,74
	Ristrutturazioni			€ 3,61	€ 2,27		€ 5,88
<b>ATTREZZATURE SPETTACOLO</b> <i>(per mq di SLP)</i>	Nuove costruzioni + ampliamenti			€ 21,60	€ 13,63		€ 35,23
	Ristrutturazioni			€ 10,80	€ 6,81		€ 17,61

**P.E.E.P.:** le incidenze per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolate a parte

\* Per spazi coperti ma aperti su tre lati (portici, tettoie, ecc.) = riduzione di 1/3

Per spazi di vendita e esposizioni all'aperto = riduzione di 2/3

**COSTO DI COSTRUZIONE DELIBERATO IL 27/12/2017 delibera G.C. n° 369**  
 (da applicare alle domande di permesso di costruire rilasciati a partire dal 01/01/2018)

				<b>NUOVE COSTRUZIONI</b>	<b>INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI</b>	
<b>INCREMENTO</b>		<b>CLASSE</b>	<b>MAGGIORAZ.</b>	<b>COSTO AL MQ./EURO</b>	<b>Percentuale classe tipologica</b>	<b>Percentuale classe tipologica</b>
0	5	I	0%	414,00	6%	5%
5	10	II	5%	434,70	6%	5%
10	15	III	10%	455,40	6%	5%
15	20	IV	15%	476,10	8%	6%
20	25	V	20%	496,80	8%	6%
25	30	VI	25%	517,50	8%	6%
30	35	VII	30%	538,20	8%	6%
35	40	VIII	35%	558,90	8%	6%
40	45	IX	40%	579,60	18%	10%
45	50	X	45%	600,30	18%	10%
oltre 50		XI	50%	621,00	18%	10%

**Per edifici a destinazione TURISTICA - COMMERCIALE - DIREZIONALE = percentuale 10%**

## **RELAZIONE**

per la determinazione dei valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno **2018** ai fini I.M.U.

## **Premessa**

La presente relazione vuole pervenire alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili come individuate dall'art. 2 lettera b) del D. Lsg. 504/92.

La data di riferimento della stima è il 1° gennaio 2018.

I valori qui determinati non costituiscono autolimitazione del potere di accertamento da parte del Comune, ma assumono carattere generale di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi dai quali il medesimo Ufficio può discostarsi allorché in possesso di elementi di maggior dettaglio che devono essere presi in considerazione al momento della formazione di eventuali atti di accertamento.

La relazione, inoltre, fornisce illustrazione dei criteri e dell'*iter* logico che l'Ufficio adotta nell'ambito delle attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente.

## Metodologia

Le stime oggetto della presente elaborazione hanno carattere orientativo e costituiscono la base per l'attività di accertamento vera e propria che perverrà alla definizione motivata dello specifico valore di ciascuna area fabbricabile.

Ogni area fabbricabile, infatti, in virtù delle particolarità normative a cui risulta assoggettata e in forza delle proprie peculiarità fisiche oggettive, rappresenta un *unicum* la determinazione della cui stima comporta necessariamente una rielaborazione talvolta complessa dei valori di riferimento.

Tali valori devono essere individuati possibilmente mediante un approccio comparativo diretto con il valore di *mercato*, costituendo i metodi *al costo* o quelli *redditali* approcci estimativi subordinati.

Pertanto, la metodologia adottata procede dall'acquisizione di dati oggettivi e a valenza generale per giungere, tramite elaborazioni successive, a perfezionare i valori di ciascuna area fabbricabile.

## Fonti

Le fonti a cui attingere i dati di comparazione in prima istanza possono essere così individuati:

1. valori di scambio rilevati mediante indagini dirette;
2. valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale (il che garantisce la congruità dei dati in rapporto ai valori reperiti in altri Comuni);
3. valori venali dichiarati dai contribuenti;
4. valori dichiarati in atto eventualmente rettificati ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA;
5. valore venale utilizzato dal Comune nel calcolo dell'indennità espropriativa;
6. valori di scambio relativi ad aree scambiate dal Comune;
7. valori definiti in sede di accertamento con adesione o di ricorso e relativi ad attività di accertamento operata dal Comune per annualità di imposta precedenti;
8. valori determinati dal Comune in accertamento per annualità precedenti a quella in esame.

Si ritiene che le stime acquisite con le modalità di cui ai punti 1 e 2, seppur approssimate, siano sufficientemente attendibili per la valenza generale che solitamente presentano.

Viceversa, le stime di cui ai successivi punti presentano di norma alcune particolarità che ne limitano la loro validità, e si prestano pertanto alla sola verifica di congruità.

I valori dichiarati dai contribuenti (3) e i valori dichiarati in atto (4) non rilevano, se non quando risultino superiori a quelli determinati dal Comune, nel qual caso ne confermano la congruità.

Sotto l'aspetto statistico infatti, questi dati presentano una volatilità tale da impedire l'individuazione di un campione sufficientemente rappresentativo.

Inoltre sono in alcuni casi difficilmente interpretabili tanto da divenire inutili ai nostri scopi. Si pensi ad una dichiarazione o ad un atto che riporti un solo valore complessivo per aree con superficie, destinazione e posizione diverse, o dove si scambino solo una quota o un usufrutto.

I valori di scambio utilizzati dal Comune (5) (6) o quelli definiti in sede di adesione (7) presentano invece una limitazione di tipo temporale rispetto al momento della stima, essendo ad essa sempre precedenti.

I valori già utilizzati in anni precedenti dal Comune in accertamento (8) possono costituire un riferimento di congruità soprattutto se confermati dal buon esito della loro applicazione, pur denotando anch'essi una limitazione temporale.

### **Valori di scambio rilevati mediante indagini dirette**

Il reperimento di prezzi di compravendita realizzati per beni analoghi appartenenti al medesimo segmento di mercato è il metodo principale da adottarsi per determinare il valore di mercato.

Tuttavia, nel contesto di mercato in esame, non è possibile rintracciare un numero di compravendite valido ai fini della comparazione sia nel numero, sia nella coincidenza del segmento di mercato dal momento che quest'ultimo presuppone la coincidenza di una serie di parametri caratteristici che le aree fabbricabili difficilmente permettono di riscontrare.

Tali motivi rendono di fatto impercorribile tale metodologia al fine di presentare al contribuente un documento orientativo dotato di una qualche organicità.

### **Valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale**

La Borsa Immobiliare di Brescia, elabora tramite Pro Brixia (Camera di Commercio di Brescia) i dati forniti da diverse agenzie immobiliari. Si fa riferimento al listino dei prezzi del mercato immobiliare della Provincia di Brescia nel periodo ottobre 2017 – aprile 2018 indicativo per determinare per le stime dal 1 gennaio 2018.

Il listino, destinato a costruttori, intermediari, imprenditori ed enti pubblici, rileva i prezzi degli immobili dei Comuni della Provincia di Brescia.

Il listino determina le stime di riferimento per aree fabbricabili residenziali e produttive di completamento di medie dimensioni in sei diversi casi corrispondenti ai seguenti sei diversi comparti territoriali a diversa appetibilità di mercato.

- Desenzano
- Fronte lago
- Rivoltella
- San Martino
- Centenaro, San Pietro, Montonale
- Vaccarolo

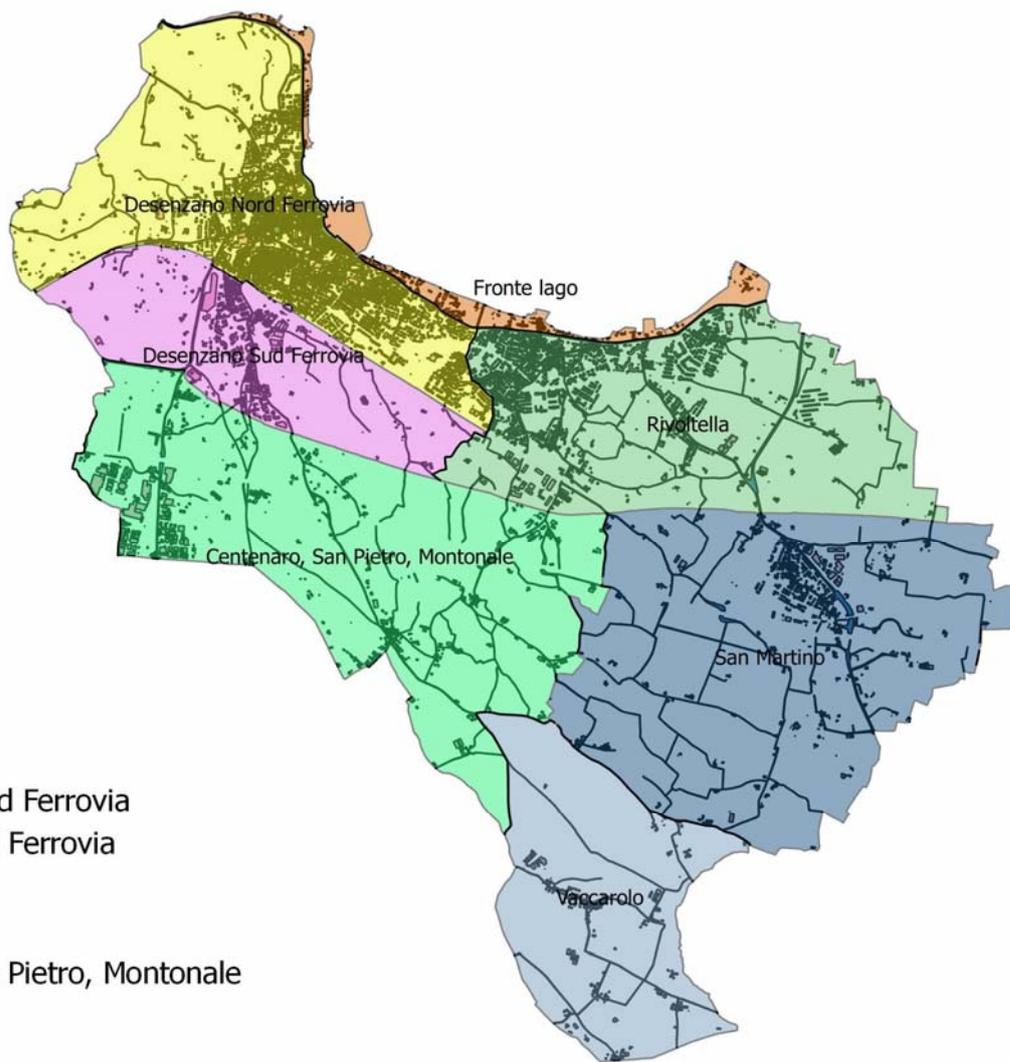
Il Listino non fornisce l'individuazione grafica di tali zone.

### **Suddivisione del territorio in zone omogenee ai fini estimativi**

Il Comune di Desenzano del Garda ritiene di procedere precisando la suddivisione del territorio ai fini estimativi determinata dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia per giungere alla seguente individuazione delle seguenti zone:

- Desenzano nord ferrovia
- Desenzano sud ferrovia
- Fronte lago
- Rivoltella
- San Martino
- Centenaro, San Pietro, Montonale
- Vaccarolo

Le zone sono graficamente individuate nella figura seguente.



## Legenda

### Zone Estimative

- Desenzano Nord Ferrovia
- Desenzano Sud Ferrovia
- Fronte lago
- Rivoltella
- Centenaro, San Pietro, Montonale
- San Martino
- Vaccarolo

## Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare

Riferendoci al Listino della Borsa Immobiliare della Provincia di Brescia, come sopra specificato, nelle diverse zone, risultano all'1 gennaio 2018 le seguenti stime di riferimento:

<b>Desenzano</b>		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	465	620
Aree produttive	€/mq	130	160

<b>Fronte Lago</b>		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	750	1000
Aree produttive	€/mq	-	-

<b>Rivoltella</b>		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	300	400
Aree produttive	€/mq	145	180

<b>San Martino</b>		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	190	250
Aree produttive	€/mq	120	150

<b>Centenaro, San Pietro, Montonale</b>		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	160	210
Aree produttive	€/mq	120	150

<b>Vaccarolo</b>		Minimo	Massimo
Aree residenziali	€/mc	100	130
Aree produttive	€/mq	95	120

### *Variazioni % 2018/2017 sul valore medio*

	Residenziali	Produttive
Desenzano	0%	0%
Fronte Lago	0%	-
Rivoltella	0%	0%
San Martino	-6,5%	0%
Centenaro, San Pietro, Montonale	-12%	0%
Vaccarolo	0%	0%

### *Significato delle stime di riferimento*

Poiché le stime sono desunte dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia, per esse valgono i presupposti desumibili dal relativo paragrafo "Avvertenze" qui di seguito richiamati.

*"Le aree residenziali si intendono completamente urbanizzate; il loro valore viene espresso in €/m<sup>3</sup> edificabili fuori terra e riferite alla superficie fondiaria; le aree produttive si intendono completamente urbanizzate; il valore viene espresso per €/m<sup>2</sup> di area fondiaria".*

## Valori unitari di riferimento per il Comune di Desenzano

### Zone estimative

#### Aree residenziali

Alla luce della diversa e più accurata suddivisione definita dal Comune di Desenzano, le stime di riferimento sono ricavate mediante l'applicazione dei seguenti criteri.

La suddivisione della zona Desenzano in parte a nord della ferrovia e in parte a sud della ferrovia muove dalla considerazione che la seconda mostra caratteristiche di appetibilità intermedie fra la zona Desenzano Nord Ferrovia a nord e Centenaro a sud. Esse risultano di poco inferiori a quelle attribuibili alla frazione di Rivoltella e pertanto le stime residenziali della parte a sud della ferrovia sono ricavate diminuendo del 10% le stime attribuite alla frazione di Rivoltella.

Inoltre, sulla scorta delle informazioni assunte dagli Uffici Tecnico e Tributi nell'ambito dello svolgimento delle proprie funzioni, tenuto altresì conto delle istanze promosse dai contribuenti, l'Ufficio ritiene di discostarsi dalle indicazioni del Listino riducendo progressivamente le stime di riferimento dalle zone più interne verso quelle a lago, senza peraltro intervenire sulle zone Fronte Lago e Centenaro, determinando perciò i seguenti fattori correttivi complessivi:

- **Desenzano nord ferrovia** 80% della stima unitaria Listino per Desenzano
- **Desenzano sud ferrovia** 90% della stima unitaria Listino per Rivoltella
- **Fronte Lago** 100% della stima unitaria Listino
- **Rivoltella** 85% della stima unitaria Listino
- **San Martino** 95% della stima unitaria Listino
- **Centenaro, San Pietro, Montonale** 100% della stima unitaria Listino
- **Vaccarolo** 100% della stima unitaria Listino

#### Aree produttive

Per quanto invece attiene alle zone produttive, si ritiene di operare una riduzione di 1/6 delle stime di listino e di allineare Rivoltella a Desenzano.

- **Desenzano nord ferrovia** 5/6 della stima unitaria Listino - Desenzano
- **Desenzano sud ferrovia** 5/6 della stima unitaria Listino - Desenzano
- **Fronte Lago** 5/6 della stima unitaria Listino
- **Rivoltella** 5/6 della stima unitaria Listino - Desenzano
- **San Martino** 5/6 della stima unitaria Listino
- **Centenaro, San Pietro, Montonale** 5/6 della stima unitaria Listino
- **Vaccarolo** 5/6 della stima unitaria Listino

### Valore

Il valore a cui ci si intende riferire nel prosieguo per dedurre le stime elementari è quello medio. Normalmente i valori minimo e massimo si discostano da quello medio per circa il 15%.

Gli scostamenti dal valore medio saranno determinati in sede di accertamento in ragione delle diverse caratteristiche che ciascuna area presenta rispetto alle caratteristiche prevalenti della zona estimativa.

I coefficienti di incremento o di decremento attribuibili alle singole caratteristiche agiscono in modo combinato affinché:

- quando siano tutti decrementativi, il valore medio sia ridotto sino al valore minimo del listino (- 15% circa del valore medio);
- quando siano tutti incrementativi, il valore medio sia aumentato sino al valore massimo del listino (+15% circa del valore medio).

### *Caratteristiche*

Nella valutazione di un'area fabbricabile (o ambito urbanistico come geometricamente definito dal poligono riportato nella cartografia dello strumento urbanistico) vengono prese in considerazione le caratteristiche desunte direttamente dal Listino:

- a) Caratteristiche che, in sede di accertamento, vengono valutate in termini di scostamento dal livello prevalente in zona e generano un fattore riduttivo o incrementativo.
  - contesto tipologico
  - contesto sociale
  - inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico
  - caratteristiche geotecniche
  - pendenza terreno
  - ubicazione
  - affaccio su area pubblica
  - pregio del panorama
  - dotazione parcheggi pubblici
  - servizi, trasporti e connessioni viarie
- b) Caratteristiche che, in sede di accertamento, vengono valutate in termini di costi da sottrarre al valore (costi di adattamento area)
  - necessità livellamento terreno
  - bonifica ambientale

### *Unità di misura*

Il valore di un'area fabbricabile risiede nella capacità edificatoria ed essa assegnata.

Lo strumento urbanistico esprime la capacità edificatoria in due opzioni:

- m<sup>3</sup> per quanto attiene alle destinazioni residenziali
- m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento (SLP) per quanto attiene alle destinazioni produttive, commerciali, direzionali;

Dal momento che il valore risulta dal prodotto della capacità edificatoria per la stima unitaria, è opportuno esprimere sin da subito le stime unitarie di riferimento nell'unità di misura idonea. In particolare è necessario convertire la stima delle aree produttive in €/m<sup>2</sup>Slp per le quali il listino presuppone un indice  $U_f = 60\%$  e rapporto di copertura  $R_c = 50\%$ .

I valori di riferimento delle aree produttive possono essere espressi in €/m<sup>2</sup>Slp applicando al valore di listino in €/m<sup>2</sup>AreaFondiarìa un fattore di conversione pari a  $1,67 \text{ m}^2\text{AreaFondiarìa}/\text{m}^2\text{Slp}$ .

Risulta quindi il seguente quadro di riferimento applicabile al Comune di Desenzano:

<b>Desenzano – nord della ferrovia</b>		<b>Medio</b>
Aree residenziali	€/mc	<b>434</b>
Aree produttive	€/mqSlp	<b>201</b>

<b>Desenzano – sud della ferrovia</b>		<b>Medio</b>
Aree residenziali	€/mc	<b>268</b>
Aree produttive	€/mqSlp	<b>201</b>

<b>Fronte Lago</b>		<b>Medio</b>
Aree residenziali	€/mc	<b>875</b>
Aree produttive	€/mqSlp	<b>-</b>

<b>Rivoltella</b>		<b>Medio</b>
Aree residenziali	€/mc	<b>298</b>
Aree produttive	€/mqSlp	<b>201</b>

<b>San Martino</b>		<b>Medio</b>
Aree residenziali	€/mc	<b>209</b>
Aree produttive	€/mqSlp	<b>187</b>

<b>Centenaro, San Pietro, Montonale</b>		<b>Medio</b>
Aree residenziali	€/mc	<b>185</b>
Aree produttive	€/mqSlp	<b>187</b>

<b>Vaccarolo</b>		<b>Medio</b>
Aree residenziali	€/mc	<b>115</b>
Aree produttive	€/mqSlp	<b>149</b>

## **Classificazione urbanistica del territorio ai fini estimativi – Ambiti e Destinazioni d'uso**

Come appare evidente, le stime di riferimento generali appena determinate nei soli e generici casi di area residenziale e produttiva non sono utilizzabili tal quali, ma devono essere conciliate alla luce delle effettive possibilità e destinazioni edificatorie che il Piano di Governo del Territorio ha previsto per ciascun Ambito.

### **Ambiti**

Il Piano di Governo del Territorio classifica le aree fabbricabili come Ambiti caratterizzati da:

- specifiche combinazioni di destinazioni d'uso ammissibili;
- specifiche capacità edificatorie;
- specifiche modalità attuative;
- specifico regime di oneri vari (quali cessioni o corresponsioni di contributi) diversamente determinato in correlazione alle diverse destinazioni d'uso ammissibili;

All'interno degli Ambiti vengono talvolta individuate casistiche particolari che, pur rifacendosi alle disposizioni generali dell'Ambito, comportano l'applicazione di parametri specifici. In questi casi la presente relazione definisce convenzionalmente le singole situazioni come "SubAmbiti".

Attraverso gli Ambiti il PGT abbandona lo schematico della suddivisione del territorio nelle zone urbanistiche omogenee di cui al DM 2 aprile 1968 per approdare ad un sistema di pianificazione di maggior dettaglio che, sotto il profilo estimativo, impone la determinazione di una stima specifica per tutte le declinazioni normative previste all'interno di ogni Ambito.

Poiché un'applicazione estimativa così estensiva sarebbe, in questa sede preventiva, oltremodo dispendiosa, **la presente relazione stabilisce il valore elementare unitario di riferimento di ogni Destinazione d'Uso**, anziché quello di ogni singolo Ambito.

### **Destinazioni d'uso**

Sebbene ogni Ambito preveda almeno una destinazione d'uso prevalente, esistono casi in cui sono previste più destinazioni prevalenti.

In astratto, quindi, la stima del valore di un'area edificabile non è determinabile in modo organico avendo riguardo per una sola destinazione prevalente, ma deve essere determinata dalla combinazione delle stime elementari di ognuna delle destinazioni d'uso ammissibili o realizzabili nelle condizioni di mercato o, se si vuole, dalla media ponderata dei valori delle singole destinazioni invocate.

Poiché non è possibile in questa sede stabilire per ciascuna situazione esistente sul territorio quale sia di volta in volta la combinazione di destinazioni d'uso corrispondente al più probabile valore di mercato dell'area, la presente relazione stabilisce i valori di riferimento estimativo delle singole destinazioni d'uso, lasciando al contribuente in fase dichiarativa e al Comune in fase di accertamento la decisione circa la combinazione di destinazioni d'uso corrispondente alla situazione del mercato.

In assenza di indicazioni particolari rilevanti ai fini estimativi, il Comune di Desenzano del Garda opera gli accertamenti considerando l'applicazione della destinazione d'uso prevalente desumibile dalla norma urbanistica locale.

Le destinazioni d'uso previste dal Piano di Governo del Territorio e oggetto della definizione delle

stime di riferimento sono le seguenti<sup>1</sup>:

Destinazione Residenziale

Ra	residenza extra agricola
Rb	residenza agricola
Rc	residenza extra agricola in ambiti agricoli
Rd	residenza di servizio
Re	residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

Destinazione Turistica

Ta	alberghi o hotel
Tb	residenza turistica alberghiera - RTA
Tc	alberghi diffusi
Td	condhotel
Te	case per ferie
Tf	ostelli per la gioventù
Tg	case e appartamenti per vacanza
Th	foresterie lombarde
Ti	locande
Tl	bed & breakfast
Tm	villaggi turistici
Tn	campeggi
To	aree di sosta

Destinazione Direzionale

Da	complessi per uffici
Db	studi professionali
Dc	uffici complementari ad altre attività

Destinazione Commerciale

Ca	esercizi di vicinato
Cb1	media struttura di vendita - 251mq < SV < 600mq
Cb2	media struttura di vendita - 601mq < SV < 2500mq
Cc	grande struttura di vendita
Cd	centro commerciale
Ce	vendita di merci ingombranti
Cf	pubblici esercizi
Cg	distributori di carburante
Ch	nuovi formati commerciali
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto
Cl	esercizio di spaccio aziendale

Destinazione Produttiva

Pa	produttivo extra agricolo in zona agricola
Pb	artigianato di servizio
Pc	attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito
Pd	artigianato e industria
Pe	attività estrattiva
Pf	depositi a cielo aperto

Destinazione Agricola

Aa*	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola
Ab*	allevamenti zootecnici famigliari
Ac*	allevamenti zootecnici non intensivi
Ad*	allevamenti zootecnici intensivi

---

<sup>1</sup> (\*) Le destinazioni contrassegnate con asterisco non vengono considerate nell'ambito della presente relazione

Ae1\* serre fisse  
Ae2\* serre mobili  
Af\* attività agrituristiche

Destinazione Servizi e tempo libero

Sa discoteche e sale ballo  
Sb attrezzature culturali per lo spettacolo  
Sc parcheggi privati  
Sd attrezzature sportive  
Se Attrezzature sportive spettacolari  
Sf Attrezzature per la salute

Destinazione Servizi Pubblici

Spa\* Parcheggi pubblici  
SPb\* Verde pubblico  
SPc\* Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore  
SPd\* Servizi pubblici di livello comunale  
Spe\* Attrezzature pubbliche di interesse generale  
SPf\* Impianti di interesse generale

## Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento per destinazione d'uso

### Unità di misura delle stime unitarie elementari di riferimento

La stima di riferimento unitaria dell'intero Ambito è correlata all'unità di misura della capacità edificatoria attribuita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

La capacità edificatoria di un Ambito è espressa in termini di Volume (m<sup>3</sup>) o di Superficie Lorda di Pavimento (m<sup>2</sup>Slp). Normalmente, solo la macro destinazione residenziale è espressa in termini di volume. Nel caso dei Servizi, è espressa in termini di rapporto di copertura, ma si assume –per la per più frequente tipologia costruttiva ad un solo piano- che essa coincida con una capacità edificatoria espressa in Slp.

La stima di riferimento di un intero ambito è determinata come media ponderata delle stime elementari delle destinazioni d'uso, fra quelle ammissibili, prese in considerazione.

Il rapporto di conversione fra la stima elementare espressa in m<sup>3</sup> e quella espressa in m<sup>2</sup>Slp è stabilito dall'art. 19.3 delle Norme Tecniche di attuazione del PGT ed è pari a 3 m<sup>2</sup> ogni m<sup>2</sup>Slp.

### Criteri per la determinazione delle stime elementari

Le stime di riferimento generali sono disponibili nei soli e generici casi di area residenziale e produttiva. Per determinare stime elementari di dettaglio per ognuna delle destinazioni d'uso previste dal PGT è pertanto necessario formulare ipotesi di correlazione.

Come si può notare, le diverse destinazioni d'uso sono organizzate in un certo numero di categorie funzionali (macrocategorie) fra cui spiccano quella residenziale e produttiva della cui stima generale possiamo disporre.

Pare quindi possibile definire un coefficiente (in aumento o in riduzione) in grado di correlare, in via generale, la stima conosciuta di una destinazione (ad esempio: quella residenziale) con la stima incognita di una diversa, ma affine, destinazione d'uso.

L'ipotesi qui formulata consiste nel confinare a se stessa la destinazione produttiva e correlare le categorie funzionali Turistica, Direzionale, Commerciale e Servizi e tempo libero a quella d'uso residenziale mediante i seguenti coefficienti:

- **Categoria Residenziale**                      **R** 100% della stima di riferimento residenziale
- **Categoria Turistica**                         **T** 100% della stima di riferimento residenziale
- **Categoria Direzionale**                     **D** 100% della stima di riferimento residenziale
- **Categoria Commerciale**                   **C** 110% della stima di riferimento residenziale
- **Categoria Produttiva**                      **P** 100% della stima di riferimento produttiva
- **Categoria Servizi e tempo libero**      **S** 100% della stima di riferimento residenziale

Per stabilire ora la stima elementare di ogni singola destinazione d'uso appartenente ad ognuna delle categorie funzionali, è possibile definire un secondo coefficiente (in aumento o in riduzione) in grado di correlare la destinazione d'uso maggiormente rappresentativa della stima di riferimento disponibile con le restanti destinazioni d'uso.

## Fattori di conversione

da applicare alle stime unitarie di riferimento per ricavare la stima unitaria delle singole sub destinazioni d'uso.

sub_destinazione	descrizione	Fattore di conversione della macrodestinazione d'uso	Fattore di conversione della subdestinazione d'uso	Fattore di conversione complessivo
Ra	residenza extra agricola	1	1	100%
Rb	residenza agricola	1	0	0%
Rc	residenza extra agricola in in ambiti agricoli	1	0,75	75%
Rd	residenza di servizio	1	0,5	50%
Re	residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	1	0,65	65%
Ta	alberghi o hotel	1	1	100%
Tb	residenza turistica alberghiera RTA	1	0,8	80%
Tc	alberghi diffusi	1	1	100%
Td	condhotel	1	1	100%
Te	case per ferie	1	1	100%
Tf	ostelli per la gioventù	1	0,5	50%
Tg	case e appartamenti per vacanza	1	1	100%
Th	foresterie lombarde	1	0,9	90%
Ti	locande	1	0,9	90%
Tl	bed & breakfast	1	0,9	90%
Tm	villaggi turistici	1	0,9	90%
Tn	campeggi	1	0,4	40%
To	aree di sosta	1	0,4	40%
Da	complessi per uffici	1	0,8	80%
Db	studi professionali	1	1	100%
Dc	uffici complementari ad altre attività	1	0,8	80%
Ca	esercizi di vicinato	1,1	1	110%
Cb1	media distribuzione di vendita tra 250 e 600 m2	1,1	1	110%
Cb2	media distribuzione di vendita tra 601 e 2500 m2	1,1	1	110%
Cc	grande distribuzione di vendita	1,1	1	110%
Cd	centro commerciale	1,1	1	110%
Ce	vendita di merci ingombranti	1,1	0,5	55%
Cf	pubblici esercizi	1,1	1	110%
Cg	distributori di carburante	1,1	0,35	39%
Ch	nuovi formati commerciali	1,1	1	110%
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	1,1	1	110%
Cl	esercizio di spaccio aziendale	1,1	0,75	83%
Pa	produttivo extra agricolo in aree agricole	1	0,75	75%
Pb	artigianato di servizio	1	1	100%
Pc	attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	1	0,65	65%
Pd	artigianato e industria	1	1	100%
Pe	attività estrattiva	1	1	100%
Pf	depositi a cielo aperto	1	0,1	10%
Sa	discoteche e sale ballo	1	0,65	65%
Sb	attrezzature culturali per lo spettacolo	1	0,5	50%
Sc	parcheggi privati	1	0,2	20%
Sd	attrezzature sportive	1	0,65	65%
Se	attrezzature sportive spettacolari	1	0,4	40%
Sf	attrezzature per la salute	1	1	100%

## Stime elementari unitarie di riferimento

Le stime elementari unitarie di riferimento sono riportate nelle seguenti esposizioni tabellari.

2018- Stime Unitarie di riferimento delle sub destinazioni d'uso espresse in €/m3 In ambiti con capacità edificatoria espressa in m3 (Volume)								
sub_destinazione	descrizione	Desenzano nord ferrovia	Desenzano sud ferrovia	Fronte lago	Rivoltella	San Martino	Centenaro, San Pietro, Montonale	Vaccarolo
Ra	residenza extra agricola	434	268	875	298	209	185	115
Rb	residenza agricola	0	0	0	0	0	0	0
Rc	residenza extra agricola in in ambiti agricoli	326	201	656	224	157	139	86
Rd	residenza di servizio	217	134	438	149	104	92	58
Re	residenza non coerente con la dest.ne d'uso d'ambito	282	174	569	194	136	120	75
Ta	alberghi o hotel	434	268	875	298	209	185	115
Tb	residenza turistica alberghiera RTA	347	214	700	238	167	148	92
Tc	alberghi diffusi	434	268	875	298	209	185	115
Td	condhotel	434	268	875	298	209	185	115
Te	case per ferie	434	268	875	298	209	185	115
Tf	ostelli per la gioventù	217	134	438	149	104	92	58
Tg	case e appartamenti per vacanza	434	268	875	298	209	185	115
Th	foresterie lombarde	391	241	788	268	188	166	104
Ti	locande	391	241	788	268	188	166	104
Tl	bed & breakfast	391	241	788	268	188	166	104
Tm	villaggi turistici	391	241	788	268	188	166	104
Tn	campeggi	174	107	350	119	84	74	46
To	aree di sosta	174	107	350	119	84	74	46
Da	complessi per uffici	347	214	700	238	167	148	92
Db	studi professionali	434	268	875	298	209	185	115
Dc	uffici complementari ad altre attività	347	214	700	238	167	148	92
Ca	esercizi di vicinato	477	295	963	328	230	204	127
Cb1	media distribuzione di vendita tra 250 e 600 m2	477	295	963	328	230	204	127
Cb2	media distribuzione di vendita tra 601 e 2500 m2	477	295	963	328	230	204	127
Cc	grande distribuzione di vendita	477	295	963	328	230	204	127
Cd	centro commerciale	477	295	963	328	230	204	127
Ce	vendita di merci ingombranti	239	147	481	164	115	102	63
Cf	pubblici esercizi	477	295	963	328	230	204	127
Cg	distributori di carburante	167	103	337	115	80	71	44
Ch	nuovi formati commerciali	477	295	963	328	230	204	127
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	477	295	963	328	230	204	127
Cl	esercizio di spaccio aziendale	358	221	722	246	172	153	95
Pa	produttivo extra agricolo in aree agricole	19	19	0	19	18	18	14
Pb	artigianato di servizio	50	50	0	50	47	47	37
Pc	attività non coerente con la dest.ne d'uso d'ambito	16	16	0	16	15	15	12
Pd	artigianato e industria	25	25	0	25	23	23	19
Pe	attività estrattiva	25	25	0	25	23	23	19
Pf	depositi a cielo aperto	5	5	0	5	5	5	4
Sa	discoteche e sale ballo	282	174	569	194	136	120	75
Sb	attrezzature culturali per lo spettacolo	217	134	438	149	104	92	58
Sc	parcheggi privati	87	54	175	60	42	37	23
Sd	attrezzature sportive	282	174	569	194	136	120	75
Se	attrezzature sportive spettacolari	174	107	350	119	84	74	46
Sf	attrezzature per la salute	434	268	875	298	209	185	115

**2018- Stime Unitarie di riferimento delle sub destinazioni d'uso espresse in €/m2Slp  
In ambiti con capacità edificatoria espressa in m2Slp (Superficie lorda di pavimento)**

sub_destinazione	descrizione	Desenzano nord ferrovia	Desenzano sud ferrovia	Fronte lago	Rivoltella	San Martino	Centenaro, San Pietro, Montonale	Vaccarolo
Ra	residenza extra agricola	1302	804	2625	894	627	555	345
Rb	residenza agricola	0	0	0	0	0	0	0
Rc	residenza extra agricola in in ambiti agricoli	976	603	1969	670	470	416	259
Rd	residenza di servizio	651	402	1312	447	314	278	172
Re	residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	846	523	1706	581	408	361	224
Ta	alberghi o hotel	1302	804	2625	894	627	555	345
Tb	residenza turistica alberghiera RTA	1042	643	2100	715	502	444	276
Tc	alberghi diffusi	1302	804	2625	894	627	555	345
Td	condhotel	1302	804	2625	894	627	555	345
Te	case per ferie	1302	804	2625	894	627	555	345
Tf	ostelli per la gioventù	651	402	1312	447	314	278	172
Tg	case e appartamenti per vacanza	1302	804	2625	894	627	555	345
Th	foresterie lombarde	1172	724	2362	805	564	500	310
Ti	locande	1172	724	2362	805	564	500	310
Tl	bed & breakfast	1172	724	2362	805	564	500	310
Tm	villaggi turistici	1172	724	2362	805	564	500	310
Tn	campeggi	521	322	1050	358	251	222	138
To	aree di sosta	521	322	1050	358	251	222	138
Da	complessi per uffici	1042	643	2100	715	502	444	276
Db	studi professionali	1302	804	2625	894	627	555	345
Dc	uffici complementari ad altre attività	1042	643	2100	715	502	444	276
Ca	esercizi di vicinato	1432	884	2888	983	690	611	380
Cb1	media distribuzione di vendita tra 250 e 600 m2	1432	884	2888	983	690	611	380
Cb2	media distribuzione di vendita tra 601 e 2500 m2	1432	884	2888	983	690	611	380
Cc	grande distribuzione di vendita	1432	884	2888	983	690	611	380
Cd	centro commerciale	1432	884	2888	983	690	611	380
Ce	vendita di merci ingombranti	716	442	1444	492	345	305	190
Cf	pubblici esercizi	1432	884	2888	983	690	611	380
Cg	distributori di carburante	501	310	1011	344	241	214	133
Ch	nuovi formati commerciali	1432	884	2888	983	690	611	380
Ci	esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	1432	884	2888	983	690	611	380
Cl	esercizio di spaccio aziendale	1074	663	2166	738	517	458	285
Pa	produttivo extra agricolo in aree agricole	151	151	0	151	140	140	112
Pb	artigianato di servizio	201	201	0	201	187	187	149
Pc	attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	131	131	0	131	122	122	97
Pd	artigianato e industria	201	201	0	201	187	187	149
Pe	attività estrattiva	201	201	0	201	187	187	149
Pf	depositi a cielo aperto	20	20	0	20	19	19	15
Sa	discoteche e sale ballo	846	523	1706	581	408	361	224
Sb	attrezzature culturali per lo spettacolo	651	402	1312	447	314	278	172
Sc	parcheggi privati	260	161	525	179	125	111	69
Sd	attrezzature sportive	846	523	1706	581	408	361	224
Se	attrezzature sportive spettacolari	521	322	1050	358	251	222	138
Sf	attrezzature per la salute	1302	804	2625	894	627	555	345

## Criteri per la valutazione delle aree fabbricabili (Ambiti)

### Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto

Nel caso di aree fabbricabili (Ambiti) la cui attuazione è possibile mediante conseguimento di titolo abilitativo diretto, la stima unitaria corrisponde alla media ponderata delle stime elementari unitarie delle singole destinazioni d'uso che, fra quelle ammissibili, si intendono attuare.

Il valore unitario  $Vu$  dell'Ambito può essere così definito:

$$Vu = \sum_0^i Su_i * f_i$$

2

dove:

$f_i$  è la quota percentuale di capacità edificatoria attribuibile alla  $i$ -esima destinazione d'uso

$Su_i$  è la stima unitaria della  $i$ -esima destinazione d'uso

### Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato

#### Criteri generali

Nel caso di aree fabbricabili ricomprese sia nel Documento di Piano in Ambiti di Trasformazione, sia nel Piano delle Regole in Ambiti consolidati soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, le norme specificano le modalità attuative e le cessioni per ciascuna destinazione d'uso. La trasformazione edilizia è assoggettata alla preventiva stipula di una convenzione urbanistica ove sono regolamentate le modalità attuative da osservare in relazione alla cessione di aree, all'eventuale monetizzazione di aree e alle diverse opere di urbanizzazione che il soggetto deve cedere, corrispondere o eseguire a favore dell'Ente.

Concettualmente, il valore di un Ambito sottoposto a tali prescrizioni, determinato all'1 gennaio dell'anno di imposta, è pari al corrispondente valore di analoga area già trasformata dedotti tutti i

---

<sup>2</sup> Ad esempio:

Si assuma di voler determinare il valore unitario  $Vu$  di un ambito a prevalente destinazione residenziale posto in zona 2 - Desenzano Sud ferrovia, la cui capacità edificatoria sia espressa nelle NTA in M3, in cui sono previste le tre destinazioni d'uso Ra - residenza extra agricola, Da - complessi per uffici, Cf - pubblici esercizi nella misura rispettiva del 60%, del 30% e del 10% della capacità edificatoria.

Dalla tabella delle stime elementari di riferimento per ambiti con CE a volume si desumono i rispettivi valori in €/m<sup>3</sup> 268, €/m<sup>3</sup> 214 e €/m<sup>3</sup> 295. Il valore unitario dell'ambito è:

$$Vu = \text{€/m}^3 268 * 60\% + \text{€/m}^3 214 * 30\% + \text{€/m}^3 295 * 10\% = \text{€/m}^3 254,50$$

Nel caso in cui la CE dell'ambito fosse espressa in m<sup>2</sup>Slp, i valori elementari vanno desunti dalla tabella per ambiti a SLP (utilizzo fondiaria).

Qualora si preveda l'utilizzo di una sola destinazione d'uso (ad esempio: quella prevalente), il valore unitario dell'Ambito è semplicemente la stima elementare di tale destinazione d'uso. Esemplicando, se in un Ambito a destinazione prevalente residenziale si considera l'utilizzo della sola destinazione d'uso Ra) residenza extra agricola, la stima unitaria elementare ad essa qui attribuita –espressa ad esempio in €/m<sup>3</sup>– è anche la stima unitaria di riferimento dell'intero Ambito.

$$Vu = Su$$

Il valore in € dell'Ambito è ottenuto applicando la stima unitaria alla capacità edificatoria ad esso attribuibile.

$$V = Vu * CE$$

costi che, alla stessa data, risultano ancora da sostenere affinché la trasformazione sia –nel futuro– completata.

In altre parole, il valore dell'Ambito è pari al prezzo che un acquirente razionale è disposto a corrispondere oggi affinché, una volta sostenuti i costi residui della trasformazione, sia possibile un domani immettere sul mercato il bene al prezzo corrispondente alla stima di un'area trasformata.

La semplice sottrazione fra il valore finale e i costi da sostenere, tuttavia, rappresenta un valore "istantaneo" che si verifica soltanto nell'ipotesi astratta in cui vi sia coincidenza temporale fra il momento dell'acquisto del bene non ancora (interamente) trasformato e quello della sua vendita allorché trasformato. Nella realtà, fra i due momenti intercorre un lasso di tempo durante il quale il promotore affronta i rischi della trasformazione e non percepisce la potenziale rendita del capitale invece investito per l'acquisto del bene.

Per ottenere il valore effettivo è necessario applicare al valore istantaneo dell'ambito un'ulteriore riduzione tanto maggiore quanto maggiori sono i rischi dell'operazione di trasformazione, quanto è maggiore è la rendita finanziaria del capitale investito e quanto è infine maggiore il tempo (orizzonte temporale) entro cui si prevede che la trasformazione sia conclusa. Essa è determinabile mediante l'attualizzazione del valore istantaneo dell'Ambito in funzione dell'orizzonte temporale espresso in anni e del tasso opportunità, a sua volta formato da una componente *free risk* legato al rendimento medio dei titoli di stato a medio termine ed una componente *premium risk* legato alle varie tipologie di rischio (rischio di business, di sistema, connesse alla trasformazione edilizia).

A differenza delle aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto, per quelle soggette a trasformazione non è possibile formulare un'esposizione tabellare del valore unitario elementare riferito per ogni Destinazione d'Uso. Il motivo risiede nel fatto che le componenti decrementali relative ai costi da sostenere variano al variare dei parametri di edificabilità che vengono stabiliti a livello di Ambito -e non già di destinazione-, sicché tali costi, riferiti ad una determinata Destinazione d'Uso, possono variare in ragione del diverso Ambito entro cui quella Destinazione è inserita.

Si deve precisare che in questo caso il processo estimativo deve obbligatoriamente riguardare l'Ambito nella sua interezza. Una volta ottenuto il valore complessivo dell'Ambito, il valore di una singola area di proprietà sarà determinata in ragione della quota di capacità edificatoria ad essa attribuibile.

#### *Criteria operativi*

Per quanto sin qui esposto, il valore  $V_C$  dell'area fabbricabile soggetta a convenzione può essere così ricavato (A):

$$V_C = \frac{(V + Osc - \sum_0^i K(i))}{(1+r)^n} \quad \text{(A)}$$

dove:

- $V$  è il valore di analoga area nell'ipotesi in cui la trasformazione sia completata (desumibile dal valore unitario  $V_u$  come calcolato in precedenza);
- $Osc$  è il costo delle opere di urbanizzazione scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari calcolati al momento della stipula della convenzione o, se trascorsi tre anni da quel momento, calcolati nell'anno della stima;
- $K(i)$  è la  $i$ -esima componente di costo residuo ancora da sostenere al 1 gennaio dell'anno di imposta, così catalogabile:
  - $K_{ui}$ , costi per opere di urbanizzazione primaria;

- $K_{iii}$ , costi per opere di urbanizzazione secondaria;
- $K_{iiii}$ , costi per opere aggiuntive;
- $K_{op}$ , costi per perequazione;
- $K_p$ , costi accessori (progettazione, amministrativi, legali)
- $K_m$ , monetizzazione aree non cedute
- $r$  è il tasso di attualizzazione;
- $n$  è l'orizzonte temporale, espresso in anni, entro cui si ritiene di poter concludere la trasformazione;

Il valore conclusivo sarà pari alla sommatoria dei valori attualizzati per ciascuno degli anni considerati all'interno del periodo di trasformazione. Il problema della determinazione del valore è quindi ricondotto alla determinazione dei suddetti parametri.

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è previsto dall'art. 45 della legge regionale 12/2005 e consiste nella riduzione dei medesimi oneri in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire un edificio nell'ambito attuativo di un comparto che abbia visto l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione. Tale disposizione si traduce quindi in un corrispondente aumento di valore dell'area fabbricabile derivante da un Piano attuativo rispetto al valore di un'area fabbricabile inserita in ambito di completamento.

Tuttavia bisogna precisare che tale distinzione non trova sempre applicazione nel mercato. Per tale motivo l'Ufficio si riserva eventualmente, in sede di accertamento, di non procedere al calcolo di tale componente aggiuntiva agendo in tal caso a favore del contribuente.

Il tasso di attualizzazione viene individuato valutando il *tasso (o costo) opportunità*, a sua volta determinato in due componenti:

- La componente *free risk*, che esprime il tasso di una rendita finanziaria priva di rischio usualmente identificabile nel tasso di rendimento dei titoli di stato a medio termine. Per il 2018 è stimato nel 2%;
- La componente *premium risk*, che esprime il rendimento atteso del capitale investito in rapporto ai rischi che l'operazione può comportare; maggiori sono i rischi, maggiore è il rendimento atteso. Si è soliti individuare tre macro categorie di rischio:
  - Il rischio di business, che comprende la variazione della domanda e dell'offerta, la variazione dei costi di produzione, la capacità di mantenere il reddito operativo, il verificarsi di eventi esogeni che producano danni; per il 2018 è qui stimato nel 4%;
  - Il rischio finanziario, che comprende la variazione dei tassi di interesse e di indebitamento, la possibilità di convertire il bene in liquidità, l'inflazione; per il 2018 è qui stimato nello 1%;
  - Il rischio di sistema, che comprende gli imprevisti di natura normativa, amministrativa ed ambientale; per il 2018 è qui stimato nello 0%;

E' possibile quindi ipotizzare, per il 2018, un tasso di attualizzazione del 7%.

I restanti parametri (costi e orizzonte temporale) vengono diversamente determinati nei due diversi momenti in cui l'Ambito sia solo previsto nel Piano di Governo del Territorio oppure sia già dotato di Convenzione Urbanistica conseguente all'approvazione definitiva di un Piano attuativo.

#### *Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato ante convenzione*

In questo primo caso, i costi ancora da sostenere sono pari alla totalità dei costi necessari e sono

stimati in via teorica in relazione ai parametri e alle prescrizioni disposti dalle norme del PGT. In caso di coesistenza di diverse destinazioni d'uso, il procedimento deve essere effettuato per ciascuna destinazione d'uso provvedendo poi ad effettuare la somma di tutte le componenti di costo ricavate.

In particolare vanno individuati;

- il costo delle opere per la viabilità, pari al relativo costo unitario per la corrispondente superficie;
- il costo della realizzazione degli standard, pari al relativo costo unitario per la corrispondente superficie (da determinarsi in base ai parametri di cessione specifici);
- il costo degli oneri accessori (progettazione, amministrativi, legali) connessi alla realizzazione delle suddette opere;
- il costo degli eventuali contributi aggiuntivi, definiti specificatamente in ogni Ambito (fra cui i costi per la perequazione (quota di sostenibilità dei servizi pubblici) o per specifiche opere oltre agli standards);

La misura delle cessioni e dei contributi compensativi sono specificamente stabiliti dal PGT per ciascun ambito.

Al proposito si fa notare che la quota di sostenibilità per l'attuazione del Piano dei Servizi viene determinata in ragione delle zone morfologiche -Fascia a lago, Fascia intermedia, Fascia sud- determinate all'art. 8.1.5 della Relazione del Piano dei Servizi.

In caso di accertamento, e sempre che non risultino motivazioni specifiche e diverse, i costi Ku massimi per metro quadro di area realizzabile che il Comune di Desenzano del Garda assumerà nello sviluppo dell'algoritmo di calcolo per la valutazione dei suddetti costi, al 1° gennaio 2018, sono i seguenti:

<b>Costi unitari opere (per m2 di area realizzata)</b>		
<b>Zona</b>	<b>Fascia_SP</b>	<b>Ku</b>
Desenzano nord ferrovia	Fascia a lago	€ 100,00
Desenzano sud ferrovia	Fascia intermedia	€ 80,00
Fronte lago	Fascia a lago	€ 100,00
Rivoltella	Fascia a lago	€ 80,00
Rivoltella	Fascia intermedia	€ 60,00
San Martino	Fascia a lago	€ 60,00
San Martino	Fascia intermedia	€ 60,00
San Martino	Fascia sud	€ 60,00
Centenaro, San Pietro, Montonale	Fascia intermedia	€ 60,00
Centenaro, San Pietro, Montonale	Fascia sud	€ 60,00
Vaccarolo	Fascia sud	€ 60,00

Ai fini della determinazione del costo di realizzazione della viabilità, l'Ufficio presuppone che l'incidenza delle aree ad essa destinate sia pari al 10% della superficie del comparto.

Le stime sono determinate nell'ipotesi –stabilita dalla norma- di cessione totale delle aree. L'eventuale monetizzazione non rileva ai fini estimativi in quanto essa, laddove fosse attuata, sarebbe pari all'utilità ritratta dal promotore per la mancata cessione, ma rileva ai fini finanziari.

L'orizzonte temporale viene definito in 3 anni, pari al tempo mediamente necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tempi superiori non sono considerabili in questo ambito estimativo in quanto l'area deve essere stimata per la sua potenzialità di essere attuata a partire dall'anno di imposta.

Per quanto riguarda il valore unitario di riferimento desunto dal listino Pro Brixia, si ricorda che esso è definito con riferimento a lotti medio piccoli sino a 1.000 mq di estensione. Pertanto i lotti di dimensioni maggiori devono procedere da un valore di riferimento iniziale proporzionalmente minore. Le ipotesi formulate in tal senso dalla presente relazione sono:

- riduzione fino al 20% sul valore intero per estensioni fino a 11.000 mq
- ulteriore riduzione fino al 30% sul valore intero per estensioni da 11.000 mq fino a 51.000 mq
- ulteriore riduzione fino al 20% sul valore intero per estensioni da 51.000 mq fino a 101.000 mq
- nessuna ulteriore riduzione per estensioni superiori a 101.000 mq.

La riduzione è calcolata per interpolazione lineare.

L'applicazione della riduzione è limitata, in termini di previsione generale, alle aree ancora da convenzionare. Non è infatti dato sapere quali dimensioni possano presentare i lotti a valle della convenzione, sia in accordo al progetto sia per effetto dei frazionamenti catastali. Diverse eventuali valutazioni potranno svolgersi in contraddittorio in sede di accertamento con adesione.

#### *Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato post convenzione*

In questo secondo caso l'orizzonte temporale è posto pari a 3 anni o meno, qualora lo stato di avanzamento dei lavori sia tale da far presumere la possibilità di concludere le opere in un tempo inferiore.

Il complesso dei costi necessari è desunto direttamente dall'atto convenzionale. E' necessario in questo caso valutare l'ammontare cumulativo dei costi sostenuti sino al 1 gennaio dell'anno di imposta e per differenza ottenere i costi ancora da sostenere.

L'Ufficio, in sede di accertamento determina lo stato di avanzamento delle opere al 1 gennaio dell'anno di imposta e deduce i costi da sostenere distribuendoli negli anni ancora necessari al completamento delle opere, e in particolare:

- il costo *Km* delle monetizzazioni delle aree non cedute e il costo *Kop* delle perequazioni sostenute interamente alla stipula della convenzione;
- il cumulo del costo delle opere *Kui*, *Kuii*, *Kuiii* sostenuto in base allo stato di avanzamento opere ipotizzato; in fase di eventuale contraddittorio potrà essere preso in considerazione lo sviluppo dei costi effettivamente verificatosi sempre che questo sia dimostrato mediante idonea documentazione contabile da presentarsi nei modi previsti dai regolamenti attuativi del Codice dei Contratti.
- il cumulo dei costi accessori *Kp* nella misura fissa del 15% (per l'anno 2018) dei costi sostenuti per le opere;

L'ammontare delle opere scomputabili *Osc* sono pari al costo delle opere cumulato al 1 gennaio dell'anno di imposta, e comunque sino e non oltre alla concorrenza del valore degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria.

### *Determinazione del valore dell'area fabbricabile soggetta a convenzione*

Applicando quindi la formula **(A)** ed effettuando la sommatoria dei valori attualizzati in ciascuno degli anni ancora mancanti alla conclusione delle opere si ottiene il valore  $V_c$  dell'Ambito soggetto a Convenzione.

Dividendo il valore trovato per la Capacità Edificatoria complessiva, si ricava il Valore unitario  $V_{cu}$ .

Qualora il contribuente possieda solo una quota dell'Ambito (e quindi della sua Capacità Edificatoria), il valore della proprietà si ottiene moltiplicando il valore unitario per la quota di capacità edificatoria posseduta in rapporto a quella totale assegnata all'Ambito. Normalmente, tale rapporto coincide con il rapporto fra la superficie catastale posseduta e la superficie catastale dell'intero Ambito. Tale conclusivo valore costituisce la base imponibile ai fini IMU per quel contribuente.

Volendo infine ricavare il valore dell'area edificabile espressa in €/m<sup>2</sup> di area, sarà sufficiente dividere il valore patrimoniale trovato per la sua superficie.

## Riepilogo

Si offre qui una sintesi delle metodologie per la determinazione dei valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno **2018** ai fini I.M.U.

- Il PGT classifica le aree fabbricabili come Ambiti.
- Il valore di un Ambito è determinato in ragione della capacità edificatoria posseduta e della stima di riferimento connessa alla destinazione d'uso ammessa;
- per ogni destinazione d'uso ammissibile l'Ufficio fa riferimento a due tabelle riportanti le stime elementari espresse nell'unità della corrispondente capacità edificatoria, rispettivamente per CE a volume e CE ad Slp;
- le stime elementari derivano da un'elaborazione delle stime offerte dal Listino della Borsa Immobiliare della Provincia di Brescia riferite ad aree urbanizzate;
- nel caso di concorrenza di più destinazioni d'uso, ogni destinazione concorre alla definizione della stima complessiva in ragione della quota di edificabilità ad essa assegnabile;
- in caso di concorrenza di più destinazioni d'uso, la stima complessiva dell'area è espressa nell'unità di misura della capacità edificatoria assegnata all'Ambito;
- nel caso in cui l'Ambito sia soggetto alla preventiva stipula di una Convenzione Urbanistica che ne regoli la successiva trasformazione, la stima dell'Ambito al 1 gennaio dell'anno di imposta sarà ridotta dei costi ancora da sostenere a quella data e il valore conclusivo sarà pari alla sommatoria dei valori annuali attualizzati;
- qualora l'Ambito sia solo previsto nel PGT, i costi da sostenere saranno ricavati con riferimento alle norme dettate dallo stesso PGT; nel caso in cui sia già stipulata una Convenzione Urbanistica, i costi da sostenere saranno ricavati con riferimento alla Convenzione stessa;
- nel caso in cui il bene da valutare sia solo parte di un Ambito, il valore di quella parte è determinato in proporzione alla Capacità Edificatoria da essa posseduta.

Desenzano del Garda, 28 maggio 2018

Il dirigente  
Area servizi al Territorio  
Arch. Mario Spagnoli

## Sommario

Premessa .....	2
Metodologia .....	3
Fonti.....	3
Valori di scambio rilevati mediante indagini dirette .....	4
Valori di scambio rilevati da enti o istituzioni a carattere provinciale .....	4
Suddivisione del territorio in zone omogenee ai fini estimativi .....	4
Valori unitari di riferimento Listino Borsa Immobiliare .....	6
Variazioni % 2018/2017 sul valore medio .....	6
Significato delle stime di riferimento .....	6
Valori unitari di riferimento per il Comune di Desenzano.....	7
Zone estimative .....	7
Aree residenziali .....	7
Aree produttive .....	7
Valore.....	7
Caratteristiche .....	8
Unità di misura .....	8
Classificazione urbanistica del territorio ai fini estimativi – Ambiti e Destinazioni d’uso.....	10
Ambiti .....	10
Destinazioni d’uso .....	10
Determinazione delle stime elementari unitarie di riferimento per destinazione d’uso .....	13
Unità di misura delle stime unitarie elementari di riferimento .....	13
Criteri per la determinazione delle stime elementari .....	13
Stime elementari unitarie di riferimento .....	15
Criteri per la valutazione delle aree fabbricabili (Ambiti) .....	17
Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo diretto.....	17
Aree fabbricabili soggette ad attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato .....	17
Criteri generali.....	17
Criteri operativi.....	18
Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato ante convenzione.....	19
Valutazione della stima per aree fabbricabili nello stato post convenzione.....	21
Determinazione del valore dell’area fabbricabile soggetta a convenzione.....	22
Riepilogo.....	23
Sommario .....	24

<b>ATR RP 4</b>	<b>Parametri attuativi</b>				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <small>da stima volume /3mt</small>
San Pietro	<small>stima da aerofotogrammetrico</small> 6.255	Residenziale bassa densità	0,60	3.753	1.251
	Volume a mercato libero = 90% (mc)		Volume a mercato convenzionato = 10% (mc)	SLP a mercato libero = 90% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 10 % (mq)
	3.378		375	1.126	125
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	21,45 ab	10,02 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	857.83 mq		643.37 mq *		* 214.46 mq

### Prescrizioni specifiche

L'ambito ATR RP4 è composto dai sub-ambiti A e B la cui attuazione è consentita anche singolarmente. In caso di attuazione per singoli ambiti, ad ognuno di essi viene assegnata una volumetria proporzionale alla superficie territoriale e conseguentemente anche i restanti parametri e le dotazioni di servizi da reperire o monetizzare sono da quantificare in rapporto alla volumetria del comparto. L'attivazione dell'ambito A è subordinata alla realizzazione e messa a disposizione del Comune della strada di accesso all'ambito B, a cura del lottizzante con oneri derivanti dalla futura attivazione del predetto ambito A, come indicata in cartografia (Strada Vicinale della Conta). L'attivazione dell'ambito B è subordinata alla realizzazione e messa a disposizione della suddetta strada di accesso a cura del Comune con oneri derivanti dalla futura attivazione del predetto ambito B.

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera.

90% volume destinato a mercato libero e 10% volume destinato a mercato convenzionato.

Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

Dotazione di standard min. 40 mq/ab.

\* Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione della trasformazione è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto, o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento locale di igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie nonchè agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di Igiene locale ne individui la necessità.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonchè dello studio geologico di fattibilità puntuale.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere l'analisi, la progettazione e la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore dell'innesto alla viabilità esistente.



# CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA

## Piano di Governo del Territorio



### Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

di Ridisegno Periurbano

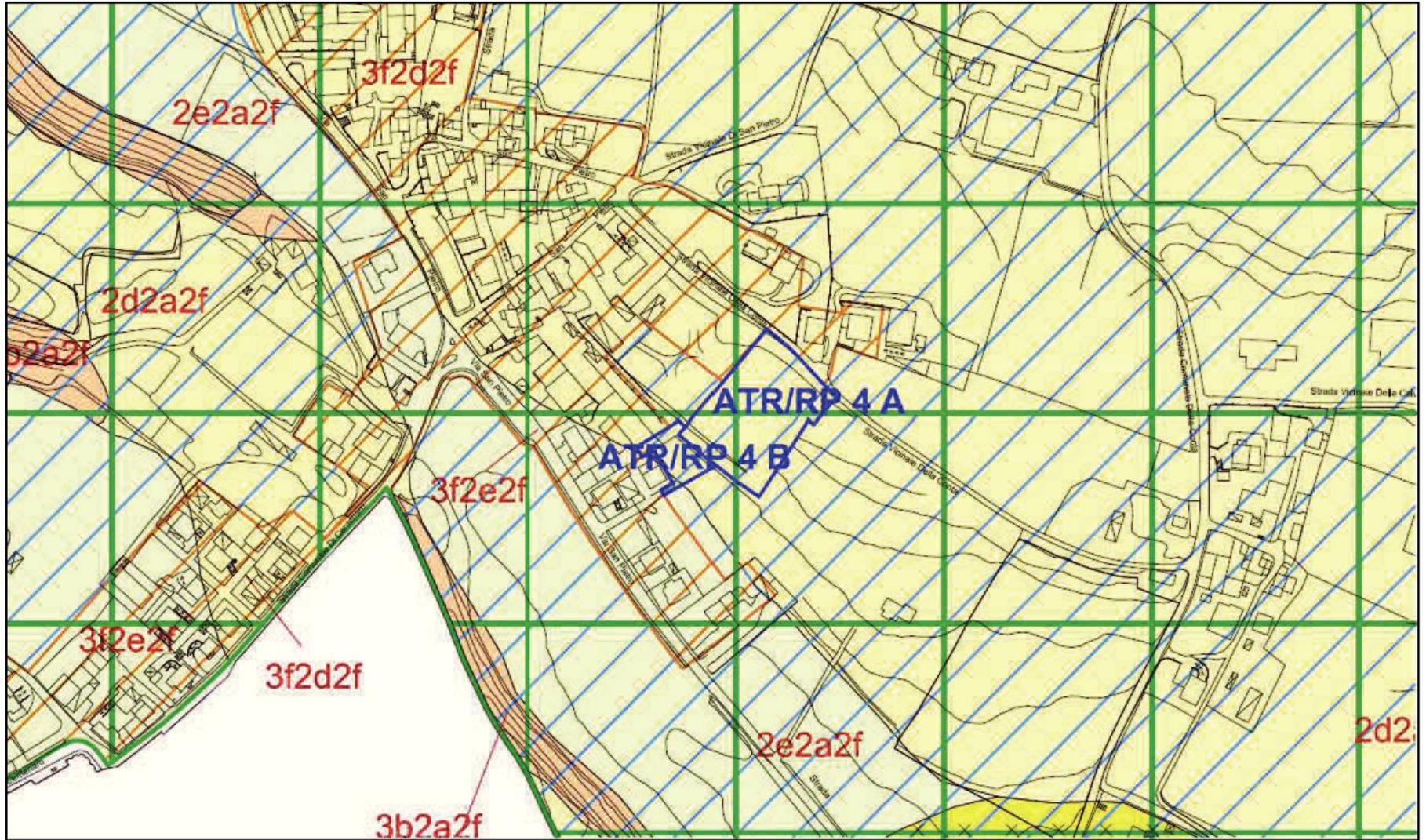
<b>ATR RP 4</b>	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano			
Fattibilità geologica	CLASSE 2a 2d 2f: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente (con ridefinizione dei perimetri)	
Reticolo idrografico	Non intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale <small>(vincoli, fasce di rispetto...)</small>	L'ambito intercetta parzialmente gli ambiti di rispetto dai pozzi, dagli allevamenti e la fascia di rispetto stradale.	
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE II: aree prevalentemente residenziali	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo	
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste	
Valore agroforestale	parzialmente in: Valore agroforestale basso e Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi	
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale:</i> aree verdi incolte e cordoni morenici <i>Paesaggio agrario:</i> seminativi semplici con presenza di filari e siepi; <i>Paesaggio storico culturale:</i> testimonianze estensive dell'antica parcelizzazione agraria; <i>Rilevanza paesistica:</i> piccola porzione di ambito a elevato valore percettivo e in prossimità di corridoi di valenza paesistica	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani	
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (4) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia	
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze	
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	<p>L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.</p> <p>Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia.</p> <p>La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi.</p> <p>L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.</p> <p>La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto.</p> <p>Si raccomanda per tale ambito, di fatto ricadente entro aree impegnate dallo strumento urbanistico vigente di prestare attenzione alla componente Ambiti ad elevato valore percettivo e di ricercare, nel piano paesistico di contesto, le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:</p> <p>a- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;</p> <p>b- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato;</p> <p>c- prestare particolare attenzione all'arredo verde ed alle mitigazioni verso azzonamento agricolo.</p>			
<b>DESTINAZIONI</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Xxa</b> destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%	<input type="checkbox"/> <b>Xxa</b> destinazione compatibile QUOTA MASSIMA n%	<input type="checkbox"/> <b>Xxa</b> destinazione secondaria QUOTA MASSIMA n%	<input type="checkbox"/> <b>Xxa</b> destinazione NON compatibile N
<b>R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE</b>				
<b>prev</b> <b>Ra</b> 100%	<b>Rb</b> N	<b>Rc</b> N	<b>Rd</b> N	<b>Re</b> N
<b>P - PRODUTTIVO</b>				
<b>sec</b> <b>Pa</b> N	<b>sec</b> <b>Pb</b> 20%	<b>Pc</b> N	<b>Pd</b> N	<b>Pe</b> N
<b>sec</b> <b>Pf</b> N				<b>sec</b> <b>Da</b> 20%
<b>D - DIREZIONALE</b>				
<b>T - TURISTICO</b>				
<b>sec</b> <b>Ta</b> 20%	<b>sec</b> <b>Tb</b> 20%	<b>sec</b> <b>Tc</b> N	<b>sec</b> <b>Td</b> 20%	<b>sec</b> <b>Te</b> 20%
<b>sec</b> <b>Tf</b> 20%	<b>sec</b> <b>Tg</b> 20%	<b>Th</b> 20%	<b>sec</b> <b>Ti</b> 20%	<b>sec</b> <b>Tl</b> 20%
<b>sec</b> <b>Tm</b> N	<b>Tn</b> N	<b>To</b> N		
<b>C - COMMERCIALE</b>				
<b>sec</b> <b>Ca</b> 20%	<b>Cb1</b> N	<b>Cb2</b> N	<b>Cc</b> N	<b>Cd</b> N
<b>sec</b> <b>Ce</b> N	<b>sec</b> <b>Cf</b> 20%	<b>Cg</b> N	<b>Ch</b> N	<b>Ci</b> N
<b>Cj</b> N	<b>Cl</b> N			<b>Sa</b> N
<b>S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO</b>				
<b>A - AGRICOLO</b>				
<b>Aa</b> N	<b>Ab</b> N	<b>Ac</b> N	<b>Ad</b> N	<b>Ae</b> N
<b>Ae2</b> N	<b>Af</b> N			<b>comp</b> <b>SPa</b> 100%
<b>SP - SERVIZI PUBBLICI</b>				
<b>comp</b> <b>SPb</b> 100%				
<b>SPc</b> N				
<b>comp</b> <b>SPd</b> 100%				
<b>sec</b> <b>SPe</b> 20%				
<b>sec</b> <b>SPf</b> N				
<b>Note</b>	<p>_Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore.</p> <p>_Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.</p> <p>_Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole</p>			



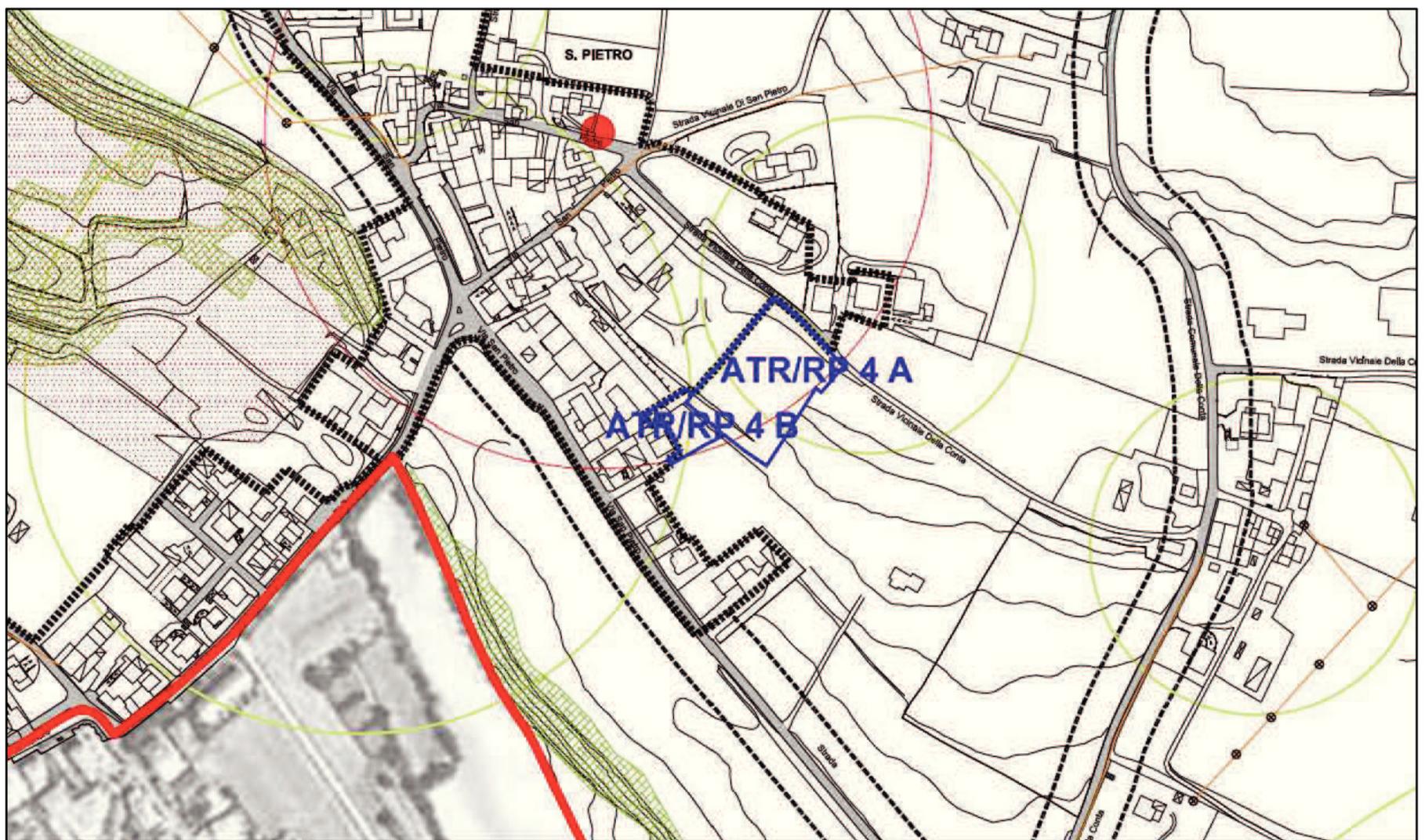
CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

**ATR RP 4**



Estratto classi di fattibilità geologica

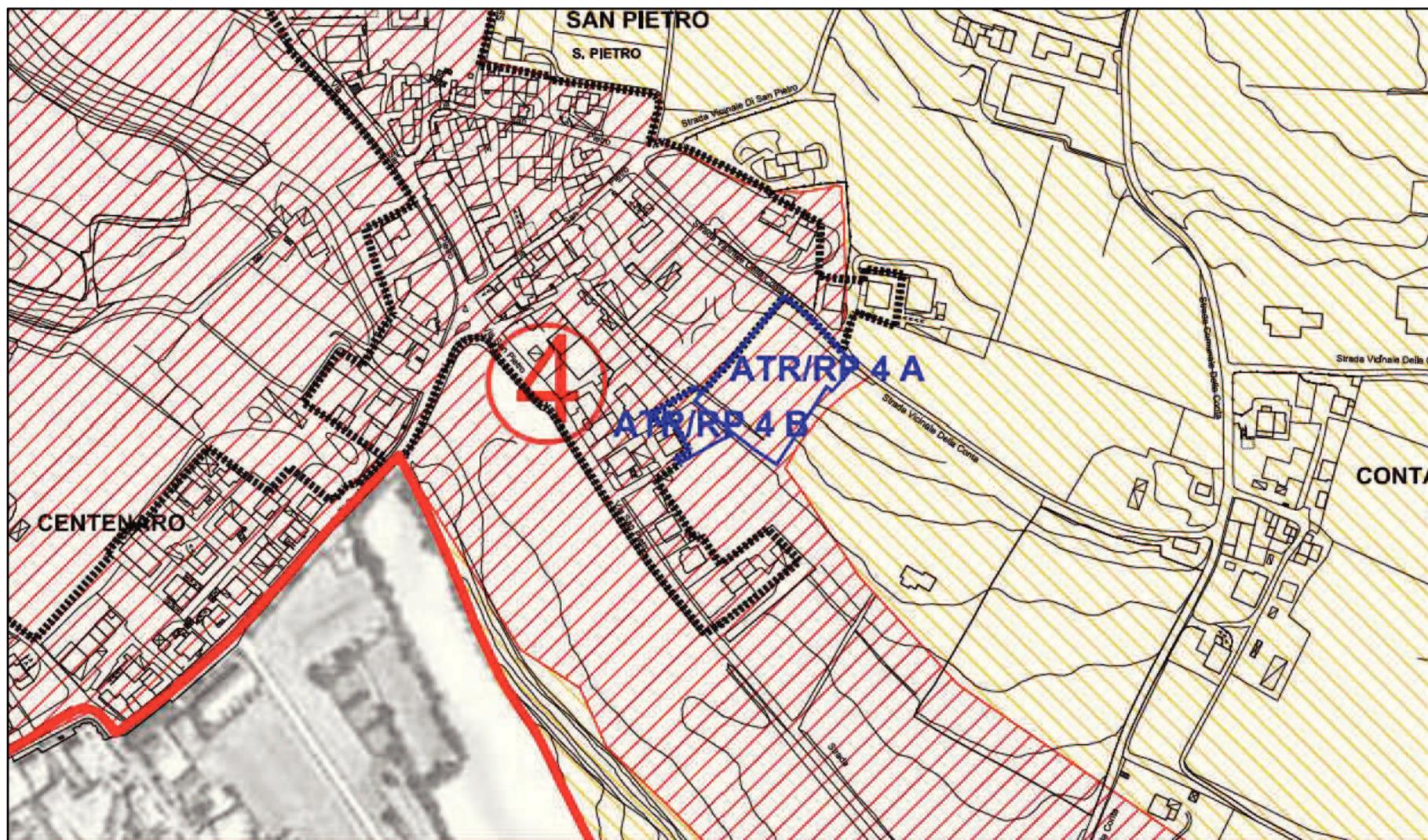


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

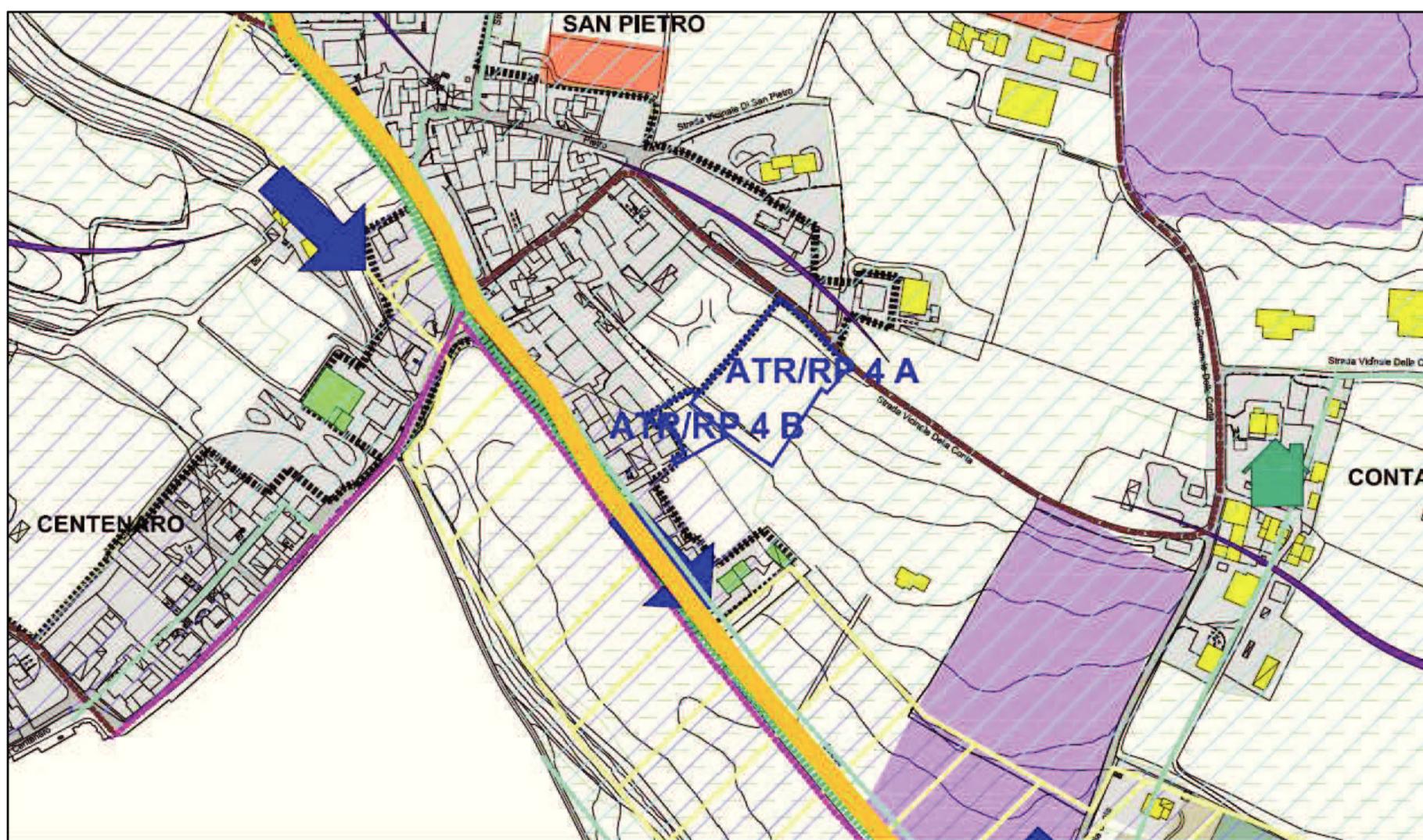


Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

**ATR RP 4**



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
DOCUMENTO DI PIANO

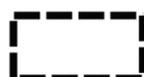
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR RP 4	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
San Pietro	<p>L'ambito di trasformazione ATR-PR 4 interessa una porzione di territorio localizzata in località San Pietro posta a sud-est dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via San Pietro.</p> <p>L'ATR-RP 4 si configura quindi come ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, in parte soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo.</p>

LEGENDA



Perimetro  
ambito/comparto



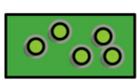
Perimetro  
altri ambiti limitrofi



Individuazione dell'ambito su immagine aerea



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

- |   |                    |   |                    |   |  |
|---|--------------------|---|--------------------|---|--|
|  | Perimetro ambito   |  | Edifici privati    |  | Verde pubblico   |
|  | Parcheggi pubblici |  | Viabilità pubblica |  | Percorsi pedonali, piste ciclabili e altri spazi pubblici di arredo urbano |



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

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

Data 02/11/2018 Ora 13:14:42

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Ispezione n. T93536 del 02/11/2018

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente MDSMGR

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 58423

Registro Particolare 35648

Data di presentazione 29/12/2017

---

**Documento composto da 13 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-DFNCRD62A08H717U**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 18/10/2020**

Repertorio n°60708

Raccolta n°22834

Desenzano del Garda, lì 27 dicembre 2017.

**COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI SOGGETTA AD IVA**

I sottoscritti signori:

**SAOTTINI DINA** nata a Lonato ora Lonato del Garda (BS) il 4 settembre 1948, residente a Desenzano del Garda (BS), Via Agello n°39, e domiciliata per la carica presso la sede sociale;

ncf.: STT DNI 48P44 E667V;

che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

**"SOUTH-GARDA INN S.R.L."** con sede in Desenzano del Garda (BS), Via Gandhi n°17, capitale sociale di Euro 57.720,00 (cinquantasettemila settecentoventi virgola zero zero), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n° 01366320172, R.E.A. n°BS-267556;

ncf.: 01366320172, e P.IVA: 00620630988;

in virtù dei poteri conferitile dal vigente Statuto Sociale;

**PARTE VENDITRICE**

LUPOLI CARLO nato a Monza il 03 giugno 1977, residente a Monza, Via San Mercadante n°49/A e domiciliato per la carica presso la sede sociale,

ncf.: LPL CRL 77H03 F704T;

che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

**"IMMOBILIARE SANT'AMBROGIO SRL"** con sede in Bresso (MI), Via Vittorio Veneto n°8/A, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi al n°06382110960, R.E.A. n°MI-1888805,

ncf. e P.IVA: 06382110960;

all'atto stesso autorizzato con delibera dell'Assemblea dei Soci in data 20 dicembre 2017.

**PARTE ACQUIRENTE**

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

La società "SOUTH-GARDA INN S.R.L.", come sopra rappresentata, vende alla società "IMMOBILIARE SANT'AMBROGIO SRL" che, come sopra rappresentata, acquista, le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "PIANA DELLE GINESTRE", sito in Comune di **DESENZANO DEL GARDA (BS)**, Località Vaccarolo, Via Vaccarolo n°2/H e precisamente:

\* appartamento al piano secondo composto da soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno e tre balconi, il tutto attualmente identificato, a seguito di Denuncia di Accatastamento n°3697.1/2006, presentata in data 30 agosto 2006 (Protocollo n°BS0216422), all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, **Catasto Fabbricati, Sezione NCT, Foglio 63, con il seguente mappale:**

**150 sub.31** Località Vaccarolo snc p.2 Zc.2 Cat.A/2 Cl.4

Vani 4 Superficie catastale totale mq.72

(escluse aree scoperte mq.67) RC. Euro 537,12  
\* autorimessa pertinenziale al piano interrato, attualmente identificata, a seguito di Denuncia di Accatastamento n°3697.1/2006, presentata in data 30 agosto 2006 (Protocollo n°BS0216422), all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, **Catasto Fabbricati, Sezione NCT, Foglio 63, con il seguente mappale:**

**150 sub.4** Località Vaccarolo snc p.S1 Zc.2 Cat.C/6 Cl.4

Mq.28 Superficie catastale Mq.30 RC. Euro 117,13

Alle unità immobiliari in oggetto compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'articolo 1117 c.c. e come alle planimetrie catastali, con particolare riferimento ai mappali nn°150 sub.38 (corsello, piscina, giardino, campo da tennis, spazi di manovra, vani scale da piano S1 a piano terra, passaggi pedonali - bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 37), 150 sub.41 (vano scale - bene comune non censibile ai subalterni da 25 a 26 e da 31 a 33) e 150 sub.43 (ballatoio comune ai subalterni 31 e 32).

Confini, come le parti espressamente dichiarano e da Nord in senso orario:

con riguardo all'appartamento: muri perimetrali su tre lati ed a chiudere altra unità immobiliare (sub.32);

con riguardo all'autorimessa: terrapieno, altra unità immobiliare (sub.3), parti comuni, parti comuni ed a chiudere terrapieno;

salvi più precisi, come meglio in fatto e come alle mappe e planimetrie catastali.

\*o\*o\*o\*

**Ai sensi e per gli effetti del comma 1-bis dell'art.29 della Legge 27 febbraio 1985 n°52, così come novellato dal comma 14 dell'art.19 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n°78, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n°122:**

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle relative planimetrie, regolarmente depositate in Catasto, e che in copia, previa visione ed approvazione delle parti, si allegano al presente atto, in unico fascicolo, sotto la lettera A);

- si precisa inoltre che l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;

- la parte venditrice, come sopra rappresentata, quale intestataria delle unità immobiliari in oggetto, dichiara e la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto e conferma, che le planimetrie degli immobili oggetto del presente atto, depositate agli atti del Catasto, ed i dati catastali degli immobili stessi, come sopra riportati, sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed, in particolare, che non sussistono

diffformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa.

**\*O\*O\*O\***

L'area sulla quale è stato poi edificato il complesso comprendente le unità immobiliari qui compravendute è pervenuta alla parte venditrice in virtù d'acquisto di cui all'atto a rogito del dr. Marco Pozzoli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 17 settembre 2004, rep.n°34528/12999, registrato a Lonato in data 28 settembre 2004 al n°2543 S.1T e trascritto a Brescia in data 29 settembre 2004 ai nn°49454/30138 di formalità.

**\*O\*O\*O\***

Dette unità immobiliari vengono vendute a corpo, con ogni accessorio e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con effetto da oggi e con la più ampia garanzia evizionale, per non essere le stesse gravate da oneri reali, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per tutti i diritti, obblighi e servitù contenuti o richiamati nel citato atto di provenienza che la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere e si obbliga ad osservare come se fossero qui integralmente riportati e trascritti.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta che l'edificazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è regolata dalla Convezione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Desenzano del Garda (BS) con atto della dr.ssa Simonetta Palombo, Notaio in Desenzano del Garda, in data 17 ottobre 2003, rep.n°66533/19827, registrato a Lonato ora Lonato del Garda in data 27 ottobre 2003 al n°199 e trascritto a Brescia in data 31 ottobre 2003 ai nn°53508/32485 di formalità.

La proprietà viene trasferita da oggi mentre il possesso giuridico ed il materiale godimento delle unità immobiliari in oggetto dovranno essere trasferiti all'acquirente entro il 20 gennaio 2018 per tutti gli effetti utili ed onerosi.

**\*O\*O\*O\***

Il prezzo è stato tra le parti convenuto in complessivi Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) [mentre l'IVA resta direttamente a carico della parte acquirente in base all'applicazione del meccanismo del "reverse charge", ai sensi e per gli effetti dell'art.17, commi 5 e 6, lettera a-bis), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n°633], il cui pagamento viene regolato come segue:

- Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, onde ne rilascia alla stessa la relativa quietanza, mediante assegno bancario non trasferibile n°0570547318-03, emesso in data 11 settembre 2017 e tratto su conto corrente presso la "Banca Popolare di Milano Società per Azioni", Agenzia di Monza, Via Romagna n°38;

- Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di ricevere contestualmente alla sottoscrizione del presente atto dalla parte acquirente, onde ne rilascia alla stessa definitiva quietanza di saldo, salvo buon fine, mediante assegno circolare non trasferibile n°6900001248-10, intestato alla società venditrice, emesso in data 27 dicembre 2017, dalla "BANCA POPOLARE DI MILANO", Agenzia di Monza, Via Romagna n°38. La parte venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale.

**\*O\*O\*O\***

Ad ogni effetto di Legge le parti contraenti, ciascuna per quanto di propria competenza, ai sensi e per gli effetti del comma 22 dell'art.35 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n°223, convertito con modificazioni in Legge 4 agosto 2006 n°248, così come sostituito dal comma 48 dell'art.1 della Legge 27 dicembre 2006 n°296 (Legge Finanziaria 2007), rese edotte e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace previste dall'art.76 del D.P.R.28 dicembre 2000 n°445, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della Sanzione Amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano e garantiscono:

- che il prezzo della presente compravendita, come sopra convenuto, è stato corrisposto mediante i suddetti mezzi di pagamento;
- che per la stipula del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un mediatore immobiliare.

**\*O\*O\*O\***

La parte acquirente, come sopra rappresentata, prende atto che quanto in oggetto fa parte di un complesso in condominio e, pertanto, si obbliga per sè, successori ed aventi causa al rispetto delle leggi vigenti in materia e di quelle che costituiscono il vigente regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che restano a suo carico tutti gli oneri e tutte le spese condominiali relative alle gestioni precedenti ed a quella in corso, maturati e maturandi sino alla data odierna, escludendosi pertanto la solidarietà nel debito della parte acquirente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.63 Disp. Att. del Codice Civile, la parte acquirente, come sopra rappresentata, si obbliga a trasmettere all'Amministratore del Condominio copia autentica del presente atto, nel più breve tempo possibile, impegnandosi, fino a tale momento, a tenere indenne la parte venditrice da qualsiasi pretesa derivante dalla citata disposizione normativa.

**\*O\*O\*O\***

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce:

- che il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di Permesso di Costruire con Contributo n°11220 Registro Permessi di Costruire, Pratica Edilizia n°146/04, rilasciato dal Comune di Desenzano del Garda (BS) in data 30 settembre 2004;

- che in data 23 agosto 2005 è stata presentata al Comune di Desenzano del Garda (BS), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°738/05 Prat.Edilizia, Protocollo n°32336, in variante al permesso di costruire di cui sopra;

- che i lavori di costruzione del complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono stati ultimati in data 25 settembre 2006;

- e che, successivamente, con esclusivo riguardo alle unità immobiliari qui compravendute, non sono state eseguite altre opere edilizie per le quali fosse richiesto un ulteriore provvedimento autorizzativo.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dà altresì atto che in data 26 settembre 2006, Protocollo n°28801, è stata presentata al Comune di Desenzano del Garda (BS) richiesta tendente ad ottenere il rilascio del relativo Certificato di Agibilità (relativamente agli edifici denominati "5 e 6" di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto), con la precisazione che, essendo già trascorsi i termini previsti dall'art.25, comma 4°, del vigente D.P.R. 06 giugno 2001 n°380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, l'agibilità deve intendersi attestata a tutti gli effetti di Legge per la formazione del cosiddetto "silenzio-assenso", il tutto come risulta da apposita attestazione rilasciata dallo stesso Comune di Desenzano del Garda (BS) in data 27 dicembre 2017, Prot. n°53437/VI/III.

Garantisce inoltre la parte venditrice la bontà della costruzione, l'aderenza della costruzione stessa ai provvedimenti autorizzativi sopracitati ed alle prescrizioni della D.I.A. anch'essa sopracitata, nonché il pieno rispetto a tutte le norme urbanistiche ed edilizie.

\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica degli edifici si allega, in originale al presente atto sotto la lettera B), l'Attestato di Certificazione Energetica Codice identificativo n°17067 - 000382 / 12 (registrato in data 28 febbraio 2012 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale - Regione Lombardia) redatto dall'Architetto Paola Marletta, iscritta nell'elenco dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici presso l'Organismo di Accreditamento della Regione Lombardia al n°8111, attestando espressamente la parte venditrice, come sopra rappresentata, l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'Attestato in oggetto.

Conseguentemente la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto in merito tutte le informazioni

specifiche concernenti la prestazione energetica degli immobili acquistati con il presente atto e di aver ricevuto la relativa documentazione ivi compreso il suddetto Attestato di Certificazione Energetica.

**\*O\*O\*O\***

Le parti si danno reciprocamente atto di aver tra loro regolamentato in materia di conformità e di sicurezza degli impianti, a norma del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n°37, ed in particolare la parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce circa la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

**\*O\*O\*O\***

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di operare, ai sensi degli artt.2, primo comma, e 10, primo comma, punto 8-bis) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n°633, così come da ultimo sostituito dall'art.9, primo comma, lettera a), del Decreto Legge 22 giugno 2012 n°83, convertito, con modificazioni, in Legge 07 agosto 2012 n°134, per l'applicazione al presente contratto, avente ad oggetto cessione di porzioni di fabbricato ad uso abitativo effettuata da impresa costruttrice oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione, dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) in modo ordinario.

Inoltre, a norma dell'art.17, commi 5 e 6, lettera a-bis), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n°633, così come sostituita dall'art.9, primo comma, lettera b), del succitato Decreto Legge 22 giugno 2012 n°83, alla presente cessione, in virtù della opzione esercitata, si applica il meccanismo dell'inversione contabile ("reverse charge") e pertanto la parte venditrice, come sopra rappresentata, per il sopra esposto corrispettivo, emette fattura senza addebito dell'Imposta sul Valore Aggiunto e facendo espresso riferimento alla normativa citata.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute in detto art.17, commi 5 e 6, lettera a-bis), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n°633, dichiara di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e di essere a conoscenza degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni ed, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta.

Tutte le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

**\*O\*O\*O\***

Le parti contraenti, come sopra rappresentate, e segnatamente l'acquirente, in relazione alle facoltà di cui all'art.1 (commi 63 e 66) della Legge 27 dicembre 2013 n°147, per come modificata dall'art.1 (comma 142) della Legge 04 agosto 2017 n°124, dichiarano di esserne state informate, di non volersi avvalere del deposito del prezzo o di parte dello stesso o delle somme eventualmente destinate all'estinzione di gravami

o spese non pagate o di altri oneri dovuti relativi al presente atto e conseguentemente di non aver conferito al Notaio autenticante le loro sottoscrizioni alcun incarico al riguardo.

\*o\*o\*o\*

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n°196, le parti contraenti prendono atto che il Notaio autenticante le loro sottoscrizioni è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso Notaio, in quanto libero professionista iscritto in Albi o Elenchi Professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n°1/2016 del giorno 15 dicembre 2016, pubblicata in G.U. Serie Generale n°303 del 29 dicembre 2016 - Suppl. Ordinario n°61; le medesime parti contraenti, per quanto possa occorrere, prestano comunque il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali contenuti nel presente atto in relazione agli adempimenti relativi e per dare esecuzione all'atto stesso, nonché alla comunicazione dei dati medesimi nei casi e con le modalità previste dalla Legge e dalla funzione notarile.

In originale firmato:

Saottini Dina

Lupoli Carlo

Repertorio n°60708

Raccolta n°22834

#### **AUTENTICA DI FIRME**

Certifico io dr. **CORRADO DEFENDI**, Notaio in Desenzano del Garda, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Brescia, i signori:

**SAOTTINI DINA** nata a Lonato ora Lonato del Garda (BS) il 4 settembre 1948, residente a Desenzano del Garda (BS), Via Agello n°39, e domiciliata per la carica presso la sede sociale;

che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

**"SOUTH-GARDA INN S.R.L."** con sede in Desenzano del Garda (BS), Via Gandhi n°17, capitale sociale di Euro 57.720,00 (cinquantasettemila settecentoventi virgola zero zero), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n° 01366320172, R.E.A. n°BS-267556;

in virtù dei poteri conferitile dal vigente Statuto Sociale;

**LUPOLI CARLO** nato a Monza il 03 giugno 1977, residente a Monza, Via San Mercadante n°49/A e domiciliato per la carica presso la sede sociale,

che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

**"IMMOBILIARE SANT'AMBROGIO SRL"** con sede in Bresso (MI), Via Vittorio Veneto n°8/A, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi al n°06382110960, R.E.A. n°MI-1888805,

all'atto stesso autorizzato con delibera dell'Assemblea dei Soci in data 20 dicembre 2017;

della cui identità personale, carica e poteri, io Notaio sono certo, da me Notaio ammoniti circa la responsabilità penale cui sono soggetti in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, hanno reso le retroestese dichiarazioni ed hanno apposto le loro sottoscrizioni in mia presenza, alle ore undici e cinquantacinque minuti (h.11,55), in calce all'atto che precede ed a margine dei fogli intermedi.

Di detto atto io Notaio ho dato lettura alle parti, con espressa dispensa ricevuta dalle stesse dal dar loro lettura degli allegati dello stesso atto dei quali hanno dichiarato di avere esatta conoscenza.

Desenzano del Garda, nel mio studio posto in Via Nazario Sauro ai civici nn°42/44, lì ventisette dicembre duemiladiciassette (27.12.2017).

In originale firmato:

Corrado Defendi Notaio (L.S.)

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0216422 del 30/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda

Localita' Vaccarolo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 63

Particella: 150

Subalterno: 31

Compilata da:

Pasquali Matteo

Iscritto all'albo:

Geometri

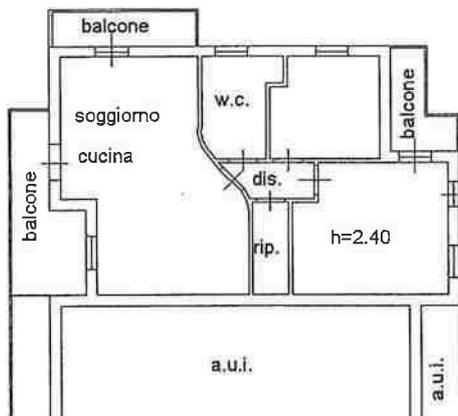
Prov. Brescia

N. 4419

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO



*hoth: n. f. e. n. a*

The signature is written in black ink and is quite stylized. Below it is a circular red official stamp of the Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia.

Ultima planimetria in atti

Data: 04/12/2017 - n. T197400 - Richiedente: DFNCRD62A08H717U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2017 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 63 - Particella: 150 - Subalterno: 31 >  
LOCALITA' VACCAROLO SNC piano: 2;

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

Dichiarazione protocollo n. BS0216422 del 30/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda

Localita' Vaccarolo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 63

Particella: 150

Subalterno: 4

Compilata da:  
Pasquali Matteo

Iscritto all'albo:  
Geometri

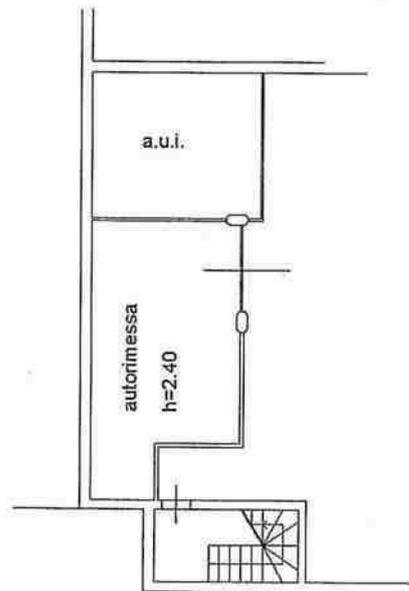
Prov. Brescia

N. 4419

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/12/2017 - n. T83330 - Richiedente: DFNCRD62A08H717U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2017 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez Urb.: NCT - Foglio: 63 - Particella: 150 - Subalterno: 4 >  
LOCALITA' VACCAROLO SNC piano: S1;



1706700088212

**Dati proprietario**

Nome e cognome -  
 Ragione sociale **SOUTH GARDA INN srl**  
 Indirizzo **via gandhi**  
 N. civico **17**  
 Comune **desenzano del garda**  
 Provincia **brescia**  
 C.A.P. **25015**  
 Codice fiscale / Partita IVA **00620630988**  
 Telefono **0309910202**

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo **17067 - 000382 / 12**  
 Registrato il **28/02/2012**  
 Valido fino al **28/02/2022**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome **Paola Marletta**  
 Numero di accreditamento **8111**

**Dati catastali**

Comune catastale	DESENZANO DEL GARDA				Sezione	NCT	Foglio	63	Particella	150
Subalterni	da	a	da	a		da	a	da	a	
31										

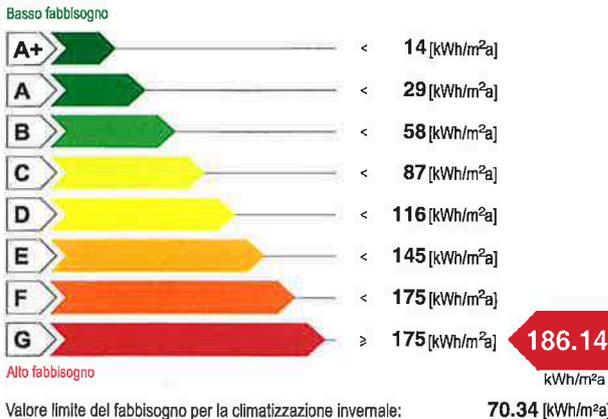
**Dati edificio**

Provincia **Brescia**  
 Comune **DESENZANO DEL GARDA**  
 Indirizzo **VIA VACCAROLO, 2**  
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
 Gradi giorno **2229[GG]**  
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**  
 Anno di costruzione **2006**  
 Superficie utile **59.61 [m<sup>2</sup>]**  
 Superficie disperdente (S) **161.64 [m<sup>2</sup>]**  
 Volume lordo riscaldato (V) **256.61 [m<sup>3</sup>]**  
 Rapporto S/V **0.63 [m<sup>2</sup>]**  
 Progettista architettonico **geometra Spinelli Francesco**  
 Progettista impianto termico **N.D.**  
 Costruttore **S.I. Berg srl**

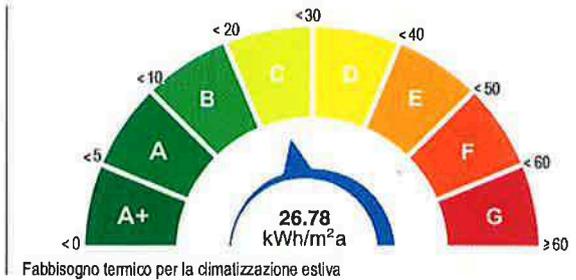
**Mappa**



**Classe energetica - EP<sub>H</sub> Zona climatica E**



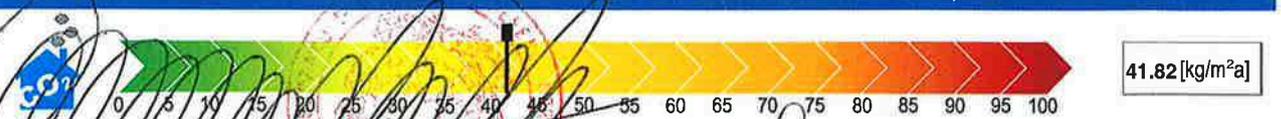
**Classe energetica - ET<sub>c</sub>**



**Richiesta rilascio targa energetica**

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2eq</sub>**



**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

valido fino al 28/02/2022



1706700038212



valido fino al 28/02/2022

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator and Value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienze medie, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 4 columns: Tipologia impianto, Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes details on system type, generation, and components.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni, Risparmio, Priorità, Classe energetica, Riduzione CO2eq. Lists various energy-saving measures.

Note

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionali.

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i..

Soggetto certificatore Paola Marletta

Handwritten signature and red circular stamp of Paola Marletta.

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE SU  
SUPPORTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 D.LGS. 7 MARZO 2005 n. 82.

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

Data 30/10/2018 Ora 18:21:14

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Ispezione n. T328000 del 30/10/2018

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente MDSMGR

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 45392

Registro Particolare 27912

Data di presentazione 16/11/2016

---

**Documento composto da 23 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Certification Authority)**

**IT**

**80052590587**

**Organizzazione IT:CLRFPP67E31F158G**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 08/09/2017**



Dott. FILIPPO CALARCO

NOTAIO

Via Sant'Orsola n. 13

Tel. 035 222859 - Fax 035 236258

**N. 56.431 di Repertorio      N. 17.718 di Raccolta**  
**COMPRAVENDITA**

=====

In **Bergamo**, tra le parti sottoscritte:

**da una parte:**

- **ROSSI Pierluigi**, nato a Lonato del Garda (BS) il giorno 07 (sette) dicembre 1970, domiciliato per la carica presso la sede legale della infra indicata Società, il quale sottoscrive il presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della Società a responsabilità limitata:

**"EDILART S.r.l."**

con sede legale in Sirmione (BS), frazione Lugana, via San Martino della Battaglia n.ro 117, capitale sociale di Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00), interamente versato, Partita I.V.A. n.ro: 02174500989, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia: 02174500989, munito dei necessari poteri in forza di legge, dello statuto sociale vigente e della deliberazione adottata dall'assemblea dei Soci in data 13 ottobre 2016 ed il cui verbale, esibito, è conservato agli Atti sociali;

di seguito: **"parte venditrice"** e/o **"società venditrice"**;

**dall'altra parte:**

- **LORENZI Francesca**, nata a Bergamo il giorno 28 giugno 1976, residente a Desenzano del Garda (BS) in via Del Fabbro 239, codice fiscale LRN FNC 76H68 A794M, cittadina italiana;

di seguito: **"parte acquirente"**;

"parte venditrice" e "parte acquirente" di seguito anche indicate, cumulativamente, con il termine: **"Parti"**;

con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge,

**premesse**

**a)** che, in forza del contratto preliminare di compravendita registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montichiari in data 27 gennaio 2016 al n.ro 220, Serie 3, la odierna "parte venditrice" ha promesso di vendere alla odierna "parte acquirente" per il prezzo di Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), che ha promesso di acquistare, le unità immobiliari oggetto del presente contratto, ma allo stato rustico in cui si trovava alla data del predetto "contratto preliminare";

**b)** che la odierna "parte venditrice" e la odierna "parte acquirente" intendono ora addivenire alla stipula del presente contratto definitivo di compravendita, in esecuzione degli obblighi assunti con il sopramenzionato contratto preliminare di compravendita, i cui patti e clausole non espressamente e specificatamente modificati con il presente atto, continueranno ad avere piena validità ed efficacia tra le "parti" stesse;

**tutto ciò premesso**

e ritenuto, che costituisce presupposto essenziale e forma parte integrante e sostanziale del presente atto,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Articolo 1**

**- CONSENSO -**

La Società **"EDILART S.r.l."**, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla Signora **LORENZI Francesca** che, allo stesso titolo, accetta ed acquista, **la piena ed esclusiva proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

**in Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS)**

**frazione Vaccarolo**

nel fabbricato bifamiliare edificato sull'area distinta in mappa con la particella 174 di are 06.00 (Ente Urbano), avente accesso da via del Fabbro n.ro 239:

- **l'abitazione disposta sui piani terre e primo, oltre l'interrato**, piani fra loro collegati mediante scala interna esclusiva, composta da soggiorno con zona cottura a vista, un bagno, disimpegno, portico e giardino esclusivo su tre lati al piano terra, due camere, un bagno, disimpegno e terrazza al piano primo, con annesse le pertinenziali cantina e lavanderia ubicate al piano interrato (collegate mediante porta all'autorimessa di cui appresso);

- **l'autorimessa** della consistenza catastale di mq. 31 (trentuno), sita al piano interrato, e collegata al giardino mediante scala esclusiva, pertinenziale all'abitazione sopra descritta;

il tutto **censito al Catasto Fabbricati** del predetto Comune, con esatta intestataria catastale la odierna "parte venditrice" (il tutto in piena conformità alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, come previamente verificato dal Notaio autenticante), **Sez. NCT, al Foglio 63** (sessantatré), come segue:

- **particella 174** (centosettantaquattro) **subalterno 5** (cinque) - Zona Censuaria 2 - Località Vaccarolo Via del Fabbro s.n. - piano S1-T-1 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 129 - Rendita Euro 738,53;

- **particella 174** (centosettantaquattro) **subalterno 6** (sei) - Zona Censuaria 2 - Località Vaccarolo Via del Fabbro s.n. - piano S1 - categoria C/6 - classe 4 - consistenza mq. 31 - superficie catastale mq. 35 - Rendita Euro 129,68;

dati catastali tutti aventi riferimento alle relative e vigenti planimetrie catastali depositate in Catasto ed infra allegate al presente atto (i cui estremi di protocollazione in Catasto risultano dalle planimetrie stesse).

**Confini, in unico corpo:** particella 134, particella 155, unità immobiliare sub. 8, via del Fabbro.

La "parte venditrice" e la "parte acquirente" dichiarano entrambe quanto segue:

(i) a migliore identificazione di quanto oggetto del presente contratto, dichiarano di fare espresso riferimento alle relative planimetrie catastali nonchè all'elaborato planimetrico catastale generale che, in unico fascicolo, **si allegano al presente atto sotto la lettera "A"**;

(ii) di avere attentamente visionato ed esaminato tali planimetrie catastali e di averle trovate pienamente conformi allo stato di fatto dei luoghi, anche con riferimento alla relativa ed esatta ubicazione di quanto in oggetto (rispetto al contesto), come entrambe ora stesso dichiarano di riconoscere, rimossa da entrambe le "Parti", e fin da ora, ogni eccezione e/o contestazione al riguardo.

La "parte venditrice" dichiara la conformità allo stato di fatto (di quanto oggetto del presente contratto) sia dei relativi dati catastali sia delle relative planimetrie agli atti ufficiali del Catasto, non avendo quanto oggetto del presente contratto subito alcuna variazione/modifica rilevante ai sensi della vigente normativa catastale (nè urbanistico/edilizia).

## **Articolo 2**

### **- MODALITA' - DIRITTI ACCESSORI - PROVENIENZA -**

La presente compravendita è consentita ed accettata con ogni accessione e pertinenza, con ogni servitù attiva e/o passiva esistente e come nascente dalla legge, da ogni titolo idoneo, dal progetto di costruzione e dalla situazione dei luoghi, e nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto in atto si trova, così come pervenuto alla "parte venditrice" per averlo edificato sull'area alla medesima pervenuta in forza della seguente "provenienza":

- **atto di compravendita** in data 14 gennaio 2005, n.ri 67.690/20.799 di Rep./Racc. del Notaio Simonetta Palombo, registrato a Lonato in data 20 gennaio 2005 al n. 110, Serie 1T, e trascritto a Brescia con nota in data 26 gennaio 2005 ai n.ri 4362/2915.

La "parte venditrice" e la "parte acquirente" fanno espresso riferimento e richiamo per "relationem" alla "provenienza" sopra indicata.

La "parte acquirente" dichiara di avere precedentemente visionato quanto acquistato e di averlo trovato esente da difetti e/o vizi facilmente riconoscibili: inoltre ed in particolare, "parte acquirente" dichiara di avere ricevuto dalla "società venditrice":

- i certificati di "conformità/rispondenza" dell'"impianto elettrico" e dell'"impianto idro-termo-sanitario";

- copia della polizza assicurativa cosiddetta "postuma decennale" contro i vizi gravi dell'appalto dei lavori.

A quanto in contratto spetta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte, con la precisazione che:

- il **subalterno 7** (sette) individua i beni non censibili (corte) **comuni ai soli subalterni 5** (cinque) e **6** (sei) **oggetto del presente Atto**;

- il **subalterno 10** (dieci) individua i beni non censibili (corte) comuni ai soli subalterni 8 (otto) e 9 (nove), estranei all'oggetto del presente Atto.

## **Articolo 3**

#### **- PREZZO -**

La "parte venditrice" e la "parte acquirente" dichiarano che il **prezzo della presente compravendita** è stato tra le stesse convenuto, di comune accordo, "a corpo" e non a misura, in complessivi **Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00), oltre I.V.A. di legge**, complessivi Euro 150.800,00 (centocinquantamilaottocento/00); corrispettivo che la "parte venditrice" dichiara di avere ricevuto dalla "parte acquirente" mediante i mezzi di pagamento indicati in calce al presente atto; la "parte venditrice" rilascia alla "parte acquirente" la relativa ampia, legale ed estintiva quietanza a saldo, surrogando la "parte acquirente" in ogni diritto, azione e ragione ad essa "parte venditrice" in precedenza spettanti in virtù della "provenienza" sopra indicata nel presente contratto.

Le "parti" si danno reciprocamente atto che il sopra convenuto "prezzo", già convenuto in tale e medesimo importo nel "contratto preliminare" citato nelle premesse al presente Atto, si riferisce alle unità immobiliari in oggetto "allo stato rustico", in quanto i lavori di completamento ed ormai quasi del tutto ultimati sono stati eseguiti a tutti oneri e spese della "parte acquirente" (in forza della CILA infra indicata nel presente Atto).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1376 del cod. civ., il trasferimento della proprietà e di ogni diritto accessorio a favore della "parte acquirente" si verifica immediatamente e contestualmente con la firma della presente compravendita; pertanto, dalla data odierna decorrono gli effetti utili ed onerosi a favore ed a carico della "parte acquirente".

La "parte venditrice" immette la "parte acquirente" nel possesso giuridico e materiale di quanto venduto con il presente contratto, consegnato contestualmente al presente atto, come riconoscono e dichiarano le "parti" stesse.

#### **Articolo 4**

#### **- GARANZIE DI LEGGE -**

La "parte venditrice" dichiara e garantisce che quanto venduto con il presente atto è di sua piena ed esclusiva proprietà e nella sua piena disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, e da diritti di terzi in genere, da imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute, libero da ipoteche, da pignoramenti, da privilegi e da qualsivoglia trascrizione comunque pregiudizievole, che non è in alcun modo promesso o vincolato a favore di terzi, fatta eccezione per l'**ipoteca volontaria** iscritta a Brescia con nota in data 29 ottobre 2007 ai n.ri 59722/14791, per la somma ipotecaria di Euro 810.000,00 (ottocentodiecimila/00), a favore della Banca Agricola Mantovana S.p.A., con sede in Mantova - oggi "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", con sede in Siena - in forza di atto del mutuo di originari Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) in linea capitale in data 24 ottobre 2007, n.ri 102.726/18.260 di Rep./Racc. del Notaio Luigi Alberti, registrato a Legnago in data 26 ottobre 2007 al n. 4144, Serie 1T: **formalità che non ha più ragione di sussistere in quanto assentita di cancellazione** con atto in data odierna, n.ri 56.430/17.717 di Rep./Racc. del Notaio Filippo Calarco, in termini per la registrazione e l'annotamento.

La "parte acquirente" dichiara di essere a conoscenza che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in Oggetto costituisce una porzione del comparto edificatorio del Piano di Lottizzazione del Comune di Desenzano del Garda per l'attuazione del quale è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica con atto in data in data 17 ottobre 2003, n.ri 66.553/19.827 di Rep./Racc. del Notaio Simionetta Palombo, registrato a Lonato in data 27 ottobre 2003 al n. 199, Serie 2V, e trascritto a Brescia con nota in data 31 ottobre 2003 ai n.ri 53508/32485 ed ai n.ri 53509/32486; con la precisazione che:

- il Piano di Lottizzazione era ad iniziativa privata e non prevede alcuna limitazione (soggettiva od oggettiva) nella vendita delle unità immobiliari ivi realizzate;
- "parte venditrice" dichiara di avere adempiuto a tutti gli oneri ed obblighi posti a suo carico dalla citata convenzione e, conseguentemente, di tenere manlevata la "parte acquirente" da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 5**

#### **- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE -**

La "parte venditrice" - anche in conseguenza della sopra rilasciata quietanza dell'integrale prezzo della presente compravendita - rinuncia in ogni caso ad ogni eventuale diritto di iscrizione di ipoteca legale, esonerando da ogni responsabilità al

riguardo il Direttore della competente Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

#### **Articolo 6**

##### **- DICHIARAZIONI AI FINI URBANISTICI ED EDILIZI -**

**Ai sensi del Testo Unico sull'Edilizia approvato con D.P.R. in data 06 giugno 2001 n.380, d'ora innanzi indicato: "T.U." e, precisamente, dell'art. 46 del "T.U." (legge 28 febbraio 1985 n. 47, art.17; decreto legge 23 aprile 1985 n.146, art.8), la "parte venditrice", come sopra rappresentata, dichiara e garantisce:**

**a)** che i lavori di costruzione del "complesso immobiliare condominiale" del quale fa parte quanto oggetto del presente Atto sono stati effettuati in forza dei seguenti titoli abilitativi alla costruzione protocollati dal Comune di Desenzano del Garda:

- D.I.A. rilasciata ai sensi del 3 comma dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, in data 3 novembre 2004 protocollo n. 38732 pratica edilizia n. 950/04 per la realizzazione di un nuovo edificio volturata alla società Edilart S.R.L. in data 31 marzo 2005;
- D.I.A. in data 17 maggio 2006 n. 407/2006 protocollo n. 14610 per modifiche interne ed esterne edificio unifamiliare senza aumento di volume;
- D.I.A. in data 23 gennaio 2007 n. 48/2007 protocollo n. 2736 per modifiche interne ed esterne edificio unifamiliare con recupero del sottotetto ai fini abitativi in applicazione alla Legge regionale 12/2005 e s.m.i. art. 63 - 64 con formazione di due unità immobiliari;
- D.I.A. in data 16 gennaio 2008 n. 33/2008 protocollo n. 1617 per modifiche interne ed esterne edificio bifamiliare con formazione nuova cantina;
- D.I.A. in data 2 marzo 2009 n. 138/2009 protocollo n. 6545 per completamento di opere edili;
- D.I.A. protocollata al n.ro 14006/2009 e successiva variante protocollata al n.ro 26880 in data 05.08.2011 ("modifiche interne alle aperture, realizzazione piano copertura e nuova piscina").

Riguardo alle D.I.A. sopra indicate, la "parte venditrice" dichiara e garantisce la piena conformità della D.I.A. sopra indicate nel presente atto a quanto prescritto dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 (Testo Unico sull'edilizia), ed in particolare:

- che le stesse sono state presentate a firma dell'avente titolo;
- che le stesse contengono la prescritta asseverazione di conformità e sono corredate di tutta la documentazione ed allegazioni richieste ed, in particolare, alle stesse era allegata la prescritta relazione tecnica;
- che gli immobili in oggetto non sono soggetti a "vincoli" per i quali fosse richiesto il parere alle Autorità competenti;
- che è stato versato ogni onere di urbanizzazione e/o contributo di costruzione al predetto e competente Comune;
- che il predetto e competente Comune non ha emesso provvedimenti che abbiano impedito l'inizio e/o la conclusione dei relativi lavori.

Inoltre, la "parte venditrice" dichiara e garantisce:

- che la costruzione di quanto in oggetto è conforme al progetto approvato ed alle prescrizioni urbanistico-edilizie e che è stata presentata al predetto e competente Comune la dichiarazione di fine lavori protocollata dal Comune unitamente al certificato di collaudo a firma di tecnico abilitato.

La "parte venditrice" dichiara altresì quanto segue:

**a)** che le unità immobiliari in Oggetto sono ormai ad oggi quasi del tutto completate, rispetto al loro stato "al rustico" nel quale si trovavano al momento della sottoscrizione del "contratto preliminare" citato nelle premesse al presente Atto e come tali promessi in vendita (come sopra precisato in premessa), a tutte cure e spese della "parte acquirente", in forza della comunicazione di inizio dei lavori - attività edilizia libera (CILA) protocollata dal Comune di Desenzano del Garda in data 09 febbraio 2016 (lavori ed opere di completamento del tutto conformi alle schede catastali vigenti in forza della denuncia catastale protocollata il 26.10.2011, prot. n.ro BS 0510480, quale risultante dalle schede catastali allegare, ed ai relativi e vigenti dati catastali): pertanto, "parte venditrice conferma la dichiarazione di conformità catastale già sopra resa nel presente Atto;

**b)** che le aree scoperte pertinentziali del "complesso immobiliare condominiale" come anche quelle in proprietà esclusive di singoli e relativi Condomini hanno

una superficie (complessiva) inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati.

#### **- AGIBILITA' -**

Riguardo alla "agibilità" di quanto oggetto del presente atto e, pertanto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 (Testo Unico edilizia), la "parte venditrice" dichiara e garantisce:

- che quanto oggetto del presente atto presenta tutte la qualità e caratteristiche che lo rendono "agibile" secondo la normativa vigente sopra richiamata ed, in particolare, che le opere realizzate sono conformi al progetto approvato;
- di avere già presentato al predetto, competente Comune l'apposita domanda ai fini del rilascio del certificato di "agibilità" protocollata in data 17 settembre 2012 al n.ro 2012/32258 PG, corredata di tutta la documentazione, relazioni ed allegati prescritti dalla vigente normativa ed, in particolare, dall'art. 25 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 (Testo Unico edilizia), garantendo alla "parte acquirente" il già avvenuto conseguimento legale della "agibilità", secondo la procedura del cosiddetto "silenzio-assenso".

#### **- CERTIFICAZIONE ENERGETICA -**

Ai sensi della vigente normativa Nazionale e Regionale in tema di certificazione energetica degli edifici, la "parte venditrice" consegna alla "parte acquirente" l'attestato di prestazione energetica, **che si allega al presente atto sotto la lettera "B"**, predisposto ed asseverato dall'Ing. Pier Paolo Visioli (iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Lombardia al n.ro 10311).

La "parte venditrice" dichiara che l'attestato di prestazione energetica come sopra allegato è "idoneo" e non è decaduto in quanto (i) non sono ancora decorsi dieci anni dalla data di registrazione della relativa pratica nel catasto energetico e (ii) nelle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto e di detto certificato non sono stati eseguiti interventi che abbiano modificato le loro prestazioni energetiche e/o che abbiano comportato il loro cambio di destinazione d'uso.

#### **Articolo 7**

#### **- REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA -**

In ordine al regime patrimoniale della Famiglia (artt. 177 e 2659 del Codice Civile e della Legge 19 maggio 1975 n. 151), la Signora **LORENZI Francesca** dichiara di essere di stato civile libero.

#### **Articolo 8**

#### **- DICHIARAZIONI AI FINI FISCALI -**

#### **Richiesta rendite catastali definitive**

Ad ogni effetto utile, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988, n.ro 70, convertito con Legge 13 maggio 1988, n.ro 154, le parti richiedono l'attribuzione delle Rendite Catastali definitive.

#### **"Regime I.V.A."**

La "parte venditrice" dichiara che la presente vendita:

- a.1)** ha ad oggetto immobili ad uso abitativo e/o loro pertinenze "non di lusso";
- a.2)** è effettuata dalla stessa nella qualità di soggetto che ha realizzato l'intervento di "costruzione" ai sensi dell'art. 10, comma 8 bis), del D.P.R. 26/10/1972 n.ro 633;
- a.3)** è effettuata entro il termine di 5 (cinque) anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione (22 giugno 2012);
- a.4) pertanto, trattasi di trasferimento soggetto ad I.V.A. con l'aliquota di legge, e ad imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.**

#### **Richiesta agevolazioni fiscali "prima casa"**

Ai sensi del n. 21 della tabella "A", Parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, le "parti", per quanto di rispettiva competenza, dichiarano che ricorrono le condizioni appresso indicate di cui alla nota 2/bis dell'art. 1 della tariffa allegata al T.U. n. 131/1986, così come sostituita dall'art. 3 comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, nonchè dalla Legge 488/99 (finanziaria per il 2000), e successive modificazioni ed integrazioni e, pertanto, la "parte acquirente" richiede l'agevolazione dell'imposta I.V.A. al 4% ed, a tal fine:

- **entrambe le "parti"** dichiarano che quanto acquistato con il presente atto costituisce porzione di fabbricato destinata ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. LL.PP. 02 agosto 1969;

- **la "parte acquirente"** dichiara:

**a)** di essere già residente nel Comune in cui è ubicato quanto acquistato con il presente atto (precisamente, nella medesima casa di abitazione oggetto del

presente Atto);

**b)** di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

**c)** di non essere titolare esclusiva, neppure per quote, anche in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al citato comma 131, nonché di cui a tutte le precedenti leggi agevolative in materia di prima casa richiamate alla lettera c) in detto comma 131.

#### **Credito d'imposta**

Ai sensi dell'art. 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (finanziaria per l'anno 1999), e sue successive modificazioni ed integrazioni, la "parte acquirente" (di seguito il "richiedente") da atto e dichiara quanto segue:

**a)** di avere acquistato una casa di abitazione:

**a.1)** quanto alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo): in forza di atto di compravendita in data 26 maggio 2006, n.ri 139.553/32.015 di Rep./Racc. del Notaio Peppino Nosari, registrato a Bergamo 1 in data 08 giugno 2006 al n. 6739, Serie 1T, e trascritto a Bergamo con nota in data 26 maggio 2006 ai n.ri 36940/21518, e di avere pagato la relativa I.V.A. di Euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00);

**a.2)** quanto alla restante quota indivisa di 1/2 (un mezzo): in forza dell'atto di trasferimento immobiliare in data 16 aprile 2010, n.ri 148.592/38.798 di Rep./Racc. del Notaio Peppino Nosari, registrato a Bergamo 1 in data 17 aprile 2010 al n. 5743, Serie 1T, e trascritto a Bergamo con nota in data 20 aprile 2010 ai n.ri 20466/11806;

**b)** di avere rivenduto la suddetta casa di abitazione (entro l'anno precedente la data odierna) con atto di compravendita in data 25 luglio 2016, n.ri 56.006/17.412 di Rep./Racc. del Notaio Filippo Calarco, registrato a Bergamo 1 in data 26 luglio 2016 al n. 28543, Serie 1T, e trascritto a Bergamo con nota in data 26 luglio 2016 ai n.ri 34300/22620;

**c)** che, in conseguenza di quanto sopra dichiarato e dell'acquisto compiuto con il presente atto, è sorto un credito d'imposta pari ad Euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00), pari al minore importo tra la suindicata I.V.A. pagata in relazione all'acquisto di cui alla precedente lettera a.1) e l'I.V.A. dovuta in relazione all'acquisto di cui al presente atto;

**d)** che utilizzerà il suindicato credito d'imposta successivamente alla registrazione del presente atto di acquisto, nei casi e secondo le modalità previsti dal predetto art. 7, secondo comma, della legge n. 448/1999, e sue successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Articolo 9**

**Dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà richieste dall'art. 35, commi 22 e 23, del D.L. 04 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 04 agosto 2006, n. 248 - Mezzi di pagamento - Mediazioni immobiliari -**

Ad ogni effetto di legge ed, in particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, primo e secondo periodo, del sopra menzionato D.L. 223/2006, ed altresì secondo le modalità prescritte dal D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e, pertanto, consapevoli delle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o falsa indicazione dei dati richiesti dal sopra citato comma 22, primo e secondo periodo:

**a) entrambe le "parti" dichiarano** che il "prezzo" della presente compravendita come sopra convenuto è stato corrisposto dalla "parte acquirente" con i seguenti mezzi di pagamento:

- assegno circolare recante la clausola di non trasferibilità, n.ro 3304553402-07 dell'importo di Euro 50.800,00 (cinquantamilaottocento/00) emesso da Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Alzano Lombardo;

- assegno circolare recante la clausola di non trasferibilità, n.ro 3304553401-06 dell'importo di Euro 100.000,00 (centomila/00) emesso da Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Alzano Lombardo;

**b)** ciascuno dei comparenti, con propria dichiarazione singola ed autonoma, dichiara:

**b.1) "parte venditrice" di essersi avvalsa** dell'opera di mediazione immobili-

liare dell'Agenzia "EDIL BENACO IMMOBILIARE DI MORTARI GIUSEPPE E ZAGLIO DONATELLA - S.N.C.", con sede in Sirmione (BS), via Colombare n.ro 70, partita I.V.A.: 01736090984, iscritta al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Brescia al n.ro 345852, la quale ha agito a mezzo del proprio legale rappresentante Signor Mortari Giuseppe, nato a Desenzano del Garda il giorno 04 (quattro) maggio 1967, domiciliato presso la sede della suindicata Agenzia, in dipendenza della quale mediazione è stata pagata la somma complessiva di Euro 3.204,50 (tremiladuecentoquattro/50), I.V.A. compresa e dedotta ritenuta d'acconto, mediante bonifico del 14.01.2016 tramite "CHE BANCA";

**b.2) "parte acquirente"** che la presente compravendita immobiliare è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione immobiliare ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

#### **Articolo 10**

##### **- NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO -**

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa antiriciclaggio (da ultimo, D.Lgs. 21/11/2007 n.ro 231), le "Parti" dichiarano:

**a)** che lo scopo e la natura della operazione qui perfezionata sono esattamente quelli risultanti dal presente atto;

**b)** che titolari effettive dei rapporti giuridici in oggetto e della operazione perfezionata con il presente atto sono le "Parti" stesse, i cui dati identificativi sono esattamente quelli indicati nella comparizione del presente atto.

#### **Articolo 11**

##### **- SPESE -**

Le spese del presente atto, relative e consequenziali, sono a carico della "parte acquirente".

La presente scrittura privata, letta accettata e sottoscritta, da rimanere permanentemente conservata nella Raccolta degli atti originali del Notaio che ne autenticcherà l'ultima sottoscrizione.

Bergamo, 17 ottobre 2016.

**F.TO: ROSSI PIERLUIGI**

**FRANCESCA LORENZI**

**N. 56.431 di Repertorio N. 17.718 di Raccolta**

**AUTENTICA DI SOTTOSCRIZIONI**

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Avv. **FILIPPO CALARCO**, Notaio in Bergamo, con Studio professionale in via Sant'Orsola n.ro 13, iscritto nel Ruolo dei Notai del Collegio Notarile di Bergamo, senza assistenza dei testimoni,

#### **CERTIFICO**

che le sottoscrizioni in calce ed a margine della scrittura privata che precede, nonché degli allegati, previa lettura della stessa da me Notaio datane alle "parti", che mi hanno espressamente dispensato da quella degli allegati, sono state apposte alle ore 10:55 (dieci e minuti cinquanta e cinque) in mia presenza dai Signori:

- **ROSSI Pierluigi**, nato a Lonato del Garda (BS) il giorno 07 (sette) dicembre 1970, domiciliato per la carica presso la sede legale della infra indicata Società, nella sua qualità di Amministratore Unico e, come tale, legale rappresentante della Società a responsabilità limitata:

#### **"EDILART S.r.l."**

con sede legale in Sirmione (BS), frazione Lugana, via San Martino della Battaglia n.ro 117, capitale sociale di Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00), interamente versato, Partita I.V.A. n.ro: 02174500989, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia: 02174500989, munito dei necessari poteri in forza di legge, dello statuto sociale vigente e della deliberazione adottata dall'assemblea dei Soci in data 13 ottobre 2016 ed il cui verbale, esibitomi, è conservato agli Atti sociali;

- **LORENZI Francesca**, nata a Bergamo il giorno 28 giugno 1976, residente a Desenzano del Garda (BS) in via Del Fabbro 239, cittadina italiana; delle cui identità personali, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

Attesto e certifico altresì che le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà contenute nell'atto che precede sono state rese e come sopra sottoscritte in mia presenza dalle parti ivi indicate, previa ammonizione da me fatta circa le conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi degli artt. 21 e 76 del

D.P.R. 28/12/2005 n. 445.

**Bergamo**, nel mio Studio professionale, **17 (diciassette) ottobre 2016 (due-**  
**milasedici).**

**F.TO: notaio FILIPPO CALARCO (impronta sigillo).**

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

Dichiarazione protoco115 n. BS0510480 del 26/10/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda  
Loc. vaccarolo Via Del Fabbro civ. SNC

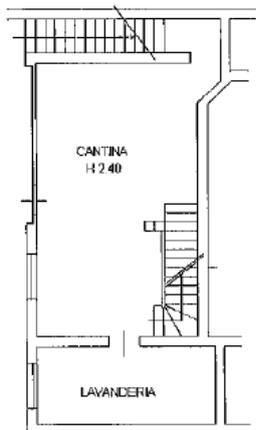
Identificativi Catastali:  
Sezione: NCT  
Foglio: 63  
Particella: 174  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Olmi Mara  
Isoritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia N. 4665

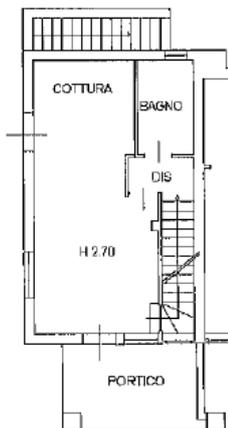
Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "A"  
REP. N. 56431  
RACC. N. 17318

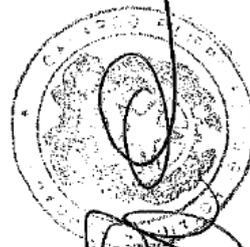
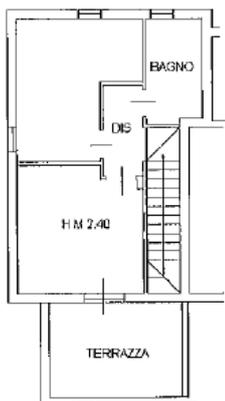
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



*Prof. P. P. P.*  
*Francesco P. P.*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2016 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - Sez. Urb. NCT - Foglio: 63 - Particella: 174 - Subalterno: 5 - Loc. VACCAROLO VIA DEL FABBRÒ SNC piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollata n. BS0510480 del 26/10/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda

Loc. vaccarolo Via Del Fabbro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT  
Foglio: 63  
Particella: 174  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Olmi Mara

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia

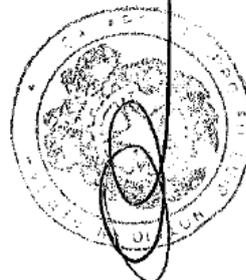
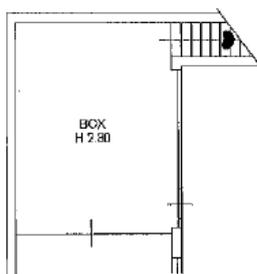
N. 4665

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/10/2016 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (DZ84) - Sez. Urb. SNC I - Foglio: 63 - Particella: 174 - Subalterno: 6 >

PIANO INTERRATO



*Handwritten signature of the Geometric Office official.*

*Handwritten signature of the architect or owner.*

*Handwritten signature of the architect or owner.*



10 metri

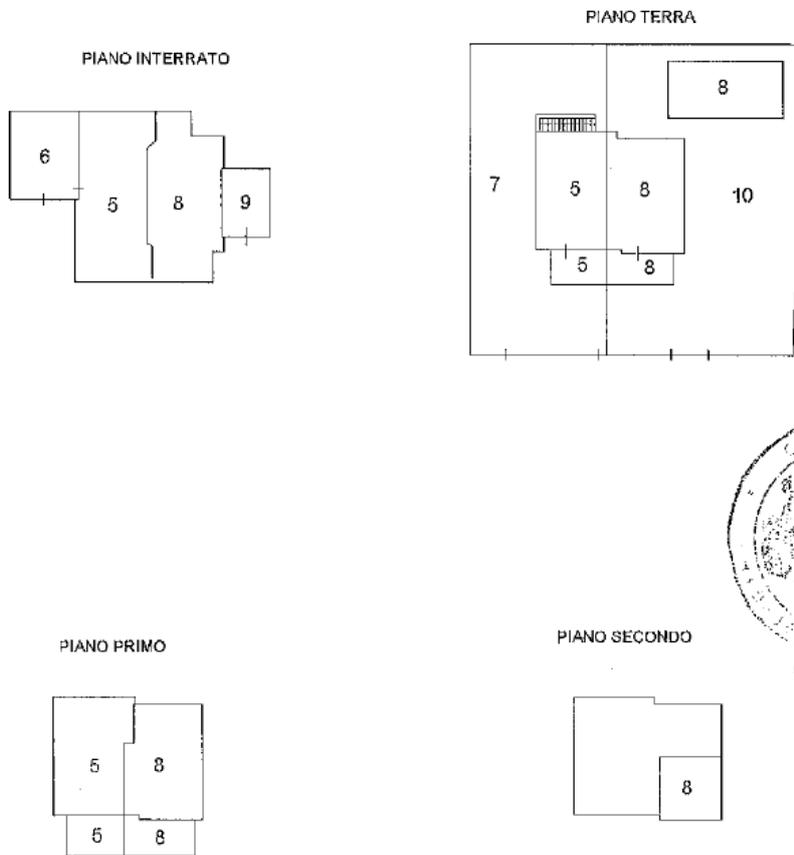
Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Olmi Mara  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Brescia N. 4665

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

Comune di Desenzano Del Garda  
 Sezione: NCT Foglio: 63 Particella: 174  
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Protocollo n. BS0510480 del 26/10/2011  
 Tipo Mappale n. 504401 del 20/10/2011  
 Scala 1 : 500



*[Circular official stamp and handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Ultima planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/10/2016 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez. Spb. NCT Foglio: 63 - Particella: 174 - Elaborato planimetrico

ALLEGATO "B"  
 REP. N.° 56431  
 RACC. N.° 13318



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

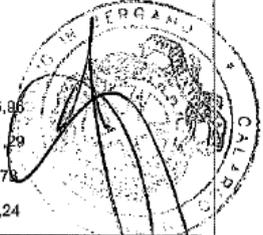
VALIDO FINO AL 14/10/2026



## DATI GENERALI

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

<b>Dati identificativi</b>  Regione : Lombardia Comune : DESENZANO DEL GARDA Indirizzo : VIA DEL FABBRO 239 Piano : Interno : Coordinate GIS :	Zona climatica : E Anno di costruzione : Dopo il 2006 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : 136,86 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : 41,29 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : 484,71 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : 157,24
--	---

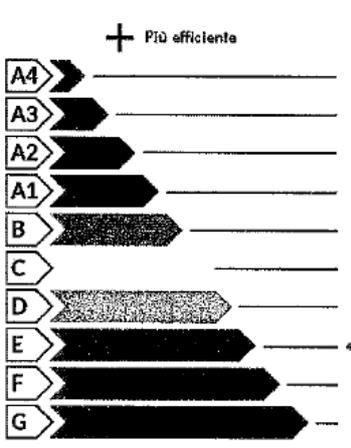


Comune catastale	DESENZANO DEL GARDA				Sezione	NCT	Foglio	63	Particella	14
Subalterni	da	5	a	5	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  + Più efficiente - Meno efficiente	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA E**

EP gl, nren 174,82 kWh/m<sup>2</sup>anno

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	166,06 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 174,82
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2199,49 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 1,74
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<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 32,42
<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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>	EDILARTSRL_intervento_migliorativo	NO	3,00	D ( 114,67 )	kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>					
R <sub>EN3</sub>					
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	484,73	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	322,19	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,66	
EP <sub>H,nd</sub>	99,80	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0200	-
Y <sub>IE</sub>	0,28	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	Generatore a combustione	2016		Gas naturale	25,70	0,85	$\eta_H$	0,51	153,10
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2016		Energia elettrica	5,00	1,16	$\eta_C$	1,17	4,84
Prod. acqua calda sanitaria	Solare termico			Solare termico	2,00	0,91	$\eta_w$	0,06	16,88
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Solare termico				2,00				
	Pompa di calore				5,00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDITÀ: 17/05/2016 - 17/05/2026



## 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.

Realizzazione di coibentazione pareti interrato

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	PIER PAOLO VISIOLI	
Indirizzo	VIA MONTE TAPINO 49, MONIGA DEL GARDA (BRESCIA)	
E-mail	ing.visioli pierpaolo@gmail.com	
Telefono		
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.l..	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	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. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 14/10/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

## 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 comfort 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
<b>REN1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN6</b>	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.

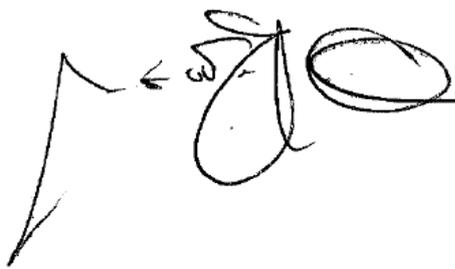
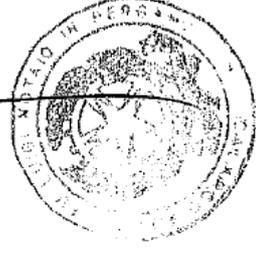


Io sottoscritto **Avv. Filippo Calarco**, Notaio in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,

**certifico**

che il presente documento è copia conforme all'originale Attestato di Prestazione Energetica firmato in forma digitale dall'Ing. Pier Paolo Visioli, di cui ho verificato la validità del relativo certificato di firma digitale (rilasciato da "ArubaPEC S.p.A.") a mezzo del software in mio uso "e-Sign", **come da allegato rapporto di verifica**: Attestato di Prestazione Energetica depositato e conservato in forma elettronica presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia, dal quale la presente copia conforme è stata estratta.

**Bergamo**, nel mio studio professionale in via Sant'Orsola n.ro 13, 17 (**diciassette**) **ottobre 2016** (duemilasedici).





# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Attestato p7m.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CAdES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato per la verifica in data 15/10/2016 alle 10:11:50.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) PIER PAOLO VISIOLI	ArubaPEC S.p.A.	

## 3. Dettagli

- Nome file: **Attestato p7m.pdf.p7m**
- Impronta del file: **089ee46cd371352f805842b903252a4d8019f2911b0f8e720e341c9693394496**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **15/10/2016 alle 10:11:50**

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

### 3.1 Firma n° 1 - PIER PAOLO VISIOLI

Questa firma è stata apposta da **VISIOLI PIER PAOLO**, C.F./P.IVA **IT:VSLPPL80M10B898S**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

La firma è integra e valida

La firma rispetta la Deliberazione CNIPA 45/2009

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - PIER PAOLO VISIOLI

- Nome e Cognome del soggetto: **VISIOLI PIER PAOLO**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **IT:VSLPPL80M10B898S**
- Titolo: **INGEGNERE**



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



- Organizzazione: Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia/80048610176
- Nazione: IT
- Numero di serie: 43c09868bf0cd86ab7ae0a06ced66ec2
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A.
- Usi del certificato: Non repudiation (40)
- Scopi del certificato: 1.3.6.1.4.1.29741.1.1.1
- Validità: dal 19/01/2016 alle 01:00:00 al 19/01/2019 alle 00:59:59
- Stato di revoca: Il certificato NON risulta revocato
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero 47579 emessa in data 15/10/2016 alle 10:00:09
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data 15/10/2016 alle 10:12:01

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

#### 4 Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme alla direttiva europea 1999/93/EC

Il certificato è conservato dalla CA per almeno 20 anni.

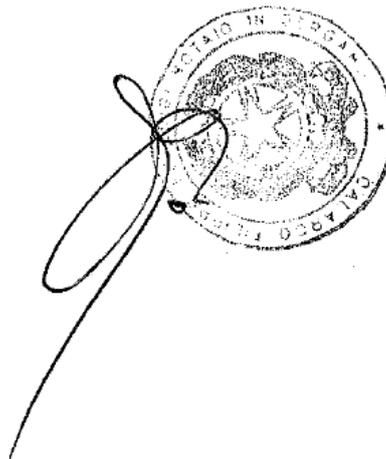
La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme alla direttiva europea 1999/93/EC

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

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

- Nome e Cognome del soggetto: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
- Codice Fiscale / Partita IVA: Non disponibile
- Titolo: Non disponibile
- Organizzazione: ArubaPEC S.p.A.
- Nazione: IT
- Numero di serie: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7
- Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3
- Usi del certificato: CRL signature, Key certificate signature (6)
- Scopi del certificato: 1.3.6.1.4.1.29741.1.1
- Validità: dal 22/10/2010 alle 02:00:00 al 23/10/2030 alle 01:59:59





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

Data 02/11/2018 Ora 17:36:34

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico

Ispezione n. T142102 del 02/11/2018

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente MDSMGR

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 27433

Registro Particolare 17700

Data di presentazione 21/06/2018

---

**Documento composto da 24 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-PZZMRC56P05F205B**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 29/08/2020**



Dott. MARCO POZZOLI  
NOTAIO

REPERTORIO N. 54.365 ----- RACCOLTA N. 23.498

----- **VENDITA soggetta ad I.V.A.** -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemiladiciotto il giorno quattordici del mese di giugno, in Desenzano del Garda, nel mio studio in Via Madergnago n. 33. -----

Innanzi a me dottor MARCO POZZOLI, notaio in Desenzano del Garda, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, -----

----- parte venditrice -----

PAROLINI GIANCARLO, nato a Desenzano del Garda (BS) il 2 settembre 1969, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e quindi in nome e per conto della società: -----

**"HPA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, con sede in Lonato del Garda (BS), Via Lavagnone n. 11, capitale sociale Euro 29.320,00 interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale 02119120984, Partita I.V.A. 02119120984, -----

munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale e della decisione dell'assemblea dei soci in data 19 febbraio 2018, il cui verbale in copia da me certificata conforme in data odierna Repertorio n. 54.364 si allega al presente atto sotto la lettera "A" (**ALLEGATO "A"**); -----

----- parte acquirente -----

**TUMINO DANIELE**, nato a Modica (RG) il 18 febbraio 1976, residente a Desenzano del Garda (BS), in Via San Pietro n. 1/B, codice fiscale TMN DNL 76B18 F258B, il quale dichiara di essere di stato civile libero. -----

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, -----

----- premesso: -----

- che tra i componenti è stato stipulato un preliminare avente ad oggetto l'unità immobiliare di cui alla presente vendita in data 20 aprile 2018, presentato all'Agenzia delle Entrate di Montichiari in data 27 aprile 2018 e registrato al n. 891 Serie 3; -----

- che i componenti hanno ora deciso di dare esecuzione a detto preliminare; -----

----- tutto ciò premesso -----

----- convengono e stipulano quanto segue. -----

**Articolo 1) - CONSENSO ED OGGETTO -** -----

La società **"HPA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, come sopra rappresentata, **vende** al signor **TUMINO DANIELE** che acquista la **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari nel corpo "D" del condominio "RESIDENCE ELISA", rispetto al quale rimangono indipendenti, sito in Comune di Desenzano del Garda (BS), Via San Pietro n. 1/B: -----

- villetta di testa disposta sui piani terra (rialzato) e primo collegati da scala a chiocciola interna e da scala esclusiva esterna e composto al piano terra da corte esclusiva sui lati nord ed ovest, scala, soggiorno, cucina con ripostiglio e terrazza (da cui si accede anche da una scala posta sul lato nord dell'area esclusiva), disimpegno, tre camere di cui una matrimoniale, due bagni, terrazza (alla quale si accede anche da una scala posta sul lato ovest dell'area esclusiva), sulla quale insiste il locale centrale termica e la scala che si collega al piano primo, quest'ultimo composto da due camere, bagno e sottotetto non abitabile e con quattro locali deposito al piano sottostrada; -----

- autorimessa di pertinenza al piano sottostrada; -----

il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di **Desenzano del Garda**

come segue: -----

**sezione NCT, foglio 48, mappale 312, sub. 70**, VIA SAN PIETRO n. 1/B, piano S1-T-1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, vani 11, R.C. Euro 1.249,83; --- (superficie catastale totale: 260 mq. - totale escluse aree scoperte: 235 mq.); ---

**sezione NCT, foglio 48, mappale 312, sub. 71**, VIA SAN PIETRO n. 1/B, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, m.q. 55, R.C. Euro 196,00; ----- (superficie catastale totale: 60 mq.). -----

Confini: -----

- del piano terra: a nord l'area esterna di cui al subalterno 56, ad est ancora l'area esterna di cui al subalterno 56 e l'appartamento di cui al subalterno 19, a sud prospetto sull'area esterna di cui al subalterno 63 e ad ovest prospetto sul mappale 314; -----

- del piano primo: a nord e ad est l'esterno del fabbricato, a sud l'appartamento di cui al subalterno 21 e l'esterno del fabbricato e ad ovest ancora l'esterno del fabbricato; -----

- del piano sottostrada: a nord e ad ovest il terrapieno ad est l'autorimessa di cui al subalterno 48, a sud l'area esterna di cui al subalterno 63. -----

**Articolo 2) - CONFORMITA' CATASTALE -** -----

A migliore individuazione vengono qui allegate sotto le lettere "B e C" (**ALLEGATI "B e C"**), firmate dalle parti e da me notaio, copie -fronte e retro- delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico depositati in Catasto delle unità immobiliari oggetto di vendita. -----

La posizione catastale risulta correttamente intestata alla parte venditrice, in conformità a quanto risulta dai registri immobiliari. -----

La parte venditrice dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto e qui allegate sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e secondo quanto previsto dall'art. 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985, n. 52. -----

**Articolo 3) - PROVENIENZA -** -----

Con atto di scissione della società "VALLI S.P.A.", a mio rogito in data 14 dicembre 2007 Repertorio n. 44.875/17.228, registrato a Lonato in data 27 dicembre 2007 al n. 4.945 Serie 1T e trascritto a Brescia il 28 dicembre 2007 ai n.ri 72.766/41.574, alla società "HPA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" sono state assegnate, con altri immobili, le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Desenzano del Garda alla sezione NCT, al foglio 48 con il mappale 312 subalterni 68, 69, 47 e 64 (quest'ultimo bene comune non censibile ai subalterni 68, 69 e 47). -----

Si precisa che in seguito alla denuncia di variazione presentata in data 11 aprile 2018 protocollo n. BS0062410 (n. 17409.1/2018) con causale "ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione" le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Desenzano del Garda alla sezione NCT, al foglio 48 con il mappale 312 subalterni 68, 69, 47 e 64 sono state soppresse originando gli attuali identificativi catastali. -----

**Articolo 4) PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO -** -----

Il **prezzo** della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi **Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero)**, oltre all'I.V.A. di legge, somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente e perciò rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. -----

**Dichiarazioni ai sensi dell'art. 35 commi 22 e 23 del D.L. 4 luglio 2006, n.**

**223 convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 e sue modifiche ed integrazioni.** -----

Le parti contraenti in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 dichiarano, previo richiamo da me Notaio effettuato alla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, che: -----

- il prezzo come sopra convenuto, oltre all'I.V.A., è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento: -----

a) assegno bancario tratto sulla Banca "B.C.C. DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA - SOCIETA' COOPERATIVA" - filiale di Desenzano del Garda - in data 23 febbraio 2018, n. 0122145282-12 di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero); -----

b) assegno bancario tratto sulla Banca "INTESA SANPAOLO S.P.A." - filiale di Desenzano del Garda, Via Anelli angolo Via Dal Molin - in data 20 aprile 2018, n. 8328711431-01 di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero); -----

c) tre assegni circolari emessi dalla Banca "INTESA SANPAOLO S.P.A." - filiale di Desenzano del Garda - in data 14 giugno 2018: -----

- n. 3400835983-12 di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero); -----

- n. 3304956471-11 di Euro 24.960,00 (ventiquattromilanovecentosessanta virgola zero zero); -----

- n. 3205818004-12 di Euro 7.040,00 (settemilaquaranta virgola zero zero); -----

- non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto. -----

**Articolo 5) - PRECISAZIONI IMMOBILIARI** - -----

Quanto oggetto di vendita viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova attualmente, come visto e piaciuto, con ogni diritto inerente ed accessorio, con tutte le accessioni e pertinenze, con le eventuali servitù attive esistenti e quelle passive apparenti (cioè che hanno opere visibili e permanenti destinate all'esercizio dell'eventuale servitù). -----

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare oggetto di vendita non fa parte del condominio denominato "RESIDENCE ELISA" e pertanto tra dette unità immobiliari e tutte le unità immobiliari del condominio via via compravendute si sono costituite reciprocamente tutte le servitù derivanti dallo stato attuale del luogo e delle relative costruzioni ed in particolare le servitù di luci, di veduta, di prospetto, di distacchi, di scarico delle acque pluviali, di distanze dai confini inferiori ai limiti legali e di attraversamento di cavi e condutture per impianti tecnologici e si è inoltre costituita a favore delle unità immobiliari oggetto di vendita servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli sull'area condominiale censita al Catasto fabbricati del Comune di Desenzano del Garda alla sezione NCT, al foglio 48 con il mappale 312 subalterno 63, servitù tutte richiamate nell'atto autenticato dal notaio dott. Mario Mastrelli di Desenzano del Garda in data 30 luglio 1998 Repertorio n. 138.759/20.201, registrato a Lonato in data 6 agosto 1998 al n. 782 Serie 2V e trascritto a Brescia il 10 agosto 1998 ai n.ri 28.055/19.213 e via via costituite con atti a rogito del medesimo notaio: -----

- trascritto a Brescia il 9 luglio 1998 ai numeri 22.356/15.465; -----

- trascritto a Brescia il 15 luglio 1998 ai numeri 23.229/16.029; -----

- trascritto a Brescia il 15 luglio 1998 ai numeri 23.231/16.031; -----
- trascritto a Brescia il 3 agosto 1998 ai numeri 26.786/18.333; -----
- trascritto a Brescia il 10 agosto 1998 ai numeri 28.057/19.215; -----
- trascritto a Brescia il 10 agosto 1998 ai numeri 28.059/19.217; -----
- trascritto a Brescia il 17 agosto 1998 ai numeri 28.352/19.402; -----
- trascritto a Brescia il 9 giugno 1999 ai numeri 19.879/13.376; -----
- trascritto a Brescia il 29 giugno 1999 ai numeri 22.781/15.310; -----
- trascritto a Brescia il 9 agosto 1999 ai numeri 30.640/20.404; -----
- trascritto a Brescia il 9 agosto 1999 ai numeri 30.642/20.406; -----
- trascritto a Brescia il 9 agosto 1999 ai numeri 30.644/20.408; -----
- trascritto a Brescia il 17 agosto 1999 ai numeri 31.136/20.753. -----

Si riporta quanto precisato nell'atto autenticato dal notaio dott. Mario Mastrelli di Desenzano del Garda in data 30 luglio 1998 Repertorio n. 138.759/20.201, sopra citato:-----

"le unità immobiliari distinte con i mappali 312/22, 312/47 e 312/64 del fg. 48 non fanno parte del condominio in oggetto e pertanto tra dette unità immobiliari e tutte le unità immobiliari del condominio si intendono costituite reciprocamente tutte le servitù derivanti dalla stato attuale del luogo e delle relative costruzioni ed in particolare le servitù di luci, di veduta, di prospetto, di distacchi, di scarico delle acque pluviali, di distanze dai confini inferiori ai limiti legali e di attraversamento di cavi e condutture per impianti tecnologici. Precisano inoltre le parti che i muri di confine delle unità immobiliari distinte nel NCEU con i mappali 312/22, 312/47 e 312/64 del foglio 48 sono di proprietà delle unità immobiliari stesse, che sul muro in lato ovest prospiciente il parcheggio comunale sono stati installati i contatori per l'erogazione dei servizi a favore del condominio, che sul muro in angolo nord-ovest è stata installata la cassetta delle lettere per le unità immobiliari del condominio e che su detto muro è stata appoggiata (su tre pilastri) la tettoia di copertura dell'accesso pedonale al condominio. -----

La manutenzione delle tettoia, della cassetta delle lettere e dei contatori di cui sopra è a carico del condominio". -----

Inoltre, la parte acquirente, dichiara di essere a conoscenza ed accettare che le unità immobiliari, pur essendo indipendenti dal predetto condominio, parteciperanno alle spese comuni unicamente per quanto riguarda la gestione del cancello carraio di accesso alla propria autorimessa per una quota stabilita in Euro 20,66 (venti virgola sessantasei) da aggiornarsi se necessario e della manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso in ragione di 1/6 (un sesto) della spesa e per quanto riguarda la gestione e le spese relative alla linea comune acque bianche e nere, secondo comunicazioni che riceverà direttamente dall'amministratore del condominio. -----

Infine la parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute:-----

- nella convenzione, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, stipulata con il Comune di Desenzano del Garda con atto a rogito del notaio dott. Mario Mastrelli di Desenzano del Garda in data 22 maggio 1995 Repertorio n. 123.798/18.484, registrato a Lonato in data 5 giugno 1995 al n. 369 e trascritto a Brescia il 5 giugno 1995 ai n.ri 14.966/10.597 (che tuttavia aveva durata 20 -venti- anni, ormai trascorsi) e si obbliga ad osservarla per sè, successori ed aventi causa a qualunque titolo per quanto attiene alle pattuizioni di natura urbanistica tuttora in vigore; -----
- nella convenzione stipulata con il Comune di Desenzano del Garda con atto a

rogito del predetto notaio dott. Mario Mastrelli in data 14 novembre 1995 Repertorio n. 125.394/18.725, registrato a Lonato in data 28 novembre 1995 al n. 580 e trascritto a Brescia il 27 novembre 1995 ai n.ri 31.620/21.561 e si obbliga ad osservarle integralmente per sè, successori ed aventi causa a qualunque titolo. ---

Le unità immobiliari in oggetto vengono inoltre vendute (unicamente per quelli che li possano riguardare) con tutti i diritti, obblighi e servitù (alcune a favore ed altre contro, ma relative alle distanze tra il fabbricato edificato sul mappale 312 ed i confinanti mappali 313 e 315 in lato sud e 318 in lato est, alla eventuale costruzione a confine di edifici seminterrati, alla costruzione di muri di recinzione ed alla realizzazione di servizi tecnologici) contenuti nelle convenzioni di confine stipulate con: -----

- atto autenticato dal predetto notaio in data 15 novembre 1996 Repertorio n. 130.070/19.265, registrato a Lonato in data 28 novembre 1996 al n. 909 e trascritto a Brescia il 27 novembre 1996 ai n.ri 34.816/22.574, 34.817/22.575 e 34.818/22.576; -----

- atto autenticato dal predetto notaio in data 25 maggio 1995 Repertorio n. 123.834/18.494, registrato a Lonato in data 7 giugno 1995 al n. 475 e trascritto a Brescia il 26 giugno 1995 ai n.ri 17.110/12.100; -----

che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e si obbliga ad osservare come se fossero qui integralmente riportati e trascritti. -----

La parte acquirente dà mandato irrevocabile alla società venditrice per intervenire con firma libera alle eventuali stipulazioni di ulteriori convenzioni di confine e comunioni di cortile con i confinanti, frontisti, condomini e con il Comune di Desenzano del Garda e per la stipulazione di tutti quegli atti che si rendessero necessari al fine di ottenere ogni autorizzazione e/o convenzione attinente all'immobile, accettando fin da ora tutte quelle condizioni, patti, oneri e servitù che fossero necessari. -----

#### **Articolo 6) - POSSESSO -** -----

La parte acquirente, per effetto del presente atto, viene immessa nel possesso giuridico di quanto acquistato. -----

#### **Articolo 7) - SITUAZIONE URBANISTICA -** -----

La parte venditrice dichiara che il complesso condominiale denominato "Residence Elisa" (di cui quanto in oggetto, pur essendo stato costruito contestualmente e in forza dei medesimi provvedimenti, non fa parte e rispetto al quale rimane indipendente) è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti urbanistici presentati/rilasciati dal Sindaco del Comune di Desenzano del Garda: -----

- Concessione edilizia rilasciata in data 13 novembre 1995 n. 7556 registro concessioni e n. 536/95 di pratica edilizia (relativa al Corpo D) e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) e successiva Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di variante presentata in data 8 settembre 1998 protocollo n. 21.287; -----

- Concessione edilizia rilasciata in data 13 novembre 1995 n. 7557 registro concessioni e n. 462/95 di pratica edilizia (relativa al Corpo C) e successiva Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di variante presentata in data 11 novembre 1997 protocollo n. 25.662; -----

- Concessione edilizia rilasciata in data 15 novembre 1995 n. 7558 Registro Concessioni e n. 463/95 di pratica edilizia (relativa al Corpo A - B) e successiva Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di variante presentata in data 11 novembre 1997 protocollo n. 25664; -----

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 21 settembre 1999 protocollo n. 25843 (per la realizzazione di una pensilina sopra i campanelli); -----

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 9 ottobre 2006 protocollo n. 30229; -----

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 15 dicembre 2006 protocollo n. 37908. -----

La villetta oggetto di vendita è poi stata ristrutturata in seguito ai seguenti provvedimenti urbanistici presentati/rilasciati dal Sindaco del Comune di Desenzano del Garda: -----

- Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) presentata in data 1 febbraio 2007 al protocollo n. 4049 a cui ha fatto seguito l'attestazione di chiusura procedimento D.I.A. con lettera rilasciata in data 27 marzo 2007 n. 9.650 di protocollo che ha assegnato il n. 87/07 di pratica edilizia (per recupero sottotetto ai fini abitativi, ristrutturazione edilizia e demolizione di parte della soletta esistente); -----

- Permesso di costruire rilasciato in data 2 maggio 2012 n. 16027 registro permessi di costruire e n. 2012/183/PC di pratica edilizia (per realizzare opere di variante alla D.I.A. presentata in data 1 febbraio 2007 n. 87/07 di pratica edilizia e n. 12709/07 registro concessioni e per l'ampliamento dell'interrato); -----

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata in data 9 aprile 2018 n. 16302 di protocollo (per la realizzazione di opere di variante al Permesso di costruire rilasciato in data 2 maggio 2012 n. 16027 registro permessi di costruire e n. 2012/183/PC di pratica edilizia). -----

Successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti riguardanti l'unità immobiliare oggetto di compravendita che richiedessero provvedimenti autorizzativi. -----

La segnalazione certificata per l'agibilità è stata presentata al Comune di Desenzano del Garda in data 29 maggio 2018 al n. 24.282 di protocollo. -----

#### **Articolo 8) - PRESTAZIONE ENERGETICA -** -----

Viene allegato al presente atto sotto la lettera "D" (**ALLEGATO "D"**) l'attestato di prestazione energetica relativo al mappale 312 subalterno 70 redatto da Atti Mario iscritto al n. 11657 (di accreditamento) codice identificativo 17067-000233/18 registrato il 19 aprile 2018 con validità fino al 19 aprile 2028 in copia da me certificata conforme in data 13 giugno 2018, Repertorio n. 54.361 su supporto cartaceo al documento originale informatico sottoscritto con firma digitale dal predetto certificatore, mentre sotto la lettera "E" (**ALLEGATO "E"**) viene allegato, firmato dalle parti e da me notaio, il rapporto di verifica della sottoscrizione digitale. -----

La parte venditrice riconferma espressamente la piena validità del predetto attestato di certificazione energetica rispetto allo stato attuale dell'edificio e dichiara che successivamente alla sua data di redazione, l'edificio non ha subito interventi che potessero pregiudicarne o modificarne la prestazione energetica. -----

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto l'attestato predetto, le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'edificio. -----

#### **Articolo 9) - GARANZIE PER GLI IMPIANTI -** -----

Con riferimento agli impianti idraulico, elettrico e riscaldamento a gas GPL, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte venditrice garantisce la parte acquirente circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. -----

#### **Articolo 10) - GARANZIE PER L'EVIZIONE ED I VIZI -** -----

La parte alienante dichiara che i beni compravenduti sono nella sua piena disponibilità, liberi da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, oneri e diritti reali o personali che possano, comunque, diminuirne il godimento e la libera disponibilità e presta le più ampie garanzie per tutti i casi di vizi, evizione,

danni e molestie, obbligandosi a tenere indenne la parte acquirente da ogni pretesa o diritto di terzi. -----

**Articolo 11) - REGIME FISCALE E RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI - -----**

Il legale rappresentante della società venditrice dichiara che il presente atto è soggetto ad I.V.A. trattandosi di cessione di fabbricato edificato dalla società venditrice i cui lavori iniziali sono stati ultimati da più di cinque anni ma la società comunque opta per l'applicazione dell'I.V.A.. -----

Le parti chiedono l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% (quattro per cento) e le altre agevolazioni in materia e a tal fine dichiarano: -----

a) la parte acquirente: -----

- di essere residente nel Comune ove acquista; -----

- di non esser titolare esclusiva di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente acquisto; -----

- di non esser titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto con le agevolazioni indicate all'art.1 della Tariffa, Nota II-bis, Parte I, allegata al T.U. dell'imposta di registro; -----

b) entrambe le parti: -----

che gli immobili trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di legge vigenti. -----

In caso di dichiarazione mendace o se gli immobili acquistati con i benefici suddetti vengono trasferiti a titolo oneroso o gratuito prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'atto di acquisto, sono dovute le imposte nella misura ordinaria, nonché una soprattassa o penalità pari al 30 (trenta) per cento delle stesse, oltre agli interessi di mora, a meno che entro un anno dall'alienazione si proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. --

**Articolo 12) - DETRAZIONE FISCALE - -----**

La parte acquirente dichiara di voler godere della detrazione per l'acquisto dell'autorimessa prevista dall'articolo 1 della Legge 449/97 e successive modifiche, proroghe e integrazioni. La società venditrice in merito dichiara che il costo sostenuto per la costruzione dell'autorimessa (oltre all'I.V.A.) è di Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero). -----

Poiché il ricevimento di tale somma da parte della società che ha costruito il box pertinenziale risulta attestato dal presente atto (assegno circolare del totale di Euro 24.960,00 -entiquattromilanovecentosessanta virgola zero zero- sopracitato) ma non è avvenuto mediante bonifico bancario/postale, la società venditrice dovrà produrre alla parte acquirente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente (circolare n. 43/E Agenzia Entrate del 18 novembre 2016).

**Articolo 13) - SPESE - -----**

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati. -----

Richiesto io notaio, ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono in calce, a margine e sugli allegati B, C ed E con me notaio. -----

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano da me notaio su 13 (tredici) facciate intere e parte della quattordicesima di 4 (quattro) fogli uso bollo. -----

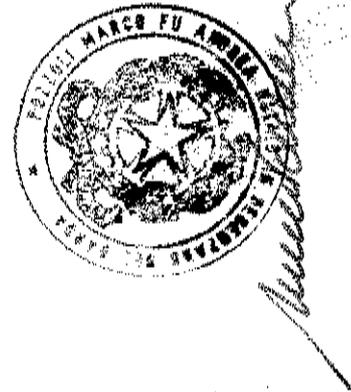
Viene sottoscritto alle ore dieci. -----

F.to Giancarlo Parolini

F.to Tumino Daniele F.to Marco Pozzoli Notaio L.S.

HPA S.R.L.  
Via Lavagnone, 11  
25017 Lonato (BS)  
P.I. e C.F.: 02119120984

Verbale Assemblee



## HPA SRL

Sede in Lonato – Via Lavagnone n. 11

C.F. - P.IVA e Reg.imp. 02119120984 - Rea 419670

Capitale sociale € 29.320,00 i.v.

### VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno Duemiladiciotto, il giorno 19 del mese di Febbraio, alle ore 10,00 presso la sede sociale di Via Lavagnone n.11 in Lonato (Bs) è riunita in prima convocazione l'Assemblea ordinaria della Società HPA S.r.l. per discutere e deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

**-Autorizzazione all'eventuale vendita dell'immobile in Comune di Desenzano del Garda (BS), facente parte del condominio denominato "RESIDENCE ELISA" sito in Via San Pietro, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Desenzano del Garda, come segue: sezione NCT, foglio 48, mappale 312, sub. 68,69,47, VIA SAN PIETRO: deliberazioni inerenti.**

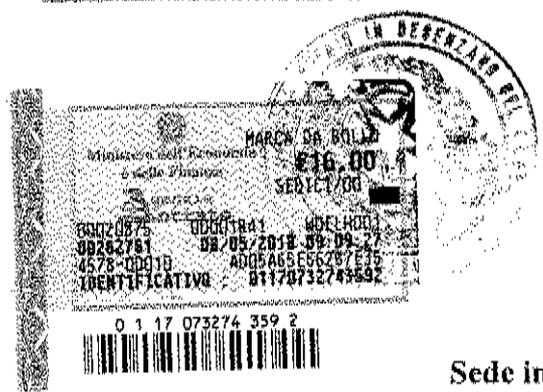
Presiede l'assemblea, a norma di statuto, l'Amministratore Unico Signor Giancarlo Parolini il quale, dopo aver chiamato ad assolvere le funzioni di segretario, su indicazione dell'assemblea, il Signor Gianfranco Parolini, che accetta, constata e fa constatare:

che sono presenti i soci:

- Bonfaini Virginia portatrice di una quota di nominali € 2.479,00 pari al 8,455% del capitale sociale;
- Parolini Mirella portatrice di una quota di nominali € 5.561,00 pari al 18,9666% del capitale sociale;
- Parolini Adriano portatore di una quota di nominali € 5.561,00 pari al 18,9666% del capitale sociale;
- Parolini Gianfranco portatore di una quota di nominali € 5.321,00 pari al 18,148% del capitale sociale;
- Parolini Giancarlo portatore di una quota di nominali € 5.297,00 pari al 18,0662% del capitale sociale;
- Parolini Sergio portatore di una quota di nominali € 5.101,00 pari al 17,3976% del capitale sociale;

rappresentanti in proprio l'intero capitale sociale,

- che i soci risultano iscritti nel Registro delle Imprese e nel libro dei soci;





-----  
**Verbale Assemblee**

- che è presente l'organo amministrativo nella persona del signor Giancarlo Parolini;
- che sono presenti i Sindaci effettivi signori Corrado Molgora, Marco Orazi e Loris Raineri;
- che tutti gli intervenuti dichiarano di essere pienamente informati sull'ordine del giorno;

dichiara pertanto che la presente assemblea risulta validamente costituita ed atta a deliberare.

Il Presidente, dopo aver riferito che la Società ha interesse a vendere l'unità immobiliare sopra identificata e che vi sono dei potenziali clienti interessati all'acquisto, invita l'Assemblea, ove condividesse l'operazione di cessione, ad attribuire i poteri necessari, ai sensi dell'art. 18.2 dello Statuto, al perfezionamento della stessa.

L'Assemblea, preso atto di quanto sopra e del parere favorevole del Collegio Sindacale, delibera all'unanimità quanto segue:

- che Hpa Srl proceda ad alienare l'unità immobiliare e relative pertinenze, facenti parte del condominio denominato "RESIDENCE ELISA" sito in Via San Pietro censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Desenzano del Garda, come segue:

sezione NCT, foglio 48, mappale 312, sub. 68,69,47 VIA SAN PIETRO,

- di attribuire all' Amministratore Unico signor Giancarlo Parolini tutti i poteri necessari per dare completa esecuzione a quanto sopra deliberato e per validamente rappresentare Hpa Srl al relativo rogito notarile di compravendita, senza che gli si possano eccepire carenza o indeterminatezza di poteri, dando sin d'ora per rato e valido il suo operato senza eccezioni o riserve.

Null'altro essendovi da deliberare, l'assemblea viene sciolta alle ore 10.30 dopo la redazione, lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il Segretario

Il Presidente

**CERTIFICATO DI CONFORMITA'**

Certifico io sottoscritto Dott. MARCO POZZOLI, Notaio in Desenzano del Garda ed iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, la presente copia in conformità all'originale verbale esistente alle pagine 199 (centonovantanove) e 200 (duecento) del Libro Verbali Assemblee della società:

**"HPA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, con sede in Lonato del Garda (BS), Via Lavagnone n. 11, capitale sociale Euro 29.320,00 (ventinovemilatrecentoventi virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale 02119120984, Partita I.V.A. 02119120984,

libro numerato e bollato a norma di legge, esibitomi ad ispezione dalla parte interessata e ad essa restituito.

Desenzano del Garda addi quattordici giugno duemiladiciotto.

*Marco Pozzoli*  


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

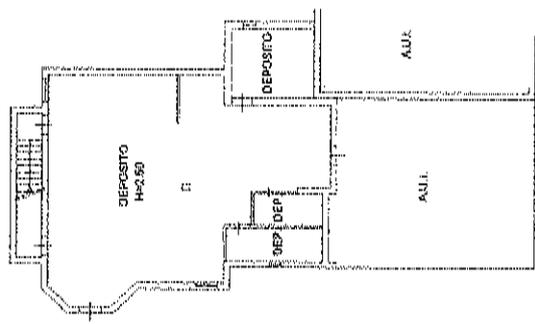
Scelta n. 200  
 Scheda n. 100

Dichiarazione protocollo n. B51002410 del 12/04/2018  
 Pianimetria di s.i.s. in Comune di Desenzano Del Garda  
 Via San Pietro civ. I/B

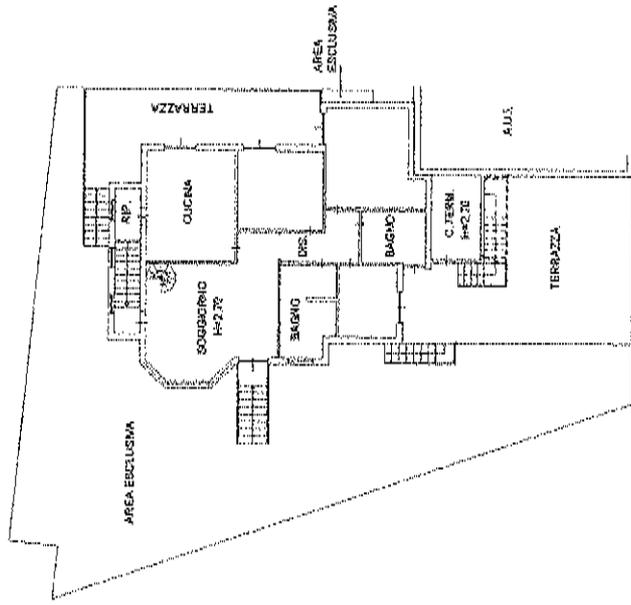
Identificativi Catastrali:  
 Sezione: NCT  
 Foglio: 48  
 Particella: 312  
 Subalterno: 70

Compilata da:  
 Ferrari Maurizio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Brescia  
 N. 3223

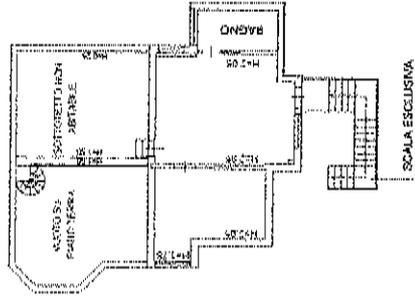
PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2018 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (0284) - Sez. Urb. NCT - Foglio: 48 - Particella: 312 - Subalterno: 70 - VIA SAN PIETRO n. I/B piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2018 n. T117332 - Richiedente: PZZMRC56P05F205B  
 Totale schede: 100 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. BS0052410 del 12/04/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda

Via San Pietro

civ. 1/B

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 48

Particella: 312

Subalterno: 71

Compilata da:  
Ferrari Maurizio

Iscritto all'albo:  
Geometri

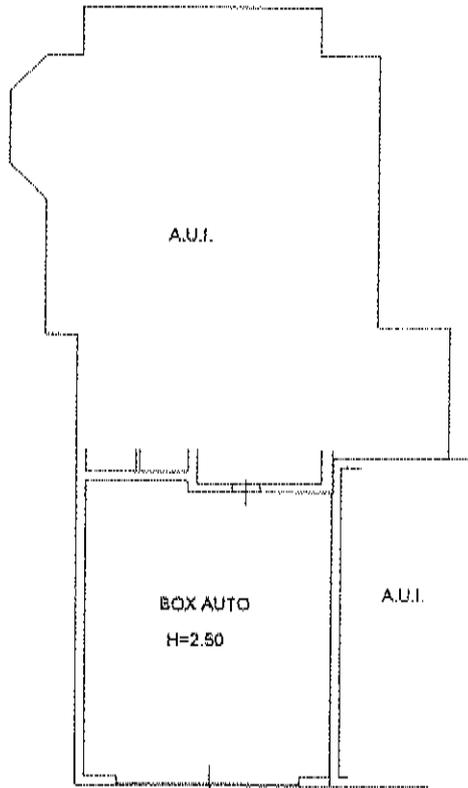
Prov. Brescia

N. 3223

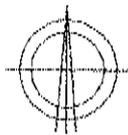
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA



*[Handwritten signature]*

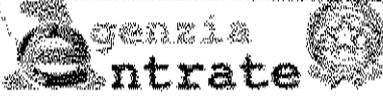


Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2018 - n. T117335 - Richiedente: PZZMRC56P05F205B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2018 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 48 - Particella: 312 - Subalterno: 71 >  
VIA SAN PIETRO n. 1/B piano: S1;



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: DESENZANO DEL GARDA  
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
DESENZANO DEL GARDA	NCT	48	312			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via san pietro	SNC	T-S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
2	via san pietro	SNC	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
3	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	via san pietro	SNC	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	via san pietro	SNC	T-S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	via san pietro	SNC	T-S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	via san pietro	SNC	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
12	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
13	via san pietro	SNC	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
14	via san pietro	SNC	T-S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	via san pietro		T-1 S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	via san pietro	SNC	T-S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	via san pietro		T-S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20	via san pietro	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
21	via san pietro		1-S1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
22						SOPPRESSO
23	via san pietro	SNC	S1			BOX
24	via san pietro	SNC	S1			BOX
25	via san pietro	SNC	S1			BOX
26	via san pietro	SNC	S1			BOX
27	via san pietro	SNC	S1			BOX
28	via san pietro	SNC	S1			BOX
29	via san pietro	SNC	S1			BOX
30	via san pietro	SNC	S1			BOX
31	via san pietro	SNC	S1			BOX
32	via san pietro	SNC	S1			BOX
33	via san pietro	SNC	S1			BOX
34	via san pietro	SNC	S1			BOX
35	via san pietro	SNC	S1			BOX
36	via san pietro	SNC	S1			BOX
37	via san pietro	SNC	S1			BOX
38	via san pietro	SNC	S1			BOX
39	via san pietro	SNC	S1			BOX
40	via san pietro	SNC	S1			BOX
41	via san pietro	SNC	S1			BOX
42	via san pietro	SNC	S1			BOX
43	via san pietro	SNC	S1			BOX
44	via san pietro	SNC	S1			BOX
45	via san pietro	SNC	S1			BOX
46	via san pietro	SNC	S1			BOX
47						SOPPRESSO
48	via san pietro	SNC	S1			BOX
49	via san pietro	SNC	S1			BOX
50	via san pietro	SNC	S1			BOX
51	via san pietro	SNC	S1			BOX
52	via san pietro	SNC	S1			BOX
53	via san pietro	SNC	S1			BOX
54	via san pietro	SNC	S1			BOX
55	via san pietro	SNC	S1			BOX
56	via san pietro	SNC	T			BCNC AI SUB. DA 1 A 21 E SUB.66 (AREA ESTERNA)
57	via san pietro	SNC	S1			BCNC AI SUB. DA 23 A 46 E 67 (CORSIA BOX)
58	via san pietro	SNC	T-1 S1			BCNC AI SUB. 1-2-3-4 (VANO SCALE)
59	via san pietro	SNC	T-1 S1			BCNC AI SUB. 5-6-7-8 (VANO SCALE)
60	via san pietro	SNC	T-1 S1			BCNC AI SUB. 9-10-11-12 (VANO SCALE)
61	via san pietro	SNC	T-1 S1			BCNC AI SUB. 13-14-15-16 (VANO SCALE)



Segue *[Handwritten signature]*

Direzione Provinciale di Brescia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: DESENZANO DEL GARDA  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT		48	312			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
62	via san pietro	SNC	T-1 S1			BCNC AI SUB. 18-19-20-21 (VANO SCALE)	
63	via san pietro	SNC	T-S1			BCNC AI SUB. DAL 48 AL 55 (AREA ESTERNA)	
64						SOPPRESSO	
65	via san pietro	SNC	S1			BCNC AI SUB. 54-55 (LOCALE)	
66	via san pietro	SNC	T			AREA URBANA MQ. 6	
67	via san pietro	SNC	S1			AREA URBANA MQ. 22	
68						SOPPRESSO	
69						SOPPRESSO	
70	via san pietro	1/B	S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON AREA ESCLUSIVA	
71	via san pietro	1/B	S1			BOX	

Unità immobiliari n. 71

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Ferrari Maurizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia N. 3223

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

Comune di Desenzano Del Garda

Protocollo n. BS0062410 del 12/04/2018

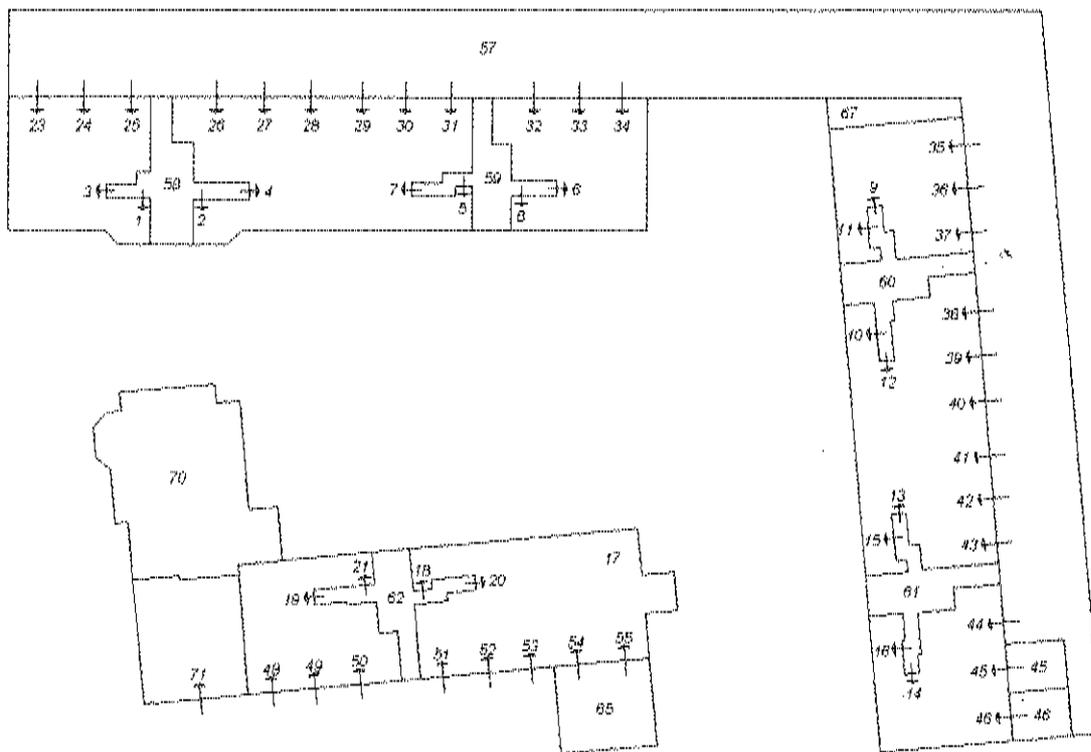
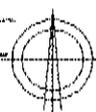
Sezione: NCT Foglio: 48 Particella: 312

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO SOTTOSTRADA**

Ultima planimetria in atti

Data: 30/05/2018 - n. T338172 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2018 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 48 - Particella: 312 - Elaborato planimetrico >

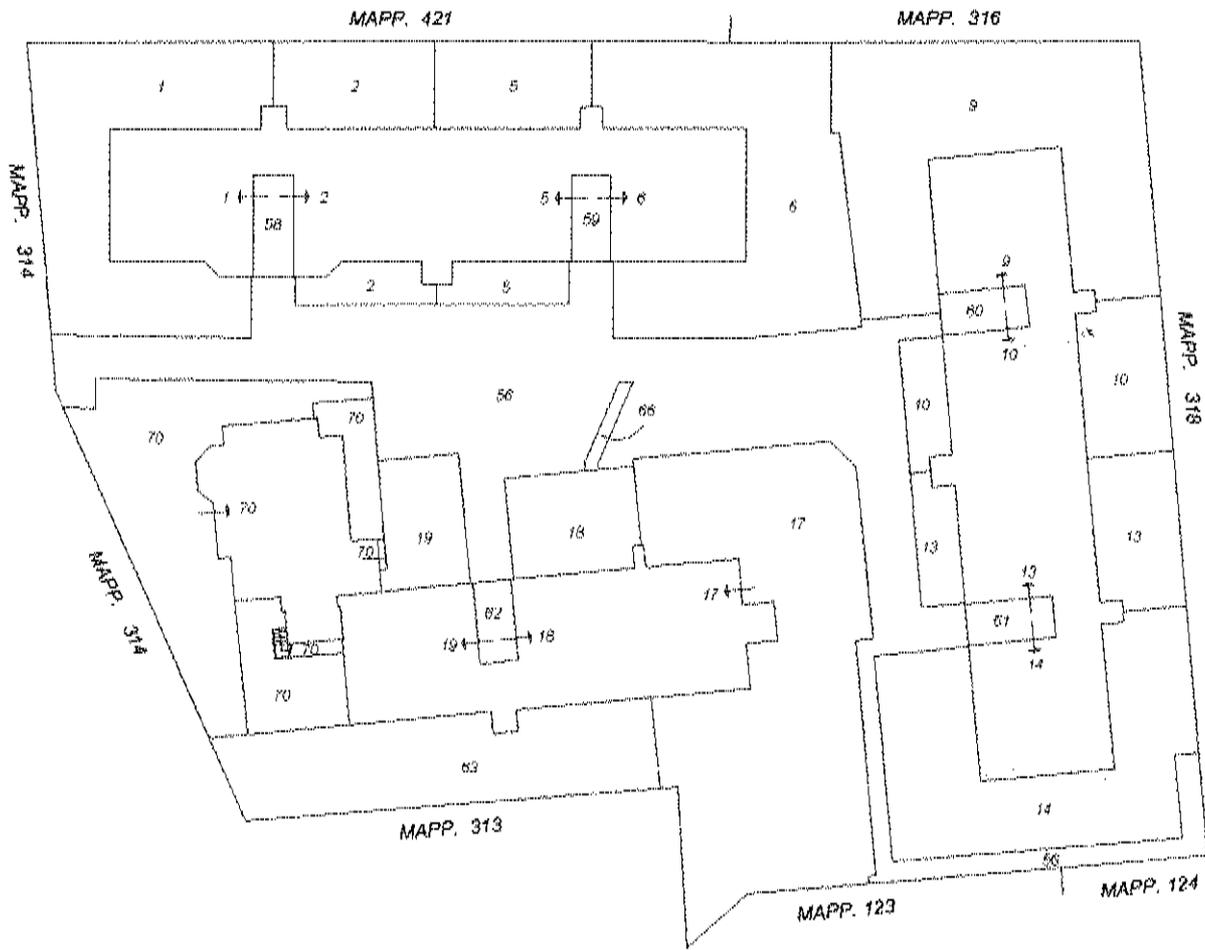
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compiato da:  
Ferrari Maurizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia N. 3223

Comune di Desenzano Del Garda  
Sezione: NCT Foglio: 48 Particella: 312

Protocollo n. BS0062410 del 12/04/2018  
Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2018 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 48 - Particella: 312 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Ferrari Maurizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia N. 3223

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

Comune di Desenzano Del Garda

Protocollo n. BS0062410 del 12/04/2018

Sezione: NCT Foglio: 48

Particella: 312

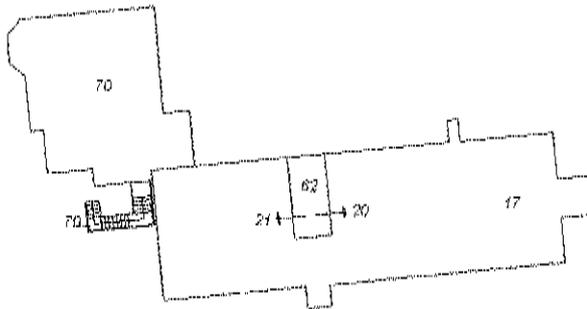
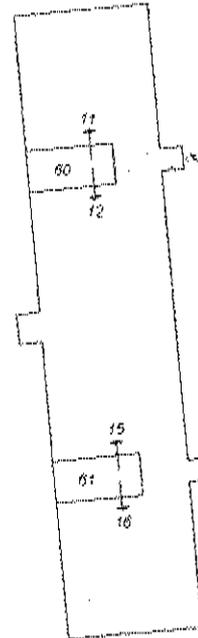
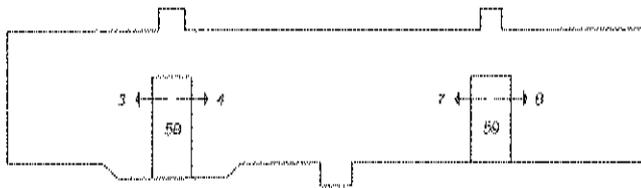
Tipo Mappale n.

del

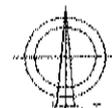
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO PRIMO**



*[Handwritten signatures and stamps]*



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2018 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 48 - Particella: 312 - Elaborato planimetrico >

**Dati proprietario**

Nome e cognome -  
 Ragione sociale **HPA SRL**  
 Indirizzo **VIA LAVAGNONE**  
 N. civico **11**  
 Comune **LONATO DEL GARDA**  
 Provincia **BRESCIA**  
 C.A.P. **25017**  
 Codice fiscale / Partita IVA **02119120984**  
 Telefono **0309996711**

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo **17067 - 000233 / 18**  
 Registrato il **19/04/2018**  
 Valido fino al **19/04/2028**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome **Mario Atti**  
 Numero di accreditamento **11657**



**Dati catastali**

Comune catastale	DESENZANO DEL GARDA		Sezione	NCT	Foglio	48	Particella	312
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a
70								

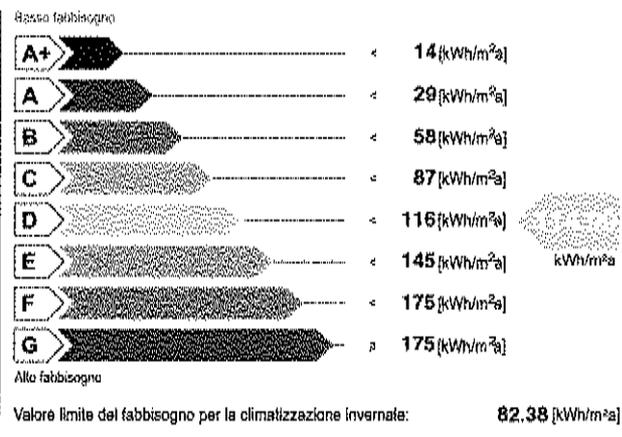
**Dati edificio**

Provincia **BRESCIA**  
 Comune **DESENZANO DEL GARDA**  
 Indirizzo **VIA SAN PIETRO, 1 B**  
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
 Gradi giorno **2229(GG)**  
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**  
 Anno di costruzione **1995**  
 Superficie utile **99.27 [m<sup>2</sup>]**  
 Superficie disperdente (S) **340.80 [m<sup>2</sup>]**  
 Volume lordo riscaldato (V) **438.38 [m<sup>3</sup>]**  
 Rapporto S/V **0.78 [m<sup>2</sup>]**  
 Progettista architettonico **N.D.**  
 Progettista impianto termico **N.D.**  
 Costruttore **N.D.**

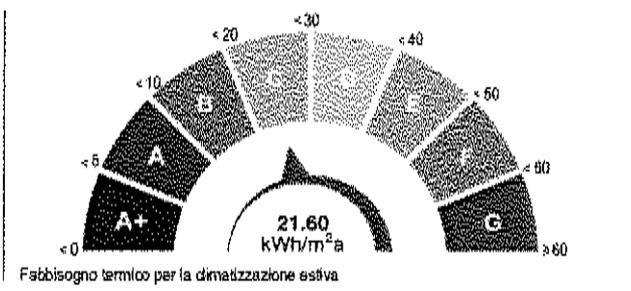
**Mappa**



**Classe energetica - EP<sub>1</sub> Zona climatica E**



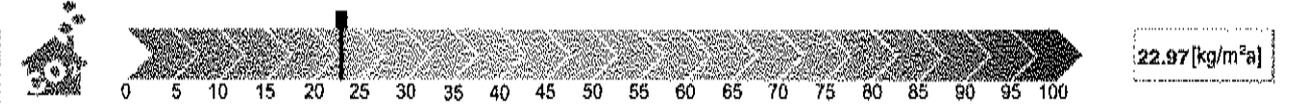
**Classe energetica - ET<sub>10</sub>**



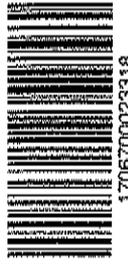
**Richiesta rilascio targa energetica**

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,eq</sub>**



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**  
 valido fino al **19/04/2028**





Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	98.67 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	21.60 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_W$	20.57 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	114.99 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_W$	16.93 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{rr}$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gh,yr}$	86.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gh,w}$	122.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gh,yr}$	90.00 [%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	<b>131.92 [kWh/m<sup>2</sup>a]</b>
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> condensazione			
<input checked="" type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			1
combustibile utilizzato			21.60
			Gas naturale
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K]	Risparmio EP <sub>i</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2</sub> [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alle DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore  
Mario Atti

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA valido fino al 19/04/2028  
 1706700023318

Repertorio N. 54.361

Certifico io sottoscritto Dott. Marco Pozzoli, Notaio in Desenzano del Garda, che la presente copia su supporto cartaceo, formata ai sensi dell'art. 57 bis secondo comma della Legge Notarile ai fini della sua allegazione ad atto redatto sul medesimo supporto, è conforme al documento originale informatico, sottoscritto con firma digitale da Atti Mario, accreditato al N. 11657, il cui certificato è stato da me Notaio verificato e risulta valido e non revocato.

Desenzano del Garda, addì tredici giugno duemiladiciotto.

*Marco Pozzoli notaio*





# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Attestato p7m.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato per la verifica in data 13/06/2018 alle 10:52:28.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) MARIO ATTI	INFOCERT SPA	

## 3. Dettagli

- Nome file: **Attestato p7m.pdf.p7m**
- Impronta del file: **60cb32c2eece428119bdcab31d6f27876bf905ba5c4f88dbf87e24c0c70430ad**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **13/06/2018 alle 10:52:28**

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

### 3.1 Firma n° 1 - MARIO ATTI

Questa firma è stata apposta da **ATTI MARIO, C.F./P.IVA IT:TTAMRA78C01B157D**, nazione **IT**, in data **19/04/2018 alle 20:52:58**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

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

La firma è integra e valida

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - MARIO ATTI

- Nome e Cognome del soggetto: **ATTI MARIO**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **IT:TTAMRA78C01B157D**
- Titolo: **Non disponibile**



- Organizzazione: **non presente**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **1c 10 6b**
- Rilasciato da: **INFOCERT SPA**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **1.3.76.36.1.1.32, 1.3.76.24.1.1.2**
- Validità: dal **17/03/2016 alle 10:10:05** al **17/03/2019 alle 01:00:00**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **566208** emessa in data **13/06/2018 alle 10:30:00**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **13/06/2018 alle 10:30:00**

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

#### ✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014

Il certificato è conservato dalla CA per almeno 20 anni.

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

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Firma Qualificata 2

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **07945211006**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **INFOCERT SPA**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **2.5.29.32.0**
- Validità: dal **19/04/2013 alle 16:26:15** al **19/04/2029 alle 17:26:15**



COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE  
SU SUPPORTO CARTACEO RILASCIATA AI SENSI DI LEGGE