

# Tribunale Ordinario di Milano

---

Sezione Quarta Civile

Ruolo Generale N. 5055.2021

Giudice Designato: Dott. Marcello Piscopo

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Villa Mapelli \_ Via Corrado Venini, 43 Varenna (LC)



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Dott. Giuseppe Barone

architetto & agronomo & paesaggista

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 \_ Sezione Civile \_ n. 1.369 \_ Sezione Penale

Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 \_ Sezione Civile

---

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI \_ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



## INDICE

1.0	<b>Premessa</b>	pag. 2
1.1	<b>Operazioni peritali</b>	pag. 3
1.2	<b>Preambolo</b>	pag. 3
1.3	<b>Metodo e Criteri di Stima</b>	pag. 3
Q.	<b>Quesiti</b>	pag. 15
Q.1	Indichi il valore attuale di mercato dell'immobile e dei beni mobili in esso contenuti, specificando i criteri utilizzati	pag. 16
Q.2	Eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi	pag. 36
Q.3	Eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione	pag. 36
Q.4	Eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento, in ciò avvalendosi della consulenza già in atti	pag. 37
O.	<b>Osservazione dei rispettivi CTP</b>	pag. 43
	<b>Conclusioni</b>	pag. 52
	<b>Documentazione allegata</b>	pag. 53



## Consulenza Tecnica d'Ufficio

## 1.0 Premessa

Il giorno 18.03.2023, il dott. Marcello Piscopo del Tribunale di Milano, ha nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. / \_\_\_\_\_ mi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori \_\_\_\_\_ e Dottori \_\_\_\_\_ ili della provincia di Catania al n. \_\_\_\_\_ s.

Lo scrivente, nel corso dell'udienza del 16.05.2023, è stato incaricato dall'Ill.mo Giudice di eseguire Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n. 5055/2021 R.G., promosso da \_\_\_\_\_ ricorrente, contro \_\_\_\_\_ altri resistenti.

## 1.1 Operazioni peritali

Come preventivamente comunicato, il giorno 10 luglio 2023 alle ore 10:30 circa è stato possibile accedere alla \_\_\_\_\_ data la presenza di *parte ricorrente* Ing. \_\_\_\_\_ *parte resistente* \_\_\_\_\_ nonché il CTP di *parte ricorrente* \_\_\_\_\_ che ne hanno permesso l'accesso.

Siccome dal verbale di accesso, redatti dallo scrivente e allegati alla presente (doc. 1 \_ verbale di primo accesso), si viene con la presente perizia a riferire sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'Ill.mo G.I..

Studio di Architettura &amp; Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) - PEC: barone.19937@oomilano.it

## 1.2 Preambolo

Ancor prima di redigere la consulenza in oggetto, preme dover fare le dovute preposte, vista la complessità della perizia.

Innanzitutto, è inutile dover relazionare la parte relativa all'identificazione degli immobili partendo dal presupposto che, la stessa è stata già svolta dal CTP precedente così come altri punti dei quesiti posti dal GI.

Ma allo stesso tempo, **vista l'unicità e l'importanza della "** si ritiene opportuno riportare un articolo che ben evidenzia le caratteristiche "non comuni" della stessa.

## ➤ Riferimenti bibliografici \_ Tratto dal libro:

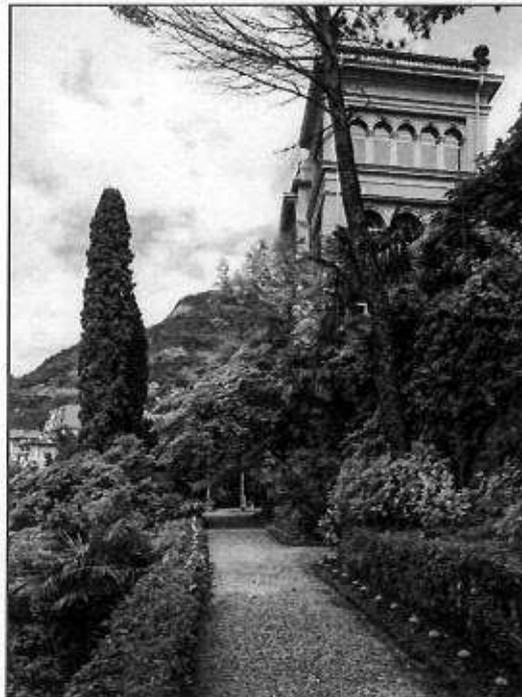
**Ville, dimore e corti lombarde. Ediz. Italiana e Inglese di**

"Presidente APS Ville, dimore e corti lombarde" (Autore);

(Autore);

(Traduttore); Ad Arte, 2014

Consultabile online al link: [Layout 1 \(vvdimorestoriche.com\)](http://Layout 1 (vvdimorestoriche.com))



*Scorcio delle romantiche passeggiate che attraversano il parco botanico, restaurato dall'architetto Pier Fausto Bagatti Valsecchi*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



*L'elegante villa Liberty fu costruita alla fine del XIX secolo come residenza di vacanza dei \_\_\_\_\_, discendenti di \_\_\_\_\_ capitano dell'esercito durante la dominazione spagnola in Lombardia nel XVI secolo.*



*Prospetto sul lago della villa, con la vecchia darsena ora inglobata nella «passeggiata degli innamorati», che porta dall'imbarcadere al borgo dei pescatori per proseguire fino a Fiumelatte attraversando i giardini di Villa Cipressi e di Villa Monastero.*

*\_\_\_\_\_ cedettero le loro proprietà di Varenna all'avvocato \_\_\_\_\_ La villa, venduta in seguito ai \_\_\_\_\_, fu acquistata dal cavaliere \_\_\_\_\_ i nel 1930 e da questi lasciata in eredità al figlio, Grand'Ufficiale \_\_\_\_\_ lli, direttore amministrativo del «Corriere della Sera» sino al 1970.*

*Nell'architettura lineare dell'edificio, disposto su cinque piani (di cui uno a uso magazzini) e nell'annessa elegante torre che ne ingentilisce l'insieme, sono visibili contributi di notevole interesse dei maggiori autori dell'epoca, come Raimondo D'Aronco e Pietro Fenoglio.*





*Il gazebo circolare in ferro battuto realizzato dallo scultore Alfons Plasil di Praga*

*Per comprendere l'attuale assetto di questa dimora è utile conoscere la personalità e il carattere di colui che, tra i diversi proprietari susseguitisi negli anni, ha più di tutti contribuito alla risistemazione funzionale degli spazi interni arricchendo la villa di arredi originali, tuttora esistenti.*

*A tal fine soccorre la storia del «Corriere della Sera» scritta da Corriere Segreto (Rizzoli, Milano 1982) con i propri aneddoti e curiosità che meritano di essere conosciuti:*

*vigilava su tutto: così come alla Sacra Rota esiste il defensor vinculi, officiava ogni giorno sull'altare dell'austerità.*

*L'austerità del vecchio "Corriere" si nutriva di componenti diverse.*

*Non era soltanto lesina finanziaria, ma vigilanza sul decoro, rispetto di certe regole non scritte, ma che pure dovevano essere osservate per il bene di tutti.*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it \_ PEC: barone.19937@oomilano.it



Se \_\_\_\_\_ veniva con la sua automobile al giornale, \_\_\_\_\_ convocava per fargli osservare, con molto garbo, che forse non era il caso, meglio usare un'auto pubblica per non offendere gli altri redattori che non potevano permettersi la macchina.

“vigilava anche sulle condizioni climatiche.

Una volta che andai a Palermo per un servizio da inviato e che sulla fattura dell'albergo mi rifilarono anche il riscaldamento (erano trecento lire al giorno), \_\_\_\_\_

rifiutò, sempre con squisita cortesia, di riconoscermi quella spesa.

“Siamo in marzo”, spiegò, “e ho telefonato all'osservatorio meteorologico di Palermo. Ebbene nei giorni in cui ella è stata a Palermo il termometro segnava 23 gradi di media. Ella doveva contestare questa cifra. Mi spiace”.

Gli feci osservare che probabilmente le telefonate interurbane non compensavano il recupero di quelle poche centinaia di lire. “Non importa, rispose. L'importante è che i redattori conoscano il principio del risparmio”.

Un giorno \_\_\_\_\_ avvertì l'ufficio stenografi che avrebbe voluto parlare con Parigi, all'ora della fissa telefonica, alle ventidue [...] per risparmiare una normale comunicazione internazionale.

Il capo degli stenografi prese nota e allorché \_\_\_\_\_ ebbe finito di dettare l'articolo del giorno, chiamò il fattorino \_\_\_\_\_ lo incaricò di avvertire il dott. \_\_\_\_\_ che c'era \_\_\_\_\_ in linea.

Il giovane \_\_\_\_\_ [...] trovò tutte le luci spente.

“Non c'è più nessuno”, riferì al ritorno. “Se ne sono andati tutti”.

Mezzora più tardi comparve \_\_\_\_\_, mostrando vivo disappunto.

“Perché non mi avete avvertito?” \_\_\_\_\_ fu convocato d'urgenza.

“Caspita se sono venuto, ma non c'era più nessuno, c'erano tutte le luci spente...”.

“Giovanotto, un'altra volta controlla meglio: le luci erano spente, è vero, ma io ero al mio posto”. Anche sull'energia elettrica, come si vede, il risparmio era d'obbligo...».



*Il parco paesaggistico di grande pregio ambientale riveste un interesse notevole sia per il valore storico e per la ricchezza di specie vegetali, sia per la fioritura primaverile dei rododendri e delle azalee.*

*Nel 2006 il giardino è stato sottoposto a un importante intervento di riqualificazione seguendo il progetto curato dall'architetto Pier Fausto Bagatti Valsecchi e dall'agronomo Giovanni Sala.*

*La manutenzione e riqualificazione del parco ha permesso di eliminare gli alberi scorrettamente inseriti, dominati o mal posizionati e di sostituire gli esemplari vivi ma deperenti in forma irrecuperabile per cause fisiologiche o parassitarie.*

*I terrazzamenti in cui è disposto il terreno hanno favorito l'articolazione del parco in una sequenza di inquadrature diverse con taluni elementi ricorrenti, come i filari di palme *Chamaerops* lungo i viali o le siepi sempreverdi.*

*La disposizione degli elementi architettonici al suo interno è motivo di grande fascino: vialetti e scalinate si integrano perfettamente con il territorio circostante e con lo sfondo del lago, creando degli scorci di paesaggio davvero unici.*

*I vialetti che conducono alle terrazze che si aprono su panorami lacustri sono affiancati da alberi secolari, piante esotiche e sempreverdi. Se si ha la fortuna di visitare il giardino in primavera si è colpiti dall'esplosione dei colori dei fiori. Anche nel giardino botanico, che si affaccia proprio sulle acque del lago di Como, sono presenti elementi decorativi architettonici che ne aumentano bellezza e fascino.*

*Il giardino conserva molte interessanti e bellissime piante.*

*Tra le essenze arboree presenti si trovano agrifogli, taxodi, cipressi, faggi, **ginkgo biloba**, lecci, liriodendri, magnolie, noci, palme, platani, salici, tassi e tigli; tra le principali essenze arbustive allori, aucube, azalee, bossi, calicanti, camelie, edere, eleagni, glicini, nespole del Giappone, oleandri, ortensie, pittospori, potentille, rododendri, rose e viti americane.*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

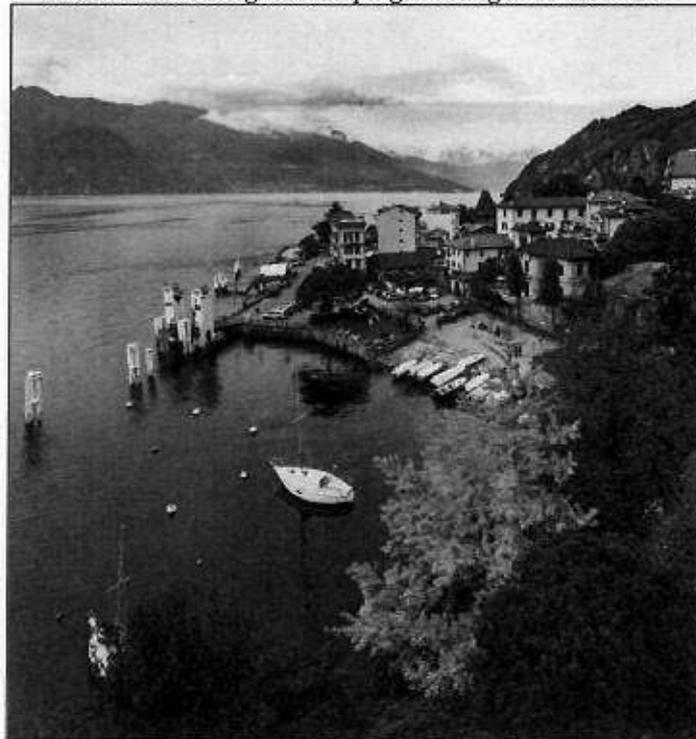
Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) - PEC: [barone.19937@comilano.it](mailto:barone.19937@comilano.it)





*Una rotonda sul lago con un pergolato di glicini e oleandri*



*La vista dalla villa sulla Località Olivedo con l'imbarcadero ferryboat*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense  
Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)  
info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@comilano.it](mailto:barone.19937@comilano.it)





*Il belvedere del «Giallo»*



*Scorcio delle romantiche passeggiate che attraversano il parco botanico, restaurato dall'architetto Pier Fausto Bagatti Valsecchi*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)





*Due angoli del salotto liberty con pavimento seminato veneziano e ampie vetrate che aprono sul giardino*



*Alle pareti stucchi in gesso con scene allegoriche attribuite a Paolo Filippi*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021



*Due angoli del salotto liberty con pavimento seminato veneziano e ampie vetrate che aprono sul giardino*



*Alle pareti stucchi in gesso con scene allegoriche attribuite a Paolo Filippi*

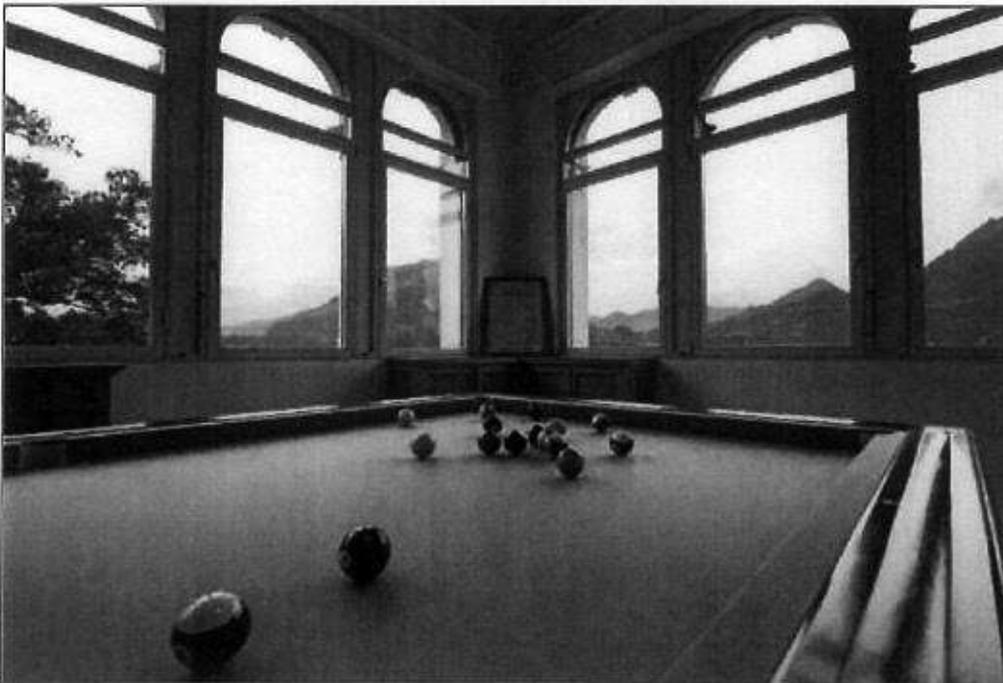


Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

Info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) - PEC: barone.19937@oamilano.it





*La sala del biliardo all'ultimo piano della torre che gode di un panorama incantevole*

La sopra riportata descrizione della \_\_\_\_\_ ha come scopo di far comprendere bene "ai non addetti ai lavori" l'unicità della stessa.

Preme evidenziare alcuni passaggi della natura e composizione della \_\_\_\_\_

1. L'importanza e l'origine storica della stessa;
2. Le composizioni architettoniche del manufatto sapientemente disegnate e realizzate;
3. Gli arredi interni, di gran valore artistico e culturale, sapientemente disposti tale da valorizzare l'interno con l'esterno;
4. Gli stucchi e i soffitti;
5. Carte da parati;
6. La pavimentazione in coccio pesto;
7. L'orografia del giardino, frutto di una sensibilità acuta di chi, ai tempi, l'ha progettato, ...quasi sembra avere le caratteristiche di un giardino c.d. "all'inglese";
8. Si parla di giardino botanico con specie in via di estinzioni e/o importantissime come la Ginko biloba.

L'elenco sarebbe ancor più lungo e complesso ma, dai sopra elencati punti si evince chiaramente che non siamo di fronte a una Villa "media" nei pressi del Lago di Como e come tale bisogna valutarla.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

Info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) - PEC: barone.19937@oamilano.it



### 1.3 Metodo e Criteri di Stima

Ancor prima di passare alla valutazione vera e propria della Villa \_\_\_\_\_ avendo già ben evidenziato l'unicità, la singolarità e la bellezza (non soggettiva) della stessa, s'intende relazionare il procedimento che porterà al c.d. **"il più probabile valore di mercato"**.

Riferimenti bibliografici \_ secondo la definizione dei Medici (op. cit. , p. 12) Trattato di Estimo \_ \_\_\_\_\_

Il Valore di mercato, oggetto di stima, **"è l'espressione di colui che giudica, mentre il prezzo di mercato è un fatto compiuto suscettibile di rilevazioni e che se può essere elemento di giudizio non può essere scambiato con il giudizio stesso"**.

In sostanza utilizzare l'aspetto economico *valore di mercato* significa ricercare il prezzo con il quale il bene sarebbe scambiato in una libera transazione.

Altro aspetto che s'intende sottolineare sarà la stima relativa alla parte della c.d. **"area a verde"**.

Anche in questo caso preme dover sottolineare alcuni aspetti.

Nel sopra riportato preambolo, salta subito all'occhio l'importanza e la diligenza di chi ha progettato e ha realizzato il giardino, per ultimo il dott. Agi \_\_\_\_\_

Diversi sono i capitoli relativi al verde ornamentale nei diversi trattati di estimo.

**"Quando di un bene resta solo la funzione ambientale, anche se i beni possono essere indifferentemente di proprietà privata o pubblica, la sua eventuale stima si svolge in ogni caso secondo un'ottica pubblica e rientra nella stima dei beni ambientali"** (Rif. Bibliografici. La stima di piante ornamentali Trattato di Estimo \_ \_\_\_\_\_ "i.

La definizione si commenta da sola: **"secondo un'ottica pubblica e rientra nella stima dei beni ambientali"**.

Ciò vale a dire che, il giardino di Villa \_\_\_\_\_ è parte integrante del c.d. **"Landscape"** del Lago di Como, di certo non si potrà stimare con i coefficienti asettici dell'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie commerciale che, a dir poco **"offenderebbero"** la bellezza di tale giardino.

Per ultimo, si è proceduto con valori di compravendita CERTI (in riferimento ai diversi Atti di Compravendita a cui si farà riferimento) e non di certo, ai valori OMI e/o ai valori delle diverse Agenzie Immobiliari.

Tale scelta e consapevolezza è scaturita dal fatto che, di certo trattasi di una Villa unica nel suo genere si può comparare solo a ville del tutto simili, sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche, per ultimo l'affaccio sul Lago.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@comitiano.it



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

Seguiranno dei comparabili di ben CINQUE Ville storiche simili a quella oggetto di stima.

Innanzitutto, si riporta la localizzazione delle stesse e la rispettiva denominazione, di seguito per ogni singola Villa seguirà una breve schede descrittiva.



Da notare come, le ville suindicate sono tutte con **affaccio sul lungo lago**.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@aomilano.it



**Q. Quesiti**

Il Consulente del Tribunale, con riferimento al bene immobile costituito dalla Villa situata a Varenna, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquista la documentazione ritenuta necessaria anche presso i competenti uffici della pubblica amministrazione alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, sentite le parti e gli eventuali consulenti di queste ritualmente nominati, previo il compimento dei sopralluoghi ritenuti necessari.

**Q.1** Indichi il valore attuale di mercato dell'immobile e dei beni mobili in esso contenuti, specificando i criteri utilizzati.

**Q.2** Eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi.

**Q.3** Eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione.

**Q.4** Eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento, in ciò avvalendosi della consulenza già in atti.

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.I. il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Paes. Giuseppe Barone, relativamente al bene oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio, afferma quanto segue.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



**Q.1** Indichi il valore attuale di mercato dell'immobile e dei beni mobili in esso contenuti, specificando i criteri utilizzati.

**Q.1a** Indichi il valore attuale di mercato dell'immobile, specificando i criteri utilizzati.

**1. VILLA ORLANDO \_ Bellagio**

Villa Orlando a Bellagio è una proprietà sul lago di Como di fine Ottocento, composta da una Villa quale edificio principale con annesso un parco all'interno del quale sono ubicati altri fabbricati pertinenziali, tra cui due vecchie abitazioni indipendenti con annessa legnaia, un magazzino adibito a limonaia, una darsena con annesso vano ad uso magazzino-garage.

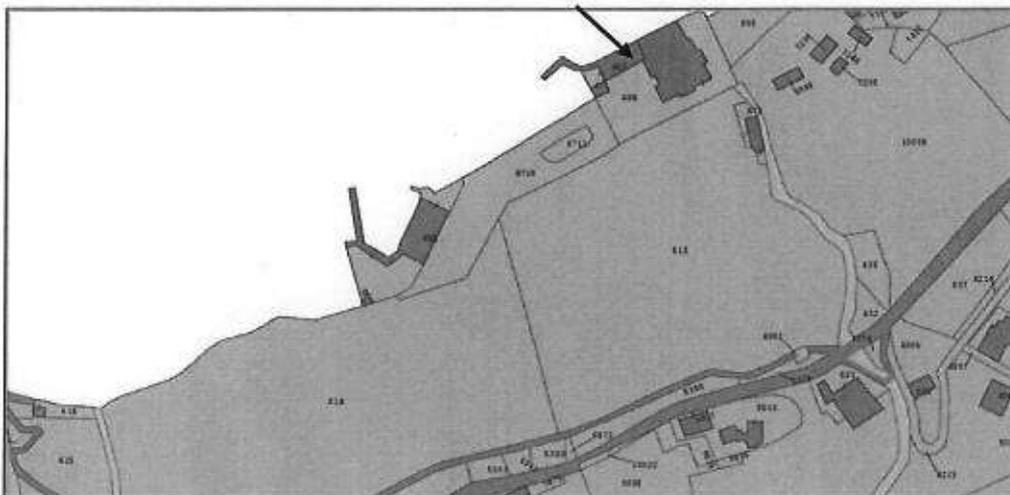
La villa si sviluppa su quattro piani per un totale di **superficie catastale di circa 2.069 mq (45 vani) cat. A8:**

- piano terra varie sale adibite a soggiorno pranzo ecc;
- primo e secondo piano destinate a camere e bagni.
- piano sotto strada (circa 1/3 della superficie totale) vi sono dei locali di servizio, ripostigli e accesso alla darsena.

La villa è circondata da un **grande giardino e da boschi per un totale di mq. 37.900.**

La proprietà è stata **venduta nel 2020** ad un prezzo di **€ 29.550.000,00** e recentemente è stata sottoposta a un'imponente ristrutturazione (doc. 2.1 \_ atto di compravendita Villa Orlando).

**1.1 Ubicazione catastale \_ VILLA ORLANDO**



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

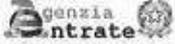
Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

1.2 Identificazione **catastale** \_ VILLA ORLANDO

 Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 08/02/2024 Ore: 10.18.02 Segue Visura n.: 188242 Pag. 1											
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024													
<b>Dati della richiesta</b> Catasto Fabbricati		Comune di BELLAGIO (Codice: M335A) Sezione BELLAGIO (Provincia di COMO) Foglio: 5 Particella: 607 Sub.: 701											
<b>INTESTATO</b> L _____ (Il Proprietario)													
<b>Unità immobiliare dal 12/11/2021</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona C.A.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	607 608	701 701			A/8	D	49 vani	Totale: 2569 m <sup>2</sup> Totale: valore area superficie 2830 m <sup>2</sup>	Euro 15.183,83	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2021 Pratica n. CO0142807 in atti dal 12/11/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 651721/2021)	
<b>Indirizzo</b> Via Giuseppe Sirtori n. 10 P.zza S.T. 1-2-3				<b>Nota</b> Nota di richiesta con progetto n. CO/125125 del 20/12/2021				<b>Partita</b> 01/001		<b>Misura</b> 01/001			
<b>Assessorato</b> 01/001				01/001				01/001		01/001			
Mappali Terreni Catastrali Codice Catastro M335 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 607 Codice Catastro M335 - Sezione A - Foglio 5 - Particella 608													

(doc. 3.1 \_ visure catastali Villa Orlando).

1.3 Identificazione **fotografica** \_ VILLA ORLANDO


Studio di Architettura &amp; Ingegneria Forense

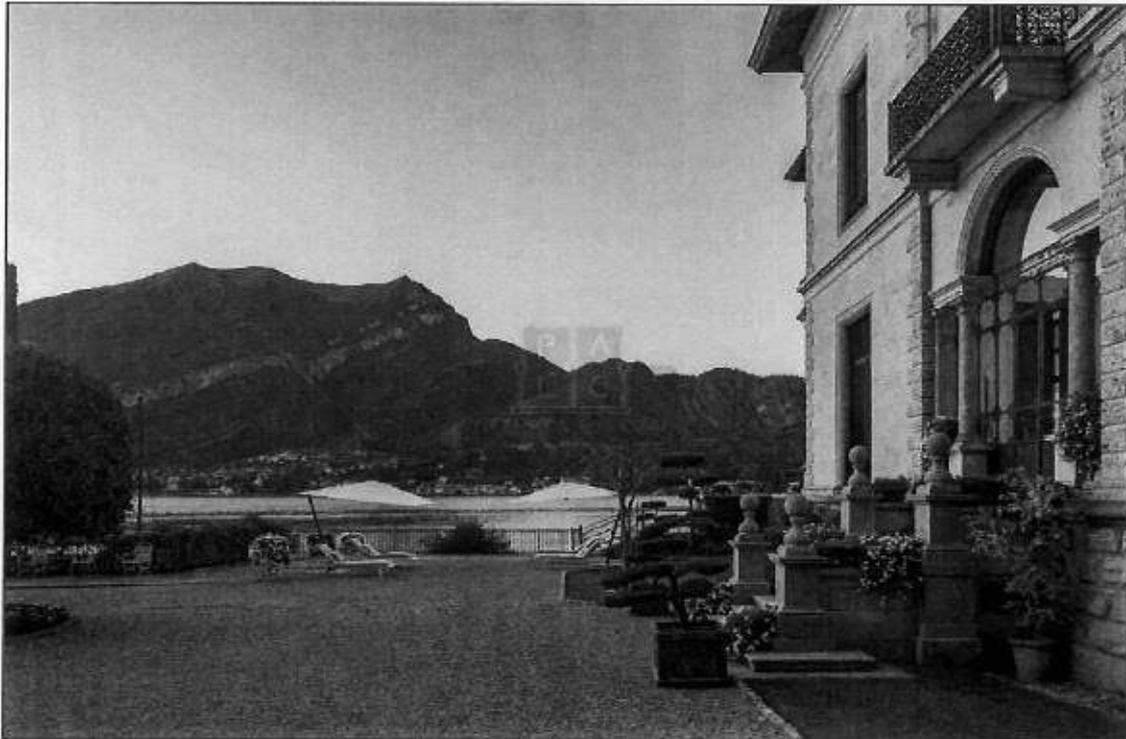
Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it

17



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021



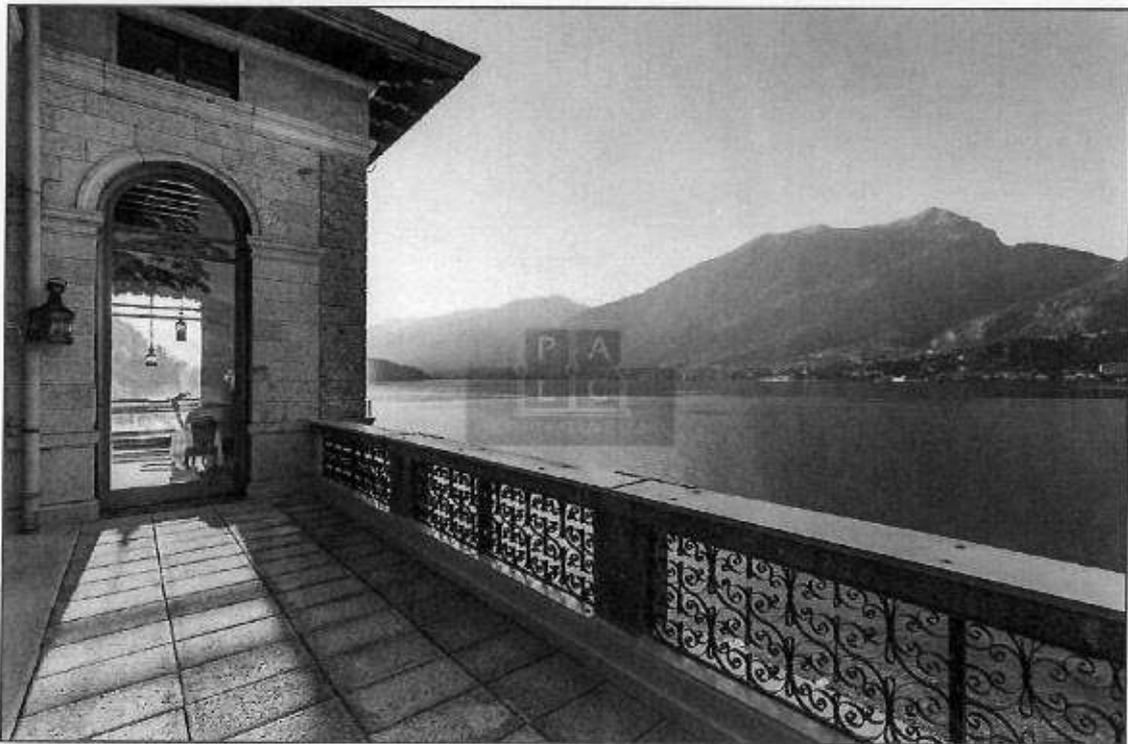
Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@camilano.it



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021



Studio di Architettura & Ingegneria Forense  
Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)  
info [giuseppe.barone@hotmoll.it](mailto:giuseppe.barone@hotmoll.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it





Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



## 2. VILLA SAVOJA \_ Moltrasio

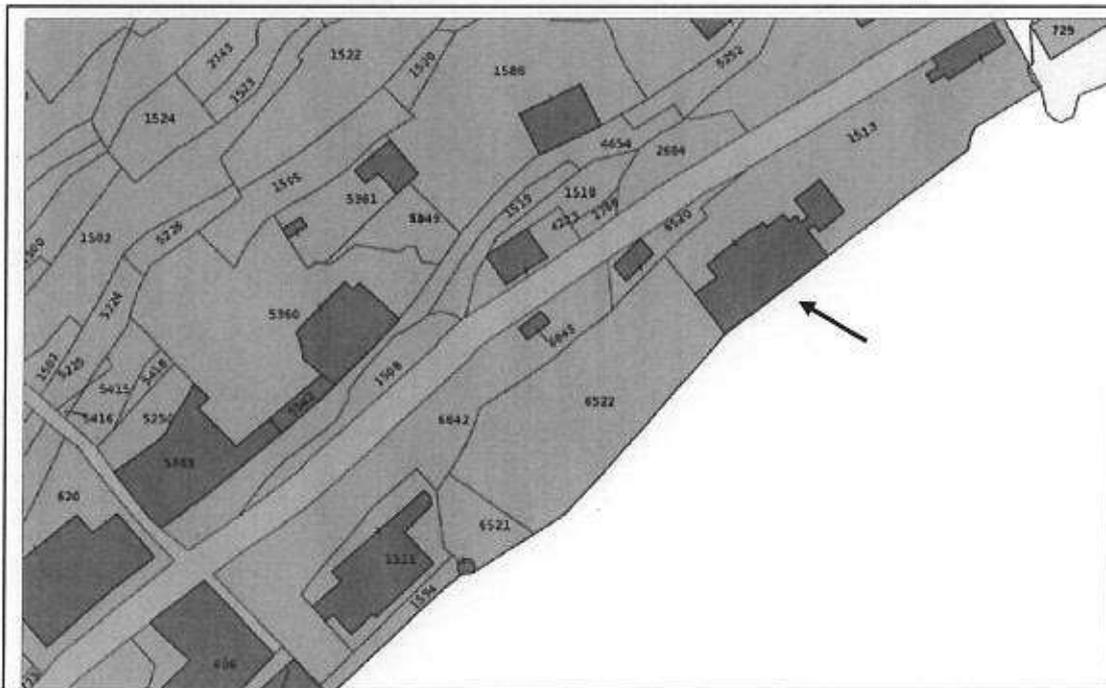
Villa Savoja a Moltrasio è una proprietà sul lago Como di metà XIX secolo, composta da una villa con annesso giardino di circa 1.700 mq. all'interno del quale sono ubicati dei locali accessori.

La villa si sviluppa su due piani più un sottotetto per un totale di **superficie catastale di 487 mq (19 vani cat. A7)** e una darsena nel piano interrato.

La proprietà è **stata venduta nel 2020** ad un prezzo di **€ 9.000.000,00**.

Al momento della vendita la villa versava in uno stato di conservazione non ottimale con giardino privo di caratteristiche di pregio (doc. 2.2 \_ atto di compravendita Villa Savoja).

### 2.1 Ubicazione **catastale** \_ VILLA SAVOJA



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

2.2 Identificazione **catastale** \_ VILLA SAVOJA

		Data: 08/02/2024 Ora: 10:30:34 Segue Visura n.: T97247 Pag. 1										
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024												
<b>Dati della richiesta</b> Catasto Fabbricati		Comune di MOLTRASIO (Codice: F305) Provincia di COMO Foglio: 19 Particella: 1513 Sub.: 701										
<b>Unità immobiliare soppressa dal 23/01/2024</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1513	701								VARIAZIONE del 23/01/2024 Pratica n. CDD005318 in art del 23/01/2024 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (RAGGIORNAMENTO E FUSIONE (n. 5114/2024)
Indirizzo Via Regina, 41 P.zza S. T. 1/2		Comune Moltrasio		Provincia Como		Consistenza Mod.58						
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 19 Particella 1513 Subaloteno 702 - Foglio 19 Particella 6524 - Foglio 19 Particella 1513 Subaloteno 703 - Foglio 19 Particella 1513 Subaloteno 704												
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1513	701			A/7	4	19 vani	Totale: 499 m <sup>2</sup> Totale: valore area catastale: 487 m <sup>2</sup>	Euro 4.121,33	Visura del 02/11/2015 - Investimento in visita del rif. di rifiniture.
Indirizzo Via Regina, 41 P.zza S. T. 1/2		Comune Moltrasio		Provincia Como		Consistenza Mod.58						
Annotazioni -Lottazione e vendita con certificazione giudiziaria dei dati di iscrizione in atti della deliberazione (n. 701/54)												

(doc. 3.2 \_ visure catastali Villa Savoja)

2.3 Identificazione **fotografica** \_ VILLA SAVOJA

Studio di Architettura &amp; Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it - PEC: barone.19937@comilano.it



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@comilano.it](mailto:barone.19937@comilano.it)



### 3. VILLA LINA \_ Laglio

Villa Lina a Laglio è una proprietà sul lago di Como di fine XIX secolo, composta dalla villa con annesso giardino all'interno del quale è ubicata la casa del custode, la darsena in concessione ed altri locali accessori.

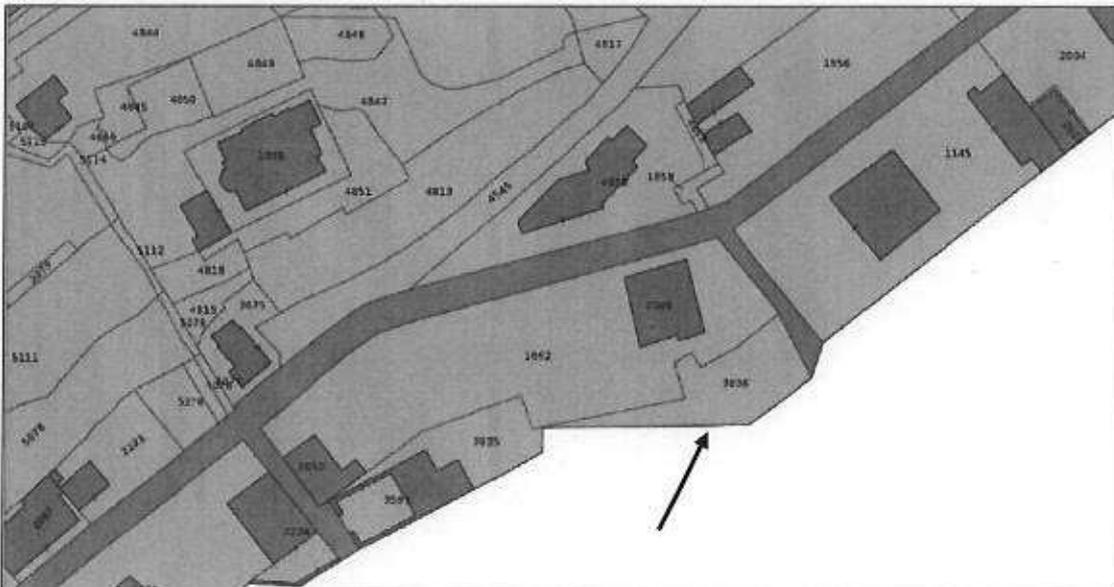
La villa si sviluppa su tre piani per un totale di **superficie catastale di 552 mq (17,5 vani cat. A8)**.

Il giardino, di circa 1.780 mq, non presenta caratteristiche di pregio.

La proprietà, in uno stato di conservazione non ottimale, **è stata venduta** nel 2020 ad un prezzo di **€11.500.000,00**

Successivamente è stata avviata dalla nuova proprietà un'imponente ristrutturazione, ancora in corso, che ne ha modificato il prospetto della villa verso lago (doc. 2.3 \_ atto di compravendita Villa Lina).

#### 3.1 Ubicazione catastale \_ VILLA LINA



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

Info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

3.2 Identificazione **catastale** \_ VILLA LINA

genzia entrate		Data: 08/02/2024 Ora: 10.20.46 Segno										
Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura n. T90152 Pag. 1										
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024												
Dati della richiesta	Comune di LAGLIO (Codice:E405)											
Catasto Fabbricati	Provincia di COMO Foglio: 12 Particella: 2046											
<b>INTESTATI</b>												
1			(1) Proprietà 1/2									
2			(1) Proprietà 1/2									
Unità immobiliare dal 01/10/2021												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Indirizzo Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Conc.	Mare-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	2046				A/8	2	17,5 vani	Totale: 569 m <sup>2</sup> Totale valore area soggetta*: 852 m <sup>2</sup>	Euro 3.027,70	VARIAGIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2021 Particella C/01/2092 in AN del 01/10/2021 VARIAGIONE DI CLASSAMENTO (n. 0384/1/2021)
Indirizzo		VAREGINA n. 5 piano 1.01 - 1.2			Partita		Stato		-			
Servizio		classamento e rendita (valori)										
Annotazioni												
Mappali Terreni Catastali Codice Comune E405 - Foglio 9 - Particella 2046												

(doc. 3.3 \_ visure catastali Villa Lina)

3.3 Identificazione **fotografica** \_ VILLA LINA

Studio di Architettura &amp; Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it - PEC: barone.19937@oamilano.it





Studio di Architettura & Ingegneria Forense  
Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)  
info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



#### 4. VILLA MATILDA \_ Pognana Lario

Villa Matilda a Pognana Lario è una proprietà sul lago di Como di recente costruzione.

Essa è costituita da un fabbricato dal volume molto semplice razionale e privo di decori, di due piani fuori terra, con locali accessori e darsena al piano interrato, per un totale di **superficie catastale di 327 mq (13 vani cat. A7)**.

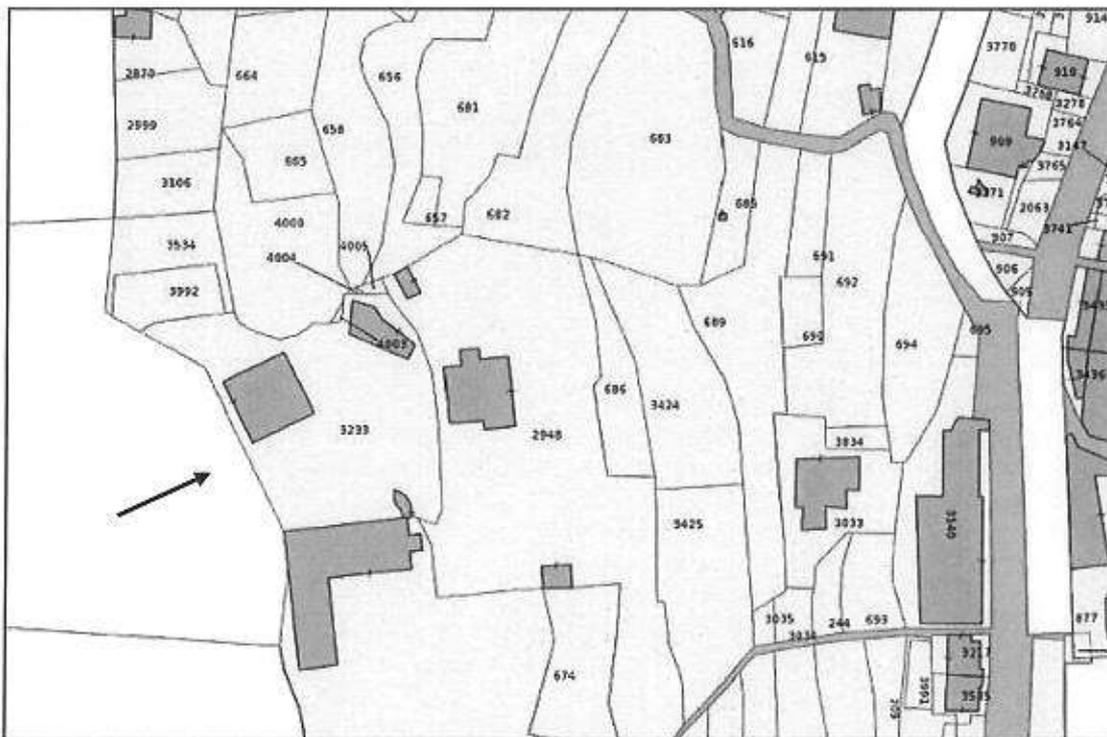
Il giardino circostante, di circa 1.135mq, non presenta caratteristiche di particolare pregio.

All'interno dello stesso sono ubicati una piscina e due locali accessori.

La proprietà, che versava in uno stato di conservazione non ottimale, **è stata venduta** nel 2023 ad un prezzo di **€ 7.000.000,00**.

Dopo l'acquisto i nuovi proprietari la hanno immediatamente sottoposta a completa ristrutturazione (doc. 2.4 \_ atto di compravendita Villa Matilda).

#### 4.1 Ubicazione **catastale** \_ VILLA MATILDA



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

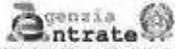
Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@camilano.it



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

4.2 Identificazione **catastale** \_ VILLA MATILDA

		Data: 08/02/2024 Ora: 10:28:37 Segue Visura n.: 195790 Pag: 1										
<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024												
<b>Dati della richiesta</b> Comune di POGNANA LARIO (Codice:G773) Provincia di COMO												
<b>Catasto Fabbricati</b> Foglio: 3 Particella: 3233 Sub.: 706												
<b>INTESTATO</b> _____												
Unità immobiliare dal 09/10/2023												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					RENDITA	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		3	3233	706			A/7	2	10,5 vani	Totale: 293 m <sup>2</sup> Totale area vegetata: 293 m <sup>2</sup>	Euro 1.653,95	DIFFERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/10/2023 Protocollo COG110708 in atti del 09/10/2023 DIFFERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in 11/07/2023
Indirizzo		VIALEPA DI QUERZANO, SNC Pann 31 T. 1										
Città		Parigi										
Annotazioni		Catastrato e ruolo paganti 03 n. 706/00										
Mappali Terreni Catastrali Codice Comune G773 - Foglio 3 - Particella 3233												

(doc. 3.4 \_ visure catastali Villa Matilda)

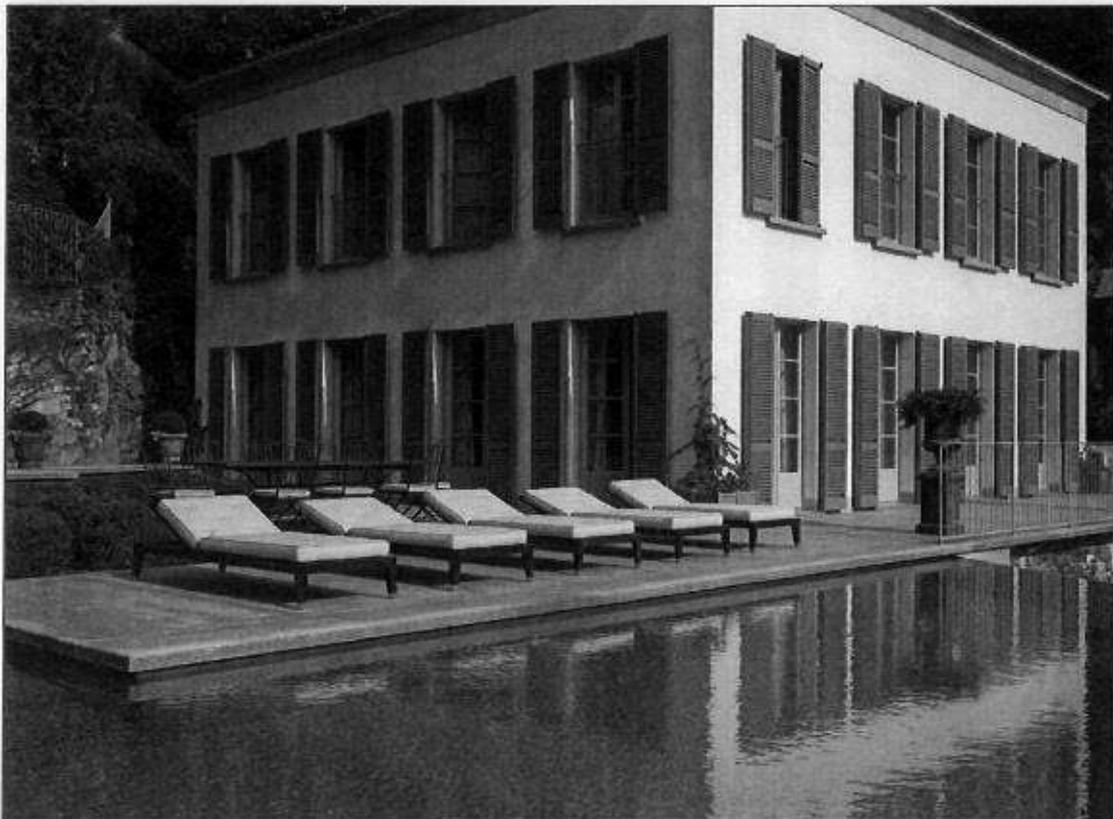
4.3 Identificazione **fotografica** \_ VILLA MATILDA


Studio di Architettura &amp; Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@comilano.it

Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

Info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



**5. VILLA MARINA \_ Carate Urio**

Villa Marina a Carate Urio è una proprietà di inizio '900 tagliata in due dalla via Regina.

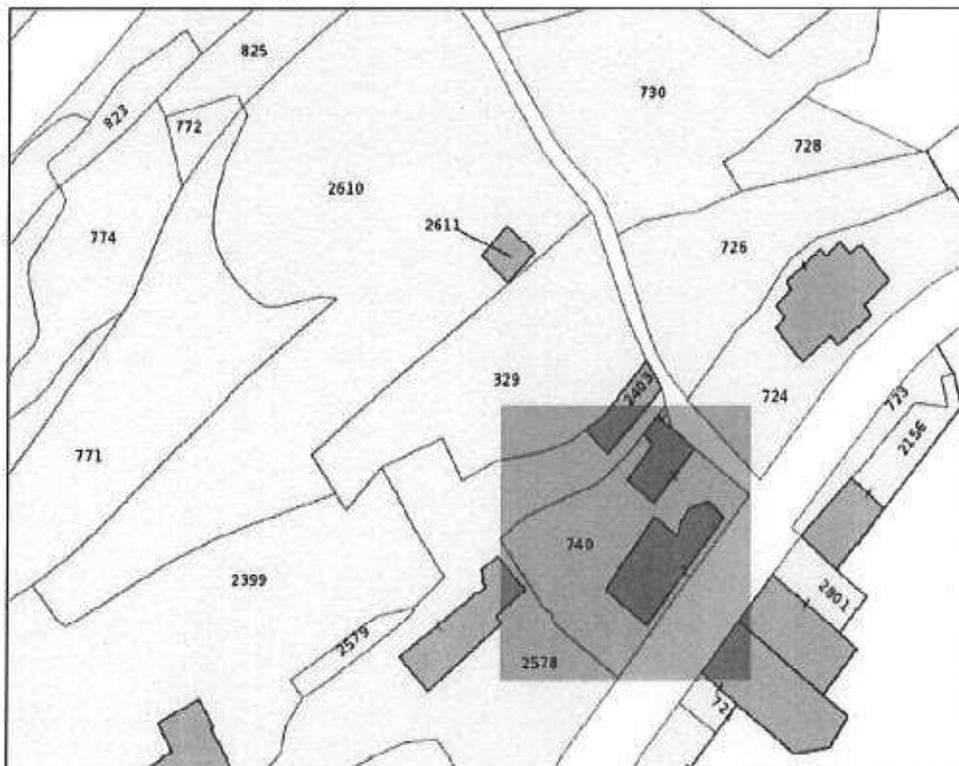
Sul lago la darsena con sovrastante piazzale a parcheggio, sull'altro lato della strada, a monte, la villa circondata da un piccolo giardino non di pregio, nel quale sono ubicati una piccola dependance e locali accessori.

Una passerella pedonale sopraelevata alla via Regina a collegamento della proprietà.

La villa si sviluppa su tre piani per un totale di **superficie catastale di 242 mq (10 vani cat. A7)**, e terreno circostante di circa 535 mq.

La proprietà **è stata venduta** nel 2022 ad un prezzo di **€ 3.600.000,00**.

Essa si presenta in ottimo stato di conservazione poiché sottoposta a recente ristrutturazione (doc. 2.5 \_ atto di compravendita Villa Marina).

**5.1 Ubicazione catastale \_ VILLA MARINA**

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@comilano.it](mailto:barone.19937@comilano.it)







Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

A questo punto, si riporta una tabella riassuntiva con le caratteristiche delle sopra riportate Ville.

Nome	Villa	1. Villa Orlando	2. Villa Savoia	3. Villa Lina	4. Villa Margherita	5. Villa Marina
località	Varenna	Bellagio	Moltrasio	Laglio	Pagnans Lario	Carate Urio
periodo di costruzione	fine '800	1891	1857	fine '800	recente	inizio '900
plani fuori terra	4	4	2 + sottotetto	3	2	3
prezzo di compravendita		29.550.000,00 €	9.000.000,00 €	11.500.000,00 €	7.000.000,00 €	3.600.000,00 €
data di vendita		30.11.2020	9.10.2020	14.10.2020	27.01.2023	10.05.2022
acquirente		straniero	straniero	straniero	italiano	straniero
sup. catastale villa mq	516	2.069	495	560	327	250
prezzo a mq. ristrutturato		14.252	18.187	20.536	21.407	14.400
vani catastali villa	21,5	45	19	17,5	13	30
prezzo a vano catastale ristrutturato		659.667 €	473.624 €	857.143 €	538.462 €	360.000 €
categoria catastale villa	A5	A8	A7	A8	A7	A7
sup. catastale dependance (A2 - A3) mq		300,00		260,00		46,00
sup. catastale accessori (C1 - C2 - C3 - C6) comprese scantorie mq	210,00	676,00	218,00	266,00	186,00	311,00
cucina	8	14	6		4	4
bagni	5	10	3		3	4
stato di conservazione	buono stato	da ristrutturare	da ristrutturare	da ristrutturare	da ristrutturare	ottimo stato
box	4	4	4	4 (nei due proprietà ma solo vicinani)	4 (parco della proprietà)	4
sup. lotto (comprese sup. demaniali in concessione) mq	1.441,00	38.180,00	1.575,00	3.165,00	1.115,00	535,00
tipologia giardino	di pregio	parte di pregio, ma prevalentemente a prato e bosco	non di pregio	non di pregio (parte in concess.)	non di pregio	piccolo giardino non di pregio
piacina	no	sì	no	no	sì	no
darana	no	sì	sì (di proprietà)	sì (in concessione)	sì (di proprietà)	sì (in concessione)

superficie presa da perla ex CTU Benetti non contestata dalle parti

Dalla tabella sopra riportata si evincono chiaramente in maniera sintetica le diverse caratteristiche delle Ville e i rispettivi valori di mercato.

A questo punto, si ritiene opportuno dover applicare dei coeff. di ponderazione relativi alle diverse caratteristiche catastali e no, degli immobili.

Si precisa che, alcuni dei coeff. di ponderazioni sono stati presi dalla CTP precedentemente depositata agli atti e non contestati dai CTP di entrambi le parti.

<b>coefficiente di ponderazione</b>	
sup. ponderata dependance (A2 - A3)	0,3
sup. ponderata accessori (C1 - C2 - C6)	0,15
giardino fino a sup. catastale immobile	0,1
giardino oltre a sup. catastale immobile	0,05
bosco e pascolo cespugliato	0,001



Studio di Architettura &amp; Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



Si procede al calcolo delle superfici ponderate, la media dei valori €/mq e la rispettiva moltiplicazione con la superficie di Villa Mapelli.

	coeff. ponderazione	1. Villa Orlando	2. Villa Savoia	3. Villa Lima	4. Villa Sforza	5. Villa Marina	6. Villa
prezzo di vendita		29.550.000,00 €	9.800.000,00 €	11.500.000,00 €	7.000.000,00 €	3.600.000,00 €	8.521.201,79 €
sup. catastale villa mq	1	2.069,00	495,00	500,00	327,00	253,00	516,00
sup. ponderata citat. dependenz (A2 - A3) mq	0,3	90,00		78,00		13,60	
sup. ponderate citat. accessori (C1 - C2 - C3) mq	0,15	101,40	32,70	36,90	27,90	45,95	31,50
sup. giardino		30.180,00	2.572,00	2.165,00	2.135,00	535,00	1.491,00
sup. ponderata lotto fino alla superficie catastale immobile	0,1	206,90	49,50	56,00	32,70	25,80	51,60
sup. ponderata lotto oltre alla superficie catastale immobile	0,05		54,00	130,25	60,40	14,25	46,25
sup. a bosco mq	0,001	36,11					
sommario mq equivalenti		2.509,41	631,20	694,25	417,00	309,20	645,35
costi a mq equiv.		11.801,89 €	14.258,56 €	13.307,87 €	16.888,11 €	10.294,54 €	13.204,00 €

Come si evince chiaramente sulla tabella soprariportata:

1. dato per certo il valore di vendita di ogni singola Villa;
2. calcolata la superficie con i rispettivi coeff. di ponderazione;
3. diviso il valore di vendita con la superficie ponderata (su 5 ville), si arriva a giungere al c.d. valore €/mq di ogni singola villa.

Comparando n. 5 ville simili fra loro, si giunge a:

4. valore di mercato di **13.204,00 €/mq**;
5. moltiplicato per i mq equivalenti della Villa \_\_\_\_\_, sommano a **€ 8.521.201,79 incluso il giardino botanico calcolato con i coeff. equivalenti.**

Si riportano le considerazioni già menzionate relative al calcolo del Giardino:

- a. non si può pensare di valutare il suddetto giardino con i coeff. che di solito si usano per il calcolo della superficie commerciale;
- b. si ritiene sottolineare l'importanza del giardino a servizio dell'immobile;
- c. la realizzazione dei diversi terrazzamenti e/o camminamenti;
- d. la classificazione botanica di ogni singola specie;
- e. l'importanza estetica, funzionale e soprattutto paesaggistica nel contesto del lago in cui si trova;
- f. infine, "definirlo" giardino potrebbe risultare offensivo, piuttosto meglio presentarlo come "Giardino e/o Orto botanico" data la presenza delle specie sapientemente scelte ed impiantate.

Fatte le dovute premesse e considerazioni, si ritiene opportuno arrotondare il **Valore di Mercato \_ Villa \_\_\_\_\_** comprensiva di Giardino botanico che ammonta a **€ 9.000.000,00.**



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tonaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@camilano.it



**Q.1b** Indichi il valore attuale di mercato dei beni mobili in esso contenuti, specificando i criteri utilizzati.

In merito i beni mobili contenuti nella Villa \_\_\_\_\_ si è proceduto ad un rilievo fotografico analitico della diversa mobilia, sia dell'interno che dell'esterno (doc. 8 \_ rilievo fotografico beni mobili).

Inoltre, sono stati considerati parti dei complementi di arredi (quadri, tendaggi, boiserie, ecc.) nonché elettrodomestici e barche.

Data la complessità della stima, vista anche l'esperienza dello scrivente nell'arredamento di mobili simili, si è giunto ad un valore c.d. "a corpo" di **€ 140.000,00 / 150.000,00 circa** (doc. 9 \_ stima analitica dei beni mobili).



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



**Q.2** Eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi

Sull'eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sull'immobile di Varenna e sui beni mobili in esso contenuti, non risultano persone terze, ma solo le persone in comunione ereditaria seppur con quote e titoli differenti.

Di seguito si riporta la tabella:

Villa Varenna	(Convenuto)	(Convenuto)	(Convenuto)	(Convenuto)
Proprietà Totale	18,75%			
Nuda proprietà		27,083%	27,083%	27,083%
Usufrutto	81,25%			

Preme evidenziare che, nel 2016 i convenuti hanno stipulato un atto di permuta in cui il padre \_\_\_\_\_ cedeva le sue quote di nuda proprietà ai tre fratelli (convenuti) escludendo l'Attore \_\_\_\_\_ in cambio della loro quota di usufrutto.

Per chiarezza allego **Atto di Permuta stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ i data 01.03.2016 Repertorio n \_\_\_\_\_** (doc. 3 \_ copia atto di permuta)

**Q.3** Eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione

Nell'immobile oggetto di stima non risultano registrati contratti di locazione che potrebbero incidere sul godimento dell'immobile in oggetto.

Piuttosto, la Villa \_\_\_\_\_ viene affittata a terzi per periodi di breve durata ad uso "**Casa Vacanza Ca' Livia 2 – Via Venini 47**".

Ciò non incide sul valore dell'immobile con eventuale decurtazione e/o su eventuale vendita.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



**Q.4** Eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento, in ciò avvalendosi della consulenza già in atti

In sede di sopralluogo, dai rispettivi CTP è stato affrontato il tema relativo al terrazzo posto in corrispondenza della passeggiata c.d "degli innamorati".

Da verifiche effettuate con il Tecnico dell'Autorità di Bacino del Lario, referente della sponda Lecchese, Arch. \_\_\_\_\_, in merito i chiarimenti sulle pratiche di concessione inerenti alla darsena o la sua copertura, **emerge che non risulta esservi alcuna pratica di concessione demaniale**, passata o presente, inerente al manufatto censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 13 particella n. 1671.

A supporto di quanto sopra detto segue la planimetria (doc. 5 \_ tavola concessioni comune) reperita presso l'U.T. del Comune di Varenna, ove **la zona della darsena in questione viene graficamente indicata come non soggetta a occupazione demaniale**.

Altre verifiche effettuate sono di ordine catastale (anche se non probatorio), la particella n. 1671 del Foglio n. 13 esiste (doc. 6 \_ visura catastale terrazzo) e risulta di proprietà dell'attore e dei convenuti.

Provando a verificare la provenienza dagli Atti di Compravendita si evince come viene sempre citato il terrazzo e, oltretutto, lo si trova anche descritto nel Quadro B dell'elenco degli immobili della Dichiarazione di Successione di \_\_\_\_\_, presentata dal convenuto \_\_\_\_\_ (doc. 7 \_ denuncia di successione \_ quadro B).

Infine, dalle fotografie allegate (allegato A) si evince chiaramente che il manufatto è parte integrante della villa, costruito insieme ad essa e da pochi decenni attraversato dalla passerella pedonale pubblica.

Il terrazzo soprastante è parte del giardino senza soluzione di continuità.

Fatte le dovute premesse e chiarimenti, nel calcolo del valore complessivo della villa, lo stesso viene considerato e, allo stesso modo, deve essere inglobato (così come riportato negli Atti di Provenienza) nell'eventuale vendita e/o divisione della Villa

Resta di fatto che, la parte sottostante al terrazzo è porzione della passeggiata sul lungo lago.

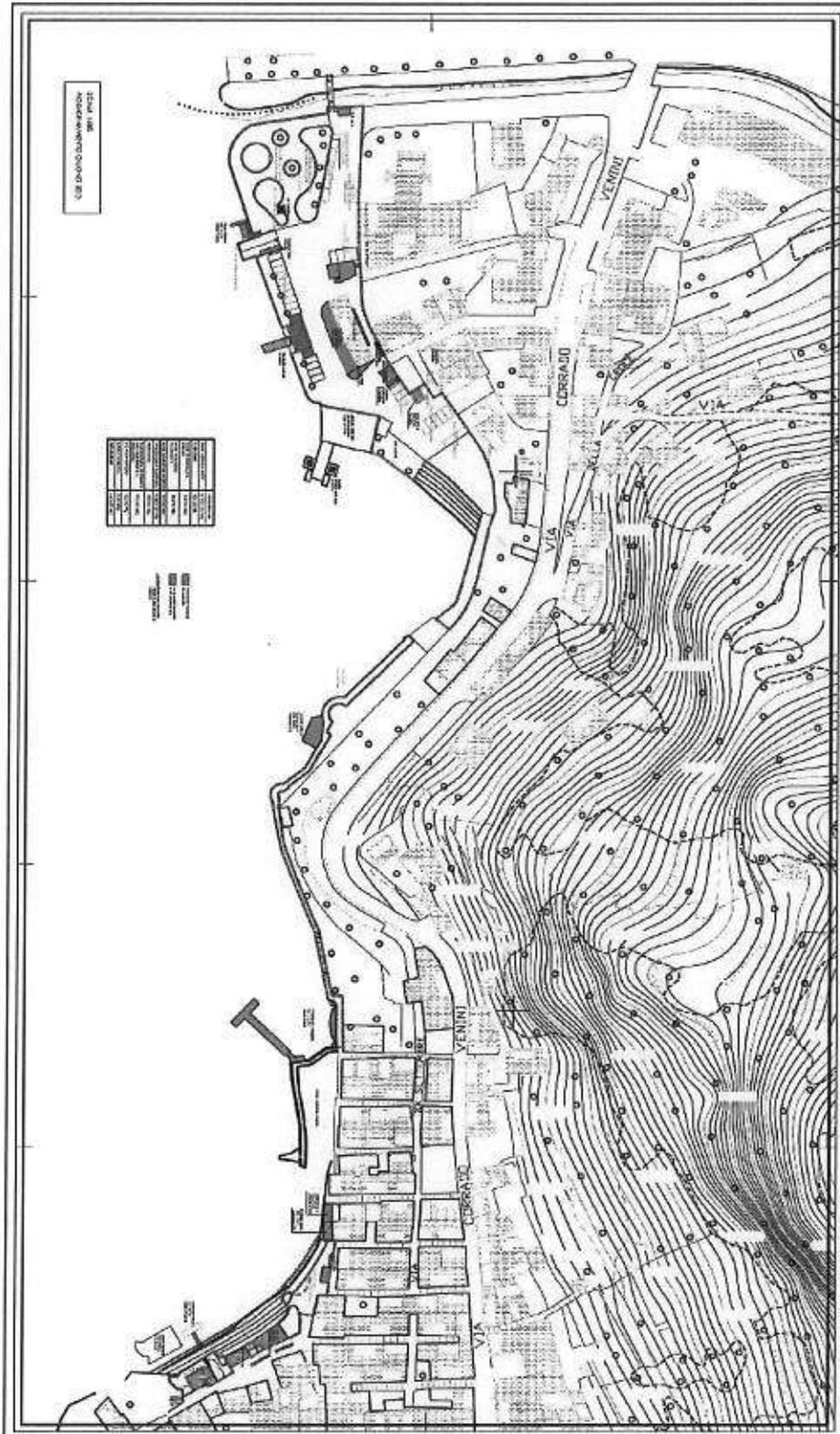
Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



doc. "5" \_ Planimetria



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) - PEC: [barone.19937@camilano.it](mailto:barone.19937@camilano.it)



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

doc. "6" \_ Visura catastale con intestatari

Dati della richiesta		Comune di VARENNA (Codice IABE)	
Catasto Fabbricati		Provincia di LECCO	
		Foglio: 1 Particella: 1471	

Data: 04/10/2023 Ora: 17.26.06 Segre  
Visura: T173010 Pag: 1

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 04/10/2023

INTESTATI	
1	01 Proprietà 516
2	01 Proprietà 516
3	01 Proprietà 516
4	01 Proprietà 516
5	01 Proprietà 516
6	01 Proprietà 516
7	01 Proprietà 516

Unità Immobiliare dal 23/10/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Catasto	Foglio	Particella	Sub	Zona Catastro	Superficie Catastro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastro	Realtà
1	I	1	1471				C/3	D	33 m <sup>2</sup>	224,30 m <sup>2</sup>	Esse 90,33

Variazione del 25/10/2020 Protocollo LC081017 in via del 25/10/2020 IDENTIFICATIVO CATASTALE in 1901/1/0000

Indirizzo: VIA COPPRADO VENINI 47 - Varenna - (LC) - (Lombardia)

Coordinate: 45° 51' 30" N - 9° 17' 30" E

doc. "7" \_ Quadro B \_ Dichiarazione di Successione

MOD. 4/91

### QUADRO B - ATTIVO EREDITARIO

#### B1: IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Progressivo	Comune	For.	Colle catastale	Forma																			
1	VARENNA	LC	L. 680																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Catasto</th> <th>Sezione</th> <th>Foglio</th> <th>Numero</th> <th>Subalterno</th> <th>Utilizzazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>13</td> <td>60</td> <td>701</td> <td>VIA COPPRADO VENINI 47</td> </tr> </tbody> </table>					Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Utilizzazione	II		13	60	701	VIA COPPRADO VENINI 47							
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Utilizzazione																		
II		13	60	701	VIA COPPRADO VENINI 47																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zona catastale</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Superficie catast.</th> <th>Multi-quad.</th> <th>Multi-cat.</th> <th>Van.</th> <th>Rendita</th> <th>Quota di possesso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A/8</td> <td></td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>21,5</td> <td>4.441,53</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>					Zona catastale	Categoria	Classe	Superficie catast.	Multi-quad.	Multi-cat.	Van.	Rendita	Quota di possesso	A/8		2					21,5	4.441,53	100
Zona catastale	Categoria	Classe	Superficie catast.	Multi-quad.	Multi-cat.	Van.	Rendita	Quota di possesso															
A/8		2					21,5	4.441,53	100														
Diritti:																							
PROPRIETA'																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Contro diritto</th> <th>Valore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>550.632,78</td> </tr> </tbody> </table>					Contro diritto	Valore	01	550.632,78															
Contro diritto	Valore																						
01	550.632,78																						
Observazioni:																							
CASA CONIUGALE - DIRITTO ABITAZIONE																							

Progressivo	Comune	For.	Colle catastale	Forma																		
2	VARENNA	LC	L.680																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Catasto</th> <th>Sezione</th> <th>Foglio</th> <th>Numero</th> <th>Subalterno</th> <th>Utilizzazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>13</td> <td>60</td> <td>703</td> <td>VIA COPPRADO VENINI 47C</td> </tr> </tbody> </table>					Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Utilizzazione	II		13	60	703	VIA COPPRADO VENINI 47C						
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Utilizzazione																	
II		13	60	703	VIA COPPRADO VENINI 47C																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zona catastale</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Superficie catast.</th> <th>Multi-quad.</th> <th>Multi-cat.</th> <th>Van.</th> <th>Rendita</th> <th>Quota di possesso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C/6</td> <td></td> <td>2</td> <td></td> <td>41</td> <td></td> <td></td> <td>232,92</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>					Zona catastale	Categoria	Classe	Superficie catast.	Multi-quad.	Multi-cat.	Van.	Rendita	Quota di possesso	C/6		2		41			232,92	100
Zona catastale	Categoria	Classe	Superficie catast.	Multi-quad.	Multi-cat.	Van.	Rendita	Quota di possesso														
C/6		2		41			232,92	100														
Diritti:																						
PROPRIETA'																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Contro diritto</th> <th>Valore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>29.347,92</td> </tr> </tbody> </table>					Contro diritto	Valore	01	29.347,92														
Contro diritto	Valore																					
01	29.347,92																					
Observazioni:																						
PERTINENZA CASA CONIUGALE - DIRITTO ABITAZIONE																						

Progressivo	Comune	For.	Colle catastale	Forma																		
3	VARENNA	LC	L.680																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Catasto</th> <th>Sezione</th> <th>Foglio</th> <th>Numero</th> <th>Subalterno</th> <th>Utilizzazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>II</td> <td></td> <td>13</td> <td>1471</td> <td></td> <td>VIA COPPRADO VENINI 58C</td> </tr> </tbody> </table>					Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Utilizzazione	II		13	1471		VIA COPPRADO VENINI 58C						
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Utilizzazione																	
II		13	1471		VIA COPPRADO VENINI 58C																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zona catastale</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Superficie catast.</th> <th>Multi-quad.</th> <th>Multi-cat.</th> <th>Van.</th> <th>Rendita</th> <th>Quota di possesso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C/3</td> <td></td> <td>II</td> <td></td> <td>33</td> <td></td> <td></td> <td>90,33</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>					Zona catastale	Categoria	Classe	Superficie catast.	Multi-quad.	Multi-cat.	Van.	Rendita	Quota di possesso	C/3		II		33			90,33	100
Zona catastale	Categoria	Classe	Superficie catast.	Multi-quad.	Multi-cat.	Van.	Rendita	Quota di possesso														
C/3		II		33			90,33	100														
Diritti:																						
PROPRIETA'																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Contro diritto</th> <th>Valore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>11.381,58</td> </tr> </tbody> </table>					Contro diritto	Valore	01	11.381,58														
Contro diritto	Valore																					
01	11.381,58																					
Observazioni:																						
PERTINENZA CASA CONIUGALE - DIRITTO ABITAZIONE																						

G3R

Studio di Architettura &amp; Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it \_ PEC: barone.19937@comilano.it

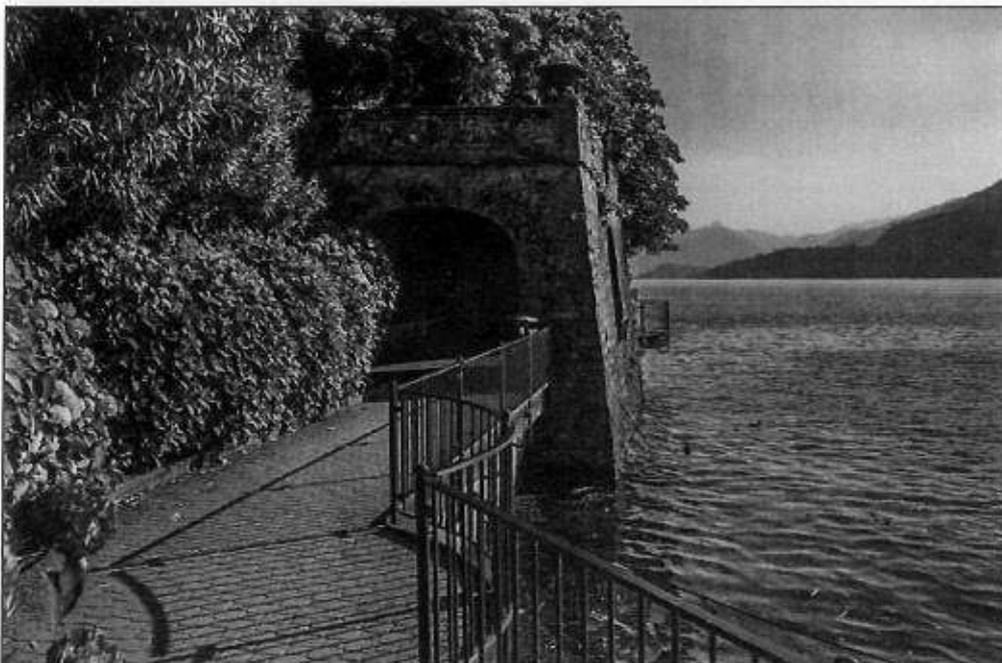
39



Particolari fotografici del terrazzo con la relativa passeggiata



*Copertura della darsena parte integrante del giardino*



*Vista della darsena attraversata da passerella pubblica e della soprastante copertura, parte integrante del giardino*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

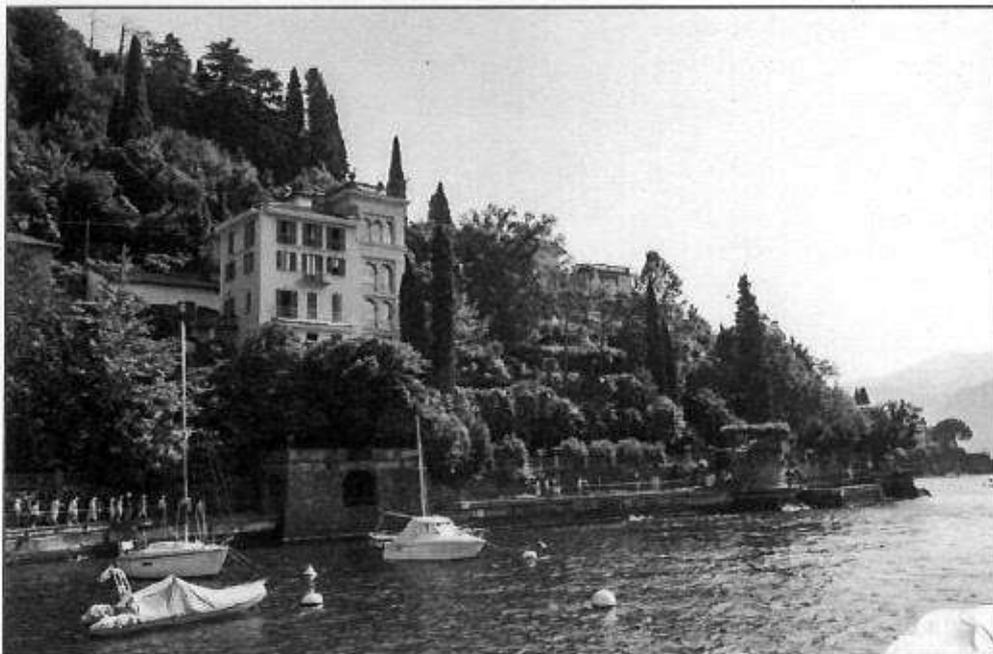
Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)





*Vista d'insieme della darsena attraversata da passerella pubblica e della soprastante copertura, parte integrante del giardino*



*Vista d'insieme del giardino, della darsena attraversata da passerella pubblica e della soprastante copertura, parte integrante del giardino*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

Avvalendosi della consulenza già in atti, precedentemente depositata dal CTP nominato, in merito:

#### Regolarità catastale

L'immobile al momento attuale risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- è abitabile, gli ambienti sono sani e salubri, i rapporti aero-illuminanti sono corretti, la dimensione dei locali è confacente alla loro destinazione d'uso e non sono stati accertati difetti degni di nota.
- dal punto di vista catastale la scheda corrisponde allo stato di fatto e la visura storica riporta correttamente tutti i dati.

#### Concessioni edilizie, licenze, altre autorizzazioni, agibilità

- Pratica n. **30/1982**: Pratica edilizia per la costruzione del box al mappale 703 con concessione rilasciata in data 30/09/1982;
- Pratica n. **35/1990**: Rilascio autorizzazione del 5/09/1990 per opere di manutenzione straordinaria del tetto ai sensi dell'Art. 31 L. 457/78 consistente in nuovo manto di copertura in tegole marsigliesi come le esistenti;
- Pratica n. **52-53/1991**: Allacciamento alla fognatura;
- Pratica n. **71/1992**: Rifacimento copertura box e terrazzo antistante la casa con opere di impermeabilizzazione bituminosa e sostituzione della pavimentazione (quadrotti in cls galleggianti per il box e piastrelle di klinker per il terrazzo) e rinforzo della struttura portante. Parere favorevole del 11/12/1992;
- Pratica n. **23/2010**: Adeguamento igienico sanitario;
- Pratica n. **15/2016**: CILA presentata in data 11/05/2016 per adeguamento impianto termico e di condizionamento.

**Nota bene:** non si ritiene allegare copia dei sindacati titoli edilizi, in quanto precedentemente depositati agli atti dal precedente CTP.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano [MI]

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



## O. Osservazione dei rispettivi CTP

- **Arch.** \_\_\_\_\_ i per parte ricorrente (doc. 10 \_ osservazioni CTP di parte ricorrente)

Il CTP Arch. \_\_\_\_\_ i condividi in tutto la Bozza della relazione tecnica ed in particolare in accordo con i quesiti che di seguito si riportano:

Nessuna Osservazione al **Q.1a**

Riguardo al **Q.1a** **Indichi il valore attuale di mercato dell'immobile, specificando i criteri utilizzati.**

Si conviene con quanto affermato dal CTU *circa l'unicità, la singolarità e la bellezza* della villa in questione precisando che essa gode di un invidiabile panorama rispetto a ville analoghe, in quanto ubicata in zona baricentrica del lago, laddove l'ampiezza dello stesso raggiunge la sua massima estensione.....

A supporto di quanto dichiarato dal CTU, allego **due atti di compravendita di ville comparabili a quella oggetto di stima** il cui valore al mq di compravendita rientra nel range di quelle prese in esame ed analizzate dal CTU:

- Villa in Carate Urio (CO) via Regina n.50 – Foglio. 9 mappale 557 sub. 702 – piani T-1-2 categoria A/8 vani 23,5, superficie catastale mq. 593 completa di giardino e relativi accessori. Atto di compravendita Rep. \_\_\_\_\_ (All. 1) stipulato in data 16 giugno 2022 al prezzo di € 10.000.000,00.

Attraverso lo stesso procedimento seguito dal CTU, applicando alle superfici i rispettivi coefficienti di ponderazione e dividendo il valore di vendita con la superficie ponderata si giunge a **valore di €/mq. 13.843,70**

- Villa in Carate Urio (CO) via Regina n.94 – Foglio. 7 mappale 41 – piani T-1-2 categoria A/8 vani 26, superficie catastale mq. 717 completa di giardino e relativi accessori. Atto di compravendita Rep. N. \_\_\_\_\_ (All. 2) stipulato in data 15 ottobre 2021 al prezzo di € 19.100.000,00.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

Info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



Attraverso lo stesso procedimento seguito dal CTU, applicando alle superfici i rispettivi coefficienti di ponderazione e dividendo il valore di vendita con la superficie ponderata si giunge a **valore di €/mq. 16.442,84**

**Per quanto sopra non ho particolari osservazioni da farsi al CTU poiché la sua valutazione riflette gli effettivi valori di mercato.**

#### **Terrazzamenti e giardino botanico**

**Si concorda con il CTU riguardo al valore del giardino**

Nessuna Osservazione al **Q.1b**

Riguardo al **Q.1b** *Indichi il valore attuale di mercato dei beni mobili in esso contenuti, specificando i criteri utilizzati.*

In merito ai beni mobili contenuti nella Villa \_\_\_\_\_ la stima eseguita dal CTU nel complesso riflette i valori di mercato.

Nessuna Osservazione al **Q.4**

Riguardo al **Q.4** *Eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento, in ciò avvalendosi della consulenza già in atti.*

**Si conviene con il CTU che il manufatto censito al foglio 13 particella 1671 è parte integrante della villa.**

Riguardo poi al valore dello specchio d'acqua, oggi occupato dal passaggio pedonale, la sottoscritta a memoria delle circostanze verificatesi in passato, fa presente i seguenti riscontri oggettivi:

1. La darsena (come peraltro il moletto, al momento non più nelle disponibilità della villa, ma della dependance delle controparti), per le sue caratteristiche era manufatto sottoutilizzato, considerato perlopiù a livello ornamentale, in quanto atto a contenere non natanti importanti, ma piuttosto barche di piccolo calibro, per intendersi analoghe a quelle a remi oggi ricoverate e visibili nel box, (max. 4,5 m);
2. In aggiunta a ciò, le variazioni storiche min, (nello specifico di secca), e max del lago, rispetto al livello idrometrico di riferimento (da circa - 60 cm a circa + 260 cm), unitamente al moto ondoso interno causato dal pericolosissimo vento impetuoso e temporalesco, denominato Menaggino (fig. 6), da sempre hanno



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



causato significative problematiche ai fini di un normale ricovero (od attracco) di piccole imbarcazioni;

3. in virtù di ciò la proprietà a suo tempo ritenne pertanto vantaggioso e congruo a livello economico, permutare con il Comune lo specchio d'acqua con un permesso a costruire del box, ciò ovviamente da intendersi a spese della proprietà medesima;

**Geom. i** \_\_\_\_\_ i per parte resistente (doc. 11 \_ osservazioni CTP di parte resistente)

#### PUNTO 1

[...] "il CTU ha provveduto ad effettuare solo un accesso ai luoghi oggetto di vertenza, senza poi eseguire alcuna riunione collegiale con i CTP." [...]

#### Risposta alle Osservazione al PUNTO 1

L'accesso alla villa si è reso necessario al sottoscritto ai fini di un riscontro sullo stato dei luoghi e sulla correttezza dei rilievi riportati nella relazione del precedente CTU.

Riguardo ai luoghi il sottoscritto ha verificato il buono stato di conservazione della proprietà, mentre riguardo ai rilievi il sottoscritto ha proceduto ad una verifica tra planimetrie e luoghi, avendo avuto esplicita conferma dalle parti, il giorno stesso del sopralluogo, che le misure risultanti in atti, non venivano da esse contestate e quindi potevano essere considerate dal sottoscritto corrette e prese per buone.

L'attività del sottoscritto si è quindi concentrata **sulla individuazione del valore attuale di mercato dell'immobile**, così come richiesto dal Giudice, **attraverso riscontri basati esclusivamente su prove certe e quindi attraverso il reperimento di atti notarili di compravendita recenti, riferiti a proprietà comparabili.**

Una volta reperiti un sufficiente numero di atti, in data 22 gennaio 2024, il sottoscritto ha comunque richiesto alle parti se avessero recuperato eventuali ulteriori atti di compravendita simili alla villa da stimare e/o di documentazioni inerenti le discrepanze emerse sulla darsena durante il sopralluogo, così da poterli recepire prima della stesura della bozza e delle relative tabelle di raffronto.

**Non avendo ricevuto alcunché di pertinente**, il sottoscritto ha così provveduto a redigere la bozza con le relative tabelle, senza peraltro sentirsi in dovere di convocare riunioni collegiali con i CTP, dato che le valutazioni emerse dalle proprie tabelle erano risultate tra loro tutte coerenti, in linea nei valori e non contraddittorie.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



**Punto 2**

*“Appare non attinente alla situazione reale dell’immobile e dei beni mobili oggetto di stima, nonché allo scopo dell’indagine peritale demandata, il richiamo testuale, fatto dal C.T.U. a pag. 3) della bozza, ad una pubblicazione dal chiaro carattere divulgativo e, perciò, dal contenuto ampiamente romanzato.” [...]*

*[...] “La stima effettuata dal CTU risulta essere del tutto inopportuna, non solo per l’errata comparazione rispetto alla posizione geografica, anche rispetto ad un altro fattore, non meno rilevante, che è rappresentato dal fatto che nella comparazione gli immobili devono avere caratteristiche “estrinseche” e “intrinseche” simili all’immobile da stimare.” [...]*

**Risposta alle Osservazione al PUNTO 2**

Riguardo alle critiche del CTP circa la non attinenza del richiamo testuale fatto dal sottoscritto a pag. 3 della bozza, **si rileva la contraddizione tra quanto riportato nel citato volume Ville, Dimore e Corti Lombarde, curato dal convenuto dott. [redacted] circa la non ordinarietà della villa in oggetto, dallo stesso inserita tra 16 prestigiose ville della Lombardia** - articolo pienamente condiviso nei contenuti dal sottoscritto, con l’esclusione della parte romanzata riferita sui suoi antenati - e quanto riportato dal CTP di parte resistente, laddove la stessa villa nella sua stima viene comparata proprio ad edifici perlopiù non di pregio e dalle caratteristiche “estrinseche” e “intrinseche” dissimili all’immobile da stimare.

Riguardo invece gli atti di compravendita allegati dal CTP alle sue osservazioni alla bozza, il sottoscritto **non può ritenerli accettabili in quanto tardivi e di parte, poiché viziati nella procedura di determinazione del valore, come si dimostrerà in seguito.**

Gli atti reperiti dal CTP ai fini della determinazione del prezzo unitario medio **riguardano perlopiù immobili in posizioni non comparabili**, considerato che tre immobili su sei si trovano oltre la strada statale (di questi tre poi, uno a ridosso della stazione ferroviaria e l’altro a ridosso della linea ferroviaria).

Un quarto atto riguarda poi un immobile che pur essendo sul lago presenta differenze architettoniche troppo evidenti e difficilmente comparabili con la villa in questione, mentre gli ultimi due atti prodotti riguardano compravendite risalenti rispettivamente al 2016 e al 2018, quindi non certamente recenti ai fini di una corretta valutazione del prezzo attuale.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano [MI]

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@camilano.it



In aggiunta, da un confronto tra le superfici riportate nell'atto riferito alla villa Carini di Perledo, con quanto riportato dal CTP nei calcoli tabellari (tabella n.6), **si riscontrano sviste a rinforzo del minor valore.**

A dir dal sottoscritto quindi il valore fornito dal CTP, nella sua stima di parte, di **€ 4.361,09/mq, appare del tutto sottostimato e privo di significato.**

A tale scopo, si producono due atti di compravendita riferiti a **due edifici ubicati sul lago, siti proprio in località Fiumelatte fraz. di Varenna** – non inclusi dal sottoscritto nei calcoli di determinazione del valore della \_\_\_\_\_ in quanto, compravendite di edifici dalle caratteristiche architettoniche non comparabili con la villa in questione, oppure perché ritenuti atti troppo datati.

**Essi, se analizzati, sono comunque in grado di smentire sia tutte le osservazioni addotte dal CTP finalizzate a sminuire il valore della villa in questione**, sia di dimostrare che gli attuali valori di mercato della zona di Varenna sono pienamente in linea con le quotazioni di quelle stesse ville ubicate nelle località del Lago di Como individuate a campione dal sottoscritto.

Il primo atto di compravendita del 30/06/2023 (doc. 2.6 \_ atto di compravendita Casa Fiumelatte), riguarda **Casa Fiumelatte**, un edificio lungo la Provinciale SP 72, di categoria A/3, risalente a inizio Novecento.

Non di pregio dal punto di vista architettonico, esso è distribuito su due piani con una piccola area esterna pertinenziale, le cui superfici, opportunamente ponderate e sommate tra loro, danno un totale di circa 167,00 mq.

Nel 2023, pur trovandosi in stato di totale abbandono e completamente puntellato, oltreché sprovvisto di tutti gli impianti essenziali (idrico, fognario, elettrico, riscaldamento, gas ecc.), privo oltretutto di darsena, **è stato messo all'asta dalla Provincia di Lecco ed aggiudicato a €1.100.888,88**, ovvero ad un prezzo, si sottolinea, riferito ad un A/3 inagibile e diroccato, di circa **6.600,00 €/mq**, il che fa supporre che per effetto del coefficiente di ponderazione di 0,3, adottato nelle tabelle anche dallo stesso CTP, che oggi, in quella posizione, il prezzo di un A/7, A/8 ristrutturato, potrebbe attestarsi su un valore indicativo di **22.000 €/mq (= 6.600,00/0,3)**, ovvero su valori reali di gran lunga maggiori di quelli indicati dal CTP.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@comilano.it



Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021



Casa Fiumelatte esterni



Casa Fiumelatte interni



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



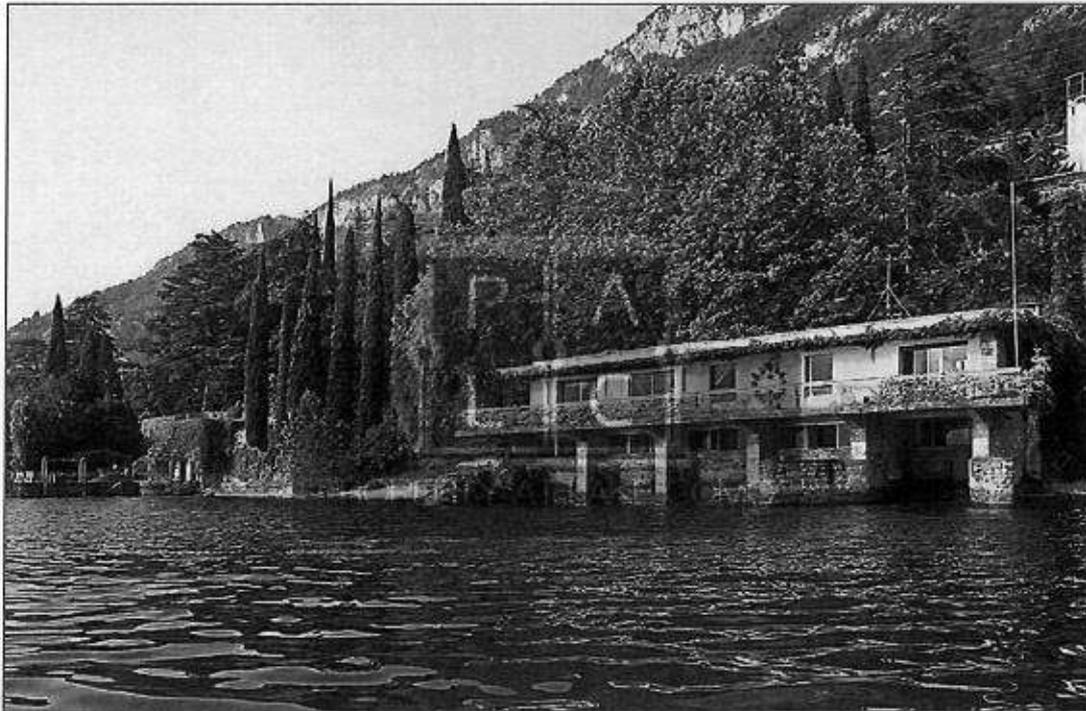
Tribunale Civile di Milano \_ IV Sezione Civile \_ Procedura \_ R.G. n. 5055/2021

Il secondo atto di compravendita, del 5/12/2014 (doc. 2.7 \_ atto di compravendita Villa "La Gatta"), riguarda **Villa "La Gatta"**, edificio sul lago, ubicato lungo la Provinciale SP 72, di categoria A/7 e costruita intorno al 1950, in stile razionalista moderno.

L'edificio è distribuito su due piani, con un piccolo giardino pertinenziale ed un locale accessorio, le cui superfici, opportunamente ponderate e sommate tra loro, danno un totale di mq. 209,45.

Essa è stata **venduta** ad un prezzo di **€ 2.150.000,00** ovvero ad un prezzo, nel 2014, già di circa **10.265,00 €/mq.**

Se si volesse aggiornare detto prezzo attraverso una semplice rivalutazione monetaria ISTAT, senza tener quindi conto dell'incremento effettivo che il mercato immobiliare delle ville sul lago di Como ha avuto in questi ultimi anni (di gran lunga maggiore dell'ISTAT), il prezzo lieviterebbe a circa 12.260,00 €/mq. Valore, guarda caso, in linea con la media dei prudenziali valori indicati dallo scrivente nella propria perizia.



Villa La Gatta (Varenna fraz. Fiumelatte)



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



*“Altra circostanza, non meno importante, è rappresentata dal fatto che, come dimostrato dalla relazione (Allegato “9”) effettuata dall’Agronomo dott.ssa i \_\_\_\_\_ (dal 25/11/2021 Presidente dell’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Milano, a cui si rimanda, con riferimento alla descrizione e valutazione del giardino, risulta che il CTU ha esposto fatti e circostanze “irreali” e non corrispondenti al reale stato dei luoghi. In particolare, la dott.ssa \_\_\_\_\_ evidenzia che il giardino in questione non risulta essere un “giardino botanico”, come erroneamente definito e considerato dal CTU Barone. Le indicazioni fornite dalla dott.ssa \_\_\_\_\_ in merito all’operato del CTU, permettono di comprendere chiaramente l’insieme di più errori di valutazione commessi dal CTU che hanno portato ad una stima del tutto errata e fuorviante rispetto alla realtà.”*

Riguardo all’obiezione del CTP mossa sulla descrizione e valutazione del giardino, definito “non botanico”, nonostante l’innumerabile presenza in esso di specie botaniche floreali ed arboree, tutte identificate dai relativi cartelli descrittivi, che lo contraddicono;

risulta evidente la tecnica del “ricorso all’autorità”, collaudato stratagemma argomentativo, di cui ne è ampiamente dimostrata la fallacia in tutti i manuali di retorica, surrettiziamente volto ad influenzare il giudizio dei non addetti ai lavori, attraverso l’introduzione di una strumentale argomentazione, palesemente di parte.



Ginkgo Biloba



Cinnamomum Camphora



Studio di Architettura &amp; Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it

**PUNTO 3**

*“In merito alla stima dei beni mobili, non si può non soffermarsi sul fatto che tale valutazione risulta essere del tutto “approssimativa” e anche “stravagante” per quanto attiene la documentazione fotografica a supporto della stessa.*

*Infatti, tale stima risulta essere indicata a corpo in € 140.000/€ 150.000, senza alcun riferimento ad un elenco dettagliato dei singoli beni mobili e senza alcuna indicazione specifica dei singoli valori degli stessi, né indicazioni sui criteri e sui parametri utilizzati per giustificare il valore esposto “forfettariamente” dal CTU Barone.” [...]*

**Risposta alle Osservazione al PUNTO 3**

Riguardo all'elenco degli arredi e dei beni mobili, nel prendere atto della condivisione della quasi totalità dei pezzi dell'elenco da parte del CTP di *parte resistente*, a supporto del forfait attribuito di € 150.000, **si allega la stima di dettaglio dei singoli arredi e dei beni mobili**, precisando che **riguardo le relative foto esse sono state effettuate dal sottoscritto, oltre che reperite dagli atti depositati, dalle relazioni delle parti e/o da quella del CTU precedente, nonché dai numerosi siti internet su cui è pubblicizzata la villa.**

Per quanto concerne poi gli eventuali beni considerati dal CTP come da stralciare dalla valutazione (sue correzioni in rosso), tali osservazioni non possono essere accolte, in quanto nessuna prova di possesso, è stato da questi prodotta a sostegno di tale richiesta.

Riguardo infine agli eventuali arredi, considerati dal CTP come duplicati e/o in più (sue correzioni in blu ed in rosso), il sottoscritto ritiene di non aver commesso sviste.

Ciò premesso, considerata la maggior stima risultante dal calcolo analitico dei pezzi, fornito in allegato, pari a € 155.660,00 si ritiene che il valore dei pezzi contestati sia economicamente inferiore a € 5.660,00 e quindi ininfluenti sul forfait attribuito prudenzialmente dal sottoscritto a tutti gli arredi e beni mobili della villa, pari a € 150.000,00.

Riassumendo quanto sopra esposto

Per quanto sopra esposto, tenuto conto che la villa si trova indubbiamente sul lago, facilmente raggiungibile sia da terra che dal lago, in una posizione panoramica invidiabile, **lo scrivente ribadisce il corretto svolgimento delle proprie operazioni peritali, ritenendo di avere elaborato una stima corretta del bene, tenendo in debito conto quanti più elementi possibili, argomentando in modo più che esaustivo alle osservazioni mosse dal CTP.**

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

Info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)



## Conclusioni

- L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
  - sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
  - **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
  - per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.
- Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

**Nel ringraziare il G.I. per la fiducia accordata**, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 9.04.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



**Documentazione allegata**

1. verbale di primo accesso
  
- 2.1 atto di compravendita \_ Villa Orlando
- 2.2 atto di compravendita \_ Villa Savoja
- 2.3 atto di compravendita \_ Villa Lina
- 2.4 atto di compravendita \_ Villa Matilda
- 2.5 atto di compravendita \_ Villa Marina
- 2.6 atto di compravendita \_ Villa Marina
- 2.7 atto di compravendita \_ Casa Fiumelatte
  
- 3.1 visura catastale \_ Villa Orlando
- 3.2 visura catastale \_ Villa Savoja
- 3.3 visura catastale \_ Villa Lina
- 3.4 visura catastale \_ Villa Matilda
- 3.5 visura catastale \_ Villa Marina
  
4. atto di permuta
5. tavola concessione comune
6. visura catastale terrazzo
6. Copia del titolo di provenienza
7. denuncia successione \_ quadro B
8. rilievo fotografico beni immobili
9. stima analitica dei beni mobili
10. osservazioni CTP di *parte ricorrente*
11. osservazioni CTP di *parte resistente*



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



Tribunale di MILANO  
IV Sezione Civile

Verbale PRIMO ACCESSO del C.T.U.

OGGETTO: Operazioni peritali relative alla Proc. n. 5055/2021 R.G.

promossa da:

[redacted] icamente  
CTP ARBU [redacted]

contro:

[redacted] altri resistente  
CTP GEOM. [redacted] in delega Ing. [redacted]

L'anno 2023, il giorno 10 del mese Luglio alle ore 10:30 io sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone nominato quale C.T.U. dal G.U. Dott. Marcello Piscopo, per la Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n. 5055/2021 R.G., mi recavo in Via Venini, 47 in Varenna, per l'inizio delle operazioni peritali.

Si sono trovati sul posto i signori:

I rispettivi CTP piuttosto il Sig. [redacted]  
due e MAURO PERMESSO UCCESPA

Alle ore 10:50 si da lettura dei quesiti peritali, così come gli stessi sono stati richiesti in sede di udienza.

**Il Consulente del Tribunale, con riferimento al bene immobile costituito dalla villa situata a Varenna, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita la documentazione ritenuta necessaria anche presso i competenti uffici della pubblica amministrazione alla cui richiesta è fin d'ora autorizzato, sente le parti e gli eventuali consulenti di questo ritualmente nominati, previo il compimento dei sopralluoghi ritenuti necessari,**

1. **Indichi il valore attuale di mercato dell'immobile e dei beni mobili in esso contenuti, specificando i criteri utilizzati, avuto riguardo anche:**
  - all'eventuale presenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi;
  - agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili oggetto della domanda di divisione;

[redacted signatures and stamps]



**alla eventuale mancanza di regolarità catastale e/o edilizia ed ai conseguenti costi di adeguamento, in ciò avvalendosi della consulenza già in atti.**

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- sopralluogo conoscitivo;
- verifica dell'immobile;
- verifica di eventuale documentazione prodotta precedentemente depositata agli atti;
- foto dell'immobile;
- e altri elementi che faciliteranno la descrizione dello stato dei luoghi;

[Redacted area with horizontal lines]

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Large handwritten scribbles covering the top half of the page]

infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 12:00

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti:

[Handwritten signatures and names]

Termini

90 gg per invio della Bozza a decorrere dalla data dell'inizio delle OO.PP. 10/11/2023

20 gg per la trasmissione di eventuali osservazioni 30/11/2023

20 gg per il deposito della relazione definitiva 20/12/2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



N. \_\_\_\_\_ di Repertorio  
 N. \_\_\_\_\_ di Raccolta  
**CONTRATTO DI  
 COMPRAVENDITA  
 IMMOBILIARE**  
 REPUBBLICA ITALIANA  
 L'anno duemilaventi, il giorno trenta  
 del mese di novembre  
 - 30 novembre 2020 -

In \_\_\_\_\_  
 Avanti a me \_\_\_\_\_ notaio  
 in Codogno iscritto presso il  
 Collegio Notarile di Milano;  
 Sono personalmente comparsi:

=====

da una parte:  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 (MI) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_

coniugato in regime di separazione  
 dei beni;  
 codice fiscale \_\_\_\_\_

il quale agisce congiuntamente e in  
 via solidale con:  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 (MI) il \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_

coniugato in regime di separazione  
 dei beni;  
 codice fiscale \_\_\_\_\_

di seguito denominati  
 congiuntamente "Venditori";  
 e dall'altra parte:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_;  
 il \_\_\_\_\_, domiciliato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ che  
 interviene al presente atto, in forza  
 dei poteri conferitigli con la procura  
 qui allegata sotto "A", in nome e  
 per conto del signor:

\_\_\_\_\_ cittadino  
 \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_), il cui  
 indirizzo è c/o \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ed

No. \_\_\_\_\_ of Notarial Register  
 No. \_\_\_\_\_ of Notarial File  
**REAL ESTATE PURCHASE  
 AGREEMENT**  
 REPUBLIC OF ITALY

In the year two thousand twenty, on  
 November thirty;  
 - November 30, 2020 -

In \_\_\_\_\_  
 In front of me  
 notary public in Codogno registered  
 with the Board of Notaries of  
 Milan;

Personally appear:  
on the one side:  
 Mr. \_\_\_\_\_ born in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_  
 resident \_\_\_\_\_

married in regime of separation of  
 assets;  
 fiscal code \_\_\_\_\_

acting jointly and being jointly  
 liable with:  
 / \_\_\_\_\_ born in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_  
 resident in \_\_\_\_\_

married in regime of separation of  
 assets;  
 fiscal code \_\_\_\_\_

hereinafter jointly referred to as the  
 "Sellers";  
on the other side:

\_\_\_\_\_ born in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 061 \_\_\_\_\_  
 in \_\_\_\_\_ who  
 acts in this deed, duly empowered  
 by the power of attorney here  
 attached under "A", in the name  
 and on behalf of:

\_\_\_\_\_ a citizen  
 of the \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ resident in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ is c  
 8th S: \_\_\_\_\_ e,



elettivamente domiciliato  
unicamente ai fini del presente  
contratto presso lo Studio dell'

and electively  
domiciled solely for the purpose of  
this agreement at the office o

celibe;  
codice fiscale italiano

unmarried;  
italian fiscal code

di seguito denominato  
"Acquirente";

hereinafter referred to as the  
"Buyer";

I Venditori e l'Acquirente vengono  
anche denominati congiuntamente  
le "Parti"

The Sellers and the Buyer are also  
jointly referred to as the "Parties"

Comparenti della cui identità  
personale io notaio sono certo, che  
mi chiedono di ricevere il presente  
atto in Italiano con traduzione in  
Inglese, lingua a loro ben nota come  
gli stessi confermano: pertanto la  
traduzione inglese del presente atto,  
che io notaio attesto essere fedele al  
testo italiano originale poiché  
anch'io conosco la lingua inglese, è  
riportata qui a fronte.

=====  
Appearers of whose personal  
identity I, the notary, am certain,  
who ask me to receive this deed in  
Italian with translation in English, a  
language well known by them as  
they confirm: therefore the English  
translation of this deed, certified as  
faithful to the Italian original text  
by me the notary since I am  
proficient in English, is transcribed  
here in front.

Dopodiché le Parti convengono  
quanto segue.

Whereafter the Parties agree as  
follows.

**PREMESSE**

**RECITALS**

I) Con atto in data 11 febbraio  
2020, n. \_\_\_\_\_ epertorio  
notaio \_\_\_\_\_ registrato a  
Lodi il 14 febbraio 2020, n. \_\_\_\_\_  
trascritto a Como il 14 febbraio  
2020, nn. \_\_\_\_\_), di seguito  
denominato il "Contratto  
Preliminare", i Venditori hanno  
promesso di vendere all'Acquirente  
il compendio immobiliare in  
Comune di Bellagio (CO),  
denominato "Villa Orlando" meglio  
descritto in seguito.

I) By deed dated 11 February  
2020, record no. \_\_\_\_\_ of  
the notary \_\_\_\_\_  
(registered in Lodi on February 14,  
2020, no. \_\_\_\_\_ transcribed in  
Como on February 14, 2020, nos. \_\_\_\_\_  
hereinafter referred as  
the "Preliminary Agreement", the  
Sellers promised to sell to the  
Buyer the real estate property in  
Comune di Bellagio (CO), called  
"Villa Orlando" better described  
hereunder.

=====  
II) Le Parti, in esecuzione e a  
parziale modificazione del  
Contratto Preliminare, intendono  
stipulare il presente contratto.  
Ciò premesso, costituente parte  
integrante del presente accordo, le  
Parti con la presente scrittura  
concordano il seguente

II) The Parties, in execution and  
in partial modification of the  
Preliminary Agreement, intend to  
enter into this contract.

That being stated, constituting  
integral part of this agreement, the  
Parties hereby agree upon the  
following



**CONTRATTO DI  
COMPRAVENDITA  
IMMOBILIARE**

**1) Oggetto:**

I signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ congiuntamente, ciascuno per la propria quota indivisa di ½ (un mezzo), cedono e vendono al signor \_\_\_\_\_ che accetta ed acquista, l'intera ed esclusiva piena proprietà degli Immobili oggetto del suddetto Contratto Preliminare e descritti in seguito, nello stato di fatto in cui si trovavano al momento della conclusione della Due Diligence (22 luglio 2020), salvo quanto infra previsto, e a corpo e non a misura. Sono comprese nel compendio immobiliare venduto con il presente Contratto tutte le proprietà in Comune di Bellagio riferite alla "Villa Orlando" che comprende tutti i beni immobili posseduti dai Venditori in Bellagio, e tutti i diritti e le concessioni ad essi inerenti, inclusi la Concessione Demaniale BE11 in sanatoria di cui al Decreto del Comune di Bellagio, Ufficio Concessioni Demaniali, n. 54/2020 del 26 novembre 2020, protocollo n. 26960, nonché in via esemplificativa e non tassativa tutti i diritti di sopraelevazione, di sviluppo immobiliare e relativi al sottosuolo, senza esclusioni.

**Descrizione:**

Complesso immobiliare in Comune di Bellagio (CO), composto da una Villa storica quale edificio principale (la "Villa") con annesso parco botanico all'interno del quale sono ubicati altri fabbricati pertinenziali tra cui, senza limitazioni, due vecchie abitazioni indipendenti con annessa legnaia, un magazzino adibito a limonaia, un edificio collabente non utilizzato, e una darsena storica con annesso vano ad uso magazzino-garage,

**REAL ESTATE PURCHASE  
AGREEMENT**

**1) Object:**

I \_\_\_\_\_ and \_\_\_\_\_ together, each for his undivided share of ½ (one half), transfer and sell to \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ who accepts and purchases, the whole and exclusive full ownership of the Properties described in the above Preliminary Agreement and here below described, as they were at the date of the conclusion of the Due Diligence (July 22, 2020), except as provided below, are and for a fixed price not based on measurements. Included in the Properties being sold hereunder are all the real estate property in Comune di Bellagio that are referred to as "Villa Orlando" which includes all real estate owned by the Sellers in Bellagio, and all rights and concessions related thereto, including the "Concessione Demaniale BE11 in sanatoria" under the Decree of the Municipality of Bellagio, Office "Concessioni Demaniali", n. 54/2020 dated November 26, 2020, protocol no. 26960, and as well by way of example and without limitation, all air rights, developmental rights and mineral rights, nothing excluded.

**Description:**

Real estate property in Comune di Bellagio (CO), composed of a historical Villa as the main building (the "Villa") with annex botanic park in which other ancillary buildings are placed, including without limitation two old independent homes with pertaining woodshed, a warehouse used for lemons, a building not used, a historical boathouse with an annexed room used as warehouse-garage, and, outside the



nonché, al di fuori della recinzione del parco, un fabbricato (denominato la "Cappelletta") in passato usato come bar e ora inutilizzato, con area pertinenziale, compreso un campo da tennis dismesso da ristrutturare.

L'intera proprietà (di seguito definita gli "Immobili") risulta colorata in verde nell'estratto di mappa qui allegato sotto "B", ed è censita nel Catasto del Comune di Bellagio, come segue: Sezione Bellagio

=====

Catasto Fabbricati:

- foglio 5 - mappale 607 sub 701 e mappale 608 sub 701 - via Beneficenza n. 10 - p S1-T-1-2-3 - cat A/8 - cl U - vani 45 - superficie catastale mq 2069 - RC € 13.944,34 (classamento e rendita proposti DM 701/94, derivanti dalla variazione in data 19/11/2020, protocollo n. CO0085119);
- foglio 5 - mappale 616 - via Beneficenza n. 10, p T - cat C/1 - cl 1 - mq 26 - superficie catastale mq 44 - RC € 417,61;
- foglio 5 - mappale 855 - via Beneficenza n. 10, p T - cat C/6 - cl U - mq 303 - superficie catastale mq 303 - RC € 1.564,86;
- foglio 5 - mappale 7238 - via Beneficenza, p T-S1 - cat A/3 - cl 2 - vani 6,5 - superficie catastale mq 164 - RC € 553,90 (classamento e rendita catastale proposti DM 701/94, derivanti dalla variazione in data 23/11/2020, protocollo n. CO0085561);
- foglio 5 - mappale 7239 - via Beneficenza, p T - cat C/2 - cl U - mq 18 - superficie catastale mq 25 - RC € 89,24;
- foglio 5 - mappale 7240 - via Beneficenza - p T-1-S1 - cat

fence of the park, a building (called the "Chapel") in the past used as cafe and currently not used, with its pertaining area, including a dismissed tennis court to be refurbished.

=====

=====

The whole of the property (hereinafter referred the "Properties") is better depicted in green on the map here attached under "B" and is registered in the Cadastral Register of Bellagio, Bellagio Section, with the following cadastral data:

Buildings Cadastral Register:

- sheet 5 - parcel 607 sub 701 and parcel 608 sub 701 - via Beneficenza n. 10, p 1 - cat A/8 - cl U - rooms 45 - cadastral area mq 2069 - RC € 13.944,34 (classification and cadastral income proposed DM 701/94, resulting from the variation dated 19/11/2020, protocol no. CO0085119);
- sheet 5 - parcel 616 - via Beneficenza n. 10, p T - cat C/1 - cl 1 - mq 26 - cadastral area mq 44 - RC € 417,61;
- sheet 5 - parcel 855 - via Beneficenza n. 10, p T - cat C/6 - cl U - mq 303 - cadastral area mq 303 - RC € 1.564,86;
- sheet 5 - parcel 7238 - via Beneficenza, p T-S1 - cat A/3 - cl 2 - rooms 6,5 - cadastral area mq 164 - RC € 553,90 (classification and cadastral income proposed DM 701/94, resulting from the variation dated 23/11/2020, protocol n. CO0085561);
- sheet 5 - parcel 7239 - via Beneficenza, p T - cat C/2 - cl U - mq 18 - cadastral area mq 25 - RC € 89,24;
- sheet 5 - parcel 7240 - via Beneficenza, p T-1-S1 - cat



- A/3 - cl 1 - vani 6 - superficie catastale mq 136 - RC € 433,82;
- foglio 5 - mappale 8711 e mappale 8712 - via Beneficenza n. 36, p T-S1 - cat C/2 - cl U - mq 60 - superficie catastale mq 72 - RC € 297,48;
  - foglio 5 - mappale 611 - via Beneficenza n. 10, p T-1-2 - unità collabenti;
  - foglio 5 - mappale 605 e mappale 7237 sub 701- via Beneficenza n. 36, p T- cat C/6 - cl 1 - mq 129 - superficie catastale mq 173 - RC € 666,23 (classamento e rendita catastale proposti DM 701/94, derivanti dalla variazione in data 19/11/2020, protocollo n. CO0085167);
  - foglio 5 - mappale 8990 - via Beneficenza n. 10, p T - cat C/2 - cl U - mq 49 - superficie catastale mq 59 - RC € 242,94; (classamento e rendita catastale proposti DM 701/94, derivanti dalla costituzione in data 19/11/2020, protocollo n. CO0085171);
- dato atto (i) che le planimetrie catastali dei suddetti fabbricati (ad eccezione del fabbricato al mappale 611 in quanto unità collabente) vengono allegare in unico plico al presente atto sotto "C", e (ii) che le aree sulle quali insistono i fabbricati medesimi sono identificate al Catasto Terreni con gli stessi numeri di mappa del Catasto Urbano;
- Catasto Terreni:
- foglio 9 - mappale 613 - ettari 01.20.20 - prato - cl 1 - RD € 65,18 - RA € 55,87;
  - foglio 9 - mappale 614 - ettari 01.36.20 - bosco ceduo - cl 3 - RD € 4,22 - RA € 2,11;
  - foglio 9 - mappale 615 - ettari 00.11.00 - bosco alto - cl 2 -
- A/3 - cl 1 - rooms 6 - cadastral area mq 136 - RC € 433,82;
- =====
- sheet 5 - parcel 8711 and parcel 8712 - via Beneficenza n. 36, p T-S1 - cat C/2 - cl U - mq 60 - cadastral area mq 72 - RC € 297,48;
  - sheet 5 - parcel 611 - via Beneficenza n. 10, p T-1-2 - ruin building;
  - sheet 5 - parcel 605 and parcel 7237 sub 701 - via Beneficenza n. 36, p T- cat C/6 - cl 1 - mq 129 - cadastral area mq 173 - RC € 666,23 (classification and cadastral income proposed DM 701/94, resulting from the variation dated 19/11/2020, protocol n. CO0085167);
  - sheet 5 - parcel 8990 - via Beneficenza n. 10, p T - cat C/2 - cl U - mq 49 - cadastral area mq 59 - RC € 242,94 (classification and cadastral income proposed DM 701/94, resulting from the establishment dated 19/11/2020, protocol n. CO0085171);
- acknowledged (i) that all the cadastral plans of the aforesaid buildings (except the building referred to parcel 611 as a ruin building) are here attached together under "C", and (ii) that the areas on which stand the above buildings are identified in the Land Cadastral Register with the same numbers of the Buildings Cadastral Register;
- Land Cadastral Register:
- sheet 9 - parcel 613 - hectares 01.20.20 - meadow - cl 1 - RD € 65,18 - RA € 55,87;
  - sheet 9 - parcel 614 - hectares 01.36.20 - coppice - cl 3 - RD € 4,22 - RA € 2,11;
  - sheet 9 - parcel 615 - hectares 00.11.00 - woodland - cl 2 -



- RD € 1,70 - RA € 0,28;
- foglio 9 - mappale 632 - ettari  
00.01.60 - bosco ceduo - cl 1 -  
RD € 0,21 - RA € 0,08;
- foglio 9 - mappale 633 - ettari  
00.03.10 - bosco ceduo - cl 3 -  
RD € 0,10 - RA € 0,05;
- foglio 9 - mappale 1953 - ettari  
00.08.80 - pasc cespug - cl U -  
RD € 0,91 - RA € 0,45;
- foglio 9 - mappale 3772 - ettari  
00.00.60 - pasc cespug - cl U -  
RD € 0,06 - RA € 0,03;
- foglio 9 - mappale 3773 - ettari  
00.03.40 - pasc cespug - cl U -  
RD € 0,35 - RA € 0,18;
- foglio 9 - mappale 8710 - ettari  
00.18.55 - prato - cl 1 - RD €  
10,06 - RA € 8,62;
- foglio 9 - mappale 8991 - ettari  
00.78.35 - prato - cl 2 - RD €  
34,39 - RA € 30,35;

Confini degli Immobili in corpo in  
senso orario, comprese due rogge  
all'interno della proprietà:

via Beneficenza, mappali 646, 7312,  
7313, 4039, 645, strada Lariana,  
strada comunale (ex Lariana),  
mappale 4302, strada comunale (ex  
Lariana), sentiero per il lago  
intervallato in due punti dalla  
particella 617, Lago di Como.

**2) Prezzo:**

Il prezzo di questa vendita è stato  
concordato in Euro 29.550.000,00  
(ventinovemilionicinquecentocin-  
quanta mila virgola zero zero).

Il suddetto prezzo viene pagato ai  
Venditori (ai sensi dell'art. 1,  
comma 63, lettera c) della Legge n.  
147/2013, così come modificato  
dalla Legge n. 124/2017) come di  
seguito indicato:

Le Parti, ammonite da me notaio ai  
sensi del DPR 445/2000 sulle  
conseguenze, anche penali, delle  
dichiarazioni false o reticenti,  
dichiarano che l'intero importo è  
stato versato dall'Acquirente come  
segue:

- RD € 1,70 - RA € 0,28;
- sheet 9 - parcel 632 - hectares  
00.01.60 - coppice - cl 1 - RD  
€ 0,21 - RA € 0,08;
- sheet 9 - parcel 633 - hectares  
00.03.10 - coppice - cl 3 - RD  
€ 0,10 - RA € 0,05;
- sheet 9 - parcel 1953 - hectares  
00.08.80 - pasture - cl U - RD  
€ 0,91 - RA € 0,45;
- sheet 9 - parcel 3772 - hectares  
00.00.60 - pasture - cl U - RD  
€ 0,06 - RA € 0,03;
- sheet 9 - parcel 3773 - hectares  
00.03.40 - pasture - cl U - RD  
€ 0,35 - RA € 0,18;
- sheet 9 - parcel 8710 - hectares  
00.18.55 - meadow - cl 1 - RD  
€ 10,06 - RA € 8,62;
- sheet 9 - parcel 8991 - hectares  
00.78.35 - meadow - cl 2 - RD  
€ 34,39 - RA € 30,35;

Properties' borders in body  
clockwise, including two canals  
inside the property:

via Beneficenza, parcels 646, 7312,  
7313, 4039, 645, strada Lariana,  
municipal road (ex Lariana), parcel  
4302, municipal road (ex Lariana),  
path to the lake interrupted in two  
points by parcel 617, Lago di  
Como.

**2) Price:**

The price agreed is EUR  
29,550,000.00 (twenty-nine  
millions five hundred fifty thousand  
point zero zero).

The aforesaid price is paid to the  
Sellers (pursuant to art. 1,  
paragraph 63, letter c) of Law no.  
147/2013, as amended by Law no.  
124/2017) as indicated below:

=====  
The Parties, warned by me the  
notary pursuant to DPR 445/2000  
on consequences, including penal  
ones, of false or reticent statements,  
declare that the full amount was  
paid by the Buyer as follows:

- EUR 1,550,000.00 (one



- Euro 1.550.000,00  
(unmilione cinquecentocinquanta mila)  
a) sul conto

"Conto  
Dedicato del Notaio") intestato allo  
Studio dei Notai e  
mediante bonifico in  
data 18 febbraio 2020, n.

- Euro 800.000,00  
(ottocentomila/00) sullo stesso  
Conto Dedicato del Notaio  
mediante bonifico del 25 giugno  
2020, n.

- Euro 750.000,00  
(settecentocinquanta mila)  
direttamente sul conto dei Venditori  
(che ne rilasciano quietanza)  
mediante bonifico in data 22 luglio  
2020, a favore dell'IBAN dei  
venditori

rif

- Euro 26.450.000,00  
(ventiseimilioni quattrocentocinquanta  
mila/ 00) sullo stesso Conto  
Dedicato del Notaio mediante  
bonifico in data 24 novembre 2020  
I D :

Io Notaio procederò nel seguente  
modo:

- procederò immediatamente alla  
registrazione e alla trascrizione di  
questo atto;
- bonificherò il saldo di EUR  
2 8 . 8 0 0 . 0 0 , 0 0  
(ventottomilioni ottocentomila/00) -  
salvo quanto disposto dai venditori  
per il pagamento della mediazione -  
ai Venditori entro tre giorni dalla  
trascrizione della proprietà a favore  
dell'Acquirente tramite il presente  
atto nei registri immobiliari, ai  
seguenti IBAN indicati da ciascun  
Venditore come segue:

gli  
bonificherò euro 14.241.400

million five hundred fifty  
thousand/00) to the bank account

the "Notary Account") of  
the Law Office of the Notaries  
by wire transfer on February 18th,  
2020, n.

- EUR 800,000.00 (eight  
hundred thousand/00) to the above  
Notary Account by wire transfer on  
June 25th, 2020, n.

- EUR 750,000.00 (seven  
hundred fifty thousand/00) directly  
to the bank account of the Sellers  
(who acknowledge receipt thereof)  
by wire transfer on July 22, 2020, to  
the IBAN of the sellers

rif

- EUR 26,450,000.00 (twenty  
six millions four hundred and fifty  
thousand/00) to the above Notary  
Account by wire transfer on  
November 24th, 2020, ID:

I, the Notary, will proceed as  
follows:

- I will register this deed and will  
immediately deposit it with the  
Land Register;
- I will wire the balance of EUR  
28,800,000.00 (twentyeight million  
eight hundred thousand/00) -  
except as provided by sellers for the  
payment of the real estate agent - to  
the Sellers within three days from  
the transcription of the ownership  
to the Buyer through this deed with  
the Land Register, to the IBAN  
below, indicated by each seller as  
follows:

; I will wire to  
him EUR 14,241,400 (fourteen  
million two hundred forty one  
thousand four hundred/00), i.e. one  
half the above amount, after



(quattordicimilioni duecentoquarantunmila quattrocento/00) pari alla metà dell'importo di cui sopra, meno le spese di mediazione (più IVA) pari, per la metà, ad euro 158.600,00 (centocinquantottomilaseicento/00);  
=====

gli bonificherò euro 14.241.400 (quattordicimilioni duecentoquarantunmila quattrocento/00) pari alla metà dell'importo di cui sopra, meno le spese di mediazione (più IVA) pari, per la metà, ad euro 158.600,00 (centocinquantottomilaseicento/00);  
=====

Ciascun venditore dichiara di essere proprietario del conto dallo stesso indicato

I Venditori si impegnano a farmi avere copia dei documenti bancari attestanti il ricevimento del bonifico.

I Venditori dichiarano di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

Le parti autorizzano la voltura catastale a nome dell'Acquirente.

Le Parti, ammonite da me notaio ai sensi del DPR 445/2000 sulle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano di essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto, dell'attività di mediazione del signor

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
domiciliato a \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_),  
codice fiscale \_\_\_\_\_  
titolare dell'omonima  
impresa individuale iscritta al  
Registro Imprese dei Como al n. \_\_\_\_\_  
REA n. \_\_\_\_\_

deduction of the real estate agent fees (plus VAT), one half of which is EUR 158.600,00 (one hundred fifty eight thousand six hundred/00)

will wire to him EUR 14,241,400 (fourteen millionn two hundred forty one thousand four hundred/00), i.e. one half the above amount, after deduction of the real estate agent fees (plus VAT), one half of which is EUR 158.600,00 (one hundred fifty eight thousand six hundred/00) Each seller declares that he is the owner of the bank account indicated by him

The Sellers undertake the obligation to send me the Bank documents proving that the wire has arrived to the above accounts.

The Sellers agree to renounce the registration of the legal mortgage, with exemption for the Director of the Land Register from any responsibility in this regard.

Parties agree to the change of the name of the owner in the Cadastral files to the name of the Buyer.

The Parties, warned by me the notary pursuant to DPR 445/2000 on consequences, including penal ones, of false or reticent statements, declare that they used, for the conclusion of this agreement, the mediation activity of

\_\_\_\_\_ born in \_\_\_\_\_  
domiciled in \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_  
)  
fiscal code \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ owner of the individual company under the same name registered in the Companies Register of Como under no. \_\_\_\_\_; REA n. \_\_\_\_\_; registered in the Register of Business Agents In Mediation, Real Estate Agents section, and the cost of mediation,



iscritto all'Albo degli Agenti di Affari In Mediazione, sezione Agenti Immobiliari, e che la spesa per la mediazione è stata:

- quanto all'Acquirente di Euro 640.000,00 (seicentoquarantamila) IVA compresa, che è stato pagato come segue:

- Euro 262.295,08 (duecentosessantaduemiladuecentonovanta cinque/08) oltre IVA, e così per complessivi Euro 320.000,00 (trecentoventimila/00) come da fattura n. 4/20 del 31 luglio 2020, pagata mediante bonifico in data 31 luglio 2020, CRO n.

=====  
- Euro 262.295,08 (duecentosessantaduemiladuecentonovantacinque/08) oltre IVA, e così per complessivi Euro 320.000,00 (trecentoventimila/00) come da fattura n. 11 del 30 novembre 2020, che sarà pagata da me Notaio (che ho ricevuto il relativo importo dall'acquirente) mediante bonifico all'

=====  
- quanto ai Venditori, Euro 1 5 8 . 6 0 0 , 0 0 (centocinquantomilaseicento/00) ciascuno compresa IVA che i venditori mi incaricano di pagare detraendo il relativo importo dall'importo di ciascuno dei bonifici che mi sono impegnato a fare a ciascun venditore. Io provvederò al pagamento a favore dell'agente immobiliare all'

risultante dalle fatture n. 12 e 13 del 30 novembre 2020;

### 3) Dichiarazioni varie

#### Titoli di provenienza:

La nuda proprietà degli Immobili è

was:

- for the Buyer EUR 640,000.00 (sixhundred and forty thousand/00), including VAT, which was paid as follows:

- EUR 262,295.08 (two hundred and sixty-two thousand two hundred and ninety-five/08) plus VAT and so for a total of EUR 320,000,00 (three hundred twenty thousand/00) as on the invoice no. 4/20 dated July 30, 2020, paid by wire transfer on July 30, 2020, CRO n.

- EUR 262,295.08 (two hundred and sixty-two thousand two hundred and ninety-five/ 08) plus VAT and so for a total of EUR 320,000,00 (three hundred twenty thousand/00) as on the invoice no. 11 dated November 30, 2020, that I the Notary (I received the amount by wire from the buyer) will pay by wire transfer to the

- for the Sellers EURO 158,600.00 (one hundred fifty eight thousand/00) each, including VAT; the sellers ask me to pay the above amount by deduction of the above amount from each wire I undertook the obligation to do to each seller. I will do the wire to the real estate agent to the !

, indicated in the invoices no. 12 and 14 dated November 30, 2020.

=====

### 3) Various Statements

#### Titles of property:

The Sellers received the bare



pervenuta ai Venditori per donazione ricevuta dal signor \_\_\_\_\_ (nato a \_\_\_\_\_; codice

fiscale \_\_\_\_\_ con atto di donazione in data 22 gennaio 2003, n. \_\_\_\_\_ di repertorio Notaio \_\_\_\_\_ (registrato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_ e successivo atto di accettazione in data 24 gennaio 2003, n. \_\_\_\_\_ di repertorio Notaio \_\_\_\_\_ (registrato a \_\_\_\_\_

Milano in data 10 febbraio 2003, n. \_\_\_\_\_ trascritto a Como in data 13 febbraio 2003, nn. \_\_\_\_\_), dato atto che l'usufrutto del sig. \_\_\_\_\_ si è estinto in data 7 novembre 2007 in seguito alla sua morte.

Il suddetto signor \_\_\_\_\_ aveva acquistato gli Immobili con atto in data 28 giugno 1966, n. \_\_\_\_\_ di repertorio notaio \_\_\_\_\_ (registrato a \_\_\_\_\_ n. 11 mod. \_\_\_\_\_, trascritto a data \_\_\_\_\_, nn. \_\_\_\_\_.

#### Conformità catastale:

I Venditori, che io notaio ho verificato essere gli intestatari catastali delle unità immobiliari urbane in contratto in conformità alle risultanze dei registri immobiliari, dichiarano che le corrispondenti planimetrie depositate in Catasto e allegate al presente atto sotto "C", ed i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari medesime.

#### Conformità Urbanistico-Edilizia

I Venditori, ammoniti da me notaio ai sensi del DPR 445/2000 sulle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che i fabbricati in contratto sono stati edificati in data anteriore al giorno 1 settembre

ownership of the Properties by donation from Mr. \_\_\_\_\_

(born in \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_ tax code \_\_\_\_\_ with donation deed dated January 22, 2003, record no. \_\_\_\_\_ of the Notary \_\_\_\_\_ (registered in \_\_\_\_\_, no. \_\_\_\_\_

), and subsequent deed of acceptance on January 24, 2003, record no. \_\_\_\_\_ of the Notary \_\_\_\_\_ (registered in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

o. \_\_\_\_\_ ranscribed in \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_ nos. \_\_\_\_\_ acknowledged that the usufruct of the aforesaid Mr. \_\_\_\_\_ is expired on November 7, 2007 following his death.

The aforesaid Mr. \_\_\_\_\_ purchased the Properties by deed dated June 28, 1966, record no. \_\_\_\_\_; notary \_\_\_\_\_ d \_\_\_\_\_ (registered in \_\_\_\_\_ under no. \_\_\_\_\_, transcribed in \_\_\_\_\_ under no. \_\_\_\_\_.

#### Cadastral compliance:

The Sellers, who I the notary verified to be the cadastral holders of the urban real estate units under this contract in accordance with the results of the real estate registers, declare that the corresponding plans filed in the Cadastral Register and attached to this deed under "C", and the cadastral data above transcribed comply with the state of fact of the same real estate units.

#### Town Planning Compliance:

The Sellers, warned by me the notary pursuant to DPR 445/2000 on consequences, including penal ones, of false or reticent statements, declare that the buildings under this contract were built before September 1, 1967, and that after that date the same buildings have



1967, e che successivamente a tale data i fabbricati medesimi non sono stati oggetto di opere che avrebbero richiesto la presentazione o il rilascio di ulteriori titoli edilizi anche in sanatoria, fatta eccezione per le seguenti opere:

- Pratica Edilizia n. 113/1977: opere di manutenzione straordinaria relative all'edificio collabente censito al mappale 611 e al fabbricato censito al mappale 7239;

- Pratica Edilizia n. 72/2013: edificazione della piscina con relativa autorizzazione paesaggistica n. 63/2015;

- Pratica Edilizia n. 41/2020 protocollo n. 20094 in data 4 agosto 2020: compatibilità paesaggistica per modifiche alle aperture sulla facciata della villa principale;

- Pratica Edilizia n. 41/2020 protocollo n. 20608 in data 11 agosto 2020 compatibilità paesaggistica per modifiche alla falda e aperture sulla facciata della serra a lago;

=====

- Scia in sanatoria per modifiche alle aperture in facciata e alla distribuzione interna della villa principale: Pratica Edilizia n. 41/2020, protocollo n. 24529 in data 16 ottobre 2020;

- Scia in sanatoria per modifiche alla falda e aperture sulla facciata della serra lago: Pratica Edilizia n. 41/2020, protocollo n. 25745 in data 5 novembre 2020;

=====

- Scia in sanatoria per modifiche alla distribuzione interna della casa del custode: Pratica Edilizia n. 41/2020, protocollo n. 26683 in data 20 novembre 2020;

- Variante alla autorizzazione paesaggistica n. 13/2020 per modifica delle dimensioni e posizione della cabina Enel: Pratica Edilizia n. 72/2013 BEL, protocollo

not been subject to works that would have required the presentation or the issue of further building permits also in amnesty, except for the following works:

- Building Permit n. 113/1977: extraordinary maintenance works on the ruin building referred to parcel 611 and to the building referred to parcel 7239;

- Building Permit n. 72/2013: construction of the swimming pool with landscape authorization n. 63/2015;

- Building Permit n. 41/2020 protocol no. 20094 dated August 4, 2020: landscape authorization for modifications to the openings on the front side of the main villa;

- Building Permit n. 41/2020 protocol no. 20608 dated August 11, 2020: landscape authorization for modifications to the roof and openings on the front side of the lake greenhouse;

- "Scia in sanatoria" for modifications to the openings on the front side and to the internal partition of the main villa: Building Permit n. 41/2020, protocol no. 24529 dated October 16, 2020;

- "Scia in sanatoria" for modifications to the roof and openings on the front side of the lake greenhouse: Building Permit n. 41/2020, protocol no. 25745 dated November 5, 2020;

- "Scia in sanatoria" for modifications to the internal partition of the keeper's house: Building Permit n. 41/2020, protocol no. 26683 dated November 20, 2020;

- Variation to the landscape authorization no. 13/2020 for changing dimensions and position of the Enel cabin: Building Permit no. 72/2013 BEL, protocol n. 24924 dated October 23, 2020;

It is clarified that the building and



n. 24924 in data 23 ottobre 2020.

Si precisa che le pratiche edilizie e amministrative presentate nel corso dell'anno 2020 e menzionate in questo articolo e nel precedente Articolo 1, sono state presentate dall'Arch. C \_\_\_\_\_ di Bellagio a cura, costo e responsabilità dell'Acquirente.

I Venditori garantiscono la regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati venduti con il presente contratto e la conformità degli stessi ai provvedimenti sopra citati.

I Venditori allegano al presente atto sotto "D" il certificato di destinazione urbanistica dei terreni venduti con il presente contratto, e confermandone le risultanze dichiarano che dalla data del suo rilascio non sono sopravvenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

Certificazione Energetica:

I Venditori dichiarano che per i fabbricati censiti ai mappali 607, 7238 e 7240 sono stati rilasciati gli attestati di prestazione energetica qui allegati in copia sotto "E", "F", "G" e "H", e confermandone le risultanze dichiarano che dalla data del loro rilascio non si sono verificate cause determinative della decadenza degli stessi.

I suddetti attestati sono stati prima d'ora consegnati all'Acquirente, che dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dei fabbricati.

I Venditori dichiarano che (i) per i fabbricati censiti ai mappali 855 e 7237 non è stato rilasciato alcun attestato in quanto trattasi di autorimesse (cat C/6); (ii) per i fabbricati censiti ai mappali 7239, 8711 e 8712 non è stato rilasciato alcun attestato in quanto trattasi di depositi (cat C/2); (iii) per il fabbricato censito al mappale 611

administrative practices presented during the year 2020 and mentioned in this article and in the Article 1, have been filed by Arch. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ of Bellagio at Buyer's care, cost and responsibility.

=====  
The Sellers guarantee construction and urbanistic regularity of the buildings sold with contract and their compliance with the aforesaid building permits.

The Sellers attach to this deed under "D" the certificate of urban destination of the lands sold with this contract, and confirming its results declare that, from the date of its release, no changes have occurred in the existing urban planning instruments.

Energy Certification:

The Sellers declare that for the buildings referred to parcels 607, 7238 and 7240 the energy performance certificates have been issued and are here attached in copy under "E", "F", "G" and "H", and confirming their results the Sellers declare that from the date of their release no causes of their invalidity have occurred.

The aforesaid certificates have been previously delivered to the Buyer, who declares he received all the information and documentation related to the energy performance of the buildings.

The Sellers declare that (i) no energy certification has been issued for the buildings referred to parcels 855 and 7237 as they are garages (cat C/6); (ii) no energy certification has been issued for the buildings referred to parcels 7239, 8711 and 8712 as they are deposits (cat C/2); (iii) for the building referred to parcel 611 no energy certification has been issued as a ruin building;

=====



non è stato rilasciato alcun attestato in quanto unità collabente;

**4) Dichiarazioni e Garanzie dei Venditori:**

I Venditori garantiscono la piena ed esclusiva proprietà, il possesso, la libera disponibilità e la legittima provenienza degli Immobili che vengono venduti liberi da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, restrizioni, privilegi, servitù, locazioni, azioni legali, pretese e diritti di terzi ad eccezione dell'

iscritta a Como in data 2 aprile 2019, nn. \_\_\_\_\_ per l'importo

di \_\_\_\_\_ Euro

(\_\_\_\_\_ a garanzia del mutuo stipulato in data 28 marzo 2019, n. \_\_\_\_\_ di repertorio del notaio

\_\_\_\_\_ il cui residuo debito è stato prima d'ora rimborsato; detta ipoteca è stata assentita di cancellazione con atto in data odierna, n. 1 \_\_\_\_\_ di mio repertorio.

Gli Immobili sono liberi da persone e, salvo quanto previsto nel seguente paragrafo, da beni personali.

=====  
Soltanto gli infissi quali decorazioni fisse, i camini, le scaffalature fisse, la libreria fissa dell'androne del primo piano, gli apparecchi sanitari e meccanici, e tutti gli impianti tecnici, compresi aria condizionata, riscaldamento e scaldacqua, vengono lasciati e sono compresi nel prezzo.

I Venditori hanno prima d'ora asportato tutti i mobili, gli arredi e gli oggetti presenti in Villa (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: quadri, complementi di arredo, cucine ed elettrodomestici, librerie, lampadari, libri, stoviglie, bicchieri, servizi di posate e barche).

Le barche, i natanti ed ogni veicolo

**4) Representations and Warranties of the Sellers:**

The Sellers represent and warrant their full and exclusive ownership, the free disposal and the legitimate origin of the Properties which are sold free from any liens, encumbrances, mortgages, adverse registrations, restrictions, privileges, easements, tenancies, lawsuits, claims and third-party rights except for the

registered in Como on April 2, 2019, nn. \_\_\_\_\_, for EUR

(\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ I eighty thousand/00) as security for the loan stipulated on March 29, 2019, record no. \_\_\_\_\_ of the notary

\_\_\_\_\_, whose residual debt has been paid before now; the said mortgage has been cancelled today by deed no. \_\_\_\_\_ of my files.

=====  
The Properties are free from the presence of persons and, subject to the following paragraph, personal possessions.

Only fixtures like fixed decorations, fireplaces, fixed shelves, fixed library in the hall of the first floor, appliances, sanitary and mechanic appliances and equipment and all technical installations including air conditioning, heating systems and water heaters, are left and are included in the price.

The Sellers previously took off all furnitures, furnishings and things that were present in the Villa (including, but not limited to: paintings, unfixed furnishing accessories, kitchens and domestic appliances, libraries, lamps, books, crockery and cutlery, glasses, and boats).

The boats of all kinds and vehicles are not included in this agreement



non sono oggetto del presente contratto e sono stati prima d'ora rimossi dai Venditori.

I Venditori consegnano la Villa e tutti gli Immobili sgombri da rifiuti di qualsiasi genere.

L'immobile collabente di cui alla particella 611 viene ceduto nello stato di fatto in cui si trova.

I Venditori dichiarano e garantiscono inoltre che:

- l'area ai mappali 607, 608, 610, 855 e 605 è sottoposta al vincolo di cui alla Legge n. 1497 del 29 giugno 1939 sulla protezione delle bellezze naturali (ora parte terza del D.lgs 42/2004, "Beni Paesaggistici");

- tutto il Territorio Comunale di Bellagio è vincolato ai sensi della suddetta Legge n. 1497/1939 in forza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Regione Lombardia pubblicato sulla G.U. in data 16 dicembre 1980 n. 343 riguardante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio dei Comuni di Bellagio, Civenna, Magreglio e Cesana Brianza;

- con Decreto Ministeriale del 15 aprile 1958 pubblicato sulla G.U. in data 7 maggio 1958 è stato dichiarato l'interesse pubblico di vari Comuni tra cui Bellagio;

- i Venditori non sono a conoscenza di vizi e altre mancanze che possano materialmente diminuire il valore degli Immobili, che non sono stati rilevati dall'Acquirente e dallo stesso comunicate durante l'attività di Due Diligence, salvo l'attività di liberazione;

- i Venditori dichiarano che essi stessi (i) hanno pagato o, se non ancora scadute, si impegnano a pagare tutte le spese e le tasse relative agli Immobili maturate fino alla data odierna, (ii) hanno

and have been previously removed by the Sellers.

The Sellers leave the Villa and all the Properties free from waste of any kind.

The ruin building referred to parcel 611 is sold "as is".

The Sellers represent and warrant also that:

- the area under parcels 607, 608, 610, 855 and 605 is subject to the restriction pursuant to Law June 29, 1939, no. 1497, about the protection of natural beauties (now third part of D.Lgs. 42/2004, named "Landscape Assets");

- the whole territory of Bellagio Municipal is bound by the aforesaid Law no. 1497/1939 under the Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Regione Lombardia published in the G.U. on December 16, 1980, no. 343 concerning the declaration of notable public interest of the whole territory of the Municipalities of Bellagio, Civenna, Magreglio and Cesana Brianza;

- under Decreto Ministeriale dated April 15, 1958 published in the G.U. on May 7, 1958 was declared the public interest of various municipalities, including Bellagio;

- the Sellers are unaware of any material defects of, and issues that would materially reduce the value of the Properties, that have not been identified by the Buyer and communicated by him during the Due Diligence activity, except the activity of liberation;

- the Sellers declare that they (i) have paid, or to the extent not already paid, shall pay all expenses and taxes relating to the Properties accrued up until today's date, (ii) have maintained the Properties at



mantenuto gli Immobili nella stessa condizione uguale a quella in cui si trovavano alla conclusione della Due Diligence salvo la liberazione dalle cose e dagli arredi, e (iii) non hanno intrapreso lavori di costruzione o ristrutturazione relativamente agli Immobili senza il preventivo consenso scritto dell'Acquirente;

Durante le operazioni di due diligence l'Acquirente ha verificato il funzionamento degli impianti ben sapendo che non tutti gli impianti tecnici presenti negli Immobili sono nuovi e a norma; l'Acquirente non potrà più sollevare alcuna eccezione o contestazione sullo stato fisico di manutenzione degli Immobili. I Venditori garantiscono e confermano che le condizioni degli Immobili sono quelle alla data di chiusura della Due Diligence (22 luglio 2020), salvo la liberazione dalle cose e dagli arredi;

=====  
- nessuna notifica o altra formale comunicazione è stata ricevuta dai Venditori dalla quale risulti che gli Immobili al momento sono oggetto di procedimento di natura civile o amministrativa ovvero di provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento o detenzione degli Immobili.

Ciascuna dichiarazione e garanzia dei Venditori contenuta nel presente contratto è riferita alla data odierna.

#### 5) Consegna:

Proprietà, possesso e godimento degli Immobili si trasferiscono all'Acquirente a partire da oggi, data in cui gli Immobili vengono consegnati all'Acquirente secondo gli accordi di cui al presente contratto.

#### 6) Spese del Contratto:

today's date in a shape equal to what they are as of the completion of the Due Diligence, except the liberation of things and furnitures; and (iii) have not engaged in any construction or renovation of the Properties without the prior written consent of the Buyer;

=====  
During the due diligence operations, the Buyer verified the functioning of the installations of the Properties being aware of the fact that not all technical installations on the Properties are new nor in conformity with updated regulations; the Buyer shall not be entitled to raise any objections on the physical state of maintenance of the Properties; the Sellers ensure and confirm that the condition of the Properties are those at the closing date of the Due Diligence (22 July 2020), except the liberation of things and furnitures;

- no notification or other formal notice has been received by the Sellers whereby the Properties are currently subject to any proceeding of civil or administrative nature or to judicial proceedings, including enforcement or precautionary actions, which would have the effect of prejudicing in whole or in part the whole and exclusive ownership or the free enjoyment or use of the Properties.

Each representation and warranty of the Sellers contained in this agreement is deemed to today's date.

#### 5) Transfer:

Ownership, possession and fruition of the Properties pass to the Buyer starting today, date on which the Properties are handed over to the Buyer according to the provisions of this agreement.

#### 6) Agreement Expenses:

All expenses, taxes, registration tax,



Tutte le spese, tasse, imposte di registro, costi catastali e ipotecari del presente contratto e gli onorari notarili saranno a carico dell'Acquirente. =====  
===== Nonostante qualsiasi diversa disposizione del presente contratto, i Venditori saranno responsabili del pagamento delle loro imposte dirette (ad es. imposte sul reddito, imposte su plusvalenze) riguardo alla vendita di cui al presente contratto.

**7) Professionisti e Consulenti:**  
Ciascuna parte si farà carico (a) dei propri costi di mediazione sopra menzionate, nonché (b) dei costi dei rispettivi professionisti e consulenti.

**8) Varie:**  
Qualsiasi modifica o integrazione al presente contratto dovrà essere concordata in forma scritta e firmata da entrambe le parti sotto pena di nullità.

Ogni comunicazione inerente al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto attraverso mezzi che attestino la ricezione da parte del destinatario presso i seguenti indirizzi:

- quanto ai Venditori:  
1 \_\_\_\_\_ 3

per email a:

posta certificata PEC per atti formali:

- quanto all'Acquirente:  
\_\_\_\_\_ lo Avv. \_\_\_\_\_ 4

per email a:

con copia a

posta certificata PEC per atti formali:

\_\_\_\_\_ o  
cati.it

Ciascuna parte si impegna a

cadastral and hypotecary costs of this purchase agreement, and notary fees shall be charged to the Buyer.

Notwithstanding anything to the contrary contained herein, the Sellers shall be responsible for their own direct taxes (e.g. income tax, capital gains tax) in respect of the sale contemplated hereunder.  
=====

**7) Brokerage and Consultants:**  
Each Party shall bear the cost of such Party's (a) broker above mentioned, and (b) appointed professionals and consultants.

**8) Miscellaneous:**  
Any amendment or addition to this purchase agreement shall be agreed in writing and signed by both parties in order to be valid.

===== All communications concerning this purchase agreement shall be made in writing by means that confirm the receipt by the addressee, to the following addresses:

===== - to the Sellers:  
\_\_\_\_\_ and \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
N \_\_\_\_\_  
o \_\_\_\_\_

certified email PEC for formal notifications:

- to the Buyer:  
\_\_\_\_\_ c/o Avv \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ email to:

with a copy to

certified email PEC for formal notifications:

n \_\_\_\_\_  
cati.it

Each party undertakes to confirm the receipt of any email message



confermare la ricezione di ogni messaggio di posta elettronica inviato dall'altra parte.

I contenuti del presente contratto e le informazioni scambiate sono riservate e non saranno diffuse o comunicate a terzi salvo quanto sia necessario per la sua corretta esecuzione.

Il presente contratto è redatto e sottoscritto oltre che in lingua italiana anche in lingua inglese.

In caso di discrepanza tra i due testi prevarrà il testo redatto in lingua italiana.

**9) Legge Applicabile:**

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

**10) Foro competente:**

Per qualsiasi controversia relativa alla validità, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Tribunale di Milano.

**11) Dichiarazioni fiscali e finali:**

- Le Parti danno atto che il presente atto costituisce esecuzione del sopra citato contratto preliminare in data 11 febbraio 2020, n. \_\_\_\_\_ di repertorio notaio ( \_\_\_\_\_ (registrato a \_\_\_\_\_ )

e ai sensi dell'art. 10 della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR 131/1986, chiedono che l'importo di Euro 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00) versato a titolo di imposta proporzionale di registro sulla caparra, venga detratto dall'imposta principale dovuta per la registrazione del presente atto.

- Con riferimento a tutti i fabbricati in contratto (ad eccezione di quelli censiti ai mappali 611 e 616), l'Acquirente chiede che, ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 266/2005 e successive modificazioni, la base imponibile

sent by the other party.

=====  
The contents of this contract and the information exchanged are confidential and shall not be disseminated or disclosed to third parties except for what is necessary of its correct performance.

This contract has been drafted and signed both in Italian and in English language.

In case of discrepancies between the two version the text in Italian language shall prevail.

**9) Applicable law:**

This contract is governed by Italian law.

**10) Forum choice:**

For any dispute concerning the validity, interpretation, performance and/or termination of this contract the Court of Milan shall be exclusively competent.

**11) Fiscal and final statements:**

- The Parties agree that this deed constitutes execution of the aforesaid preliminary contract dated February 11 2020, record no. \_\_\_\_\_ ie notary

(registered i \_\_\_\_\_ )

and request that, pursuant to art. 10 of the Tariff, First Part, attached to DPR 131/1986, the amount of EUR 15,500.00 (fifteen thousand five hundred/00) paid as the proportional registration tax on the down payment, be credited to the main tax due for the registration of this deed.

- Referring to all buildings under this contract (excepted those referred to parcels 611 and 616), the Buyer requests that, pursuant to art. 1, paragraph 497, of Law 266/2005 and subsequent amendments, the taxable value of register, mortgage and cadastral taxes be constituted by the value of the same assets calculated pursuant



per la liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dei beni medesimi determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4, 5 e 5/bis del DPR 131/1986, pari a Euro 2.241.900,00 (duemilioniduecentoquarantunmilanovecento/00) arrotondati per eccesso, dato atto che i fabbricati censiti ai mappali 855, 605, 7237, 7239, 8711, 8712 e 8990 sono destinati a pertinenza delle abitazioni censite ai mappali 607, 608, 7238, 7240.

Ai sensi dell'art. 12 del DL 70/1988, convertito dalla Legge 154/1988, si chiede la conferma del classamento e della rendita catastale delle unità immobiliari in contratto.

Il prezzo totale di euro 29.550.000,00 (ventinovemilionicinquecentocinquanta/00) è da imputarsi per Euro 28.550.000,00 (ventottomilionicinquecentocinquanta/00) a tutti i fabbricati tranne quelli censiti ai mappali 611 e 616, e per Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) agli altri rimanenti beni, compresi i suddetti fabbricati censiti ai mappali 611 e 616).

=====

- Le Parti dichiarano che tra loro non sussistono vincoli di parentela in linea retta, o che siano considerati tali ai sensi dell'art. 26, primo comma, del DPR 131/1986.

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, che ho letto sia nel testo italiano che nella sua traduzione in inglese alle Parti, che lo approvano e sottoscrivono con me notaio alle ore quindici e venticinque, omessa la lettura degli allegati per volontà delle Parti.

Il presente atto è stato scritto a macchina da persona fida ed è stato completato a mano da me notaio su otto fogli, scritti su trentacinque

to art. 52, paragraphs 4, 5 and 5/bis of DPR 131/1986, equal to EUR 2,241,900,00 (two million two hundred forty-one thousand nine hundred/00) rounded up; buildings identified with parcels 855, 605, 7237, 7239, 8711, 8712 and 8990 are intended as the pertinence of the houses identified with parcels 607, 608, 7238, 7240.

Pursuant to art. 12 of DL 70/1988, converted by Law 154/1988, is requested the confirmation of classification and cadastral income of the buildings under contract.

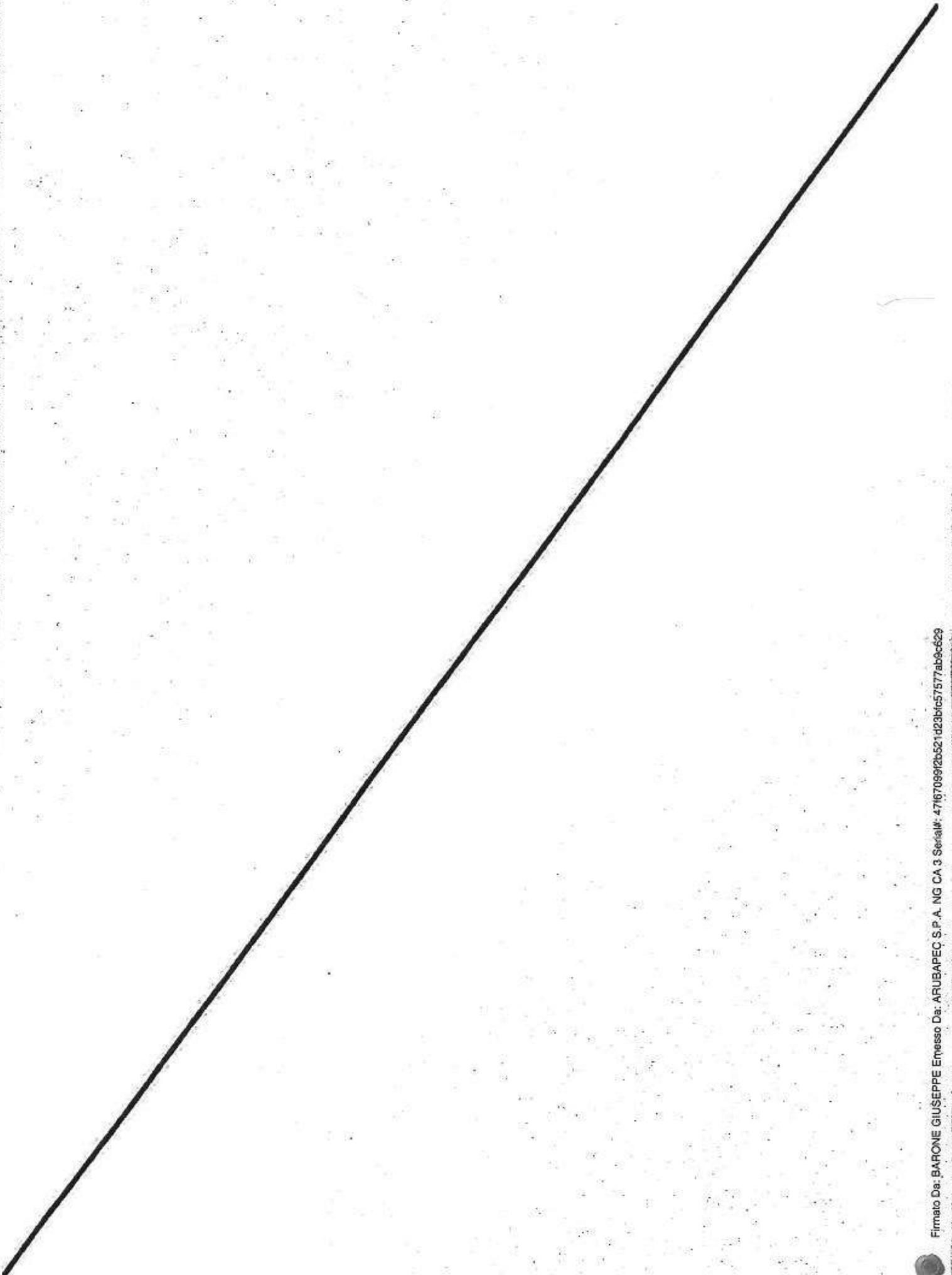
The total price of EUR 29,550,000.00 (twenty nine millions five hundred fifty thousand/00) must be referred for EUR 28,550,000.00 (twenty eight millions five hundred fifty thousand/00) to all buildings except those referred to parcels 611 and 616, and for EUR 1,000,000.00 (one million/00) to the remaining assets, including the aforesaid buildings referred to parcels 611 and 616).

- The Parties declare that there are no direct family ties between them, or that are considered as such pursuant to art. 26, first paragraph, of the DPR 131/1986.

Upon request I, the notary, received this deed, which I read out in the Italian text and in its English translation, to the Parties, who approve and signs it together with me, the notary, at three and twenty-five p.m., reading of the attachments omitted by the will of the Parties.

This deed has been typewritten by trusted person and completed by hand by me the notary on eight





Allegato "A" al Rep. n°

# Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Country: United States of America

This public document

2. has been signed by I

3. acting in the capacity of

4. bears the seal/stamp of the

Certified

5. at

6.

7. by Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services, State of New York

8. No. NYC-1500239

9. Seal/Stamp

10. Signature



Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services



STATE OF NEW YORK  
COUNTY OF KINGS  
COUNTY CLERK'S OFFICE

SS:

I, \_\_\_\_\_, County Clerk of the County of Kings, State of New York and also Clerk of the Supreme Court in and for said County and State, the same being a Court of Record and having a seal;

DO HEREBY CERTIFY THAT

Term 6/22/2019 to 6/22/2023

Whose name is subscribed to the annexed affidavit, deposition, certificate of acknowledgment or proof, was at the time of taking the same a NOTARY PUBLIC in and for the State of New York, duly commissioned and sworn and qualified to act as such throughout the State of New York; that pursuant to law a commission, or a certificate of their official character, and autograph signature, have been filed in my office; that as such the Notary Public was duly authorized by the laws of the State of New York to administer oaths and affirmations, to receive and certify the acknowledgment or proof of deeds, mortgages, powers of attorney and other written instruments for lands, tenements and hereditaments to be read in evidence or recorded in this State, to protest notes and to take and certify affidavits and depositions; and that I am well acquainted with the handwriting of such Notary Public or have compared the signature on the annexed instrument with their autograph signature deposited in my office,

IN WITNESS WHERE OF, I have hereunto set my hand and affixed my official seal at Brooklyn, Kings County, New York on October 30, 2020

*[Handwritten signature]*



**SPECIAL POWER OF ATTORNEY**

The undersigned \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ of \_\_\_\_\_ citizen of the \_\_\_\_\_ of \_\_\_\_\_ America, Italian fiscal code \_\_\_\_\_, resident in \_\_\_\_\_, whose address is in \_\_\_\_\_ c/\_\_\_\_\_ hereby appoints and

**CONFERS A SPECIAL POWER OF ATTORNEY**

to the lawyer Avv. \_\_\_\_\_ born in \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_ with \_\_\_\_\_ 20144 Milan, granting him the necessary powers so that in the name and on behalf of the undersigned Prospective Buyer he will sign the final notarial deed concerning the purchase of the real estate property in Comune di Bellagio (Como), called "Villa Orlando" composed of a historical Villa as the main building with annex botanic park in which other ancillary buildings are placed, as described in the preliminary agreement stipulated on February 11, 2020, record no. \_\_\_\_\_ of the notary

The above appointed attorney is therefore authorized to identify the above mentioned properties, also by Land Registry data and boundaries, to agree on price adjustments and compensations related to the results of the due diligence that has been performed for a price not exceeding EUR 29,550,000.00 (twenty-nine million five hundred and fifty thousand euros), to pay the agreed price to the Sellers by wire transfer to the notary escrow account, to sign in the name and on behalf of the undersigned any declaration and document that will be necessary for the purchase of the full ownership of the above mentioned real estate properties. With promise of acceptance as valid and ratified

*State of New York, County of New York*

On this 30<sup>th</sup> day of October, 2020, \_\_\_\_\_ who was duly identified by the undersigned Notary Public, has personally signed this document in the presence of the undersigned Notary Public.

[Notary Seal:]

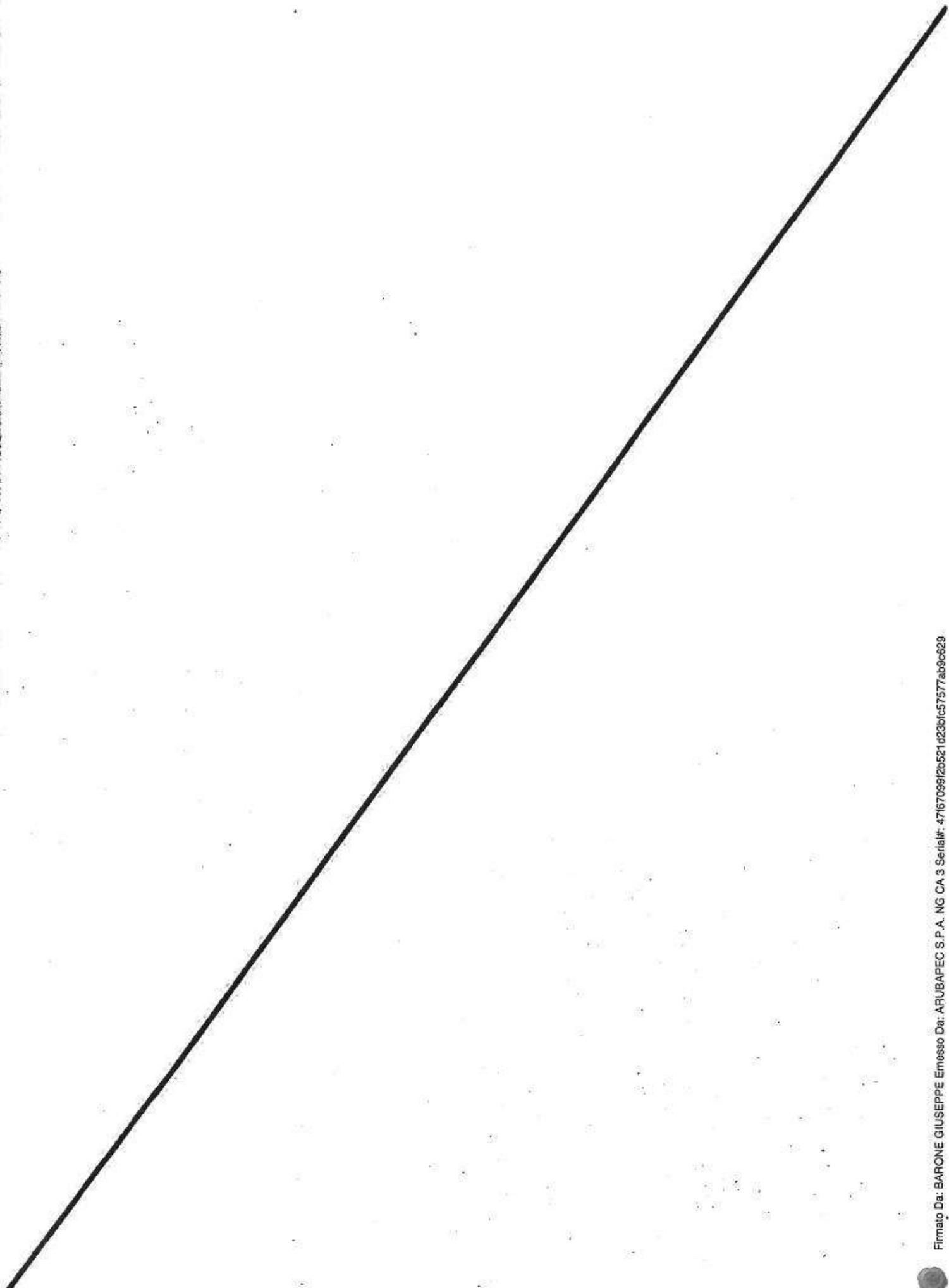
\_\_\_\_\_  
[signature of Notary]

\_\_\_\_\_  
[typed name of Notary]

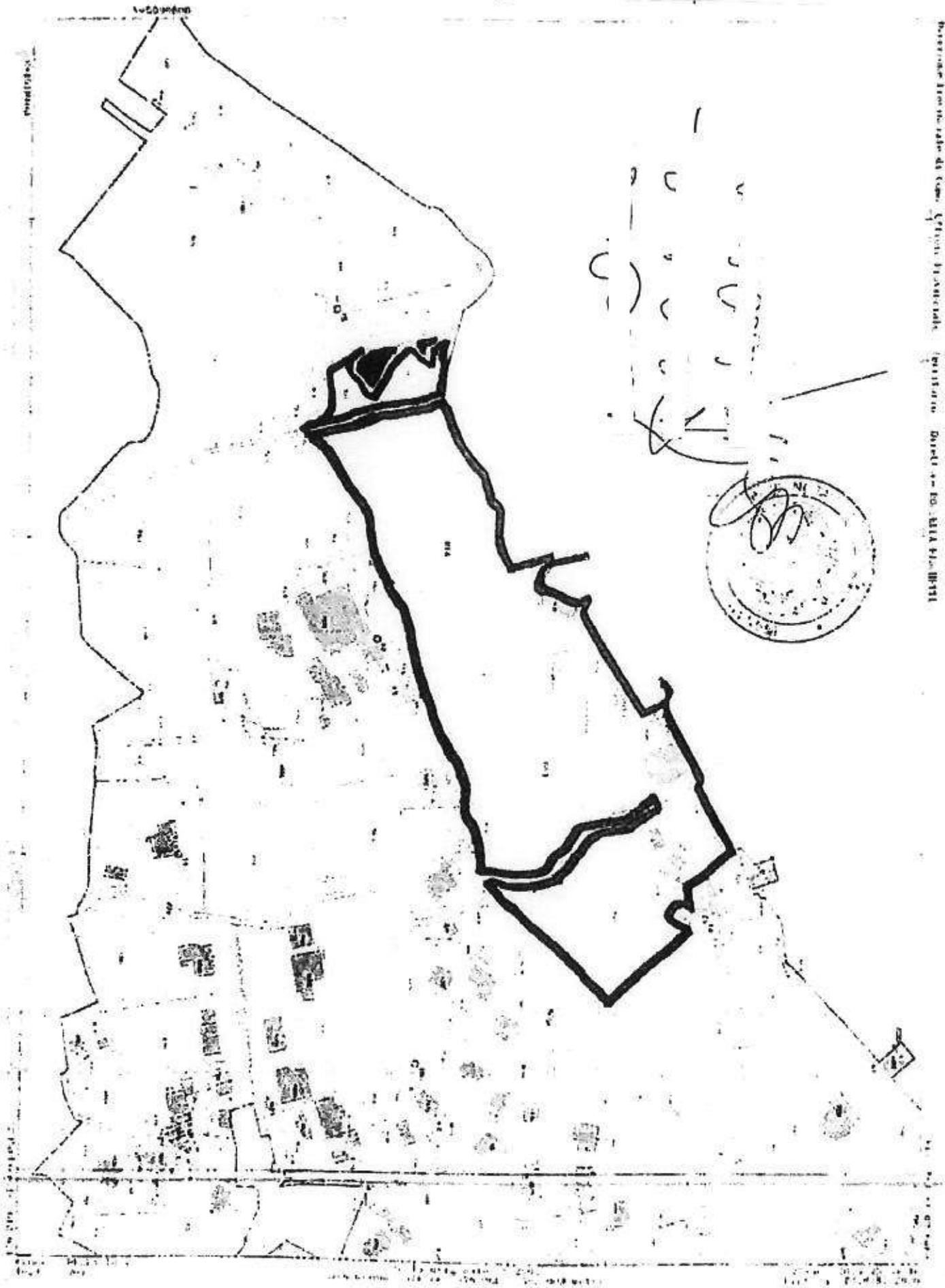
NOTARY PUBLIC

My commission expires: 06/22, 2023.



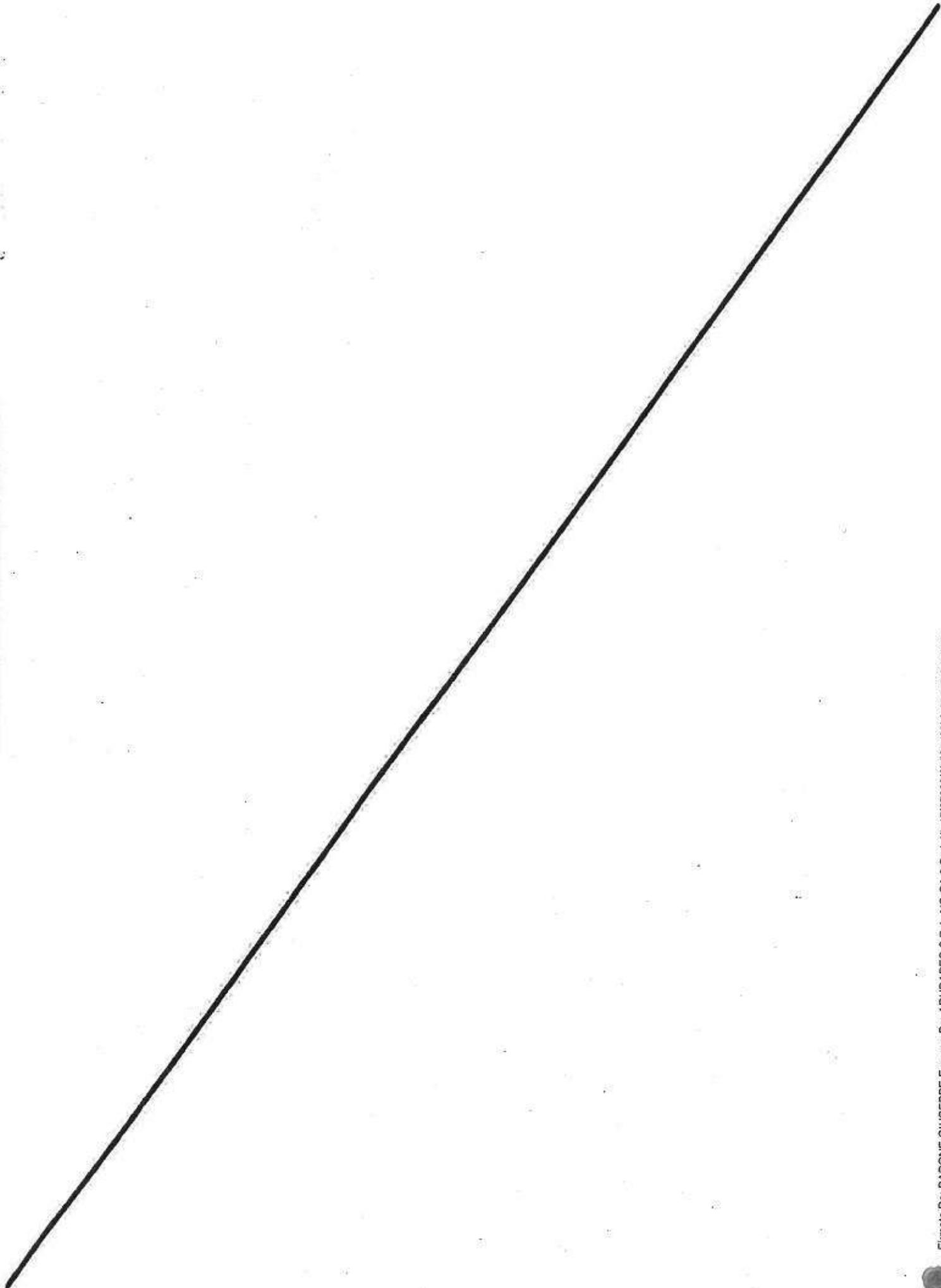


Allegato B al rep. II



15/04/2024 11:13:00 - 11:13:00 - 11:13:00 - 11:13:00 - 11:13:00







Data 24 11 2020 - n 1285766 - Richiedente SPRGRL77L21E507P

NORD



Completato da:  
 Saverio Giorgio  
 Ingegnere all'Edilizia  
 Architetto  
 P.zza Duomo  
 B. 2373

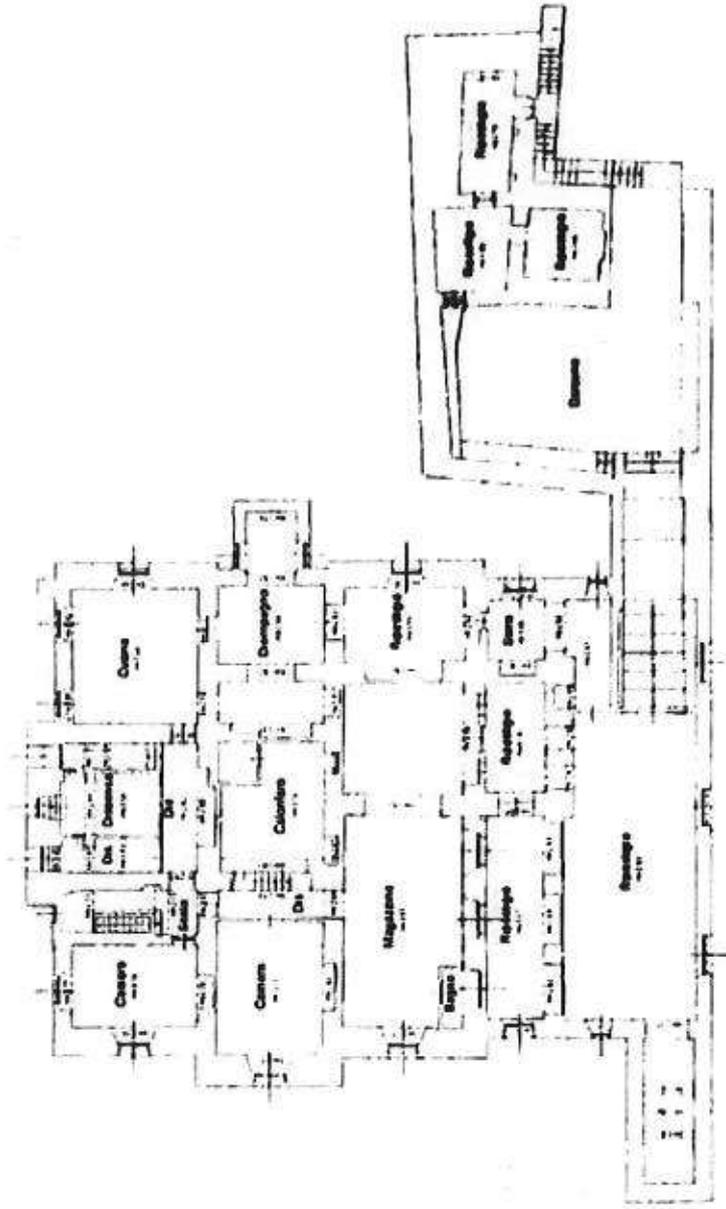
Identificativo Catastrale:  
 Sezione:  
 Foglio: 5  
 Particella: 607  
 Subalterno: 703

Documentazione preliminare n. C/0005119 del 20/11/2020  
 Comune di Bellagio - Vallelaggio  
 Beneficiaria  
 civ. 16

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

Scala 1 : 200

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



Catasto dei Fabbricati - Sezione di Bellagio al 24/11/2020 - Comune di Vallelaggio (MI) - Foglio 5 - Particella 607 - Subalterno 703  
 VIA BENEFFENZA n. 16 piano 2i - 11103

Data 24/11/2020 - n. 1285766 - Richiedente: SPRIGR0171.211.507P

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

Direzione provinciale n. 1 (MUNICIPIO DEL 29/11/2020)  
Comune di Bellagio - Bellagio  
Municipalità

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 687  
Subalterno: 701

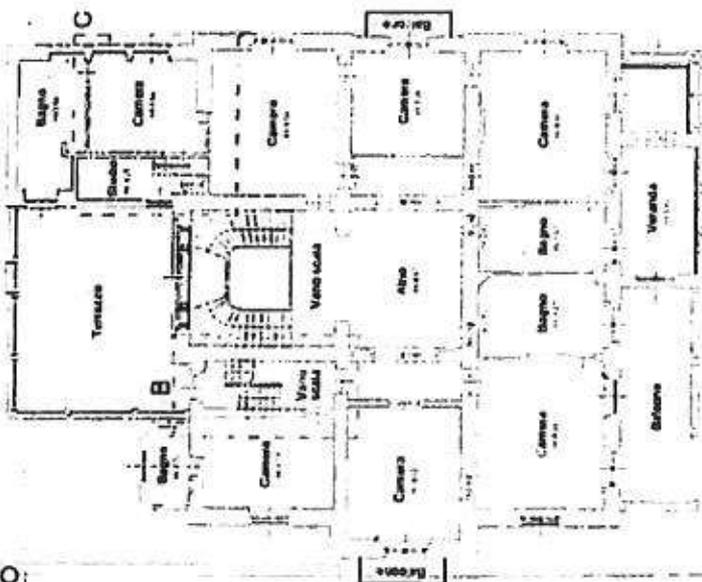
Completata da:  
Sopralluogo Giorgio  
Architetto all'elaborazione:  
Architetto  
Prov. Como

P. 2371

Scala 1:250

str. 10

PIANO PRIMO



PIANO +3.70 mt



B

PIANO SECONDO



PIANO TERZO



D

PIANO +6.80 mt



E

NORD



PIANO PRIMO/  
SOPPALCO



C

*Giuseppe Barone*



Catasto dei fabbricati - Annotazione al 24/11/2020 - Comune di BELLAGIO (MI) - Foglio 5  
VED. N. 1/1 P. N. A. n. 10 piano 50-51-52

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 47167099f2b521d23b1c57577ab96629

Data: 24/11/2020 - n. 1285766 - Richiedente: SPRIGR0171.211.507P  
Totale schede: 1  
Foglio: 5  
Particella: 687  
Subalterno: 701  
Catasto di acquisizione: A3297x420 - Firmato stampa richiesta: A3297x420

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 29/10/2020 - n. T128647 - Richiedente: BGNC5R511121F205J

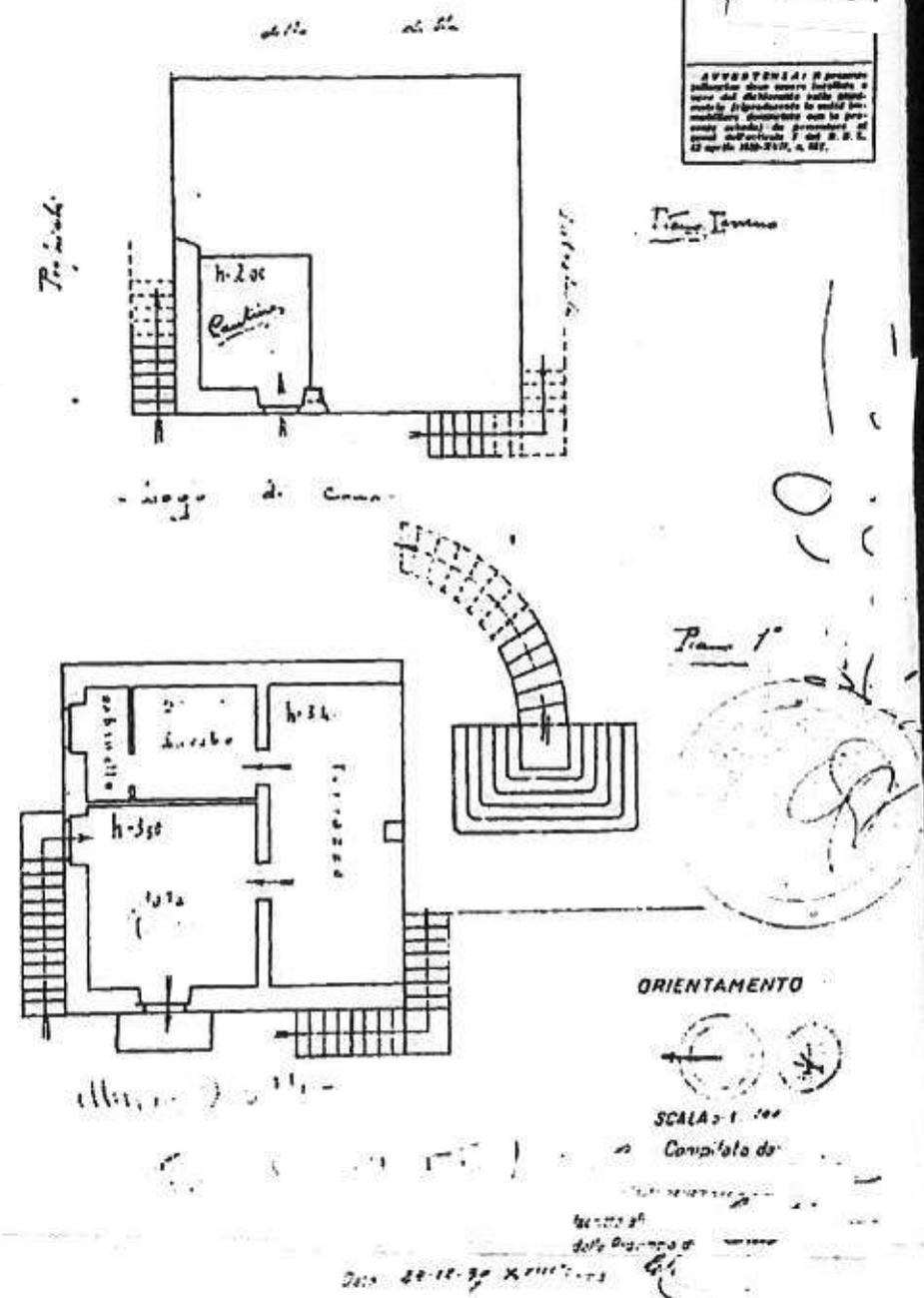
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIATI  
**REGOLAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (IN DECRETO LEGGE 15 APRILE 1952 N. 1002)  
 metrica degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°  
 unificata  
 della

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. D. L. 12 APRILE 1952 - N. 1002)

COMUNE  
 di *Bellicchio*

Tollazione di ricalcolo  
 DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
 1

AVVERTENZE: Il presente regolamento deve essere letto e non dal distretto nella propria sede di competenza in tutti i casi in cui il proprietario dell'immobile denunciato non sia presente al momento del ricalcolo, al quale deve essere convocato ai sensi dell'art. 17 del R. D. L. 12 aprile 1952 - N. 1002.



Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/10/2020 - Comune di BELLICCHIO (M335) - Foglio: 5 - Particella: 616 - Subalterno: 0  
 VIA BENEFICENZA n. 10 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 29/10/2020 - n. T128647 - Richiedente: BGNC5R511121F205J  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X380) - Formato stampa richiesto: A-4(210x297)

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 29/10/2020 - n. T128648 - Richiedente: BGNC5R51H21F205J


**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
IN VIRTU' DELL'ART. 13 DELLA LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1151  
*Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°*  
*Comune B. R. - S. Giovanni Ditta*  
*Via Beneficenza Fig.*

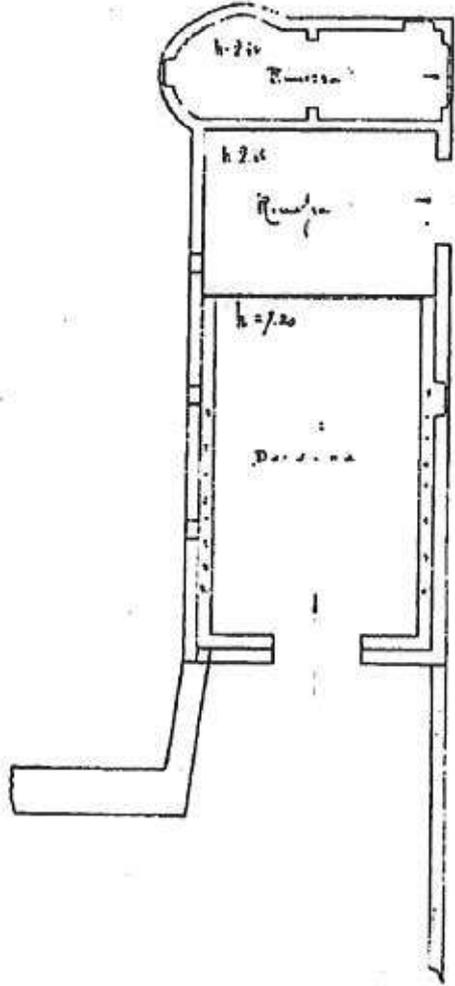
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ANNO 1939

COMUNE  
di *S. Giovanni*

Foglio di ristreco  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**

AVVERTENZE. Il presente foglio di ristreco non è che una riproduzione in scala del dato di fatto sulla planimetria, elaborata in base ai dati di mobilità in vigore alla data di presentazione della scheda al presente ed è quindi soggetto alle norme art. 13 della legge 13 aprile 1939 n. 1151.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2020 - Comune di BELLINZAGHONA (MI335) - Foglio: 5 - Particella: 855 - Subalterno: 0  
 VIA BENEFICENZA n. 10 piano: T.

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 29/10/2020 - n. T128648 - Richiedente: BGNC5R51H21F205J  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (244X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data 24/11/2020 - n. T285889 - Richiedente: SPRGRG77L21E507P

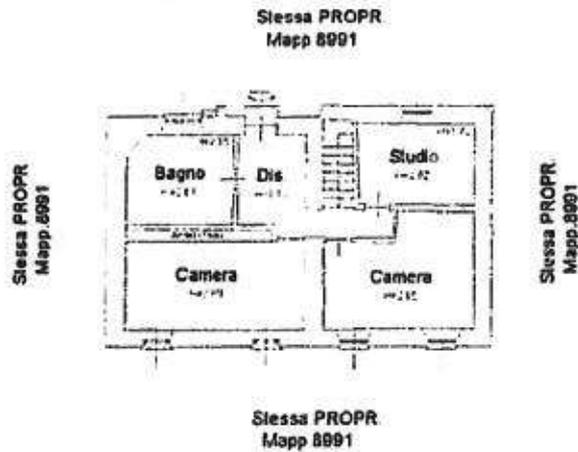
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Como**

Dichiarazione protocollo n. CO0085561 del 23/11/2020  
Comune di Bellagio - Bellagio  
Via Beneficenza civ. 10

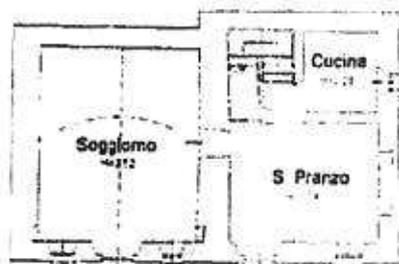
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 7238  
Subalterno:  
Compilata da:  
Sepriano Giorgio  
Iscritte all'albo:  
Architetti  
Prov. Como N. 2371

Planimetria  
scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



NORD

*Giuseppe Barone*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2020 - Comune di BELLAGIO (MI35) - Foglio: 5 - Particella: 7238 - Subalterno: 0  
VIA BENEFICENZA n. 10 piano: 1-SI;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/11/2020 - n. T285889 - Richiedente: SPRGRG77L21E507P

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

Forma presentazione: 12-0002101 - Data: 29-10-2020 - n. TI28974 - Richiedente: HGNCRSR51H21F205J

MOD. 497  
a.r.n. 497



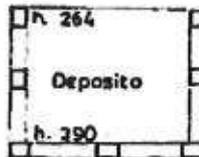
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939 n. 852)

MOD. BR (CE)

RE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BELLAGIO** via **BENEFICENZA** civ.

PIANTA PIANO TERRENO



*Handwritten signature and scribbles*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Urban. di Bellagio A (M335) - < Foglio: 5 - Particella: 7239 - Subalterno: 0 >  
Catasto del Fabbricato - Spaziatura al 29/10/2020 - Comune di BELLAGIO A (M335) -

Dichiarazione di N.C.   
ma

Compilata dal Geom. **VILLA ROBERTO**  
(titolo cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

presentazione: 13-06-2001 - Data: 29-10-2020 - n. TI28974 - Richiedente: HGNCRSR51H21F205J  
de schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 2239 800 della provincia di **LECCO** n. 230



UNA PRESENTAZIONE 12/06/2001 - DATA 29/10/2020 - N. T128976 - RICHIEDENTE: BGNCSR51H21F2051

VOCALARIO  
S. 1 - n. 497



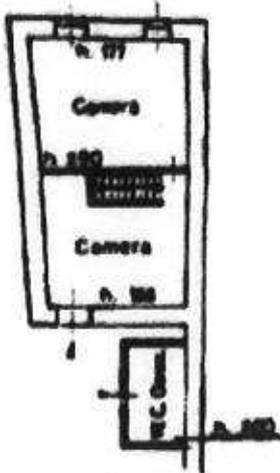
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD 13-4-1938, n. 862)

MOD. BR. ICEV

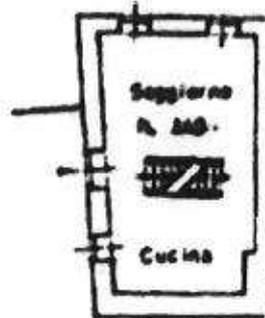
1/100  
500

Pianimetria di via in Comune di **BELLAGIO** via **BENEFICENZA** civ. ....

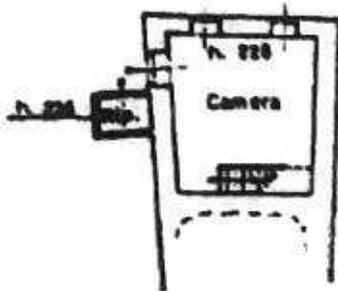
PRIMO PIANO



PIANO TERRENO



PIANO SEMI INTERRATO



*Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large circular stamp.*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.  
Bona pianimetria in atti  
Denuncia di variazione

Completata dal **Girol. VILLA ROBERTO**  
Il solo cognome e nome

RESERVAIO A.L. UFFICIO

una presentazione: 12/06/2001 - Data: 29/10/2020 - n. T128976 - Richiedente: BGNCSR51H21F2051  
scale scelte: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

data presentazione di: **LECCO** n. **239**

Ufficio di Pagine 5 - Particella: 7240 - Subalterno: 0

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47167099f2b621d23bfc57577ab9e629



Data: 29/10/2020 - n. T128978 - Richiedente: HGNC SR511121F205J

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

Dichiarazione protocollo n. CO0014435del 08/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bellagio

Via Beneficenza

civ. 36

Identificativi Catastali:

Serie:   
 Foglio: 5   
 Particella: 8711   
 Subalterno:

Compilata da:   
 Dezuanni Simone

Iscritto all'albo:   
 Geometri

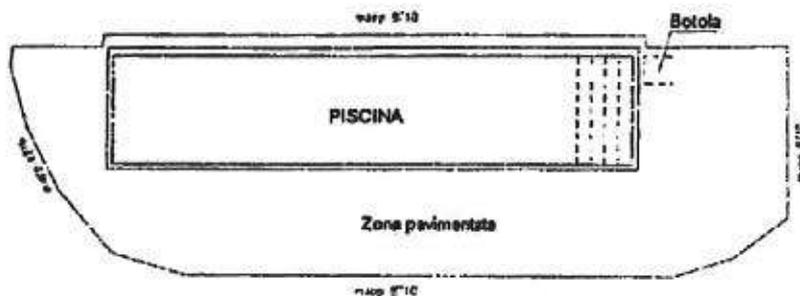
Prov. Milano

N. 8830

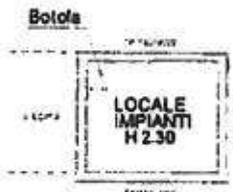
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA  
(MAPP. 8711)**



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
(MAPP. 8712)**



ma planimetria in atti

Data: 29/10/2020 - n. T128978 - Richiedente: HGNC SR511121F205J

Scale: 1:200 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2020 - Comune di BELLAGIO (MI) - Foglio: 5 - Particella: 8711 - Subalterno: 0 >  
VIA BENEFICENZA 36 - 22060 BELLAGIO (MI) - TEL. 031/236111 - FAX 031/236112

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 471670992b521d23b1c57577a09c629



Data 24/11/2020 - n. 1295/65 - R. vedente: SPRING/121E/50T

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

Dichiarazione protocollata n. 1184/167 del 20/11/2020  
Comune di Bellagio - Bellagio  
Via Beneficenza

Identificativi Catastrali:  
Sezione: Foglio: 5  
Particella: 7237  
Subalterno: 101

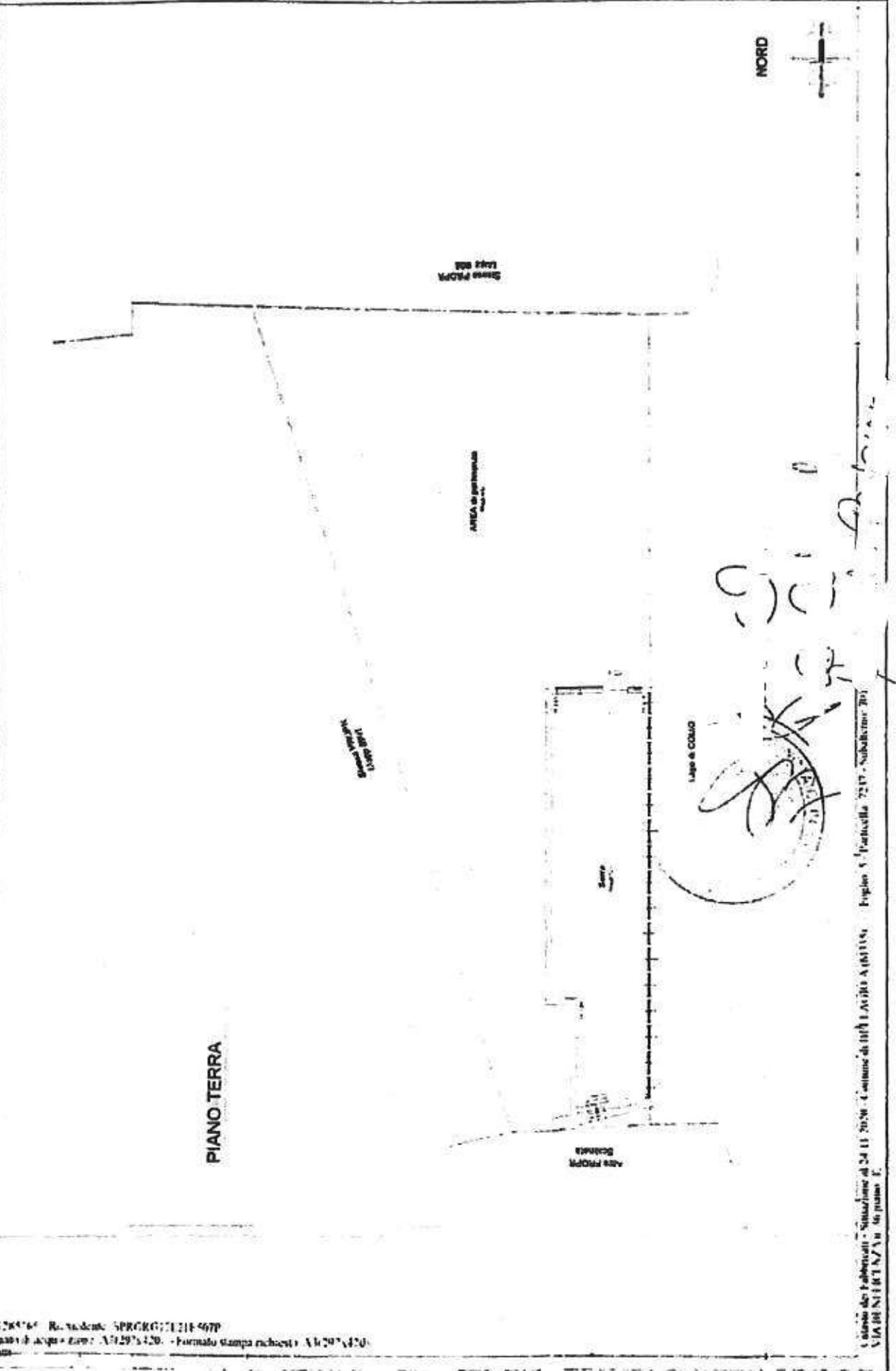
Completato da:  
Ing. Giuseppe  
Famatta all'anno  
Architetto  
Prov. Como

Scala: 1:200

M 2173

PIANO TERRA

Data 24/11/2020 - n. 1295/65 - R. vedente: SPRING/121E/50T  
Formato stampato: A3 (297x420) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)  
Utile planimetrico: 1285,66 - R. vedente: SPRING/121E/50T



Ufficio Provinciale di Bellagio - Sezione di Bellagio - Foglio 5 - Particella 7237 - Subalterno 101  
Data 24/11/2020 - n. 1295/65 - R. vedente: SPRING/121E/50T

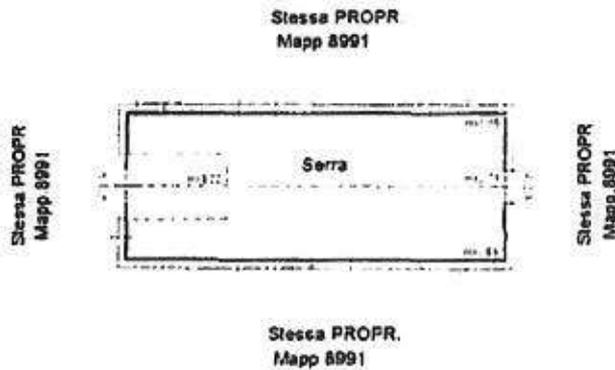
Data 24/11/2020 - n. T285767 - Richiedente: SPRGRG771.21E507P

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

Dichiarazione protocollo n. CO0085171 del 20/11/2020	
Comune di Bellagio - Bellagio	
Via Beneficenza	civ. 10
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Sepriano Giorgio
Foglio: 5	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 8990	Prov. Como
Subalterno:	N. 2371

Planimetria  
scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2020 - Comune di BELLAGIO (CO) - Particella: 8990 - Subalterno: 0  
VIA BENEFICENZA n. 10 piano: 1

Ultima planimetria in atti

Data: 24/11/2020 - n. T285767 - Richiedente: SPRGRG771.21E507P

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



N. \_\_\_\_\_ Repertorio N. \_\_\_\_\_ i Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 duemilaventi ed il giorno 9 nove del mese di ottobre.

In \_\_\_\_\_, nel mio studio \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Como e Lecco, sono presenti

PER LA PARTE VENDITRICE

1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
domiciliato a \_\_\_\_\_,  
Codice Fiscale ( \_\_\_\_\_) cittadino italiano, iscritto all'AIRE del Comune di Vicenza, elettivamente domiciliato ai fini fiscali per il presente atto in Italia, in Vicenza, Contrà Santa Caterina n. 42.

PER LA PARTE ACQUIRENTE

2) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_  
23, Codice Fiscale \_\_\_\_\_ cittadino italiano, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della società:

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Codice Fiscale:

\_\_\_\_\_ iscritta al Repertorio Economico Amministrativo presso il Registro Imprese di Como-Lecco al n. \_\_\_\_\_

munito dei più ampi poteri per il presente atto in forza di procura speciale in data odierna n. \_\_\_\_\_ ii rep., in mia autentica che, in originale, previa lettura da me datane ai comparenti, viene allegata al presente atto sotto la lettera -A-.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo i quali, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

Il signor \_\_\_\_\_ cede e vende alla società \_\_\_\_\_ che,

come retro rappresentata, acquista l'intera piena proprietà del complesso immobiliare denominato "Villa Savoja", posto in COMUNE DI MOLTRASIO, Via Regina n. 50 (al Catasto civico n. 44), costituito da una casa di abitazione di due piani fuori terra più il sottotetto, con annessi una darsena sottostante il fabbricato, due piccole costruzioni accessorie adibite a deposito, un'area di giardino circostante di pertinenza da cui discendono due scale di sbarco e accesso al lago e una piccola area di terreno pure di pertinenza adibita a parcheggio al di là della Via Regina e posta a ridosso della stessa, nelle mappe e registri censuari del Comune medesimo, da distinguersi nel modo seguente:

CATASTO FABBRICATI:



1) Villa, insistente sull'area distinta al locale Catasto Terreni, foglio logico 9, con il mappale 1513 (ente urbano di mq. 350), disposta sui piani primo sottostrada, terreno, ammezzato, primo e secondo (sottotetto), rappresentata nella planimetria allegata alla scheda di variazione - per divisione, ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - presentata all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Como in data 24 giugno 2013 ed ivi registrata al n. C00097995 di protocollo, così censita:

Fg. 19 (diciannove) - Mapp. 1513 (millecinquecentotredici) - sub. 701 (settecentouno) - Via Regina n. 44 - PS1-T-1-2 - Cat. A/7 - Cl. 4 - Vani 19 - Superficie Catastale Totale mq. 495 (Totale escluse aree scoperte mq. 487) - R.C.Euro 4.121,33 (quattromilacentoveventuno virgola trentatre).

2) Darsena posta a piano primo sottostrada, di pertinenza della villa sopra descritta, rappresentata nella planimetria allegata alla scheda di variazione - per divisione, ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - presentata all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Como in data 24 giugno 2013 ed ivi registrata al n. C00097995 di protocollo, così censita:

Fg. 19 (diciannove) - Mapp. 1513 (millecinquecentotredici) - sub. 702 (settecentodue) - Via Regina n. 44 - PS1 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Mq. 143 - Superficie Catastale Totale mq. 182 - R.C.Euro 960,09 (novecentosessanta virgola zero nove).

3) Deposito posto a piano interrato, con annessi terrazzo e giardino a piano terreno, il tutto insistente sull'area distinta al locale Catasto Terreni, foglio logico 9, con il mappale 6521 (ente urbano di mq. 115) e rappresentato nella planimetria allegata alla scheda di denuncia presentata all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Como in data 19 giugno 2013 ed ivi registrata al n. C00095270 di protocollo, così censito:

Fg. 19 (diciannove) - Mapp. 6521 (seimilacinquecentoveventuno) - Via Regina n. 44 - PT-S1 - Cat. C/2 - Cl. 3 - Mq. 13 - Superficie Catastale Totale mq. 23 - R.C.Euro 40,96 (quaranta virgola novantasei).

4) Deposito posto a piano terreno, con annesso portico, insistente sull'area distinta al locale Catasto Terreni, foglio logico 9, con il mappale 6524 (ente urbano di mq. 20) e rappresentato nella planimetria allegata alla scheda di denuncia presentata all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Como in data 19 giugno 2013 ed ivi registrata al n. C00095270 di protocollo, così censito:

Fg. 19 (diciannove) - Mapp. 6524 (seimilacinquecentoventiquattro) - Via Regina n. 44 - PT - Cat. C/2 - Cl. 2 - Mq. 8 - Superficie Catastale Totale mq. 13 - R.C.Euro 21,48 (ventuno virgola quarantotto).

CATASTO TERRENI:

5) Foglio logico 9 (nove) - Mapp. 6522



(seimilacinquecentoventidue) - prato arbor di cl. 2 - Ha: 0.08.05 - Euro 2,08 (due virgola zero otto) - Euro 2,49 (due virgola quarantanove).

6) Foglio logico 9 (nove) - Mapp. 6523 (seimilacinquecentoventitre) - prato arbor di cl. 2 - Ha: 0.06.40 - Euro 1,65 (uno virgola sessantacinque) - Euro 1,98 (uno virgola novantotto).

7) Foglio logico 9 (nove) - Mapp. 2664 (duemilaseicentosessantaquattro) - semin arbor di cl. 2 - Ha: 0.01.30 - Euro 0,37 (zero virgola trentasette) - Euro 0,13 (zero virgola tredici).

**COERENZE:**

. in corpo ed in un'unica linea di contorno dei mappali 1513, 6521, 6524, 6522 e 6523, seguendo la vigente mappa del Catasto Terreni: Via Regina Vecchia, confine territoriale con il Comune di Carate Urio, Lago di Como e mappali 1594, 1511, 6519 e 6520;

. della piccola area al mappale 2664, al di là della Via Regina, seguendo la vigente mappa del Catasto Terreni: Via Regina Vecchia, mappali 2788, 1518, 4654 e 1515.

ACCESSO: Si ha da Via Regina Vecchia.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 29, COMMA 1-BIS DELLA LEGGE 27/02/1985 N. 52, INTRODOTTI DAL COMMA 14 DELL'ART. 19 DEL D.L. 31/05/2010 N. 78, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, CON LA LEGGE 30/07/2010 N. 122.

I fabbricati in contratto sono graficamente rappresentati nelle sopra citate planimetrie depositate al Catasto Fabbricati che, in copia non autentica, esaminate, approvate e controfirmate dai componenti con me notaio, vengono allegate al presente atto sotto le lettere -B-, -C-, -D- e -E-.

Ai sensi e per gli effetti della citata legge, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente, come retro rappresentata, ne prende atto, che i dati catastali indicati e le planimetrie allegare al presente atto sono conformi allo stato di fatto e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dà dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

**PROVENIENZA**

Atto di "compravendita" stipulato in data 25 giugno 2013 n. \_\_\_\_\_  
i rep., a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ i di  
Milano, registrato a Milano 6 il 22 luglio 2013 al n. \_\_\_\_\_ 5 e  
trascritto a Como in data 22 luglio 2013 ai n.ri \_\_\_\_\_  
in forza del quale il signor \_\_\_\_\_ O, qui comparso,  
divenne pieno proprietario dei beni in oggetto.

A detto atto, allegare planimetrie ed atti in esso richiamati le parti dichiarano di fare pieno ed integrale riferimento per la individuazione dei beni compravenduti e per i patti, le condizioni, le prescrizioni, le servitù ad essi afferenti,



espressamente dichiarando di conoscerli ed accettarli e dispensandomi dal riportarli.

#### PREZZO

Per il pattuito prezzo di Euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zerozero), che la parte venditrice dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla Parte Acquirente, alla quale con il presente atto rilascia ampia e finale quietanza di saldo e liberazione, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e pieno esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità in merito.

#### DEPOSITO PREZZO

Le parti, in parte come retro rappresentate, si danno atto che non intendono avvalersi della possibilità di depositare il prezzo su apposito conto corrente dedicato, intestato a me notaio, ai sensi dell'art.1, comma 63, della legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificato dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124.

DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.L. N. 223 DEL 4 LUGLIO 2006, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, NELLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248 ED AI SENSI DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006 N.296

I comparenti, previo richiamo da parte del Notaio rogante delle norme contenute negli artt. 3 e 76 del D.P.R. del 28 dicembre 2000 n. 445 in tema di conseguenze penali derivanti dal rilascio di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 ed a quanto disposto dall'art.1, comma 49 della legge 27 dicembre 2006 n.296, attestano:

1) che il prezzo di Euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zerozero) è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice mediante:

- bonifico bancario dell'importo di Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zerozero), eseguito in data 25 settembre 2020, per il tramite della Filiale di Amsterdam (Amsterdamse Poort Bijlmerplein 888), con addebito sul c/c IBAN n. \_\_\_\_\_ intestato, come il procuratore della società acquirente dichiara e garantisce, al titolare effettivo della società acquirente, signor de \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_ ed accreditato sul c/c IBAN n. \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_

la \_\_\_\_\_ o, Filiale di \_\_\_\_\_, intestato alla Parte Venditrice;

- bonifico bancario dell'importo di Euro 7.500.000,00 (settemilione cinquecentomila virgola zerozero) eseguito in data odierna per il tramite della \_\_\_\_\_ Filiale di \_\_\_\_\_ con addebito sul c/c IBAN n. \_\_\_\_\_ intestato, come il procuratore della società acquirente dichiara e garantisce, alla società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_



(socio di maggioranza della società acquirente) ed accreditato sul c/c IBAN n. presso la Filiale di

, intestato alla Parte Venditrice, con la precisazione che la somma in esubero di Euro 20,00 (venti virgola zerozero) è dovuta per spese bancarie;

2) che per la stipulazione del presente contratto:

\* la parte venditrice dichiara di NON essersi avvalsa di un mediatore;

\* la parte acquirente, come retro rappresentata, dichiara di essersi avvalsa dell'attività di mediazione da parte della società, con sede in

Codice Fiscale e Partita IVA: iscritta al Repertorio Economico Amministrativo presso il Registro Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi al n. , tramite il mediatore, legale rappresentante, signora nata a

il C.F. iscritta nel Ruolo degli Agenti di Affari in mediazione, Sezione Agenti Immobiliari, presso la C.C.I.A.A. di Milano, Monza, Brianza e Lodi al n. 1821, alla quale società è stato corrisposto con accredito sul conto corrente n. 5160 presso la o - di

intestato alla società di mediazione - come da bonifico eseguito in data 7 ottobre 2020 dal conto corrente IBAN n.

acceso presso la Filiale di intestato

alla società " ", sopra generalizzata, un compenso di complessivi Euro 324.913,20 (trecentoventiquattromilanovecentotredici virgola venti), di cui Euro 316.980,00 (trecentosedicimilanovecentoottanta virgola zerozero), I.V.A. inclusa ed al netto di ritenute riferiti alla attività di mediazione e di cui Euro 7.933,20 (settemilanovecentotrentatré virgola venti) riferiti alla registrazione del contratto preliminare sotto citato.

#### PATTI DELLA VENDITA

La vendita viene effettuata ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano oggi i beni compravenduti, con tutti i loro diritti, ragioni, azioni, pertinenze, servitù relative eventuali e segnatamente con tutto quanto contenuto nell'atto in data 8 febbraio 2002 n. di rep., in autentica del Notaio di Como, trascritto a Como in data 8 marzo 2002 ai n.ri

Si precisa che il presente contratto di compravendita costituisce esecuzione del preliminare di compravendita sottoscritto in data 15 settembre 2020, registrato a Como in data 7 ottobre 2020 al n. 2073 - Serie 3, a cura della società di mediazione, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera d-bis) del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al Decreto del Presidente della



Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, come modificato dall'articolo 1, comma 46, lettera a) della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successiva dichiarazione di nomina sottoscritta in data 7 ottobre 2020 e registrata all'Ufficio Territoriale di Como - Sportello decentrato di Menaggio in data 8 ottobre 2020 al n. \_\_\_\_\_

La parte acquirente, come retro rappresentata, si obbliga a rimborsare alla parte venditrice le imposte pagate o da pagare da parte del venditore a titolo di IMU inerenti al secondo semestre del 2020.

Garantisce la parte venditrice la proprietà e piena disponibilità dei beni venduti che dichiara liberi da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli, offrendo comunque alla parte acquirente ogni garanzia di legge con la precisazione che le visure ipotecarie fanno stato alla data dell'8 ottobre 2020.

La proprietà ed il possesso hanno inizio nella parte acquirente a partire da oggi; le spese del presente atto, annesse e dipendenti sono a suo carico.

#### PATTI SPECIALI

Si riporta integralmente il paragrafo "PATTI SPECIALI" contenuto nell'atto di provenienza sopra citato in data 25 giugno 2013 n. \_\_\_\_\_ di rep., a rogito del Notaio

\_\_\_\_\_ i Milano:

"A) La parte alienante dichiara, e la parte acquirente prende atto:

- che il confine con la limitrofa proprietà \_\_\_\_\_ è regolato dalla scrittura privata 30 settembre 1887, registrata a Como, Atti Privati, il 18 ottobre 1887 al n. \_\_\_\_\_ che impone ogni tre anni il taglio degli alberi a ridosso del confine con detta proprietà, con un contributo della proprietà confinante;

- che la darsena sottostante la villa (ricompresa nella presente vendita) è di piena ed esclusiva proprietà della parte alienante e fa parte a pieno titolo del complesso immobiliare in oggetto, in quanto acquistata dal Demanio dello Stato con scrittura privata in data 5 dicembre 1915, registrata a Como il 29 gennaio 1916 al n. \_\_\_\_\_ ratificata con atto in data 27 maggio 1916 n. \_\_\_\_\_ di rep. Dott.

\_\_\_\_\_ Notaio in Como, ivi registrato il 2 giugno 1916 al n. \_\_\_\_\_ e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como con nota 16 giugno 1916 ai

- che, con atto in data 8 febbraio 2002 n. \_\_\_\_\_ di rep. Dott. \_\_\_\_\_ di, Notaio in Como, trascritto nei Registri Immobiliari di Como con nota 8 marzo 2002 ai nn. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ è stato costituito a favore del Comune di Moltrasio un diritto di superficie nel sottosuolo del mappale 2664, oggetto del presente atto, per la realizzazione di una camera di collettamento dei liquami di fognatura, con



contestuale costituzione di servitù per parcheggio a carico della detta camera di collettamento in diritto di superficie al Comune di Moltrasio ed a favore del sovrastante soprasuolo oggetto del presente atto.

B) La parte acquirente dal canto suo si obbliga, per sè, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti della parte alienante, suoi eredi e aventi causa, a mantenere inalterata la struttura architettonica della villa e a conservare l'originario nome "SAVOJA" posto in ferro battuto sul fronte della facciata."

In relazione a tutte le obbligazioni sopra riportate ai punti -A- e -B-, la parte acquirente, come retro rappresentata, si obbliga al relativo adempimento, manlevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

La parte venditrice dichiara che per quanto gli è noto nulla di quanto qui dedotto è in concessione demaniale e la parte acquirente, come retro rappresentata, dichiara di avere effettuato tutte le verifiche tecniche del caso, tramite professionisti e di non avere riscontrato l'esistenza di alcuna concessione demaniale.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 28.2.1985 N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI (dovute in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e relative norme di rinvio)

La parte venditrice, previo richiamo da parte del notaio rogante delle norme contenute negli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in tema di conseguenze penali derivanti dal rilascio di dichiarazioni mendaci, attesta:

- che quanto in oggetto è stato edificato antecedentemente all'1 settembre 1967, ed a partire da tale data la sola villa al mappale 1513 sub. 701 è stato oggetto di quanto qui di seguito indicato:

. Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Moltrasio in data 14 marzo 2014 n. 755/708 di decreto, per manutenzione straordinaria: rifacimento copertura e realizzazione n. 2 abbaini;

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata al Comune di Moltrasio in data 6 agosto 2014 n. 4174 di prot., per rifacimento tetto e recupero sottotetto e successiva integrazione presentata al medesimo Comune in data 20 settembre 2014 n. 4813 di prot.,

con la precisazione che, come la parte venditrice dichiara, dette opere non hanno comportato variazioni catastali;

. Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Moltrasio in data 17 aprile 2015 n. 802/81 di decreto (in variante al sopra citato decreto n. 755/708 del 14 marzo 2014), per realizzazione nuovo abbaino su tetto in rifacimento;

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata al Comune di Moltrasio in data 29 aprile 2015 n.



2233 di prot., per realizzazione nuovo abbaino su tetto in rifacimento con recupero ai fini abitativi,

con la precisazione che, come la parte venditrice dichiara, dette opere non hanno comportato variazioni catastali;

. Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Moltrasio in data 27 novembre 2018 n. 916/599 di decreto, per formazione di ascensore, ampliamento balconi al piano terra e sistemazione interna - villa Savoja;

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire presentata al Comune di Moltrasio in data 13 dicembre 2018 n.ri 8110 e 8111 di prot., per manutenzione straordinaria, opere interne, ampliamento balcone, nuova scala esterna e nuovo ascensore e successiva variante presentata al medesimo Comune in data 19 febbraio 2020 n. 1234 di prot., per sistemazioni interne e modifiche al piano darsena,

con la precisazione che, come la parte venditrice dichiara, dette opere non sono state ancora realizzate;

. Nulla Osta n. 4/2020 di concessione rilasciato in data 9 gennaio 2020 dal Settore Infrastrutture a rete e puntuali della Provincia di Como, per occupazione permanente con prescrizioni tecniche relative all'apertura di un nuovo accesso carraio nonché alla realizzazione di una rampa d'ingresso interna alla proprietà,

con la precisazione che, come la parte venditrice dichiara, dette opere non sono state ancora realizzate;

. Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Moltrasio in data 30 luglio 2020 n. 771 di decreto, per realizzazione nuovo accesso carraio e rampa;

. Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Moltrasio in data 30 luglio 2020 n. 791 di decreto, per realizzazione piscina e pavimentazione patio;

con la precisazione che, come la parte venditrice dichiara, dette opere non sono state ancora realizzate;

- che quanto in oggetto è perfettamente conforme agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Moltrasio, con la precisazione che, come la parte venditrice dichiara:

. le citate schede del 24 giugno 2013 n. CO0097995 di prot. hanno avuto il solo scopo di rappresentare separatamente la villa dalla darsena e non sono conseguenza di opere edilizie;

. le citate schede di denuncia del 19 giugno 2013 n. CO0095270 di prot. hanno avuto il solo scopo di denunciare al Catasto urbano i due depositi in oggetto e non sono conseguenza di opere edilizie.

La parte acquirente, come retro rappresentata, prende atto delle dichiarazioni sulla conformità urbanistica rilasciate dalla parte venditrice, dichiarandosi edotta che il Notaio rogante non assume alcuna responsabilità in merito alla loro veridicità.

La parte venditrice mi produce il certificato di destinazione



urbanistica dei terreni venduti, rilasciato dal Comune di Moltrasio in data 2 ottobre 2020 n. 5905 di prot. che in originale, previa lettura da me datane ai comparenti, viene allegato al presente atto sotto la lettera -F-, quale sua parte integrante e sostanziale, e mi dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del predetto certificato.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA

\* Con riferimento al mappale 1513 sub. 701 (derivante dal mappale 1513 senza subalterno)

La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 13152-000061/12 di Codice Identificativo, registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale della Lombardia in data 15 ottobre 2012 che, redatto nel pieno rispetto delle vigenti leggi, in originale, previa lettura da me datane ai comparenti, viene allegato al presente atto sotto la lettera -G-.

La parte venditrice attesta l'inesistenza di cause che determinino la decadenza o la perdita di efficacia dell'Attestato di Certificazione Energetica.

La parte acquirente, come retro rappresentata, da' atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica.

\* Con riferimento ai mappali 1513 sub. 702, 6521 e 6524:

La parte venditrice dichiara che non sussiste, in relazione alla normativa statale e/o regionale vigente, l'obbligo di dotare la darsena e i due depositi oggetto del presente atto dell'Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica in quanto privi di impianti termici e dei loro sottosistemi, con la precisazione che i due depositi non risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

#### REGIME FISCALE

1) Le parti, in parte come retro rappresentate, dichiarano che, ai sensi del vigente P.G.T.:

\* i mappali 6522 e 6523 ricadono in Zona "Aggregati urbani di pregio ambientale e architettonico" (Art. 35.2), soggetti a vincolo paesaggistico;

\* il mappale 2664 ricade in parte in Zona "Aggregati urbani di valore ambientale" (Art. 35.2) ed in parte in Zona "Servizi tecnologici di interesse collettivo" (Art. 32), soggetto a vincolo paesaggistico;

il tutto come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, qui allegato sotto la lettera -F-.

2) Pertanto il presente atto è assoggettato, come i



comparenti mi dichiarano:

- ad imposta di registro con aliquota del 9% (nove per cento), oltre alle imposte fisse ipotecaria e catastale.

3) Ai sensi dell'art. 10 allegato A - Tariffa del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, l'imposta di registro pagata in occasione della registrazione del contratto preliminare sopra citato avvenuta a Como in data 7 ottobre 2020 al n. 2073 - Serie 3, di Euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zerozero), viene detratta dall'imposta principale dovuta per la registrazione del presente contratto definitivo.

**REGIME PATRIMONIALE**

Il signor ( [redacted] ) dichiara di essere di stato libero alla data odierna.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore sedici e dodici minuti.

Questo atto, steso integralmente a mia cura, scritto in parte da persona di mia fiducia con sistema elettromeccanografico ed in parte a mano da me, io notaio ho pubblicato mediante lettura datane ai comparenti che lo approvano.

Occupi cinque fogli per diciannove intere facciate e la ventesima sin qui.

F.TO [redacted]

F.TO [redacted]

F.TO [redacted]



ALLEGATO -B- ALL'ATTO N. € 1 DI REP. NOTAIO

COMO

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 COMO

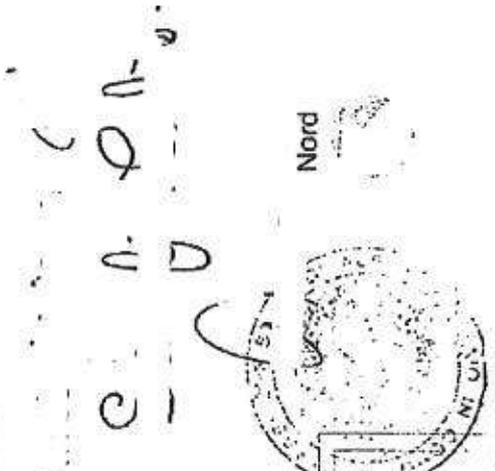
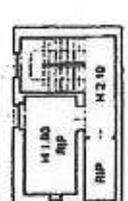
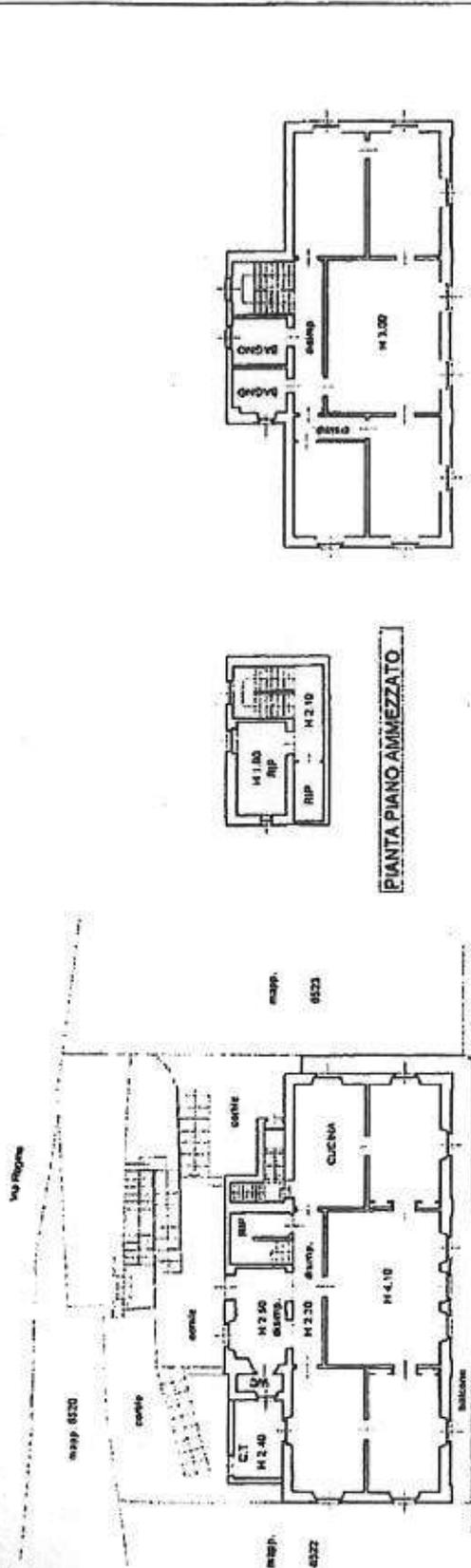
Dichiarazione professionale n. (01019795 del 3-09-2013)  
 Pianificazione di n. r.o. in Comune di Moltrasio  
 Via Roggata 49

Identificativa Catastrale:  
 Foglio: 39  
 Particella: 5513  
 Subalterno: 701

Compilata da:  
 Montvedino Davide  
 Incarico: 112' abbe:  
 Geometrica  
 Prop. 10/2009

M. 0571

Scala 1:200



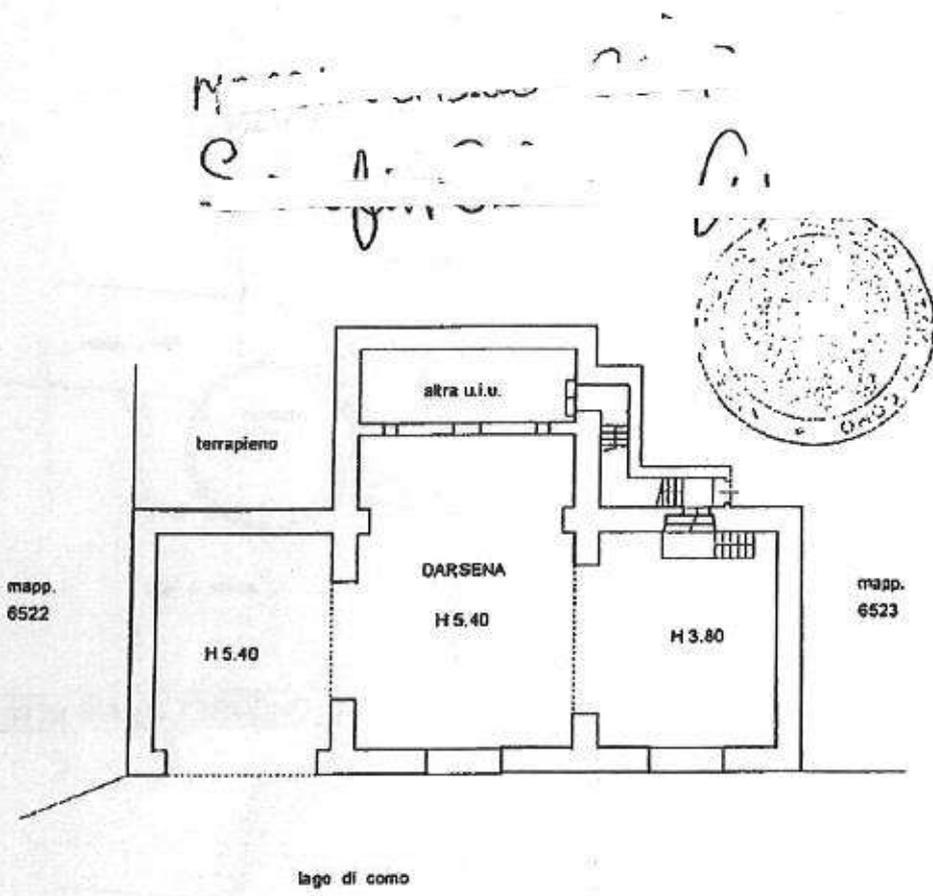
Pianta Piano 1 SOTTOSTRADA  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2020 - Comune di MOLTRASIO (E305) - < Foglio: 39 - Particella: 5513 - Subalterno: 701 >

Prima planimetria in atti

Data: 29/09/2020 - n. T155196 - Richiedente: NSSCRS68C04C933S

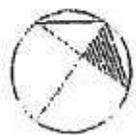
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como</b>	Dichiarazione protocollo n. C00097995 del 24/06/2013	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Moltrasio Via Regina civ. 44	
Identificativa Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 1513 Subalterno: 702		Compilata da: Monfredini Davide Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 8571
Scheda n. 1	Scala 1:200	

ALLEGATO -C- ALL'ATTO N. I REP. NOTAIO DI  
COMO



PIANTA PIANO 1 SOTTOSTRADA

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2020 - n. T155196 - Richiedente: NSSCRS68C04C933S

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2020 - Comune di MOLTRASIO (F305) - < Foglio: 19 - Particella: 1513 - Subalterno: 702 >

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47167099f2b521d33b1c57577ab9c629



Data: 29/09/2020 - n. T155198 - Richiedente: NSSCRS68C04C933S

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

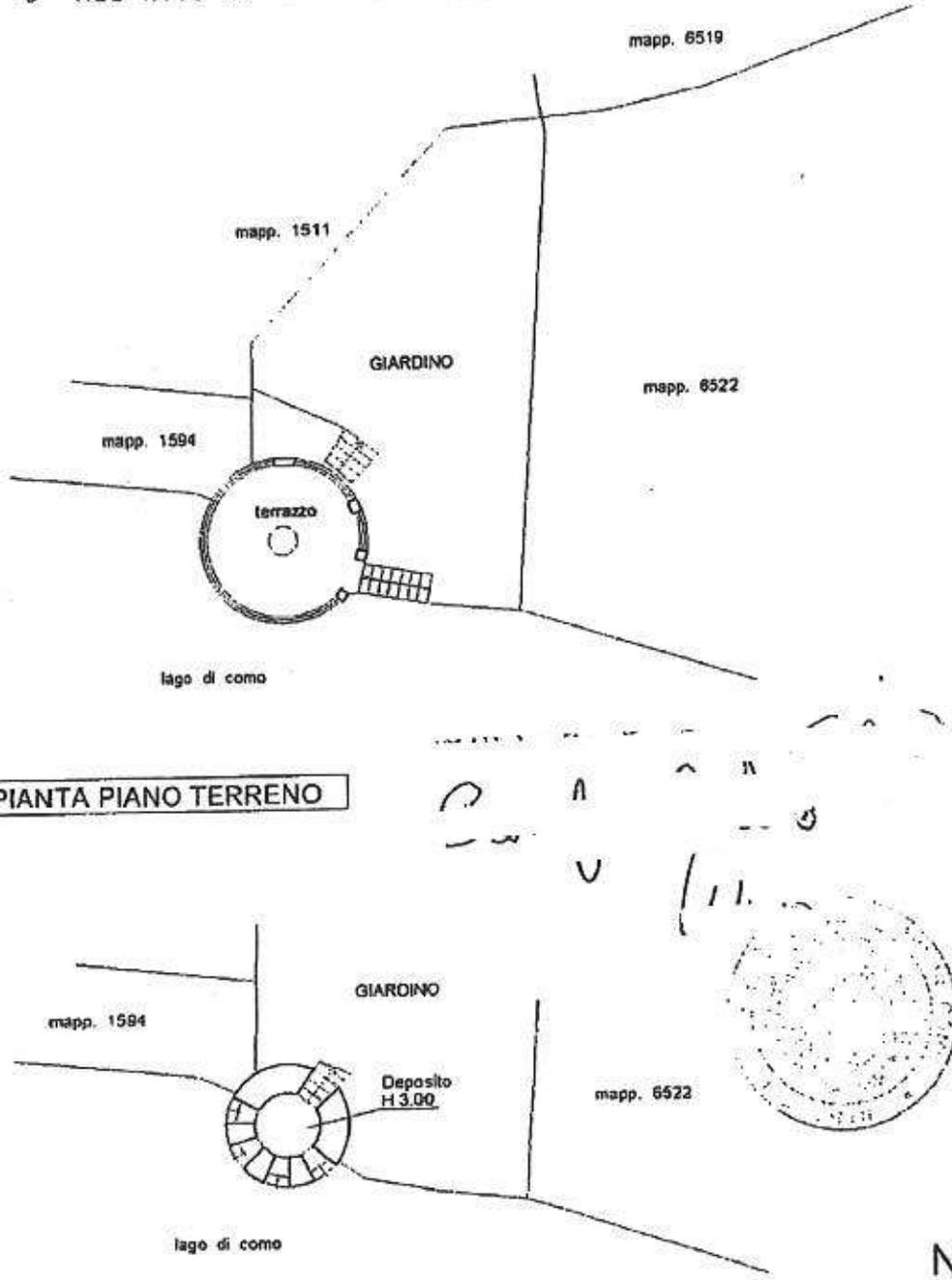
Dichiarazione Protocollo n. CO0095270 del 19/06/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Moltrasio  
Via Regina art. 44

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 6521  
Subalterno:

Compilata da:  
Monfredini Davide  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Milano N. 8571

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO -D- ALL'ATTO N. DI REP.  
COMO



**PIANTA PIANO TERRENO**

**PIANTA PIANO 1 INTERRATO**

Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2020 - n. T155198 - Richiedente: NSSCRS68C04C933S  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2020 - Comune di MOLTRASIO (F305) - < Foglio: 19 - Particella: 6521 - Subalterno: 0 >



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

Uschiarazione protocollo n. CO0093270 del 19/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Moltrasio

Via Regina

civ. 44

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 6524  
Subalterno:

Compilata da:  
Monfredini Davide

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Milano

N. 8571

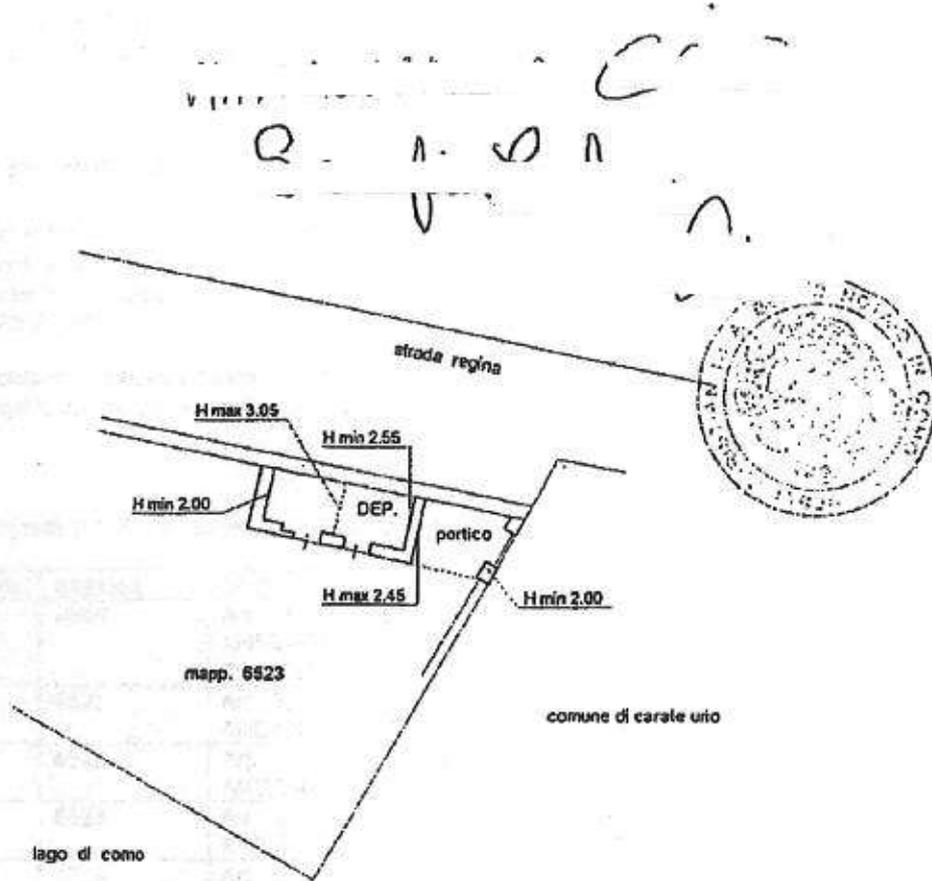
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO -E- ALL'ATTO N.

11 DI REP.

COMO



**PIANTA PIANO TERRENO**

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2020 - n. T155200 - Richiedente: NSSCRS68C04C933S

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2020 - Comune di MOLTRASIO (F305) - < Foglio: 19 - Particella: 6524 - Subalterno: 0 >

N. \_\_\_\_\_ Repertorio.

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno 14 quattordici ottobre 2020 duemilaventi.

In \_\_\_\_\_

Avanti a me **Dottor** \_\_\_\_\_, Notaio residente in \_\_\_\_\_  
iscritto al Collegio Notarile di Como e Lecco, sono comparsi i signori:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il giorno 1 \_\_\_\_\_, resi-

dente a \_\_\_\_\_  
che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale dei signori:

coniugi: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
I \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

Codice Fiscale: \_\_\_\_\_  
entrambi elettivamente domiciliati, agli effetti del presente atto, in \_\_\_\_\_

tale nominato con procura speciale autenticata nelle firme in data 25 settembre 2020 al n. \_\_\_\_\_ di Repertorio dal sottoscritto Notaio, che, con la relativa traduzione in lingua inglese, si allega al presente atto sotto la lettera "A".  
Persone della cui identità personale io Notaio sono certo, che con il presente atto dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

**In primo luogo**

Il signor \_\_\_\_\_ dichiara che i rapporti patrimoniali con il proprio coniuge sono regolati dal regime di separazione dei beni.

Il signor \_\_\_\_\_ dichiara che i propri rappresentati sono cittadini britannici e che i loro rapporti patrimoniali sono regolati dal regime della comunione dei beni.

**In secondo luogo**

Il signor \_\_\_\_\_ dichiara di vendere ai coniugi signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che, come sopra rappresentati, dichiarano di accettare e di acquistare, in comunione ed in parti uguali fra loro, ciascuno per la quota indivisa pari ad una metà, i diritti in seguito precisati nei seguenti beni siti in:

**COMUNE DI LAGLIO**

Via Vecchia Regina nn. 8-10 (in catasto nn. 5-10),  
e precisamente:

= **intera piena proprietà delle unità immobiliari con relative aree di pertinenza completamente prive di capacità edificatoria**, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito; il tutto censito in catasto come segue:

- in Catasto Fabbricati:
- Foglio 12 - mappali numero:



**2046** (duemilaquarantasei) - Via Regina n. 5 - Piani T-S1-1-2 - Categoria A/8 - Classe 2 - Vani 17,5 (diciassette virgola cinque) - Superficie Catastale Mq. 560 (cinquecentosessanta) escluse aree scoperte mq. 552 (cinquecentocinquanta) - RCE. 3.027,73 (tremilaventisette virgola settantatre);

**2050 sub. 701** (duemilacinquanta subalterno settecentouno) - Via Regina n. 5 - Piani T-1 - Categoria A/2 - Classe 2 - Vani 9,5 (nove virgola cinque) - Superficie Catastale mq. 174 (centosettantaquattro) escluse aree scoperte mq. 173 (centosettantatre) - RCE. 1.275,65 (milleduecentosettantacinque virgola sessantacinque);

**2087 sub. 1** (duemilaottantasette subalterno uno) - Via Regina n. 5 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Mq. 20 (venti) - Superficie catastale mq. 32 (trentadue) - RCE. 111,55 (centoundici virgola cinquantacinque);

**2087 sub. 2** (duemilaottantasette subalterno due) - Via Regina n. 5 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Mq. 20 (venti) - Superficie Catastale mq. 26 (ventisei) - RCE. 111,55 (centoundici virgola cinquantacinque);

**2087 sub. 3** (duemilaottantasette subalterno tre) - Via Regina n. 5 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Mq. 20 (venti) - Superficie Catastale mq. 26 (ventisei) - RCE. 111,55 (centoundici virgola cinquantacinque);

**2087 sub. 4** (duemilaottantasette subalterno quattro) - Via Regina n. 5 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 3 - Mq. 37 (trentasette) - Superficie Catastale mq. 39 (trentanove) - RCE. 206,38 (duecentosei virgola trentotto);

**2087 sub. 701 - 2223 sub. 702** (duemilaottantasette subalterno settecentouno - duemiladuecentoventitre subalterno settecentodue) AGGRAFFATI - Via Regina n. 10 - Piani T-1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Vani 3,5 (tre virgola cinque) - Superficie Catastale mq. 86 (ottantasei) escluse aree scoperte mq. 70 (settanta) - RCE. 253,06 (duecentocinquantaquattro virgola zerosei);

**2223 sub. 701** (duemiladuecentoventitre subalterno settecentouno) - Via Regina n. 10 - Piano T - Categoria C/2 - Classe U - Mq. 35 (trentacinque) - Superficie Catastale mq. 65 (sessantacinque) - RCE. 103,03 (centotre virgola zero tre);

- in Catasto Terreni:

- Foglio 9 - mappali numero:

**2046** ente urbano-----Ea. 0.01.60 RDE. === RAE. ===

**2050** ente urbano-----Ea. 0.02.30 RDE. === RAE. ===

**2087** ente urbano-----Ea. 0.02.00 RDE. === RAE. ===

**2223** ente urbano-----Ea. 0.02.80 RDE. === RAE. ===

**1862** prato arbor I-----Ea. 0.17.80 RDE. 5,98 RAE. 6,44

-----Ea. 0.26.50 RDE. 5,98 RAE. 6,44

(duemilaquarantasei, duemilacinquanta, duemilaottantasette, duemiladuecentoventitre, milleottocentosessantadue, di complessive are ventisei e centiare cinquanta, con il reddito dominicale di Euro cinque virgola novantotto e con il reddito agrario di Euro sei virgola quarantaquattro);

= **il diritto d'uso, in concessione precaria, relativo all'area demaniale** censita in Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9 - mappali numero:

**3835** prato arbor I-----Ea. 0.02.00 RDE. 0,67 RAE. 0,72

**3836** prato arbor I-----Ea. 0.03.15 RDE. 1,06 RAE. 1,14

-----Ea. 0.05.15 RDE. 1,73 RAE. 1,86

(tremilaottocentotrentacinque, tremilaottocentotrentasei, di complessive are cinque e centiare quindici, con il reddito dominicale di Euro uno virgola set-



tantate e con il reddito agrario di Euro uno virgola ottantasei);

= **la proprietà superficiaria** (spettando al Demanio dello Stato il diritto di proprietà sull'area) **della darsena** censita in catasto come segue:

- in Catasto Fabbricati:

- Foglio 12 - mappale numero:

**3593** (tremilacinquecentonovantatre) - Via Regina n. 5 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 1 - Mq. 78 (settantotto) - Superficie Catastale mq. 78 (settantotto) - RCE. 318.24 (trecentodiciotto virgola ventiquattro);

- in Catasto Terreni:

- Partita 1 - Foglio 9 - mappale numero:

**3593** ente urbano-----Ea. 0.02.00 RDE. === RAE. ===

(tremilacinquecentonovantatre, di are due e centiare zero, senza redditi).

Coerenze: da nord in senso orario:

- in corpo dei beni di cui ai mappali numero 2087, 2223; mappali numero 5078, 5370, strada Vecchia Regina, mappale numero 3911;

- in corpo di tutti gli altri beni: strada Vecchia Regina, Rampa dello Orto, Lago di Como, strada comunale detta Rampa di Cardetta.

Provenienza: i beni sopradescritti pervennero al venditore per successione di

I \_\_\_\_\_ che era nata a \_\_\_\_\_, c \_\_\_\_\_  
(dichiarazione di successione n. \_\_\_\_\_)

registrata a Milano 1 in data 3 febbraio 2003, trascritta a Como in data 1 aprile 2003 ai numeri \_\_\_\_\_ e dichiarazione di successione integrativa n. \_\_\_\_\_

registrata a Milano 1 in data 21 febbraio 2019).

Prezzo: la vendita è fatta ed accettata per il prezzo che gli intervenuti dichiarano fra le parti pattuito in Euro 11.500.000,00 (undicimilionicinquecentomila), somma che il venditore dichiara di ricevere dagli acquirenti, ai quali rilascia quietanza di pieno saldo e finale liberazione.

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2006, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248 (G.U. n. 186 dell'11 agosto 2006), i signori I \_\_\_\_\_, quest'ultimo quale

procuratore speciale degli acquirenti, dichiarano, previo richiamo effettuato da me Notaio alla responsabilità penale cui possono essere soggetti in caso di dichiarazioni false o mendaci, che:

a) il corrispettivo della compravendita viene pagato mediante quarantasei assegni circolari non trasferibili, dal n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ entrambi compresi, dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) ciascuno, tutti emessi da " \_\_\_\_\_ A." in data 14 ottobre 2020, all'ordine: "

b) per la stipula del presente contratto il venditore si è avvalso dell'opera della signora \_\_\_\_\_ a a \_\_\_\_\_ il giorno 1 Agosto 1956, Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ iscritta al numero \_\_\_\_\_ del Ruolo degli

Agenti d'Affari in Mediazione presso la CCIAA di Como, titolare dell'omonima ditta individuale corrente in \_\_\_\_\_ avente

quale numero di Codice Fiscale e di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Como-Lecco il Codice Fiscale della titolare, sopra riportato, e quale numero di Partita IVA: \_\_\_\_\_ iscritta presso la CCIAA di Como al numero R.E.A. Como \_\_\_\_\_

c) la spesa sostenuta dal venditore per la mediazione ammonta ad Euro 420.900,00 (quattrocentoventimilanovecento), IVA compresa;



d) detta spesa verrà pagata entro sette giorni da oggi, mediante bonifico bancario a favore del conto corrente individuato con codice IBAN: \_\_\_\_\_ essere presso la \_\_\_\_\_ di Milano, intestato alla mediatrice, per il quale è stata emessa fattura pro forma n. \_\_\_\_\_ del 14 ottobre 2020;

e) per la stipula del presente contratto gli acquirenti si sono avvalsi dell'opera della società " \_\_\_\_\_ ", con sede in \_\_\_\_\_

S \_\_\_\_\_ ente quale numero di Codice Fiscale, Partita IVA e di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi: \_\_\_\_\_ ; iscritta al n. \_\_\_\_\_ del REA presso la CCIAA di Milano, in persona dell'Amministratore \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

g) \_\_\_\_\_ codice Fiscale:

f) la spesa sostenuta dagli acquirenti per la mediazione ammonta ad Euro 420.900,00 (quattrocentoventimilanovecento), IVA compresa;

g) detta spesa verrà pagata entro sette giorni da oggi, mediante bonifico bancario a favore del conto corrente identificato con codice IBAN: \_\_\_\_\_ essere presso \_\_\_\_\_

Filiale di Menaggio, intestato alla società mediatrice, per il quale è stata emessa fattura pro forma n. 16/2020 del 12 ottobre 2020.

#### **PATTI DELLA VENDITA**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- gli intervenuti precisano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie (alle quali fanno riferimento a' sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52) allegate alle schede registrate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Como in data 14 ottobre 2020 ai numeri CO0072835, CO0072775, CO0072776, CO0072778, CO0072952 di Protocollo, in data 13 ottobre 2020 ai numeri CO0072557, CO0072559, CO0072558 di Protocollo, e all'U.T.E. di Como in data 23 ottobre 1939 al numero 9987765 di Protocollo, depositate in catasto;

- il venditore dichiara e garantisce, e gli acquirenti, come sopra rappresentati, ne prendono atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto sarà conforme alle risultanze dei registri immobiliari dopo la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità dipendente dal presente atto.

Il venditore dichiara e garantisce inoltre la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da oneri e pesi di sorta anche fiscali, e si obbliga comunque alla più ampia manutenzione del presente contratto anche per ogni caso di evizione.

Il venditore garantisce la regolarità edilizia e urbanistica dei beni in oggetto e di tenere pertanto la parte acquirente indenne da quanto possa eventualmente in futuro essere preteso dalle competenti autorità a titolo di sanzione pecuniaria, oblazione, contributo di concessione e di urbanizzazione.

2. La vendita è fatta con riferimento agli immobili presi a corpo, con effetti immediati, nello stato di fatto e di diritto, con ogni azione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva esistente.

Il venditore dichiara, e gli acquirenti, come sopra rappresentati, ne prendono atto:

= che il giudizio già pendente avanti la Commissione Tributaria Provinciale



di Como avverso l'avviso di accertamento catastale n. 2019CO0062104, con il quale l'Ufficio del Territorio ha modificato il classamento degli immobili, è stato definito con sentenza n. 89/01/2020 del 7 settembre 2020, depositata il 5 ottobre 2020, con la quale il ricorso è stato respinto, con condanna alle spese: l'onere di tali spese rimane a carico della parte venditrice, così come eventuali sopravvenienze fiscali relative a periodo precedente la vendita;

= che il 27 ottobre 1962 è stato rilasciato dalla Regione Militare Nord Ovest di Torino nulla osta militare, trascritto a Como in data 5 novembre 1962 ai numeri \_\_\_\_\_, per la concessione di un tratto di spiaggia demaniale del Lago di Como per mantenervi una darsena ed un giardino con scala di approdo a lago, il quale nulla osta ha stabilito l'eventuale facoltà di demolire tale opera su richiesta dell'Autorità Militare.

La consegna degli immobili oggetto della vendita di cui al presente atto avviene contestualmente alla sua stipula, e la parte acquirente prende atto che una porzione immobiliare è condotta in comodato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ come da contratto registrato a F \_\_\_\_\_ l in data 16 novembre 2012 al n. \_\_\_\_\_, oggetto di già avvenuta disdetta con lettera del 25 settembre 2020.

3. Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi, e da oggi imposte, tasse, frutti, diritti, oneri e spese saranno a rispettivo carico e favore degli acquirenti, che vengono da oggi immessi nel possesso di quanto forma oggetto del presente atto.

Tutte le imposte relative al periodo antecedente la data odierna, anche se accertate successivamente, saranno a carico della parte venditrice.

4. Il venditore rinuncia all'ipoteca legale, garantisce la proprietà e la libertà da diritti di prelazione di ogni genere, nonchè da ipoteche, oneri e trascrizioni pregiudizievoli; dichiara che il Comune di Laglio con Decreto n. 6 del 2014 ha rilasciato "Concessione demaniale per l'occupazione di un'area demaniale totale di mq 673.28, costituita da darsena di mq 207.95, giardino di mq 434.88 e scale a lago di mq 30.45, corrispondenti fg. 9 n. 3835-3836 e fg 12 n. 3593, sito nel Comune di Laglio.", il cui canone annuale venne stabilito in Euro 9.298,00 (da adeguare annualmente in base agli indici ISTAT), per la durata di anni nove con scadenza al 31 dicembre 2023.

Gli acquirenti, come sopra rappresentati, prendono atto che le visure ipotecarie eseguite in data odierna sono aggiornate al 14 ottobre 2020 e pertanto non è possibile rilevare eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli eseguite successivamente.

5. Ai fini fiscali:

a) gli intervenuti dichiarano che fra venditore ed acquirenti non sussiste alcuno dei rapporti di cui all'articolo 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

b) gli acquirenti, come sopra rappresentati, chiedono:

= l'applicazione del trattamento fiscale previsto all'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, e cioè che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 commi 4-5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), e a tal fine dichiarano:

- che la base imponibile è pari ad **Euro 696.407,04 (seicentonovantaseimilaquattrocentosette virgola zeroquattro)**;

- che la cessione avviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di



attività commerciali, artistiche o professionali;

- che la cessione ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze;

con riferimento a quest'ultime le parti si richiamano:

- alla risoluzione 149/E dell'11 aprile 2008 dell'Agenzia delle Entrate che consente l'applicazione delle predette modalità di calcolo della base imponibile anche relativamente ai terreni di pertinenza di unità immobiliari;

- a quanto deciso dalla Commissione Tributaria Regionale di Milano con sentenza n. 14 del 5 gennaio 2016, che, nello stabilire che l'imposta di registro non prevede alcuna limitazione tassativa rispetto ai beni che possono assumere natura pertinenziale di un fabbricato e, in conformità alla sentenza della Corte di Cassazione n. 6259 del 13 marzo 2013, ha, tra l'altro, condannato l'Ufficio soccombente alla rifusione delle spese di lite;

= che dalle imposte dovute per la registrazione del presente atto siano detratti Euro 7.500,00 (settemilacinquecento), corrisposti al momento della registrazione del contratto preliminare, a titolo di imposta con aliquota 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sulla caparra confirmatoria di Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila), in quanto il presente atto costituisce adempimento del contratto preliminare registrato a Como in data 17 settembre 2020 al numero 1940 (Serie 3) con Euro 7.889,28 (settemilaottocentoottantanove virgola ventotto).

6. Il signor I

reso edotto da me Notaio delle

sanzioni penali di cui agli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dichiara, a' sensi della Legge n. 47/1985, che "la costruzione del compendio immobiliare oggetto del presente atto, è iniziata prima del giorno 1 settembre 1967";

dichiara inoltre che per l'allacciamento alla rete fognaria è stata presentata idonea richiesta al Comune di Laglio in data 20 luglio 2018.

7. Il venditore dichiara che la destinazione urbanistica delle aree di pertinenza oggetto del presente atto, tuttora immutata, come espressamente conferma, risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Laglio in data 10 settembre 2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", e che le stesse non sono situate nelle zone previste dall'articolo 10 della Legge 353 del 21 novembre 2000.

8. Le parti, in proprio e come sopra rappresentati, di comune accordo tra loro, espressamente convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e di non allegare al presente atto alcuna documentazione di cui al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008;

gli acquirenti, come sopra rappresentati, dichiarano di essere consapevoli che, ove necessario, dovranno provvedere, a propria cura e spese, ad adeguare gli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

9. Il venditore dichiara che in data 13 ottobre 2020 (Codici Identificativi 1311900001620 - 1311900001520 - 1311900001420) sono stati redatti attestati di prestazione energetica, che, in copia digitale, si allegano al presente atto sotto le lettere "C", "D", "E", predisposti ed asseverati dall'Architetto Roberto Grosso, iscritto quale certificatore accreditato al numero 11482 nell'elenco istituito presso l'Organismo Regionale di Accreditamento della Regione Lombardia di cui all'art. 13 della Deliberazione di Giunta della Regione Lombardia in data 26 giugno 2007 n. 8/5018;



il venditore attesta che tali certificazioni conservano piena validità rispetto allo stato attuale dell'edificio;

gli acquirenti, come sopra rappresentati, attestano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche.

Le spese, imposte e tasse di questo atto, annesse e dipendenti, sono a carico degli acquirenti che, come sopra rappresentati, espressamente le assumono.

Gli intervenuti dispensano espressamente me Notaio dal dare lettura degli allegati.

Di questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, ho dato lettura agli intervenuti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore sedici e minuti quarantacinque.

Consta di quattro fogli occupati per tredici intere pagine e parte della quattordicesima.

I

C

n





NOTAIO

Repertorio n.	Raccolta n.
<b>VENDITA</b>	
Tra i sottoscritti:	
<b>- quale parte venditrice:</b>	
C	nato a _____ residente a _____
	codice fiscale: _____ di
cittadinanza italiana;	
	nata a _____ residente a _____
	codice fiscale: _____
di cittadinanza italiana;	
i quali dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni.	
<b>- quale parte acquirente:</b>	
B	nata a _____ domiciliata a _____
	codice fiscale: _____ cittadi-
nanza italiana, che interviene al presente atto non in proprio ma quale amministrato-	
re e legale rappresentante della società:	
" _____ con sede legale in _____	
, capitale sociale Euro 1.000,00 (mille) interamente versa-	
to, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale	
e partita I.V.A. _____ unita di idonei poteri al presen-	
te atto in forza dei vigenti patti sociali.	
<b>PREMESSO</b>	
a) con atto autentificato dal Dott. _____ Notaio in Como, in data 29 set-	
tembre 1993, rep _____ trascritto a Como il 28 ottobre 1993 ai nn.	
signori _____ e _____, per la quota di 2/6	
(due sest) cadauno ed i signor _____ lo, nato a _____	
_____ codice fiscale _____ na-	
_____ codice fiscale _____ per la quota	
di 1/6 (un sesto) cadauno, avevano fra l'altro anche acquistato la proprietà del com-	
pendio immobiliare sito nel Comune di _____ località _____	
ziano, composto da fabbricati ad uso abitativo, autorimessa, ripostiglio, darsena e	
giardino il tutto come meglio <i>infra</i> identificato.	
b) in data 25 agosto 2006 è deceduto il signor _____ (cui succes-	
sione è stata registrata a Cantù il 30 luglio 2007 al r _____ (7, trascritta a	
Como il 18 marzo 2008 ai nn. _____, regolata da testamento olografo pubblica-	
to con verbale del Dott _____ taio in Meda, in data 7 dicembre 2006,	
rep. _____, registrato a Desio il 12 dicembre 2006 al n. _____, in	
forza del quale la quota di 1/6 (un sesto) di proprietà del testatore sugli immobili in	
argomento era stata eredità dal coniuge _____ precisandosi altresì	
che in forza dell'atto ricevuto dal sunnominato Notai _____ i data 16 lu-	
glio 2007, rep. _____ coniug _____ i ha prestato piena ade-	
sione ad acquiescenza, rinunciando ad ogni azione di riduzione spettantegli (tra-	
scritta a Como il 1° agosto 2007 ai nn. _____ accettando espressamente la	
surriferita eredità (trascritta a Como il 1° agosto 2007 ai nn _____	
c) il Comune di Pognana è dotato di un Piano di Governo del Territorio (da ora	
"PGT") adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2.02.2009 e definiti-	
vamente approvato con delibera del Consiglio comunale n. 20 del 31.08.2009 e suc-	
cessiva variante approvata con delibera C.C. n 10 del 22/03/2017.	
d) che in data 22.02.2010 è stata acquisita al protocollo comunale al n. 438 prot. la	
domanda adozione e approvazione del Piano di Recupero con i relativi allegati, (da	



ora il "Piano di Recupero Riva di Quarzano").

e) che il Piano di Recupero Riva di Quarzano si inquadra nelle previsioni del PGT nel quale, la proprietà dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ è classificata in zona VIS – "Ville di Impianto Storico ed Organismi Edilizi Spondali con relativi compendi" – ovvero nelle aree del territorio comunale riconducibili alle pertinenze paesisticamente significative delle ville storiche e di immobili direttamente affacciati al lago.

f) che l'art. 16.2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del Comune di Pognana Lario, prevede che l'edificazione nelle zone VIS sia subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero Convenzionato la cui sottoscrizione da parte del rappresentante del Comune di competenza, costituisce certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001.

g) che l'area su cui insistono i beni oggetto di compravendita è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. 42/2004 e L.R. n. 12/2005 giusto D.M. del 15.4.1958 (il "Vincolo").

h) che per il Piano di Recupero di Riva di Quarzano è stata rilasciata regolare Autorizzazione paesaggistica n. 25/2009 in data 23/12/2009;

i) che con atto ricevuto dal Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Cantù, in data 30 giugno 2011, rep. \_\_\_\_\_ registrato presso a Cantù in data 12 luglio 2011 al n. \_\_\_\_\_ trascritto a Como in data 14 luglio 2011 ai nn. \_\_\_\_\_ i signori \_\_\_\_\_

hanno sottoscritto con il Comune di Pognana Lario la Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Recupero Riva di Quarzano (la "Convenzione Urbanistica").

j) che con atto ricevuto dal sunnominato Notaio \_\_\_\_\_ in data 30 giugno 2011, rep. \_\_\_\_\_ trascritto a Como in data 14 luglio 2011 ai nn. \_\_\_\_\_ a signori \_\_\_\_\_ induto ai signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Ariangela tutti i diritti lei spettanti anche sugli immobili in argomento, e per effetto di detto acquisto, i signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Ariangela sono diventati pieni proprietari, a pari quote, di quanto in argomento.

k) Che in forza dei seguenti titoli:

- atto ricevuto dal sunnominato Notaio \_\_\_\_\_, in data 28 maggio 2010, rep. \_\_\_\_\_ trascritto a Como in data 10 giugno 2010 ai nn. \_\_\_\_\_ (Foglio 9 Particelle 664 - 665 - 3000)

- atto autenticato dal sunnominato Notaio \_\_\_\_\_ in data 10 febbraio 2017, rep. \_\_\_\_\_ trascritto a Como in data 16 febbraio 2017 ai nn. \_\_\_\_\_ (Foglio 9 Particella 3961)

- atto autenticato dal sunnominato Notaio \_\_\_\_\_ in data 24 luglio 2019, rep. \_\_\_\_\_ trascritto a Como in data 30 luglio 2019 ai nn. \_\_\_\_\_ (Foglio 9 Particella 3993)

- atto ricevuto dal sunnominato Notaio \_\_\_\_\_ in data 17 giugno 2022, rep. \_\_\_\_\_ trascritto a Como in data 27 giugno 2022 ai nn. \_\_\_\_\_ (Foglio 9 Particelle 4001 e 4002)

i signori \_\_\_\_\_ hanno acquistato altresì la proprietà dei terreni limitrofi al compendio immobiliare, che sono stati successivamente frazionati e, parte di questi, accorpati alla proprietà originaria e da questa parte scorporati.

l) che in esecuzione del Piano di Recupero Riva di Quarzano e nel rispetto della Convenzione Urbanistica, all'interno del compendio immobiliare sono state eseguite opere e lavorazioni per le quali, in relazione al fabbricato principale, sono state



presentate:

- Dia prot. n. 1704 del 20/09/2012 – per opere di demolizione del vecchio edificio al posto del quale è stata costruita l'abitazione attuale;
- DIA prot. n. 23/2012 del 26/09/2012 – per opere di nuova costruzione;
- Scia (1^ variante) prot. n. 5990 del 11/12/2015 – per modifiche interne;
- Scia (2^ variante) prot. n. 228 del 17/01/2017 – per modifiche aperture finestre esterne;
- Pdc in sanatoria prot. n. 4485 del 28/10/2017 – per chiusura muro darsena;
- Cila prot. n. 221 del 29/02/2020 – per completamento lavori

Il tutto in attuazione delle seguenti autorizzazioni paesaggistiche

- n. 25/2009 del 23/12/09
- n. PO/04/16 AP del 12/01/2017

Per la stessa è stata presentata Scia per agibilità prot. n. 2263 del 20/06/2020.

*m)* che sempre in conformità alle indicazioni iniziali del Piano di Recupero Riva di Quarzano ed alla Convenzione Urbanistica, relativamente al locale accessorio esistente (la Limonaia come appresso definita), sono state eseguite opere che hanno interessato sia l'aspetto formale del fabbricato sia quello volumetrico ed in relazione alle quali sono state presentate:

- Dia n. PO/10/16/ED prot. n. 2087 del 28/04/2016 – per la demolizione del vecchio fabbricato al posto del quale è stata costruita la limonaia;
- Scia prot. n. 1272 del 17/03/2018 integrata il 15/05/2018;
- Scia (1^ variante) prot. n. 211 del 05/02/2019;
- CILA (2^ variante) prot. n. 1499 del 30/06/2022 con contestuale dichiarazione di fine lavori

Il tutto in attuazione delle seguenti autorizzazioni paesaggistiche:

- n. PO/05/17 AP del 08/03/2018;
- N. PO/04/19 del 07/01/2020;
- N. PO 05/18/AP Prot. 2015 del 05.05.2018

Per la stessa è stata presentata SCIA di agibilità n. 1499 del 3 ottobre 2022 è stata richiesta l'agibilità finale.

*n)* che la realizzazione della piscina, oggi esistente, è stata originariamente autorizzata dal Comune di Pognana attraverso le seguenti pratiche:

- PdC in sanatoria n. PO/40/17 del 08/02/2018
- Pdc n. 3/2019 prot. n. 1046 del 13/05/2019;
- Pdc n. 3/2019 var1 (1^ variante) del 30/01/2020;
- Scia (2^ variante) prot. n. 1500 del 30/06/2022, con contestuale dichiarazione di fine lavori.

- In attuazione delle seguenti autorizzazioni paesaggistiche:
- Accertamento di conformità paesaggistica rilasciata dal Comune di Pognana Lario n. PO/04/2017/COMP del 14/09/2017
- Accertamento di conformità paesaggistica rilasciata dalla Provincia di Como n. 38/2017 del 11/08/2017
- autorizzazione paesaggistica rilasciato dal Comune di Pognana Lario n. PO/08/18/AP in data 17 dicembre 2018.
- Decreto di Concessione Demaniale n. 1697 del 22 dicembre 2022 (area demaniale lacuale di mq. 43,51 adibita a porzione di piscina) a far data dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2028, individuata con la sigla 801/ADB.

*o)* che a seguito degli interventi edilizi sopra richiamati l'intero Complesso Immobiliare, promesso in vendita, denominato "Casa a Lago" sito in Pognana Lario – Riva di Quarzano, è così composto:



- **Casa a Lago:** trattasi del fabbricato principale ad uso abitativo di due piani fuori terra, con locali accessori al piano interrato e terreno circostante, il tutto meglio censito al Catasto del Comune di Pognana Lario (CO):

- Catasto Terreni:

**Foglio 9 Particella 3233 Ente Urbano** ha 0.11.35

(in esito a tipo mappale del 15 settembre 2022 Pratica n. CO0125437)

- Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3233 Subalterno 706, Via Riva di Quarzano, piani S1-T-1, categoria A/7, classe 2, vani 13, superficie catastale totale mq. 327, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 327, rendita euro 2.047,75**

(in esito a variazione per ampliamento del 20 settembre 2022, pratica n. CO0126571)

- **Limonaia:** trattasi di locali accessori costituiti da una dependance / maisonette termo-autonoma con predisposti allacci per una cucina e un bagno, edificata in mezza costa accessoria della residenza, il tutto meglio censito al Catasto del Comune di Pognana Lario (CO):

- Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3233 Subalterno 705 Via Riva di Quarzano, piano T, categoria C/2, classe U, mq. 36, superficie catastale totale mq. 50, rendita euro 105,98**

(unità edificate su area di corte del 5 luglio 2022, pratica, n. CO0105170)

- **Locale Accessorio:** trattasi di un piccolo locale ad uso deposito attrezzi da giardino, il tutto meglio censito al Catasto del Comune di Pognana Lario (CO):

- Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3233 Subalterno 703 Via Riva di Quarzano, piano T, categoria C/2, classe U, mq. 6, superficie catastale totale mq. 8, rendita euro 17,66**

(in esito a variazione per esatta rappresentazione grafica del 20 settembre 2022, pratica n. CO0126570)

- **Darsena:** trattasi della darsena automatizzata e locali di servizio tecnico, il tutto meglio censito al Catasto del Comune di Pognana Lario (CO):

- Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3233 Subalterno 702 Via Riva di Quarzano, piano S1, categoria C/6, classe U, mq. 61, superficie catastale totale mq. 71, rendita euro 340,24**

- **Autorimessa via Bellagio** L'autorimessa di via Bellagina è censita al foglio 3, mappale 3142, subalterno 701, categoria C/6, classe U, consistenza 20, superficie catastale 30, rendita 111,55; e cantina sottostante censita al foglio 3, mappale 3142, subalterno 2, categoria C/2, classe U, consistenza 14, superficie catastale 27, rendita 41,21.

Fanno parte del compendio immobiliare per minor parte in proprietà e per maggior consistenza in concessione demaniale e i seguenti cespiti:

- **La Piscina**, come individuata e descritta alla superiore lettera n).

- **Il Pontile** di accesso al lago soprastante area demaniale per il quale in data 12 gennaio 2023 è stato rilasciato il Decreto di Concessione Demaniale n. 3 (occupazione di un'area demaniale lacuale di mq. 8,50 antistante il mappale 3233 adibita a pontile fisso con scale e n. 5 pali, individuata con la sigla 1448/ADB) e valido fino al 31 dicembre 2028 (anche in esecuzione della SCIA alternativa al PDC in sanatoria presentata il 12 dicembre 2022 prot. n. 2880 del 13 dicembre 2022 e compatibilità paesaggistica presentata il 29 agosto 2022 prot. n. 34807 del 30 agosto 2022).

- **La Boa a Lago** ormeggiata su area demaniale.

Tutto quanto sopra descritto come facente parte della compravendita, di seguito congiuntamente definito anche come il **Complesso Immobiliare**.



p) in relazione al Complesso Immobiliare risultano rilasciate le seguenti concessioni demaniali (di seguito le **Concessioni Esistenti**).

- per l'ormeggio della boa a lago, antistante il mappale 3233, è stata rilasciata in data 14/09/2022, decreto n. 1654. La durata della concessione è fino al 31/12/2027;

- per la posa della tubazione per la presa d'acqua per impianto di climatizzazione con pompe di calore la concessione è stata rilasciata il 2/08/2022, decreto n. 1636 (SIGLA 846/ADB) per gli anni 2022 - 2024; durata fino al 31/12/2024.

- per l'emungimento acque in proprietà privata è stata rilasciata il 2/08/2022, decreto n. 1635; durata fino al 31/12/2027.

- per il prelievo di acqua dal lago per pompe di calore e successivo scarico delle acque reflue è stata rilasciata il 9/11/2022 autorizzazione n. 739/22 Prot. 46103/2022

q) che in data 20 dicembre 2022 i signori

società

scritto un contratto preliminare di compravendita autenticato dal Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in Chiari, registrato a Brescia il 22 dicembre 2022 al n. \_\_\_\_\_, trascritto a Como il 22 dicembre 2022 ai nn. \_\_\_\_\_ per il quale è stata versata una caparra confirmatoria di Euro 710.000,00 (settecentodiecimila), per il quale è stata pagata un'imposta di registro di Euro 3.550,00 (tre milacinquecentocinquanta) sulla caparra versata.

r) che come sopra riportato si sono avverate tutte le condizioni sospensive riportate all'art. 4 del surriferito preliminare, come i comparenti espressamente attestano e dichiarano, e pertanto le parti intendono procedere alla compravendita in esecuzione di tutto quanto previsto, pattuito e garantito nel sopra richiamato contratto preliminare.

**TUTTO CIO' PREMESSO  
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**I) Consenso e oggetto**

I signori \_\_\_\_\_ per i loro rispettivi diritti in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno e congiuntamente per l'intero,

**VENDONO**

alla società " \_\_\_\_\_, che come in atto rappresentata,

**ACQUISTA**

il diritto di piena proprietà del compendio immobiliare dettagliatamente riportato in premessa, in **Comune di Pognana Lario (CO)** unitamente alle concessioni demaniale dettagliatamente riportate in premessa.

il tutto riportato al Catasto del detto Comune con i seguenti rispettivi dati censuari:

**- Casa a Lago:**

Catasto Terreni:

**Foglio 9 Particella 3233** Ente Urbano ha 0.11.35

Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3233 Subalterno 706**, Via Riva di Quarzano, piani S1-T-1, categoria A/7, classe 2, vani 13, superficie catastale totale mq. 327, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 327, rendita euro 2.047,75

**- Limonaia:**

Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3233 Subalterno 705** Via Riva di Quarzano, piano T, categoria C/2, classe U, mq. 36, superficie catastale totale mq. 50, rendita euro 105,98

**- Locale Accessorio:**

Catasto fabbricati:



**Foglio 3 Particella 3233 Subalterno 703** Via Riva di Quarzano, piano T, categoria C/2, classe U, mq. 6, superficie catastale totale mq. 8, rendita euro 17,66

**- Darsena:**

Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3233 Subalterno 702** Via Riva di Quarzano, piano S1, categoria C/6, classe U, mq. 61, superficie catastale totale mq. 71, rendita euro 340,24

**- Autorimessa via Bellagio**

Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3142 Subalterno 701**, Via Riva di Quarzano, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza 20, superficie catastale 30, rendita 111,55;

**- Cantina Sottostante**

Catasto fabbricati:

**Foglio 3 Particella 3142 Subalterno 2**, Via Riva di Quarzano, piano S1, categoria C/2, classe U, consistenza 14, superficie catastale 27, rendita 41,21.

Coerenze, da nord in senso orario:

- dei subalterni 706, 705, 703 e 702, in un unico corpo: particelle 3992, 3534, 4000, 4003, 4004, 658, 4005, 2948, 1595, lago.

- dei subalterni 701 e 2, in un unico corpo: particelle 707, strada provinciale, particelle 4014 e 3537.

Si allega al presente atto sotto la lettera "A" l'elaborato planimetrico dell'intero complesso residenziale.

**\* Dichiarazione di conformità dei dati catastali**

Si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che, in copia debitamente visionate dalle parti, si allegano al presente atto, in un'unica fascicolazione, sotto la lettera "B".

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto:

- che i predetti dati catastali relativi alle unità immobiliari in oggetto e le predette planimetrie, depositate in catasto, sono conformi allo stato di fatto alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale;

- che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

**L'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.**

## II) Prezzo

Il prezzo è convenuto in complessivi **Euro 7.000.000,00 (settemilioni)** - somma corrisposta con le modalità nel prosieguo descritte.

**Ai sensi della Legge n. 248 del 4 agosto 2006, la parte venditrice e la parte acquirente, debitamente avvertite in merito alle conseguenze anche penali delle dichiarazioni false o reticenti rese innanzi al Pubblico Ufficiale, previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, e successive modifiche ed integrazioni, sotto la propria personale responsabilità, attestano quanto segue:**

- che il prezzo indicato è stato pagato mediante:

\* assegno circolare, non trasferibile, n. \_\_\_\_\_, dell'importo di **Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila)** emesso dalla In \_\_\_\_\_, in data 14 luglio 2022, all'ordine del signor C \_\_\_\_\_

\* assegno circolare, non trasferibile, n. \_\_\_\_\_, dell'importo di **Euro 105.000,00 (centocinquemila)** emesso dalla \_\_\_\_\_, in data 14 luglio 2022, all'ordine del signor \_\_\_\_\_ ;



\* assegno circolare, non trasferibile, n. \_\_\_\_\_, dell'importo di Euro **250.000,00 (duecentocinquantamila)** emesso dall' \_\_\_\_\_ s.p.A in data 14 luglio 2022, all'ordine della signora \_\_\_\_\_;

\* assegno circolare, non trasferibile, n. \_\_\_\_\_ dell'importo di Euro **105.000,00 (centocinquemila)** emesso dall' \_\_\_\_\_ in data 14 luglio 2022, all'ordine della signora \_\_\_\_\_

\* **Euro 3.145.000,00 (tremilionicentoquarantacinquemila virgola zero zero)** a mezzo n. 13 (tredici) assegni circolari non trasferibili emessi in data odierna dalla Banca \_\_\_\_\_ A. all'ordine del signor C \_\_\_\_\_ con i seguenti numeri e importi:

- n. \_\_\_\_\_ / Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- \_\_\_\_\_ / Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- r. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- r. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- \_\_\_\_\_ / Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- r. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- r. \_\_\_\_\_ Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila virgola zero zero);

\* **Euro 3.145.000,00 (tremilionicentoquarantacinquemila virgola zero zero)** a mezzo n. 13 (tredici) assegni circolari non trasferibili emessi in data odierna dalla \_\_\_\_\_ all'ordine della signora \_\_\_\_\_ con i seguenti numeri e importi:

- r. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- r. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ / Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- \_\_\_\_\_ / Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- r. \_\_\_\_\_ / Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- r. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- n. \_\_\_\_\_ Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero);
- r. \_\_\_\_\_ Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila virgola zero zero);

- la parte venditrice di dover corrispondere a titolo di mediazione per la presente vendita all'agenzia immobiliare in appresso descritta entro il 3 marzo 2023 l'importo di **Euro 346.480,00 (trecentoquarantaseimilaquattrocentottanta)** inclusa I.V.A.;

- la parte acquirente, di aver corrisposto a titolo di mediazione per la presente vendita all'agenzia immobiliare in appresso descritta l'importo di **Euro 333.416,00 (trecentotrentatremilaquattrocentosedici)** inclusa I.V.A. e dedotta R.A.; a mezzo n. 2 (due) assegni circolari non trasferibili emessi in data odierna all'ordine dell'agenzia immobiliare dalla \_\_\_\_\_ s.p.A. r. \_\_\_\_\_ di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) e r. \_\_\_\_\_ di Euro



83.416,00 (ottantatremilaquattrocentosedici virgola zero zero);

- che la società di mediazione è così generalizzata:

con sede in \_\_\_\_\_, partita  
I.V.A. e codice fiscale: \_\_\_\_\_ 2 - \_\_\_\_\_ il cui legale rappresen-  
tante è la signora \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ e codice fiscale: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , preposta alla mediazione e nominata il 19 gennaio 2021.

In merito alle modalità di pagamento innanzi descritte, la parte venditrice espressamente solleva la parte acquirente ed il Notaio autentificante da qualsivoglia responsabilità relativa all'esatta ripartizione del corrispettivo quale innanzi convenuto attestando che i titoli di credito innanzi descritti sono stati predisposti conformemente alle specifiche indicazioni che essa parte venditrice ha fornito alla parte acquirente.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 4 agosto 2017 n. 124 e della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, le parti contraenti dichiarano di non aver conferito al Notaio rogante alcun incarico di deposito e versamento su conto dedicato del prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, o somme destinate alla estinzione di gravami, ovvero spese non pagate o altri oneri dovuti in occasione del presente atto o ad esso connesse o correlate.

#### **Quietanza e Rinuncia all'ipoteca legale**

A fronte del pagamento dell'intero prezzo sopra indicato, la parte alienante rilascia espressa quietanza di saldo.

La parte venditrice rinuncia comunque ad ogni diritto di ipoteca legale.

#### **III) Provenienza**

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria degli immobili in oggetto in forza dei titoli riportati in premessa.

#### **IV) Situazione urbanistico-edilizia**

Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica, i signori \_\_\_\_\_

debitamente avvertiti in merito alle conseguenze anche penali delle dichiarazioni false o reticenti rese innanzi al Pubblico Ufficiale, previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, e successive modifiche ed integrazioni, dichiarano che il complesso residenziale in argomento, nella sua originaria consistenza è stato edificato anteriormente al 1° Settembre 1967;

- che il compendio immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione in forza di tutte le pratiche edilizie riportate in premessa;

- che successivamente non sono intervenute modifiche, variazioni o interventi tali, ai sensi di legge, da integrare gli estremi di abusi edilizi ovvero da necessitare del rilascio di licenze e/o concessioni edilizie, e pertanto la parte venditrice presta le più ampie garanzie per la regolarità urbanistica.

#### **\* Attestato di certificazione energetica**

Ai sensi della vigente normativa sulla certificazione energetica:

- si allega al presente atto sotto la lettera "C" l'Attestato di Prestazione Energetica registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale (CENED) della Regione Lombardia in data 24 giugno 2022 Codice identificativo n. \_\_\_\_\_ che la parte venditrice dichiara essere pienamente valido ed efficace e di cui garantisce la vigenza,

- la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica dell'edificio.

#### **\* Sicurezza degli impianti**

La parte venditrice presta altresì alla parte acquirente espressa garanzia per la conformità alle normative in materia di sicurezza, di tutti gli impianti, di cui all'art. 1 del D.M. Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, posti al servizio degli im-



mobili in oggetto.

#### V) Precisazioni e garanzie

Quanto in oggetto viene trasferito a corpo, nel suo stato attuale di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni, con ogni servitù, nulla escluso o riservato.

Fermo quanto garantito nel contratto preliminare di cui in premessa, garantisce, la parte venditrice, la proprietà di quanto in oggetto e la libertà da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, imposte e vincoli di qualsivoglia genere, iscritti o trascritti, e diritti comunque a terzi spettanti, ed in proposito presta manutenzione e difesa a sensi di legge per ogni caso e causa di molestia, danno od evizione.

La parte acquirente dichiara, infine, di aver ispezionato gli immobili, gli enti e gli spazi comuni, di aver ben controllato lo stato degli stessi e di averli trovati in tutto e per tutto conformi alle intese avute con la parte venditrice, e quindi riconosce l'immobile stesso di suo pieno e completo gradimento.

Le parti richiamato il più volte citato atto preliminare di compravendita confermano che i diritti edificatori residui per complessivi mc. 327 (trecentoventisette) come previsto dal Piano di Recupero Riva di Quarzano di cui alla surriferita convenzione urbanistica restano nella piena e totale disponibilità della parte venditrice, la quale si riserva il relativo diritto edificatorio su area di proprietà della medesima, senza alcun obbligo di rendiconto alla parte acquirente.

#### VI) Efficacia

Tutti gli effetti giuridici del presente negozio si intendono prodotti a far tempo dalla data odierna, ai sensi di legge.

#### VII) Regime fiscale

Il presente atto è soggetto all'imposta proporzionale di registro.

#### Detrazioni fiscali

La parte venditrice dichiara di volersi riservare il diritto ad eventuali detrazioni fiscali, ai sensi della legge 27 dicembre 1997 n.449 e dell'articolo 16 bis comma 8 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e di tutta la normativa di settore.

#### IX) Spese

Spese, imposte e tasse a carico della parte acquirente.

La presente scrittura resterà permanentemente depositata negli atti originali del Notaio autenticante le firme.

F.to \_\_\_\_\_

F.to \_\_\_\_\_

F.to \_\_\_\_\_

Repertorio n. \_\_\_\_\_

Raccolta n. \_\_\_\_\_

#### AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto / \_\_\_\_\_ aio per la residenza d \_\_\_\_\_ iscritto al

Collegio dei Notai di Brescia, che i signori:

( \_\_\_\_\_ ato :

\_\_\_\_\_ i,

\_\_\_\_\_ i

\_\_\_\_\_ , presso la società \_\_\_\_\_

persone della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza la scrittura che precede, nonché quanto allegato, nei modi di legge, essendo le ore 14 e 28 circa.

Io Notaio attesto inoltre che i signo: \_\_\_\_\_



da me previamentee ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti a Pubblico Ufficiale, hanno, ciascuno per quanto di propria spettanza, reso alla mia presenza la sopraestesa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ex D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.

Attesto altresì io Notaio di aver omesso ai medesimi la lettura della scrittura che precede e di quanto allegato per espressa dispensa datane dalle parti.

In Milano, Via San Vito n. 18, addì ventisette gennaio duemilaventitré (27.I.2023).

.....io. Impronta del sigillo

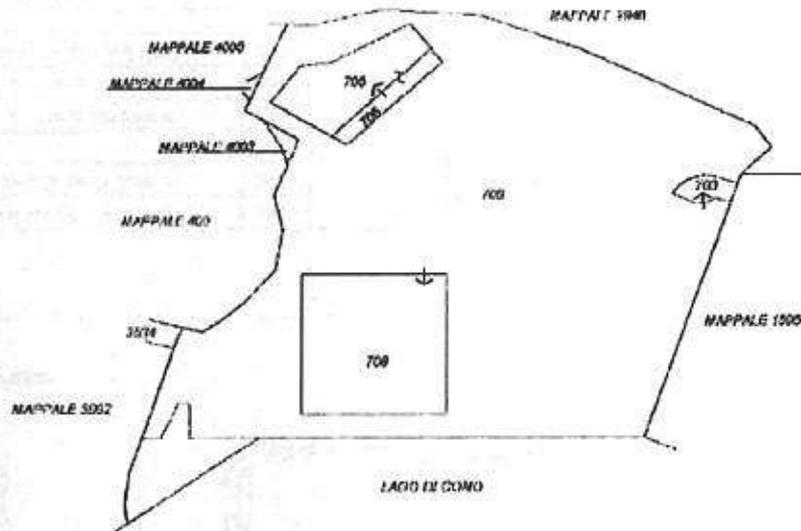


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Como**

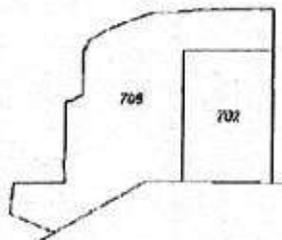
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Seveso Massimo  
Iscritto All'albo:  
Ingegneri  
Prov. Como N. 1283

Comune di Pognana Lario      Protocollo n. CO0126571 del 20/09/2022  
Sezione:      Foglio: 3      Particella: 3233      Tipo Mappale n. 125437      del 15/09/2022  
Dimostrazione grafica dei subalterni      Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



*Handwritten signature and notes in the right margin.*

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2023 - Comune di POGNANA LARIO(G773) - < Foglio 3 Particella 3233 >

Linea planimetrica in atti



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.
POGNANA LARIO		3	3233	125437	15/09/2022

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
702	via riva di quarzano	SNC	S1			RIMESSA
703	via riva di quarzano	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
704						SOPPRESSO
705	via riva di quarzano	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
706	via riva di quarzano	SNC	T-1 - S1			ABITAZIONE IN VILLINO

Visura telematica

*[Handwritten signatures and scribbles]*





Data: 20/10/2022 - n. T11178 - Richiedente: CCULNS66S29A/83E

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

Dichiarazione protocollo n. CO0105170 del 05/07/2022

Comune di Pognana Lario

Via Riva Di Quarzano

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 3233

Subalterno: 705

Compilata da:

Evoso Massimo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Como

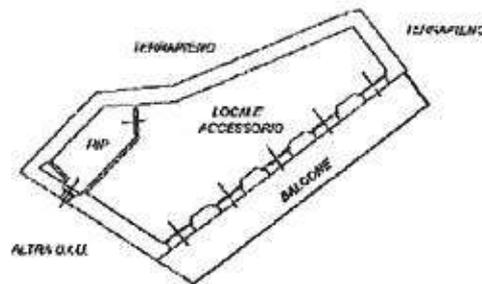
N. 1283

Planimetria

Seheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA h=2,40 mt



Comune di Pognana Lario (0773) - < Foglio 3 - Particella 3233 - Subalterno 705 >  
Via Riva di Quarzano n. SNC Piano T

Planimetria in scala

Data: 20/10/2022 - n. T11178 - Richiedente: CCULNS66S29A/83E

Formato scheda: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data 20/10/2022 - n. T11179 - Richiedente: CCULNS66S29A78JE

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

ISCRIZIONE protocollo n. CO0101512aal 09/07/2022

Comune di Pognana Lario

Via Riva Di Quazzano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 3142

Subalterno: 701

Compilata da:  
Seveso Massimo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Como

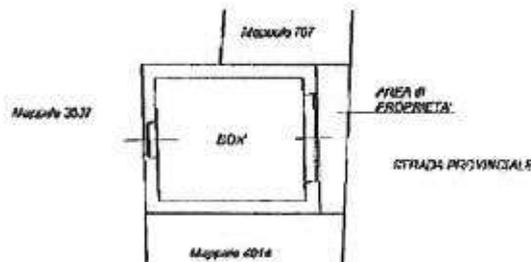
N. 1283

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA h=2,95 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2022 - Comune di POGNANA LARIO(G773) - c. Foglio 3 - Particella 3142 - Subalterno 701 ->  
VIA RIVA DI QUARZANO n. SNC Piano T

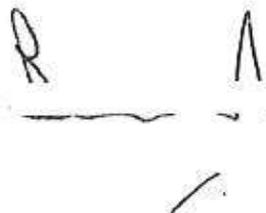
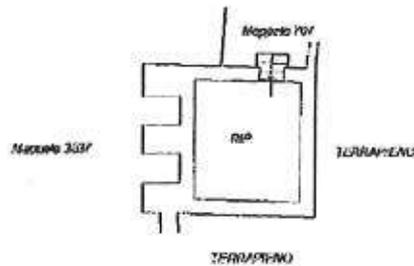
Ultima planimetria in sito

Data: 20/10/2022 - n. T11179 - Richiedente: CCULNS66S29A78JE

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

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como</b>	Dichiarazione protocollo n. CO0104458 del 04/07/2022	
	Comune di Pognana Lario Via Giacomo Matteotti oiv. SNC	
Planimetria Foglia n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Seveso Massimo
	Sezione: Foglio: 3 Particella: 3142 Subalterno: 2	Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Como N. 1283

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA h=2,00 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2022 - Comune di POGNANA LARIO (773) - < Foglia 3 - Particella 3142 - Subalterno 2 >  
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. SNC Piano S1

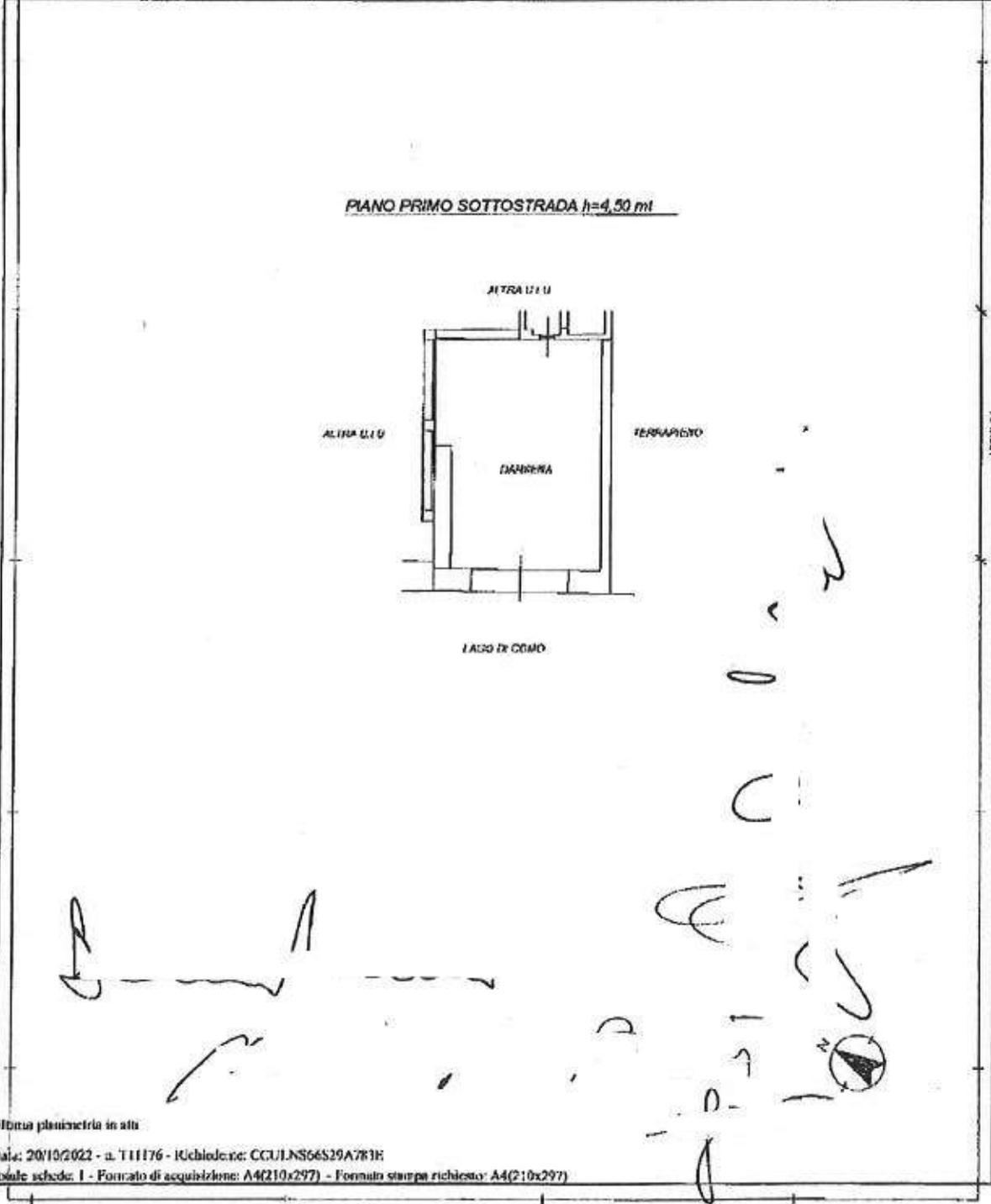
Questa planimetria è in atti



Data: 20/10/2022 - n. T11176 - Richiedente: CCULNS66S29A783E

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como</b>	Dichiarazione protocollo n. CO0130945 del 20/10/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pognana Lario Via Riva Di Quarzano div. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sesione:	Severo Massimo	
Foglio: 3	Iscritto all'albo:	
Particella: 3233	Ingegneri	
Subalterno: 702	Prov. Como	N. 1283

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2022 - Comune di POGNANA LARIO(G773) - < Foglio 3 - Particella 3233 - Subalterno 702 >  
VIA RIVA DI QUARZANO a. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti  
Data: 20/10/2022 - n. T11176 - Richiedente: CCULNS66S29A783E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47167099f2b521d23b1c57577a09c629



## STUDIO NOTARILE B. \_\_\_\_\_ I

E



Repertorio n. _____	Raccolta n. _____
---------------------	-------------------

**VENDITA**  
 **REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno dieci maggio duemilaventidue.

In \_\_\_\_\_

Davanti a me \_\_\_\_\_, notaio in Como, iscritto al Collegio notarile dei Distretti riuniti di Como e Lecco, alla presenza degli idonei, come essi mi dichiarano, e a me noti testimoni:

- \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ domiciliata a \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, domiciliata a \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ sono comparsi \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore unico e quindi, legale rappresentante della società " \_\_\_\_\_ ", con sede in Roma n. 2, con capitale sociale di euro \_\_\_\_\_ (diecimilaquattrocento virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como-Lecco \_\_\_\_\_ R.E.A. numero \_\_\_\_\_, in forza dei poteri attribuiti dal vigente statuto sociale, nonché dalla deliberazione dell'Assemblea dei soci in data 5 novembre 2021, che in estratto autentico è allegata sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 17 febbraio 2022 n. \_\_\_\_\_ di rep., di cui infra;

- \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_ codice fiscale dichiarato \_\_\_\_\_ coniugato in regime di comunione dei beni secondo la Legge dello Stato della California - Stati Uniti d'America (EE).

Il signor \_\_\_\_\_ a mezzo dell'interprete di cui in seguito, dichiara a me notaio di non conoscere la lingua italiana e di parlare la lingua inglese, lingua a me notaio non nota.

Detta lingua straniera è conosciuta da entrambi i testimoni, come essi mi dichiarano.

E', altresì, presente:

- \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di interprete del suddetto signor \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 55 l. n. 89 del 1913, tale nominata dal comparente; detta interprete, da me notaio ammonita sull'importanza delle funzioni che è chiamata a compiere, presta giuramento di adempiere



fedelmente al suo ufficio.

Dette parti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

premessi che

- il signor [redacted] dichiara di essere cittadino italiano;
- il signor [redacted] dichiara di essere cittadino francese;
- col presente atto la società [redacted] in

lato, ed il signor [redacted] dall'altro, intendono dare esecuzione al contratto preliminare di vendita a mio rogito in data 17 febbraio 2022 n. [redacted] di rep. registrato a Como in data 23 febbraio 2022 n. [redacted], trascritto a Como in data 23 febbraio 2022, n. [redacted] gen. e n. [redacted] part., pagati euro 1.800,00 (milleottocento virgola zero zero), di cui euro 200,00 (duecento virgola zero zero) per la registrazione del preliminare ed euro 1.600,00 (milleseicento virgola zero zero) per la caparra confirmatoria, avente ad oggetto il compendio immobiliare *infra* meglio descritto.

Tanto premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

#### 1) CONSENSO E OGGETTO

La società [redacted], come retro rappresentata, vende al signor [redacted] che accetta e acquista, il diritto di piena proprietà sul seguente compendio immobiliare che le parti così descrivono: compendio immobiliare denominato "Villa Marina" posto in Comune di CARATE URIO (CO), Via Regina n.ri 7-9, costituito da:

- un fabbricato da cielo a terra (edificio principale) adibito a civile abitazione disposto sui piani terra, primo e secondo, collegati da scala interna, composto da ingresso, cucina, w.c., locale tecnico e soggiorno a piano terra, da disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo e balcone a piano primo, e da disimpegno, due camere, ripostiglio, due bagni e balcone a piano secondo;

- box-autorimessa posto a piano primo sottostrada, di stretta pertinenza dell'edificio principale di cui sopra,

- un edificio accessorio costituito da

- \* unità immobiliare adibita a civile abitazione posta a piano primo composta da ingresso, cottura/tinello, camera e bagno;

- \* locale sgombero posto a piano terra, con annessa lavanderia e ripostiglio, di pertinenza dell'edificio principale di cui sopra,

il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune

- rispettivamente a seguito della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di



toponomastica in data 25 gennaio 2022 prot. n. C00013430 (per quanto concerne l'edificio principale), della denuncia di costituzione per unità edificate nel sottosuolo in data 29 settembre 2015 prot. n. C00121331 (per quanto concerne il box-autorimessa) e della denuncia di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica in data 25 gennaio 2022 prot. C00013239 (per quanto concerne le unità immobiliari nell'edificio accessorio) - come segue:

**in ditta alla parte alienante** (altresi conforme alle risultanze dei Registri immobiliari ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, terzo periodo, l. n. 52 del 1985),

risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di CARATE URIO - sezione urbana UR - Foglio 9 con i mappali:

**740 (settecentoquaranta) sub. 701 (settecentouno)** - Via Regina n. 7-9 - piani T-1-2 - categoria A/7 - classe 3 - vani 10 - Rendita Euro 1.575,19 (Rendita Catastale proposta ex D.M. 701/94) - totale superficie catastale mq. 250 (totale escluse aree scoperte mq. 242);

**740 (settecentoquaranta) sub. 702 (settecentodue)** - Via Regina n. 7-9 - piano S1 - categoria C/6 - classe 2 - m.q. 23 - Rendita Euro 122,35 - totale superficie catastale mq. 38;

**740 (settecentoquaranta) sub. 704 (settecentoquattro)** - Via Regina n. 7-9 - piano 1 - categoria A/3 - classe 1 - vani 2,5 - Rendita Euro 154,94 (Rendita Catastale proposta ex D.M. 701/94) - totale superficie catastale mq. 46 (totale escluse aree scoperte mq. 46);

**740 (settecentoquaranta) sub. 705 (settecentocinque)** - Via Regina n. 7-9 - piano T - categoria C/2 - classe 1 - m.q. 26 - Rendita Euro 73,85 (Rendita Catastale proposta ex D.M. 701/94) - totale superficie catastale mq. 53;

**740 (settecentoquaranta) sub. 703 (settecentotre)** - Via Regina n. 7-9 - piano T - bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 740 (area esterna).

E' altresì compreso il diritto di piena proprietà sull'area di terreno pertinenziale, in parte coperta ed in parte scoperta, posta in Comune di CARATE URIO (CO), distinta al Catasto Terreni del predetto Comune - sezione B - Foglio 9 con il mappale **740 (settecentoquaranta)** - ENTE URBANO - ettari 0 - are 5 - ca 35;

confina in corpo con: mulattiera, Via Regina, e mappale 2578.

**AVVERTENZA CATASTALE** - Si precisa che in forza della citata denuncia di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica in data 25 gennaio 2022 prot. C00013239, l'originario subalterno 2 del mappale 740 è stato soppresso costituendo i nuovi subalterni 704 e 705 del medesimo mappale 740.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare



sopra descritto, si fa espresso riferimento:

- anche ai fini del citato art. 29, comma 1 bis, primo periodo, l. n. 52 del 1985, alle planimetrie depositate in catasto che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allegano sub "A", sub "B", sub "C" e sub "D";

- all'elaborato planimetrico del fabbricato di cui tale compendio immobiliare è porzione che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente atto sub "E";

- all'estratto di mappa catastale che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente atto sub "F".

Ai sensi del citato art. 29, comma 1 bis, primo periodo, l. n. 52 del 1985, la parte alienante dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle suddette planimetrie, e in particolare, dichiara che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che non sono state presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti. La parte acquirente conferma quanto appena dichiarato dalla parte alienante in ordine alla conformità allo stato di fatto delle suddette planimetrie.

#### 2) PROVENIENZA

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto è pervenuto in forza di atto di vendita autenticato nelle firme dal notaio \_\_\_\_\_ a di Oggiono in data 25 ottobre 2005 n. \_\_\_\_\_ di rep., registrato a Lecco in data 3 novembre 2005 n. \_\_\_\_\_, trascritto a Como in data 10 novembre 2005, n. \_\_\_\_\_ gen. e n. \_\_\_\_\_ part..

#### 3) MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, e come posseduto, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza o ivi richiamati.

\*\*\*

Si precisa che alle unità immobiliari segue e compete il diritto di subingredire nella concessione precaria relativa alla darsena con area di pertinenza e posto auto scoperto posti in fregio alla Via Regina, e ciò nei limiti imposti dalla Concessione stessa o dalle norme di legge, con la precisazione che detti immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Carate Urio - a seguito della denuncia di costituzione in data 26 maggio 2020 prot. n. CO0034159 - censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carate Urio - sezione urbana UR - Foglio 9 con i mappali: 2.801 (duemilaottocentouno) sub. 1 (uno) - Via Regina SNC -

piano S1 - categoria C/6 - classe 3 - m.q. 85 - Rendita Euro 526,79 - totale superficie catastale mq. 114;

**2.801 (duemilaottocentouno) sub. 2 (due)** - Via Regina SNC - piano T - categoria C/6 - classe 1 - m.q. 100 - Rendita Euro 454,48 - totale superficie catastale mq. 106.

La parte alienante dichiara che il Comune di Carate Urio in data 26 marzo 2014, con decreto n. 76 - rep. n. 1541 - prot. n. 1397, ha rilasciato alla medesima parte "rinnovo concessione demaniale lacuale per area totale di mq. 105,00 costituita da darsena di mq. 105,00, scala metallica di mq. 4,68, copertura della darsena di mq. 98,00 e terrazzo di mq. 98,00, contraddistinta da parte del mappale 725 (oggi mappale 2801) Sez. Urio, Comune di Carate Urio, Provincia di Como", il cui canone annuale venne stabilito in euro 3.320,86 da adeguare annualmente in base agli indici ISTAT), per la durata di anni 9 (nove), e così con scadenza al 26 marzo 2023.

La parte acquirente dichiara di essere stata informata dalla parte alienante che la medesima parte alienante ha sottoscritto con i signori

» 2

la scrittura privata con la quale è stato concesso agli stessi il diritto di installare all'interno della darsena, e più precisamente sulla colonna dell'arco verso il lago lato sinistro, una cassetta non ingombrante necessaria a contenere le pompe idrauliche ed il rispettivo impianto elettrico adatti per il funzionamento della passerella del pontile che verrà concesso ai signori

A titolo di corrispettivo, la parte acquirente potrà ormeggiare la sua imbarcazione sul lato destro del pontile e raggiungere via terra lo stesso, a condizione che detto ormeggio non sia da considerarsi ricovero di lunga durata dell'imbarcazione stessa. Fatta salva la verifica in corso da parte del tecnico incaricato dai signori :

sulla possibilità di collocare tale dispositivo sul muro esterno della darsena in un contenitore stagno. Tale accordo potrà essere garantito unicamente in ottemperanza della concessione demaniale emanata e quindi scadrà se il concessionario non sarà più il medesimo.

#### 4) URBANISTICA ED EDILIZIA

La parte alienante dichiara, ai fini del d.P.R. n. 380 del 2001 e della l. n. 47 del 1985, e s.m.i.:

- in qualità di proprietaria, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonita mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci che le opere relative a quanto oggetto del presente atto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;



- che successivamente sono stati rilasciati e/o presentati al Comune di Carate Urio i seguenti provvedimenti edilizi e precisamente

\* permesso di costruire n. 1951 rilasciato in data 23 giugno 2006 (a seguito di provvedimento paesistico n. 1950 del 24 aprile 2006) per sistemazione facciata fabbricato esistente, sistemazioni esterne, formazione passerella pedonale soprastante S.P. Regina Teodolinda;

\* permesso di costruire n. 2153 rilasciato in data 2 maggio 2007 (a seguito di autorizzazione paesaggistica n. 141 del 2 novembre 2006 - prot. n. 50863, n. 104/LAGO/2006) per ristrutturazione darsena mediante rifacimento della copertura esistente;

\* permesso di costruire n. 2252 in data 8 ottobre 2007, in variante al permesso di costruire n. 1951, per opere di sistemazione esterne;

\* segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) presentata in data 3 aprile 2015, per opere interne di straordinaria manutenzione edificio residenziale, con realizzazione di piattaforma elevatrice;

\* segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) presentata in data 8 settembre 2015, per opere interne di straordinaria manutenzione edificio residenziale, con realizzazione di piattaforma elevatrice, con la precisazione che il giorno 21 settembre 2015 sono stati ultimati i lavori, come risulta dalla relativa comunicazione al Comune in pari data;

\* segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) presentata in data 8 settembre 2015, per opere interne di straordinaria manutenzione dependance, con la precisazione che il giorno 21 settembre 2015 sono stati ultimati i lavori, come risulta dalla relativa comunicazione al Comune in pari data;

- che in data 21 settembre 2015 è stata presentata dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta del rilascio del certificato di agibilità;

- che, per opere realizzate senza titolo autorizzativo e difformi alla S.C.I.A. dell'8 settembre 2015, in data 19 gennaio 2022, prot. n. 341, è stata presentata Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis d.P.R. n. 380 del 2001, con relazione tecnica asseverata dal tecnico abilitato, attestante che dette opere sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

La parte alienante dichiara, inoltre, che la superficie scoperta di pertinenza del compendio immobiliare in oggetto è inferiore a metri quadrati 5.000 (cinquemila).



La parte alienante dichiara, infine, che il compendio immobiliare in oggetto non richiede sanatoria ai fini dell'art. 31 l. n. 47 del 1985, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti prelieve licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni, comunque denominate.

#### 5) GARANZIE

La parte alienante presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione.

La parte alienante garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non ha ragione di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte alienante presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte alienante consegna gli attestati di prestazione energetica, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare e sono state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici di cui all'art. 6, comma 5, secondo periodo, d.lgs. n. 192 del 2005; ai sensi del citato art. 6, comma 3, detti attestati si allegano al presente atto sub "G" e sub "H", in copia certificata conforme.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del compendio immobiliare in oggetto.

I comparanti prendono atto che le visure ipotecarie sono aggiornate alla data del 9 maggio 2022.

#### 6) PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo, in euro 3.600.000,00 (tremilioneisicentomila virgola zero zero).

In relazione alla facoltà di depositare il prezzo della presente vendita di cui all'articolo 1 (commi 63 e 66) della legge 27.12.2013 n.147, per come modificata dall'art. 1



(comma 142) della legge n. 124 del 4.8.2017, le parti contraenti dichiarano di esserne state informate e di non aver conferito al Notaio rogante alcun incarico a tal riguardo.

Agli effetti dell'art. 35, comma 21, d.l. n. 223 del 2006, convertito nella l. n. 248 del 2006, le parti prendono atto che, qualora il corrispettivo pattuito sia occultato anche in parte, verranno applicate le sanzioni previste dall'art. 1, comma 498, l. n. 266 del 2005.

Le parti, consapevoli delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che detto prezzo viene regolato come segue:

- quanto a euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero), corrispondenti alla caparra confirmatoria di cui al citato contratto preliminare, mediante un bonifico bancario dell'importo di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), eseguito in data 13 gennaio 2022, tramite Banca UBS, e un bonifico bancario dell'importo di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) n. \_\_\_\_\_, eseguito in data 17 febbraio 2022, tramite \_\_\_\_\_

Coop. - Filiale di Como, entrambi a favore di \_\_\_\_\_

- quanto a euro 3.280.000,00 (tremilioniduecentottantamila virgola zero zero), mediante un bonifico bancario di pari importo n. \_\_\_\_\_, eseguito in data 5 maggio 2022, tramite \_\_\_\_\_

- Filiale di Como, a favore di \_\_\_\_\_

La parte alienante, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia alla parte acquirente quietanza dell'intero prezzo.

La parte acquirente dichiara che il prezzo di cui sopra è stato pagato da essa parte acquirente con mezzi propri.

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

a) che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle sopra analiticamente indicate, e

b) ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ., della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 39, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como-Lecco \_\_\_\_\_ iscritta al R.E.A. con la qualifica di intermediario al numero \_\_\_\_\_, in forza di Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 2 d.m. Sviluppo economico 26 ottobre 2011, il cui legale rappresentante è \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_



(CO) \_\_\_\_\_ sidente a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, il  
 quale mediatore ha percepito a titolo di provvigione,  
 rimborso spese e I.V.A.:  
 - da parte di essa alienante, la complessiva somma di euro  
 79.560,00 (settantanovemilacinquecentosessanta virgola zero  
 zero), al netto della ritenuta d'acconto, somma che verrà  
 corrisposta mediante bonifico bancario entro e non oltre 10  
 giorni dalla data odierna;  
 - da parte di essa acquirente la complessiva somma di euro  
 73.200,00 (settantatremiladuecento virgola zero zero), somma  
 corrisposta mediante un bonifico bancario di pari importo,  
 con valuta in data 27 aprile 2022, con accredito sul conto  
 corrente intestato alla società di mediazione in essere  
 presso \_\_\_\_\_.

- Filiale di Como.

#### 7) IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

#### 8) CONSEGNA ED EFFETTI

Le parti dichiarano che quanto in oggetto è stato consegnato  
 alla parte acquirente in data odierna.

Gli effetti del presente atto decorrono, tra le parti, da  
 oggi, a eccezione dell'I.MU., che, ove dovuta, è a carico  
 della parte acquirente secondo il computo di cui all'art. 9,  
 comma 2, d.lgs. n. 23 del 2011.

Agli effetti dell'esenzione dalla esperibilità dell'azione  
 revocatoria fallimentare ai sensi dell'art. 67, comma 3,  
 lett. c), r.d. n. 267 del 1942, come modificato dall'art. 2  
 l. n. 80 del 2005, la parte acquirente dichiara che il  
 compendio immobiliare in oggetto, unitamente alle sue  
 pertinenze, è destinato a costituire l'abitazione principale  
 propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado.

La parte acquirente esonera la parte alienante dalla  
 consegna dei titoli e documenti di cui all'art. 1477, comma  
 3, cod. civ..

#### 9) DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti dichiarano che il presente trasferimento è esente  
 da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 bis, d.P.R.  
 n. 633 del 1972, con conseguente assoggettamento dello  
 stesso a imposta di registro, ipotecaria e catastale,  
 trattandosi di cessione di porzione a destinazione  
 abitativa, e relative pertinenze, effettuata da soggetto  
 passivo I.V.A. ma per la quale non ricorrono le condizioni  
 richieste dalla citata norma per l'assoggettamento a I.V.A..

La parte acquirente, con riferimento alle unità immobiliari  
 censite con la particella 740 subb. 701-702 e 705, dichiara,  
 ai fini dell'art. 1, comma 1, secondo periodo, Tariffa,  
 Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, che il  
 trasferimento ha per oggetto casa di abitazione non  
 classificata in categoria catastale A1, A8 o A9 (e,



precisamente, classificata in categoria A7) e relative pertinenze e, inoltre, ai sensi della nota II bis alla disposizione appena citata:

a) che intende stabilire la propria residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato entro diciotto mesi dalla data odierna;

b) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge o con la controparte di un'unione civile dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lett. c), della predetta nota.

Stante quanto sopra dichiarato dalla parte acquirente, tale trasferimento è assoggettato a imposta di registro con l'aliquota del 2% (due per cento), ai sensi dell'art. 1, comma 1, secondo periodo, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

La parte acquirente prende atto che si verificherà la decadenza dai benefici fiscali invocati, qualora proceda all'alienazione a titolo oneroso o gratuito del bene acquistato prima che siano trascorsi cinque anni dalla data odierna, salvo che non provveda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale nei termini di legge.

La parte acquirente, con riferimento all'unità immobiliare censita con la particella 740 sub. 704, dichiara che il trasferimento di cui al presente atto, avendo a oggetto fabbricato e/o relativa pertinenza, è assoggettato a imposta di registro con l'aliquota del 9% (nove per cento), ai sensi dell'art. 1, comma 1, primo periodo, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

Ai fini dell'art. 1, comma 497, l. n. 266 del 2005, la parte acquirente dichiara di essere persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che oggetto della cessione è immobile a uso abitativo e relative pertinenze, e richiede che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, d.P.R. n. 131 del 1986, che, al solo fine di agevolare la liquidazione da parte dell'ufficio, si indica in euro 204.596,00 (duecentoquattromilacinquecentonovantasei virgola zero zero) con riferimento alle unità immobiliari censite al foglio 9, particella 740, subb. 701-702 e 705 e in euro 19.523,00 (diciannovemilacinquecentoventitre virgola



zero zero) con riferimento all'unità immobiliare censita al foglio 9, particella 740, sub. 704.

La parte acquirente dichiara di non avere titolo per usufruire del credito di imposta di cui all'art. 7, commi 1 e 2, l. n. 448 del 1998 o di cui all'art. 64, comma 7, d.l. n. 73 del 2021, convertito con l. n. 106 del 2021.

Ai sensi della nota all'art. 10, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, la parte acquirente chiede che l'imposta di registro versata in sede di registrazione del citato contratto preliminare sia imputata quanto a euro 1.600,00 (millesecento virgola zero zero) all'imposta principale dovuta per la registrazione del presente atto.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 d.l. n. 70 del 1988, convertito con l. n. 154 del 1988, con particolare riferimento al comma 2 bis, trattandosi di compendio immobiliare con attribuzione di rendita catastale proposta ai sensi del d.m. Finanze n. 701 del 1994.

Infine, il presente atto:

\* è assoggettato:

- a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 (cinquanta,) ai sensi dell'art. 10, comma 3, d.lgs n. 23 del 2011;

\* è esente dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, ai sensi del citato art. 10, comma 3, d.lgs n. 23 del 2011.

#### 10) DIRITTO DI FAMIGLIA

I regimi e i vincoli matrimoniali o previsti dalla l. n. 76 del 2016 sono stati dichiarati dalla parte interessata.

Il signor DI [redacted] dichiara di essere coniugato, in regime di comunione dei beni, con la signora

[redacted]

#### 11) PRIVACY

Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), le parti comparenti, ricevuta la debita informativa su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, nella consapevolezza dell'importanza del servizio, autorizzano il notaio rogante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente atto; il consenso è reso a tempo indefinito in quanto connesso ad atto notarile avente validità non limitata nel tempo.

#### 12) NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

I comparenti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:



- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs.;
- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

### 13) SPESE

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

I comparenti dichiarano:

- \_\_\_\_\_ di essere libero professionista e mi consegna la carta d'identità n° \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_ di essere libero professionista e mi consegna il passaporto rilasciato dalla competente autorità francese il 14 maggio 2015.

Le parti comparenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Di quest'atto è stata data lettura, in presenza dei testimoni, quanto all'originale italiano da me notaio e quanto alla traduzione in lingua inglese, posta in calce all'originale, dall'interprete, alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto in lingua italiana da persona di mia fiducia e da me completato a mano, e tradotto dall'interprete in lingua inglese, è composto da sette fogli per tredici pagine.

Sottoscritto alle ore 14,59.

Firmato: \_\_\_\_\_

Repertory no. \_\_\_\_\_

Digest no. \_\_\_\_\_

### SALE

### ITALIAN REPUBLIC

On this tenth day of the month of May in the year twenty twenty-two.

In \_\_\_\_\_ my office at \_\_\_\_\_

Before me \_\_\_\_\_ notary in Como, registered with the College of Notaries of the Combined Districts of Como and Lecco, in the presence of the eligible persons, as they declare to me, who are the witnesses that are known to me:

- \_\_\_\_\_, born in \_\_\_\_\_ resident at \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_, born \_\_\_\_\_, resident at \_\_\_\_\_

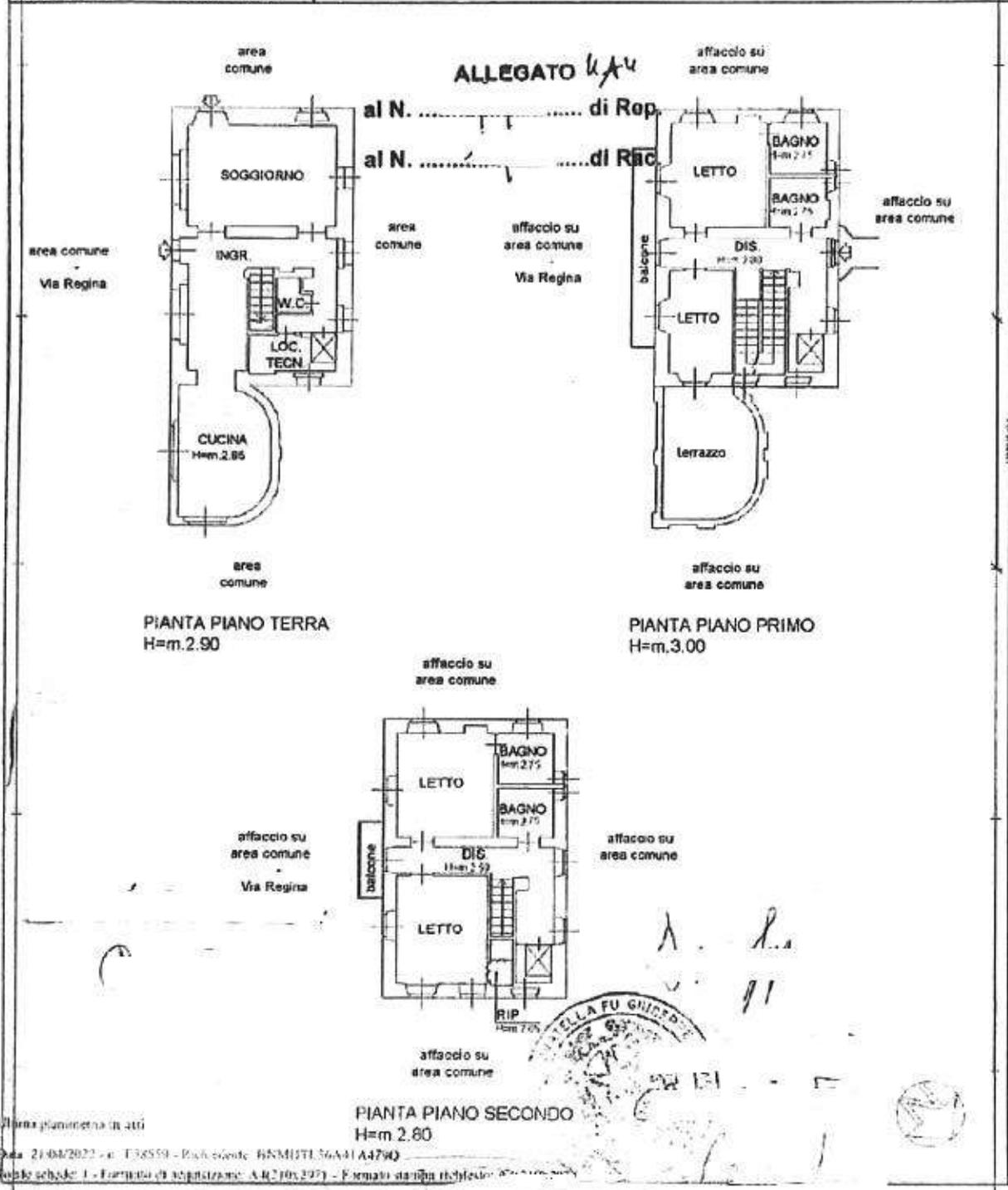
\_\_\_\_\_ have appeared

- \_\_\_\_\_, born in \_\_\_\_\_



Data 21/04/2022 - n. T38559 - Richiedente: BNMDTL56A41A479Q

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Como</b>	Dichiarazione protocollo n. CO0013430 del 25/01/2022 Comune di Carate Urio Via Regina		civ. 7-9
	Identificativi Catastali: Sezione: UR Foglio: 9 Particella: 740 Subalterno: 701	Compilata da: Corti Gianni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecco	N. 127
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200			



Ultima planimetria in atti

Data 21/04/2022 - n. T38559 - Richiedente: BNMDTL56A41A479Q

Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A-R2 (0x297) - Formato stampa richiesto: A-R2 (0x297)

Catasto dei Fabbricati - Sintesi al 21/04/2022 - Comune di CARATE URIO (R330) - Sez. urbana UR - Foglio 9 - Particella 740 - Subalterno 701 - VIA REGINA n. 7-9 Piano F.1 - 2

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4716708926521d23bfc657577ab9c629



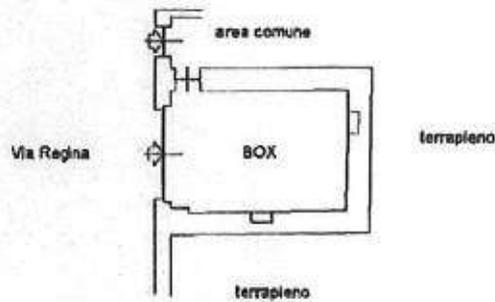
Data: 21/04/2022 - n. T38562 - Richiedente: BNMDTL56A4IA479Q

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

Dichiarazione protocollo n. CO0121331 del 29/09/2019	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carate Urio	
Via Regina <span style="float: right;">olv. 4</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Corti Gianni
Sezione: UR	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 9	Prov. Lecco <span style="float: right;">N. 127</span>
Particella: 740	
Subalterno: 702	

Scheda n. 1      Scala 1:200

ALLEGATO <sup>434</sup>  
al N. .... di Rep.  
al N. .... di Rac.



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
(Piano Interrato)  
H=m.2.40

*1 - 1*  
*V' // //*  
ENC. DI RACCORDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2022 - Comune di CARATE URIO(730) - Sez. urbana UR - Foglio 9 - Particella 740 - Subalterno 702 - VIA REGINA n. 7-9 Piano S1

Classe planimetria in 416

Data: 21/04/2022 - n. T38562 - Richiedente: BNMDTL56A4IA479Q

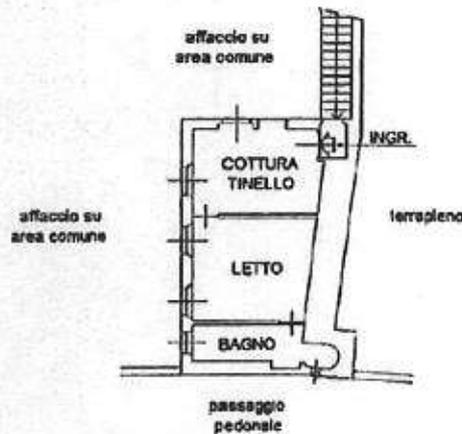
Tabella scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(210x297)



Data: 21/04/2022 - n. T38564 - Richiedente: BNMDTL36A41A479Q

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Como	Dichiarazione protocollo n. CO0013239 del 25/01/2022	
	Comune di Carate Urio Via Regina	civ. 7-9
Identificativi Catastali: Sezione: UR Foglio: 9 Particella: 740 Subalterno: 704	Compilata da: Corti Gianni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecco	N. 127
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200		

ALLEGATO <sup>UCU</sup>  
 al N. .... di Rep.  
 al N. .... di Rac.



PIANTA PIANO PRIMO  
 H=m.2.70

*[Handwritten signatures and stamps]*

Planimetria in scala  
 Data: 21/04/2022 - n. T38564 - Richiedente: BNMDTL36A41A479Q  
 Formato stampa (indirizzo: A4(210x297)) - Formato stampa (indirizzo: A4(210x297))

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2022 - Comune di CARATE URIO(B730) - < Sez. urbana UR - Foglio 9 - Particella 740 - Subalterno 704 >  
 VIA REGINA n. 7-9 Piano 1

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47167099f2b521d23b1c57577ab9c629

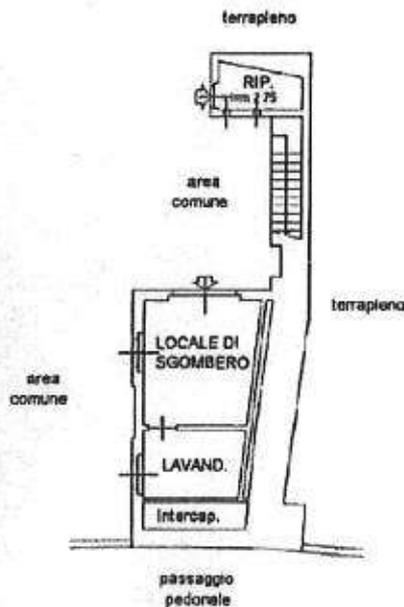


Data: 21/04/2022 - n. T38565 - Richiedente: BNMDTL56A41A479Q

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Como	Dichiarazione protocollo n. CO0013239 del 25/01/2022 Comune di Carate Urio Via Regina <span style="float: right;">civ. 7-9</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: UR Foglio: 9 Particella: 740 Subalterno: 705	Compilata da: Corti Gianni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecco <span style="float: right;">N. 127</span>

Planimetria  
 Scheda n. 1      Scala 1:200

**ALLEGATO** u>4  
 al N. .... di Rep.  
 al N. .... di Rac.



PIANTA PIANO TERRA  
 H=m.3.00

Handwritten notes and a circular official stamp. The stamp contains the text 'UFFICIO PROVINCIALE DI COMO' and 'CATASTO FABBRICATI'. There are also some illegible handwritten signatures and initials.

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 21/04/2022 - Comune di CARATE URIO(B730) - < Sez. urbana UR - Foglio 9 - Particella 740 - Subalterno 705 - VIA REGINA n. 7-9 Piano Y

Questa planimetria in atto

Data: 21/04/2022 - n. T38565 - Richiedente: BNMDTL56A41A479Q

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



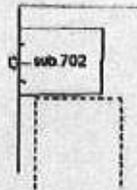
Data: 21/04/2022 - n. T44391 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Corti Gianni
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Lecco	N. 127

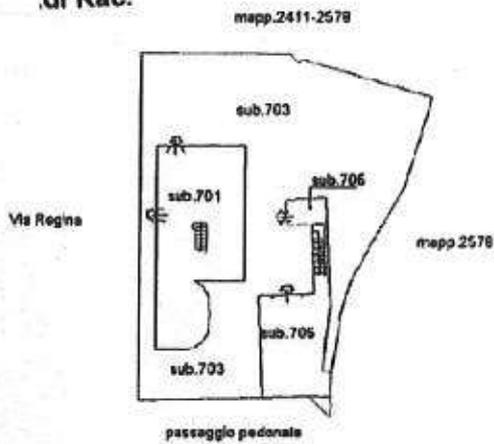
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Como

Comune di Carate Urio	Protocollo n. CO0013239 del 25/01/2022
Sezione: UR Foglio: 9 Particella: 740	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

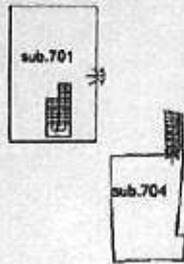
ALLEGATO <sup>KEY</sup>  
al N. .... di Rep.  
al N. .... di Rac.



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
(Interrato)



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Handwritten notes and signatures, including the name "DONATEL" and other illegible scribbles.

Ultima planimetria in atti

Data: 21/04/2022 - n. T44391 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(110x297) - Formato stampa richiesto: A3(110x297) - Formato di uscita non utilizzato

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2022 - Comune di CARATE URIO(B7310) - < Sez. urbana UR - Foglio 9 Particella 740 -



ALLEGATO AFY  
al N. .... di Rep.  
al N. .... di Rac.

Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIO SOTTI

V. n. tel. 031 408 2023



Comune: CO  
Pag. n. 1004  
Scale originali: 1:100  
Dimensioni cartina: 20x10 cm  
Data: 21 Apr 2022, 9:52:23  
URL: http://www.comune.como.it/

L-150R500

Particella 740



N. di repertorio

N. di raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2014 (duemilaquattordici), il giorno 5 (cinque) del mese di dicembre,

in nel mio studio,

Avanti a me, dottor Notaio in Como, iscritto al Collegio Notarile di Como,

e alla presenza dei signori:

nato a il  
domiciliato in , e  
CA, nata a domiciliata

in  
intervenuti quali testimoni, aventi i requisiti di legge, come mi confermano (il testimone signora chiara pure di conoscere la lingua inglese);

sono personalmente comparsi i signori:

per la Parte venditrice:

nato a il , resi-  
dente a  
codice fiscale:

ato a re-  
sidente a  
codice fiscale: F

in taluni documenti anche indicato come )

IO, nato a resi-  
dente a  
codice fiscale:

in taluni documenti anche indicato come O

cittadini italiani;

per la Parte acquirente:

a) nato a Po-  
, residente a

elettivamente domiciliato in Italia per gli effetti del presente atto in a

codice fiscale:  
(cognome) (nome), nata

il residente a

elettivamente domiciliata in Italia per gli effetti del presente atto in

codice fiscale:  
cittadini del Regno di Svezia, Stato membro dell'Unione Europea;

persone tutte della cui identità personale io notaio sono certo;

è pure presente la signora:



LA. nata a Como il 20/01/1955 residente a  
9,

scelta ad interprete dai predetti signori

la medesima, della cui identità personale parimenti io notaio sono certo, da me ammonita a sensi di legge, presta giuramento di adempiere fedelmente al suo ufficio.

I signori L. e M. che hanno dichiarato, a mezzo del nominato interprete, di non conoscere la lingua italiana ma di conoscere quella inglese, mi hanno richiesto, sempre a mezzo dell'interprete, di far constare per atto pubblico del presente contratto (fatta avvertenza che, quanto dichiarato dai medesimi signori viene a me comunicato in lingua italiana a mezzo dell'interprete predetto, nei termini di cui in appresso).

I componenti predetti  
convengono e stipulano quanto segue:  
i fratelli germani, signori 1

, ciascuno in ragione della  
quota indivisa di 1/3 (un terzo) di comproprietà di sua spettanza, e tutti pertanto complessivamente per l'intero,  
vengono  
ai coniugi, signori

che accettano ed acquistano,  
in COMUNE DI VARENNA,  
frazione Fiumelatte, località "La Gatta",  
il diritto di proprietà

e comunque ogni diritto di competenza della Parte venditrice inerente compendio immobiliare abitativo da cielo a terra, convenzionalmente noto come "Villa La Gatta", con accesso dalla via Statale snc,

costituito da:  
"villetta" con area a giardino scoperta pertinenziale, articolata su due livelli (seminterrato e terra) collegati da scala esterna, con altresì banchina e portichetto con cabine ed aiuola in corpo autonomo rispetto all'anzidetta "villetta";  
il tutto è più in dettaglio articolato come segue:

a piano seminterrato:  
darsena, w.c., cottura, disimpegno, sala giochi e due vani sgombero;

a piano terra:  
quattro camere, disimpegno, ingresso, w.c., bagno, cucina, soggiorno, guardaroba e terrazzo;

ed altresì,  
nel predetto corpo autonomo, banchina, portichetto, due cabine ed aiuola a piano seminterrato, con soprastante posto auto scoperto;

detti enti sono distinti presso l'Agenzia del Ter-



ritorio di Lecco con i seguenti

dati identificativi

di Catasto Fabbricati:

foglio 4 (quattro) mappale 1512 (millecinquecentodici) sub 701 (settecentouno), via Statale n.50, p.T-S1, cat.A/7, cl.2, vani 3,5, euro 596,51;

foglio 4 (quattro) mappale 1512 (millecinquecentododici) sub 702 (settecentodue), via Statale n.50, p.T, cat.C/6, cl.1, mq.10, euro 47,00;

enti catastalmente intestati per la piena ed esclusiva paritetica proprietà indivisa ai tre venditori,

storicamente:

derivanti dal classamento delle schede planimetriche, depositate a Catasto, di corredo alla denuncia di variazione registrata all'Agenzia del Territorio di Lecco il 4 dicembre 2014 n.prot.LC0120612 (con soppressione dell'ente mappale 1512/1);

foglio 4 (quattro) mappale 2735 (duemilasettecentotrentacinque) sub 701 (settecentouno), via Statale n.50, p.T-S1, cat.A/7, cl.2, vani 10,5, euro 1.789,52,

ente catastalmente intestato per la paritetica proprietà superficiaria indivisa ai tre venditori, mentre la proprietà dell'area risulta intestata al "Demanio dello Stato" con sede in Roma (codice fiscale (            7),

storicamente:

derivante nei suoi dati identificativi dalla registrazione della scheda planimetrica, depositata a Catasto, di corredo alla denuncia di variazione recepita dall'Agenzia del Territorio di Lecco il 4 dicembre 2014 n.prot.LC0120621 (con soppressione dell'ente mappale 1512/2), senza incidenza sulla rendita e i dati di classamento in genere;

foglio 4 (quattro) mappale 1663 (milleseicentosessantatré) sub 1 (uno), via Statale snc, p.S1-1, cat.C/2, cl.U, cons.mq.22, euro 52,27;

ente anch'esso catastalmente intestato per la paritetica proprietà superficiaria indivisa ai tre venditori, mentre la proprietà dell'area risulta intestata al "Demanio dello Stato" con sede in Roma (codice fiscale            .

**Coincidenza con il Catasto Terreni:**

gli enti anzidetti di C.F., risultano altresì individuati anche a Catasto Terreni, per mera coincidenza e collegamento con Catasto Fabbricati, quali enti urbani, per definizione privi di intestazione,

e precisamente,

C.T. dell'Agenzia del Territorio di Lecco:

. foglio (logico) 9 (nove), mappale 1512 (millecinquecentodici), e.u., are 04.55, partita 1

tramite Tipo Mappale 8 maggio 1985 n.prot.LC0120093, in atti dal 3 dicembre 2014;

. foglio (logico) 9 (nove), mappale 2734 (duemilasettecentotrentaquattro), e.u., are 00.60, partita 1



tramite Tipo Mappale 8 maggio 1985 n.prot.LC0120110, in atti dal 3 dicembre 2014 (ex mappale 1663);

. foglio (logico) 9 (nove), mappale 2735 (duemilasettecentotrentacinque), e.u., are 01.85, partita 1

tramite Tipo Mappale 8 maggio 1985 n.prot.LC0120102, in atti dal 3 dicembre 2014.

**COERENZE,**

a corpo da nord verso est, in linea di contorno, con riferimento alle mappe di C.T.:

mappale 1798 per breve tratto, strada Via Statale, lago di Como (ramo di Lecco).

\*\*\*

DICHIARAZIONI AI SENSI DELL'ART. 29, COMMA 1 BIS, LEGGE 27 FEBBRAIO 1985, N. 52, COME MODIFICATO DALL'ART. 19 DEL D.L. 31 MAGGIO 2010 N. 78, CONVERTITO CON LEGGE DEL 30 LUGLIO 2010, N. 122.

La Parte venditrice, intestataria delle unità immobiliari urbane sopra descritte, dichiara che i dati catastali retro indicati e le schede planimetriche, depositate a catasto, sono conformi allo stato di fatto, precisando che non sussistono difformità tali da influire sulla definizione delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa; la Parte acquirente prende atto di quanto sopra.

Si dà atto che l'intestazione catastale delle dette unità immobiliari urbane vendute è conforme alle risultanze dei registri immobiliari (salvo che per la mancanza di continuità delle trascrizioni in dipendenza delle successioni ereditarie di cui oltre alla "PROVENIENZA", continuità che risulterà per effetto della trascrizione delle relative accettazioni tacite di eredità da effettuarsi in modo contestuale alla trascrizione del presente atto).

**REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA**

Il signor \_\_\_\_\_ ) dichiara di essere libero di stato civile.

Il signor \_\_\_\_\_ ) dichiara di essere libero di stato.

Il signor \_\_\_\_\_ ) dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Dichiara peraltro il predetto signor \_\_\_\_\_ che quanto dedotto è in ogni caso suo bene personale, indipendentemente dal regime patrimoniale della famiglia intercorrente col coniuge, per acquisto fattone a titolo ereditario (come appresso indicato in "PROVENIENZA"), non oggetto successivamente all'acquisto di convenzione matrimoniale di alcun tipo.

I signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di comunione degli acquisti (più esattamente "comproprietà coniugale") secondo il diritto vigente nella propria nazione di cittadinanza.



### PROVENIENZA

Dichiarano i venditori di aver acquistato quanto dedotto per compendio delle successione ereditarie, ambo devolute per legge, in morte dei comuni genitori, signori:

...e, nata a ... il  
... in vita residente in ...  
febbraio 2000 (dichiarazione di successione reg. a Lecco il 27 luglio 2000 n. ...)  
... ato a ... il ... in vita residente in ... e deceduto il 30 novembre 2007 (dichiarazione di successione reg. a Lecco il 19 novembre 2008 n. ... ed ivi trascritta il 25 febbraio 2009 nn. ... cui fece seguito dichiarazione di successione modificativa - integrativa della precedente reg. a Lecco il 18 dicembre 2012 n. ... ed ivi trascritta il 23 aprile 2014 nn. ...).

### PREZZO

Dichiarano le Parti che la presente vendita è stipulata per il prezzo di euro 2.150.000,00 (duemilionicentocinquantamila virgola zero zero), somma che la Parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla Parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e liberazione con rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante.

### DICHIARAZIONI RELATIVE ALLA LEGGE 248/2006

Le Parti, consapevoli delle sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) per l'ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e delle relative sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione di dati,

dichiarano,

sotto la propria responsabilità:

1) entrambe, che la corresponsione del prezzo, come sopra determinato, è avvenuta come segue:

... quanto ad euro 300.000,00, sono stati corrisposti a titolo di caparra confirmatoria, come da contratto preliminare di cui infra, e qui imputati a prezzo, mediante tre bonifici bancari dell'eguale importo di euro 100.000,00 ciascuno, effettuati il 2 settembre 2014 (data valuta) in cui ordinante fu la Parte acquirente, con addebiti su ... filiale di ...

ed accrediti sulle seguenti coordinate bancarie:

... n. ... presso Agenzia di Milano, via Petrella, di ... " , codice IBAN ... Bic/Swift ... , riconducibile

le al signor

... n. ... presso Agenzia n. ... di Milano di " ... codice IBAN



..... Bic/Swift ..... riconducibi-  
le al signor  
.. n. ..... presso Agenzia n.24 di "  
....., codice  
Bic ..... riconducibile al signor F

. quanto ad euro 1.850.000,00, sono stati corrisposti median-  
te 6 (sei) assegni circolari, non trasferibili, emessi in da-  
ta odierna da ".....", agenzia 1 di Como,  
e precisamente:

- . n. .... di euro 500.000,00 intestato ..
- . n. .... di euro 116.667,00 intestato
- . n. .... di euro 500.000,00 intestato
- . n. .... di euro 116.667,00 intestato
- . n. .... di euro 500.000,00 intestato
- . n. .... di euro 116.666,00 intestato

2) la Parte venditrice, di essersi avvalsa:

. del mediatore ..... nato a ..... il  
.....  
cittadino italiano, quale titolare dell'im-  
presa individuale omonima (.....) corrente in  
..... 3, codice fiscale e n. di i-  
scrizione al Registro delle Imprese di Como

REA ..... partita IVA ..... , iscritto al  
ruolo degli agenti di affari in mediazione della CCIAA di Co-  
mo a decorrere dal 4 maggio 2006, e di aver versato al detto  
mediatore, a titolo di compenso, oneri fiscali e spese per la  
mediazione occorsa, la somma di euro 50.607,90 mediante tre  
assegni circolari non trasferibili dell'eguale importo di eu-  
ro 16.869,30 ciascuno, e precisamente:

- n. .... - 09, emesso il 3 dicembre 2014 dalla filiale  
di Milano 01886 di '.....'
- n. .... - 04, emesso il 4 dicembre 2014 dalla filiale  
di via Piave n.1 di Milano della ".....";
- n. .... - 09, emesso il 4 dicembre 2014 dalla filiale  
n.2069 di Milano della '.....'

. del mediatore ..... " con sede in  
..... codice fiscale e n. di iscrizione  
al Registro delle Imprese di Como REA  
n. .... in persona del legale rappresentante signora  
..... nata a ..... la (.....) il 5  
maggio 1972, domiciliata come sopra presso la società rappre-  
sentata, codice fiscale ..... di aver versa-  
to al detto mediatore, a titolo di compenso, oneri fiscali e  
spese per la mediazione occorsa, la somma di euro 25.304,10



mediante tre assegni circolari non trasferibili dell'eguale importo di euro 8.434,70 ciascuno, e precisamente:

- n. \_\_\_\_\_ emesso il 3 dicembre 2014 dalla filiale di Milano di " \_\_\_\_\_ ";
- n. \_\_\_\_\_ , emesso il 4 dicembre 2014 dalla filiale di \_\_\_\_\_ di Milano della \_\_\_\_\_ ';
- n. \_\_\_\_\_ - 10, emesso il 4 dicembre 2014 dalla filiale n.2069 di Milano della " \_\_\_\_\_ ";

3) la Parte acquirente, di essersi avvalsa, in relazione alla conclusione del presente contratto, dell'opera:

. del medesimo mediatore " \_\_\_\_\_ retro compiutamente identificato e generalizzato, e di aver versato al medesimo, a titolo di compenso, oneri fiscali e spese per la mediazione occorsa, la somma di euro 78.690,00 mediante assegno circolare, non trasferibile, emesso in data odierna, da " \_\_\_\_\_ , agenzia 1 di Como, n. \_\_\_\_\_

. del medesimo mediatore \_\_\_\_\_ , in persona del legale rappresentante sopra, retro compiutamente identificato e generalizzato, e di aver versato al medesimo, a titolo di compenso, oneri fiscali e spese per la mediazione occorsa, la somma di euro 39.345,00 mediante assegno circolare, non trasferibile, emesso in data odierna, da \_\_\_\_\_ , agenzia 1 di Como, n. !

#### DICHIARAZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

La Parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) per l'ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, dichiara, sotto la propria responsabilità, che le opere relative ai due corpi di fabbrica dedotti in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Dichiara che successivamente, nei fabbricati in oggetto, sono state effettuate opere di ristrutturazione in base ed in conformità alle seguenti concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal COMUNE DI VARENNA ai sensi della legge n.724/94 (intestate alla defunta signora \_\_\_\_\_ , e precisamente:

- . conc.n.12/85 reg. condoni del 23 ottobre 1998;
- . conc.n.11/95 reg. condoni del 12 dicembre 1998.

Dichiara ultroneamente che la "Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia" con protocollo n.124 GZ del 12 giugno 1971, risposta del 15 dicembre 1970, ha rilasciato con riferimento a parte della porzione immobiliare dedotta nulla osta per "sistemazione a magazzino e costruzione terrapieno consolidamento".

Dichiara ancora che su quanto qui dedotto, non sono state compiute ulteriori opere per le quali si rendessero necessari provvedimenti autorizzativi da parte del COMUNE DI VARENNA,



dando atto che ogni onere ed obbligo scaturente da provvedimenti ed istanze amministrative pendenti (tanto presso il detto COMUNE DI VARENNA, quanto presso altre Pubbliche Autorità) permangono a carico di essa Parte venditrice.

Dichiara infine che le aree scoperte inerenti il compendio abitativo in contratto sono strettamente pertinenti dello stesso ed hanno superficie inferiore a mq.5.000 (cinquemila).

**DICHIARAZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA RELATIVA AL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA**

La Parte venditrice (signori \_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ ) si dichiara edotta in ordine a quanto previsto dal D. Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 (e successive modifiche ed integrazioni) e consapevole delle sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) per l'ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, dichiara che non ricorre l'obbligo di dotazione nè di emissione ed allegazione al presente atto dell'"Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica" di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/5018 del 2007, n. 8/5773 del 2007 e n. 8/8745 del 2008 nonchè di cui alla legge regionale n. 24/2006 (e successive modificazioni ed integrazioni), poichè l'unità immobiliare abitativa qui venduta è priva di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, come peraltro la Parte venditrice comprova producendo dichiarazione resa dal tecnico certificatore ing.

con studio in Como (iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici al n.2211), che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

dichiara ancora la Parte venditrice che successivamente alla redazione dello stesso non sono stati eseguiti interventi che hanno modificato la prestazione energetica, nè opere che hanno mutato la destinazione d'uso dell'immobile abitativo in oggetto, fatta avvertenza che le altre unità immobiliari urbane dedotte nel presente atto sono per loro natura interamente prive di impianto termico, di riscaldamento o di suo sottosistema.

Ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, come modificato col d.lgs. 3 marzo 2011 n. 28, la Parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, ed in particolare dichiara di ben conoscere le informazioni contenute nel documento sopra allegato, avendone già prima d'ora presa visione.

**ASPETTI AMMINISTRATIVI**

La Parte venditrice dichiara che "per l'occupazione di un'area demaniale a terra e in acqua per una superficie di mq.365,00 adibita ad edificio, strutture frangiflutti, balco-



ne, terrapieno, loggiato, scale, giardino e camminamento, assistente il mappale n.1512 - 1663 (sigla Varenna/36) " l'Autorità Consorzio del Lario e dei Laghi Minori ha rilasciato in data 19 aprile 2012 decreto n.1211, disciplinare REP.N. protocollo n , di relativa concessione demaniale (intestata appunto

)" con durata al 31 dicembre 2025, a fronte di un canone annuo fissato per l'anno 2012 in euro 4.553,00 (ai sensi della Legge Regionale n.11/2009 e s.m.i.), prescrivendo un aggiornamento del canone in base all'indice ISTAT, al coefficiente dei valori medi immobiliari, al coefficiente del Consorzio del Lario e dei Laghi Minori, ad eventuali cambiamenti normativi, rinviando espressamente al disciplinare di concessione allegato ad esso decreto per la regolamentazione del diritto di occupazione.

La Parte acquirente dichiara di conoscere detta documentazione amministrativa e la Parte venditrice acconsente a eseguire quanto necessario per ottenere dalla competente Autorità subingresso e volture di legge in capo alla Parte acquirente.

#### PATTI E CONDIZIONI

1) L'intero compendio in oggetto è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, coi fissi ed infissi, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive inerenti e nell'osservanza dei patti portati dai titoli di provenienza, con particolare riguardo all'atto di compravendita 27 novembre 1949 n. i repertorio a rogito notaio dr. i di Bellano (reg. a Lecco il 9 dicembre 1949 n. atti pubblici ed ivi trascritto il 15 dicembre 1949 nn ).

2) La Parte venditrice garantisce la titolarità e la libera disponibilità di quanto in oggetto e lo dichiara libero da ipoteche e da altri oneri pregiudizievoli, promettendo le legali garanzie al riguardo.

3) Dichiarano le Parti tutte che il presente atto adempie il contratto preliminare sottoscritto il 4 settembre 2014 (reg. all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Como, Sportello decentrato di Menaggio il 16 settembre 2014 al n.3891 serie 3^).

4) La Parte venditrice espressamente dichiara e ribadisce di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente spettante, dispensando il competente Ufficio del Territorio e il suo Gerente dall'iscriverla e da responsabilità al riguardo.

#### DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

1) Agli effetti della registrazione, le Parti dichiarano che il presente atto non è soggetto ad IVA e che fra loro non sussistono rapporti ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

2) Dato atto che la Parte acquirente, per sua espressa di-



chiarazione, non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la stessa Parte acquirente chiede, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 (così come modificato dall'art. 1 comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296), col consenso qui manifestato, per quanto occorra, dalla Parte venditrice, che la base imponibile relativa all'acquisto delle unità immobiliari urbane in oggetto, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore delle unità stesse determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 131/1986 succitato, pari ad euro 313.147,80 (trecentotredicimilacentotrentasette virgola ottanta), importo derivante dalla rendita catastale moltiplicata per il relativo coefficiente (126).

3) Si dà atto che dall'imposta di registro dovuta per il presente atto la Parte acquirente dichiara di voler dedurre quanto pagato a titolo di caparra confirmatoria, nei modi di cui sopra, in sede di registrazione del citato contratto preliminare, intervenuta, come detto, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Como, Sportello decentrato di Menaggio il 16 settembre 2014 al n.3891 serie 3^,

e precisamente:

la somma di euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) pari allo 0,50% dell'importo complessivo di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), corrisposto nei termini di cui sopra al predetto titolo.

4) A' sensi dell'art.12 del D.L. 14 marzo 1988 n.70, convertito con modificazione nella legge 13 maggio 1988 n.154, richiamato dal comma 20 dell'art.10 del D.L. 20 giugno 1996 n.323, le Parti, circa le unità immobiliari urbane sopra dedotte, i cui dati identificativi e di classamento derivino da pratica catastale infra-annuale, fanno istanza all'Ufficio Tecnico Erariale (Agenzia del Territorio) di Lecco affinché provveda all'attribuzione della rendita catastale definitiva dei beni stessi.

5) Le spese ed imposte scaturenti da questo atto sono a carico della Parte acquirente.

Si allega al presente atto sotto la lettera "B" traduzione in lingua inglese, asseverata dall'intervenuto interprete, inerente l'allegato "A" del presente atto, negli ovvi limiti delle sue parti traducibili, ed escluse quindi le parti grafiche, sempre nel rispetto del giuramento sopra effettuato ai sensi della legge notarile, di adempiere fedelmente al proprio ufficio.

Ho io notaio ricevuto il presente atto scritto nel suo originale italiano in gran parte da mio fiduciario con mezzo meccanico sotto mia direzione, ed in poca parte da me notaio a mano, mentre la traduzione in lingua inglese è stata scritta dall'interprete a macchina.



Del presente atto io Notaio ho dato lettura, alla presenza dei testimoni, alle Parti quanto all'originale (e relativo allegato "A") in italiano, avendo l'interprete letto, sempre alla presenza dei testimoni, la traduzione in lingua inglese del presente atto e dell'allegato "B".

Le Parti approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con l'interprete, coi testimoni e me notaio, essendo le ore 12 (dodici).

Consta il presente atto, quanto alla parte scritta in lingua italiana, di dieci facciate intere e parte della undicesima; quanto alla parte scritta in lingua inglese, di undici facciate intere e parte della dodicesima scritte a macchina dall'interprete.

Il presente atto consta complessivamente di sei fogli scritti su ventidue facciate intere e parte della ventitreesima.

FIRMATO: \_\_\_\_\_

FIRMATO: \_\_\_\_\_

FIRMATO: \_\_\_\_\_

FIRMATO: \_\_\_\_\_

FIRMATO: \_\_\_\_\_ R

FIRMATO: \_\_\_\_\_

FIRMATO: \_\_\_\_\_

FIRMATO: \_\_\_\_\_

FIRMATO: \_\_\_\_\_

Repertory number \_\_\_\_\_ Digest number \_\_\_\_\_

SALE

IN THE ITALIAN REPUBLIC

In this year 2014 (two thousand and fourteen), on the 5th (fifth) day of the month of December,

in \_\_\_\_\_

before me Dr. \_\_\_\_\_ Notary in Como, registered in

the Como district registry of Notaries,

in the presence of the following persons:

Mr \_\_\_\_\_ O, a lawyer, born in \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_

domiciled in \_\_\_\_\_ and \_\_\_\_\_

Ms \_\_\_\_\_ A, born in \_\_\_\_\_ r \_\_\_\_\_ domiciled

in \_\_\_\_\_

who are here as known and eligible witnesses, as they have confirmed to me, (where the witness Ms \_\_\_\_\_ I also states that she understands English);

here present are the following persons:

for the Vending Party:

Mr \_\_\_\_\_ born in \_\_\_\_\_ on \_\_\_\_\_ re-

resident in \_\_\_\_\_ at \_\_\_\_\_

tax identification number: \_\_\_\_\_

Mr \_\_\_\_\_ born in M \_\_\_\_\_

resident in Mi \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

tax identification number: \_\_\_\_\_

in some documents also referred to as \_\_\_\_\_



Repertorio N. \_\_\_\_\_

Raccolta N. \_\_\_\_\_

**COMPRAVENDITA****REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventitré, il giorno trenta del mese di giugno  
30 giugno 2023

In Colico, nel mio studio posto in Via Nazionale n. 122.

Dinanzi a me Dottor \_\_\_\_\_ Notaio in  
 Colico (LC), iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili  
 Riuniti di Como e Lecco,

sono personalmente comparsi i signori:

- ( \_\_\_\_\_ ) nato a \_\_\_\_\_ ,  
 domiciliato per la carica come in appresso, il quale  
 interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua  
 qualità di Dirigente Responsabile della "Direzione  
 Organizzativa III - Appalti e Contratti - Servizio di  
 Gestione Demanio e Patrimonio Immobiliare - Sicurezza sul  
 lavoro", conferita ai sensi dell'art. 109 del Decreto  
 Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ed in rappresentanza della:

\* "PROVINCIA DI LECCO", con sede in Lecco (LC), Piazza  
 Lombardia n. 4, Codice Fiscale \_\_\_\_\_ , nel seguito del  
 presente atto denominata semplicemente "PROVINCIA", tale  
 nominato con Decreto del Presidente n. 15 del 1° agosto  
 2022, che si allega al presente atto sotto la lettera "A",  
 nonché in esecuzione di:

- Deliberazione del Consiglio Provinciale N. 10 del 28  
 febbraio 2022, immediatamente esecutiva, che, in copia  
 conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la  
 lettera "B";

- Determinazione del Dirigente Responsabile della "Direzione  
 Organizzativa III - Appalti e Contratti - Servizio di  
 Gestione Demanio e Patrimonio Immobiliare - Sicurezza sul  
 lavoro" N. 476 del 27 aprile 2023, che si allega al presente  
 atto sotto la lettera "C";

- Provvedimento (in risposta all'istanza inoltrata dalla  
 PROVINCIA protocollo n. 51194 del 4 novembre 2022)  
 rilasciato dal "Ministero della Cultura - Segretariato  
 Regionale della Lombardia" in data 17 aprile 2023,  
 protocollo n. 2525, che, in copia conforme all'originale, si  
 allega al presente atto sotto la lettera "D";

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, Codice  
 Fiscale: \_\_\_\_\_, cittadino italiano, il quale  
 interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua  
 qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante  
 della Società:

\* \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ capitale sociale Euro 10.000,00  
 (diecimila virgola zero zero), interamente versato, Codice  
 Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di  
 Como-Lecco \_\_\_\_\_ REA \_\_\_\_\_ di nazionalità \_\_\_\_\_



italiana, in forza dei poteri allo stesso conferiti dalle vigenti Norme sul Funzionamento della Società.

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo,

PREMETTONO:

- che la PROVINCIA, con atto di compravendita autenticato dal Dottor \_\_\_\_\_, già Notaio in Lecco, in data 15 maggio 2009, Repertorio N. \_\_\_\_\_ depositato negli atti del medesimo Notaio in pari data, Repertorio \_\_\_\_\_, registrato a Lecco in data 29 maggio 2009 al numero \_\_\_\_\_ e trascritto a Lecco il 5 giugno 2009 ai numeri R.G. e 5059 R.P., è divenuta piena ed esclusiva proprietaria, tra l'altro, dell'immobile sito a Varenna (LC) in Via Statale n. 2, distinto in Catasto Fabbricati a foglio 2, con il mappale 349 subalterno 701, infra meglio descritto, facente parte del compendio architettonico costituito da fabbricati e giardini, denominato "VILLA MONASTERO, EX VILLA DE MARCHI - KEES - SEUFFERHELD - MORNICO, GIA' CONVENTO DEI CISTERCENSI";
- che il Consiglio Provinciale di Lecco, con Deliberazione N. 11 del 28 febbraio 2022, già quivi allegato sotto la lettera "B", ha approvato il Bilancio di Previsione 2022/2024, con i relativi allegati, tra cui il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari", documento nel quale è stata prevista la dismissione dell'immobile in oggetto, denominato "Casa di Fiumelatte";
- che con Determinazione N. 1214 del Dirigente Responsabile della "Direzione Organizzativa III - Appalti e Contratti - Servizio di Gestione Demanio e Patrimonio Immobiliare - Sicurezza sul lavoro", in data 21 novembre 2022, è stato approvato lo schema di Avviso di gara pubblica per la vendita dell'immobile denominato "Casa di Fiumelatte" e disposta la sua pubblicazione secondo le procedure del regolamento provinciale per la gestione del patrimonio immobiliare;
- che la Società \_\_\_\_\_ ha provveduto a versare alla PROVINCIA l'importo di Euro 16.000,00 (sedecimila virgola zero zero), a titolo di deposito cauzionale per la partecipazione alla gara di vendita, mediante pagamento effettuato in data 3 febbraio 2023 a debito del conto corrente intestato alla medesima Società presso la Filiale di Menaggio di \_\_\_\_\_, numero d'ordine \_\_\_\_\_;
- che esperito l'incanto sulla base del valore minimo di Euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila virgola zero zero), la gara si è conclusa il 13 febbraio 2023 mediante l'aggiudicazione provvisoria in capo alla Società \_\_\_\_\_, che ha presentato la sua migliore offerta di Euro 1.100.888,88 (unmilione centomila ottocentottantotto virgola ottantotto);



- che la Società " " si è pertanto resa aggiudicataria definitiva dell'immobile in oggetto, per il prezzo di Euro 1.100.888,88 (unmilione centomila ottocentottantotto virgola ottantotto), così come risulta dalla Determinazione N. 476 del 27 aprile 2023, già quivi allegata sotto la lettera "C";

- che in virtù del Decreto emesso il 1° aprile 2009 dal Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, già allegato sotto la lettera "F" all'atto di provenienza autenticato dal Dottor " " già Notaio in Lecco, in data 15 maggio 2009, Repertorio N. " " sopra citato, l'immobile in oggetto, quale parte del compendio architettonico e giardini di Villa Monastero sito in Varenna, è stato dichiarato di interesse artistico e storico particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 3, lettera a) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) e successive modifiche ed integrazioni, e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo;

- che, a fronte della richiesta inoltrata dalla PROVINCIA il 4 novembre 2022 al numero 51194 di protocollo, nella quale è stato specificato il carattere accessorio del bene immobile quivi dedotto in vendita, destinato fin dall'origine a residenza di servizio rispetto all'intero compendio di Villa Monastero, con provvedimento emesso in data 17 aprile 2023, al numero 2525 di protocollo, il Segretariato Regionale per la Lombardia del Ministero della Cultura ha confermato la validità dell'Autorizzazione alla alienazione già rilasciata in data 20 aprile 2009, protocollo numero 5622 ed allegata sotto la lettera "H" al succitato atto di provenienza, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ritenute compatibili con i caratteri storico-artistici del compendio immobiliare di Villa Monastero, ivi disponendo altresì l'ulteriore destinazione d'uso residenziale e ricettivo-alberghiera, con le seguenti letterali prescrizioni:

"\* si mantengano le volumetrie, le altezze, i fronti e l'assetto distributivo dei fabbricati;

\* sono consentiti aumenti di volumetrie solo per vani tecnici e di servizio e modifiche ai prospetti, senza compromettere in maniera significativa gli aspetti compositivi e materici.

Eventuali variazioni d'uso anche a carattere temporaneo, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza ABAP CO-LC per la verifica della loro compatibilità.

Si rammenta inoltre che:

a) ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del Codice, il bene in



oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico artistico o suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione;

b) l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ABAP CO-LC, ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5 del Codice;

c) ai sensi dell'articolo 29, commi 1 e 6 del Codice la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia;

d) ai sensi dell'articolo 30, comma 3 del Codice, i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione;

e) dovrà essere trasmessa alla Soprintendenza ABAP CO-LC copia dell'atto di alienazione."

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti, nelle predette loro qualità, convengono e stipulano quanto segue.

#### ARTICOLO 1

La "PROVINCIA DI LECCO", in persona come sopra e con la precisazione di cui al successivo articolo 3), vende e trasferisce alla Società \_\_\_\_\_ he in persona come sopra, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile.

#### IN COMUNE DI VARENNA

Fabbricato libero su tutti i lati sito in Via Statale n. 2, edificato a parte del mappale 349 di are 02 centiare 05 di Catasto Terreni, composto da quattro ripostigli a piano primo sottostrada; cucina, disimpegno, soggiorno, terrazzo e due aree in proprietà a piano terra; tre camere, disimpegno, W.C. e balcone a piano primo.

Il tutto, giusta denuncia di variazione presentata ai sensi del D.M. 701/94, in data 26 maggio 2023, pratica numero LC0040637, risulta attualmente distinto in Catasto Fabbricati a foglio 2 con il mappale:

**349 subalterno 701 - VIA STATALE n. 2 - piano S1-T-1 - categoria A/3 - classe 2 - Consistenza vani 7,5 - Superficie Catastale Totale mq. 162 - Totale escluse aree scoperte mq. 146 - Rendita Euro 542,28.**

Coerenze, con annesse aree di pertinenza in corpo unico:  
mappale 1692, strada Statale e lago.

Ai fini catastali si precisa che:

- il mappale 349 di are 02 centiare 05 è derivato dalla fusione dei mappali 349 di are 02 centiare 00 e 2848 di



centiare 05, giusta Tipo Mappale del 25 maggio 2023, Pratica numero LC0039994;

- il mappale 349 di are 02 centiare 00 è derivato dalla fusione dei mappali 349 di are 01 centiare 40 e 1748 di centiare 60, giusta Tipo Mappale del 3 maggio 2023, Pratica numero LC0031976;

- la porzione immobiliare in oggetto risultava già identificata in Catasto Fabbricati a Foglio 2 con il mappale 349 e che la stessa ha assunto l'attuale identificativo catastale a seguito della denuncia di variazione, presentata ai sensi del D.M. 701/94, in data 26 maggio 2023, pratica numero LC0040637, sopra citata.

A migliore identificazione dell'unità immobiliare sopra descritta, i Componenti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che quivi si allega sotto la lettera "E".

#### ARTICOLO 2

La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo complessivo di Euro 1.100.888,88 (unmilionecentomilaottocentottantotto virgola ottantotto), che la parte venditrice e la parte acquirente in modo espresso e concorde dichiarano sarà corrisposto, dalla seconda alla prima, successivamente allo spirare del termine previsto al primo comma dell'articolo 3) del presente atto, senza che gli Enti Pubblici Territoriali o il "Ministero della Cultura" abbiano esercitato sull'unità immobiliare al mappale 349 subalterno 701 in oggetto, il diritto di prelazione di cui agli articoli 60, 61 e 62 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 numero 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e comunque entro e non oltre la stipulazione dell'atto notarile con cui le parti riconoscano il mancato esercizio della prelazione legale da parte dei predetti Enti.

Detto prezzo verrà versato dalla Società aggiudicataria, dopo la scadenza del termine di 60 (sessanta) giorni utile all'esercizio della prelazione, senza corresponsione di interessi e senza novazione alcuna, al netto della somma di Euro 16.000,00 (sedecimila virgola zero zero) già dalla stessa anticipati a titolo di deposito cauzionale per la partecipazione alla gara pubblica, così come in premessa meglio specificato.

La PROVINCIA, quale parte venditrice, in persona come sopra rinuncia sin d'ora all'iscrizione dell'ipoteca legale che possa sorgere dal presente atto.

I costituiti, ciascuno nelle predette qualità, consapevoli delle conseguenze penali riconnesse a dichiarazioni false o reticenti a norma degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, ai sensi e per gli effetti della Legge numero 248 del 4 agosto 2006, nonché della legge 27 dicembre 2006 numero 296, dichiarano che nessuna delle parti



si è avvalsa di mediatori immobiliari.

Le parti dichiarano di essere edotte che in caso di dichiarazione incompleta o mendace verrà applicata la sanzione amministrativa da Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ed, ai fini dell'imposta di registro il bene trasferito è assoggettato ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

La Società \_\_\_\_\_, in persona come sopra, si dichiara ampiamente edotta del fatto che, entro venti giorni dalla data di avveramento della condizione sospensiva di cui meglio infra, sarà tenuta ad effettuare la denuncia all'Agenzia delle Entrate di cui all'art. 19 del D.P.R. 131/1986 ed al versamento della relativa imposta sul prezzo di Euro 1.100.888,88 (unmilione centomila ottocentottantotto virgola ottantotto).

ARTICOLO 3  
(CONDIZIONE SOSPENSIVA)

La parte venditrice, in persona come sopra, dichiara che il fabbricato in oggetto è sottoposto a vincolo storico-artistico di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, in forza del Decreto in data 1° aprile 2009 a firma del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia.

In conseguenza di quanto sopra, il presente atto, conformemente a quanto disposto dall'articolo 61, comma quarto, del succitato Decreto Legislativo n. 42/2004, deve intendersi privo di efficacia fino alla scadenza del termine di 60 (sessanta) giorni, a decorrere dalla data di ricezione della prescritta denuncia prevista dall'articolo 59 del medesimo Decreto Legislativo n. 42/2004, alla competente Sovrintendenza ai Beni Culturali Regionale della Lombardia, da effettuarsi entro 30 (trenta) giorni a cura e spese della parte alienante.

Le parti, inoltre, si obbligano espressamente ad addivenire, a successivo atto notarile che dia atto del mancato esercizio della prelazione da parte dei succitati Ministero della Cultura ed Enti Pubblici Territoriali, nei termini prescritti dalla citata normativa, da annotarsi a margine della trascrizione del presente atto, ai sensi dell'articolo 2668, 3° Comma, del Codice Civile.

Nell'ipotesi in cui gli Enti titolari del diritto di prelazione dovessero invece esercitare il diritto loro spettante, il presente atto diverrà definitivamente inefficace, con obbligo per la PROVINCIA di restituire alla Società \_\_\_\_\_ entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'avvenuto esercizio della prelazione, ogni somma da quest'ultima versata per l'acquisto dell'immobile in oggetto.



ARTICOLO 4

L'immobile dedotto in vendita è pervenuto alla parte venditrice in forza di atto di compravendita autenticato dal Dottor \_\_\_\_\_ Notaio in Lecco, in data 15 maggio 2009, Repertorio N. \_\_\_\_\_ depositato negli atti del medesimo Notaio in pari data, Repertorio \_\_\_\_\_ sopra citato, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare in ogni sua clausola.

ARTICOLO 5

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto con Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, art. 19 co. 14°, convertito con Legge n. 122 del 30 luglio 2010, la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto e conferma:

- che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Lecco - Servizi Catastali già quivi allegata;
- che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto, così come preliminarmente verificato da me Notaio rogante, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 6

Ai sensi della vigente normativa statale e regionale in materia di prestazione energetica, si allega al presente atto sotto la lettera "F" l'Attestato di Prestazione Energetica, con riguardo al quale la parte venditrice, in persona come sopra, dichiara che dalla data del rilascio non si sono verificate cause di decadenza della validità dell'attestato stesso, neppure in relazione a quanto prescritto dall'art. 6, comma quinto, D. Lgs. 192/2005, ed in particolare che non sono stati effettuati interventi che abbiano modificato le prestazioni energetiche oppure il cambiamento della destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, precisandosi comunque che nel bene compravenduto è assente qualsiasi impianto energetico, così come risulta anche dall'Attestato quivi allegato.

La parte acquirente dichiara, attesta e conferma di aver già prima d'ora ricevuto sufficienti informazioni ed idonea documentazione, comprensiva dell'Attestato, ma non del libretto di impianto con i relativi allegati stante quanto sopra appena precisato, in ordine alla prestazione energetica ed al dispendio energetico di quanto acquistato.

ARTICOLO 7



La parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali riconnesse a dichiarazioni false o reticenti a norma degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, in base alla vigente normativa urbanistica ed in persona come sopra, dichiara:

- a) che i lavori di costruzione del fabbricato in oggetto, sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967;
- b) che nel fabbricato in oggetto non sono state eseguite opere soggette a sanatoria e che per lo stesso non è stato mai irrogato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui alla precitata vigente normativa urbanistica.

La parte venditrice dichiara e garantisce la piena regolarità e conformità di quanto trasferito con il presente atto alle norme urbanistiche vigenti.

Entrambe le parti riconoscono e danno atto di essere state informate da me Notaio rogante sulla particolare rilevanza del diritto edilizio/urbanistico nella contrattazione immobiliare e sulle conseguenze di un'eventuale irregolarità urbanistica, nonché sui diversi compiti e funzioni che competono al riguardo al Notaio ed ai tecnici del settore.

La parte acquirente, in persona come sopra, dichiara di non essersi avvalsa di un esperto di propria fiducia per verificare la regolarità urbanistico-edilizia di quanto acquistato e di aver ritenuto sufficiente a tal fine la dichiarazione come sopra resa dalla parte alienante.

#### ARTICOLO 8

La vendita, all'avverarsi della condizione di cui già meglio sopra, sarà fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive inerenti.

Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, le parti concordemente dichiarano che l'immobile in oggetto è stato trasferito con riferimento all'attuale stato di fatto, ben noto alla parte acquirente la quale esonera la parte venditrice da ogni responsabilità derivante dall'eventuale loro non conformità.

La parte acquirente dichiara di aver visitato quanto oggetto del presente contratto e di aver trovato tutto di suo pieno gradimento, di ben conoscere l'attuale destinazione ed utilizzo dell'immobile in oggetto, lo stato manutentivo, edilizio ed ambientale di ogni sua parte, che accetta senza sollevare alcuna riserva.

Al riguardo, la parte acquirente dichiara di accettare integralmente ed irrevocabilmente anche la situazione igienico - sanitaria, manutentiva e funzionale in cui l'immobile attualmente si trova.

Per l'effetto, l'eventuale insussistenza e/o mancata consegna di qualsivoglia documentazione tecnica relativa a quanto oggetto del presente contratto, quale a titolo



meramente esemplificativo, manuali e/o certificazioni degli installatori, od altra, non potrà costituire motivo di contestazione, pretesa o richiesta alcuna della parte acquirente.

#### ARTICOLO 9

Gli effetti giuridici del presente atto decorreranno dallo spirare del termine previsto all'articolo 3) che precede, qualora nè il "Ministero della Cultura", nè "gli Enti Pubblici Territoriali" esercitino la prelazione legale di cui agli articoli 60, 61 e 62 del succitato Decreto Legislativo 42/2004 e solo "a" e "da" quella data utili ed oneri relativi saranno a profitto e carico della parte acquirente, la quale, sempre a quella data, conformemente a quanto disposto dall'art. 61, comma quarto, del precitato "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sarà immessa nel possesso dell'alienando immobile.

Restano a totale carico della parte venditrice tutte le tasse e le imposte, oneri e spese comunque afferenti l'immobile in oggetto per cause anteriori alla suddetta data, anche se accertati o liquidati posteriormente.

#### ARTICOLO 10

La parte alienante assume le garanzie di legge, garantisce che l'immobile in oggetto non è attualmente locato a terzi e che lo stesso è libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali, nonchè da diritti di prelazione vantati da terzi, ad eccezione del vincolo legale, storico-artistico, di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, in forza di provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggisti della Lombardia, emesso in data 1° aprile 2009, vincolo di cui la parte acquirente si dichiara ampiamente edotta ed informata, con particolare riferimento a tutte le obbligazioni e le prescrizioni da esso nascenti e che la medesima si obbliga espressamente a rispettare per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Edotta ed informata la parte acquirente che l'ultimo controllo ipotecario è stato effettuato in data 30 giugno 2023, ed i Registri Immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono aggiornati alla data del 29 giugno 2023.

#### ARTICOLO 11

Ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito con modificazioni in Legge 13 maggio 1988 n. 154 (G.U. 14 maggio 1988 n. 112) richiamato dal comma 20 dell'art. 10 del D.L. 20 giugno 1996 n. 323, le parti fanno istanza alla spettabile Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Catastali, affinché provveda all'attribuzione della rendita catastale definitiva della porzione immobiliare che ha formato oggetto del presente atto, denunciate ai sensi



del D.M. 701/94.

ARTICOLO 12

Ai fini fiscali le Parti chiedono che in pendenza del termine di cui all'articolo 61 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, il presente atto sconti l'imposta di registro in misura fissa, ai sensi del primo comma dell'articolo 27 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Il presente atto è altresì soggetto ad imposta ipotecaria in misura fissa, ad imposta di bollo ed a tassa ipotecaria ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 21 febbraio 2014.

ARTICOLO 13

Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della parte acquirente.

I Componenti, concordemente ed in modo espresso, dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, di cui ho dato lettura ai componenti, i quali dichiarano di approvarlo in quanto conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore tredici e quindici minuti.

Esso consta di 11 (undici) fogli scritti da mia fiduciaria sotto la mia direzione mediante mezzo elettronico e per poca parte manoscritto da me Notaio per 10 (dieci) pagine intere e sin qui della undicesima.

F.to: (



Data: 21/06/2023 - n. T366397 - Richiedente: NZZTVN63M03H501R

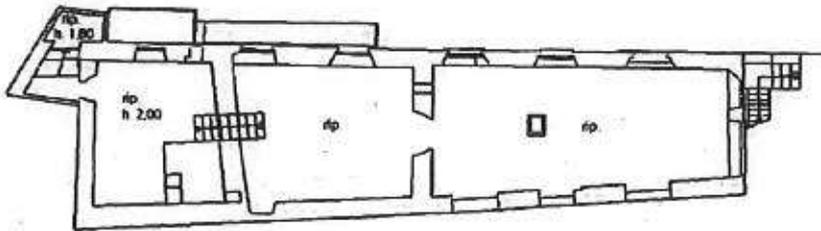
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0040637 del 26/03/2023  
Comune di Varenna  
Via Statale civ. 2

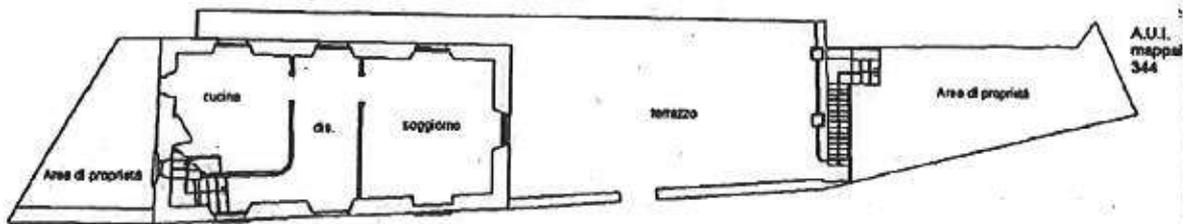
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 349  
Subalterno: 701  
Compilata da:  
Cabiòdu Virgilio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Como N. 02436

Planimetria  
Scheda n. 1 Scala 1:200

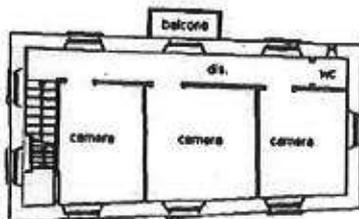
Allegato <sup>4E</sup> .....  
all'atto Rep. N. ....



Pianta piano primo sottostrada h. 3,70



Pianta piano terra h. 3,00



Pianta piano primo h. 3,00

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2023 - Comune di VARENNA (L.680) - < Foglio 2 - Particella 349 - Subalterno 701 >



Tema planimetria in atti

Data: 21/06/2023 - n. T366397 - Richiedente: NZZTVN63M03H501R

Scale schede: 1 - Formato di archiviazione: PDF (10x297)

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BELLAGIO</b> (Codice: M335A)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sezione <b>BELLAGIO</b> (Provincia di <b>COMO</b> ) Foglio: <b>5</b> Particella: <b>607</b> Sub.: <b>701</b>

**INTESTATO**

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

**Unità immobiliare dal 12/11/2021**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		5	607 608	701 701			A/8	U	49 vani	Totale: 2069 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***: 2036 m <sup>2</sup>	Euro 15.183,83	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2021 Pratica n. CO0142807 in atti dal 12/11/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65252.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA BENEFICENZA n. 10 Piano S1-T - 1-2 - 3										
<b>Notifica</b>		Notifica effettuata con protocollo n. CO0155555 del 20/12/2021										
<b>Annotazioni</b>		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Mod.58 Partita										

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune M335 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 607  
 Codice Comune M335 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 608

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2020**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		5	608 607	701 701			A/8	U	45 vani	Totale: 2069 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***: 2036 m <sup>2</sup>	Euro 13.944,34	VARIAZIONE del 19/11/2020 Pratica n. CO0085119 in atti dal 20/11/2020 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37965.1/2020)

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Indirizzo	VIA BENEFICENZA n. 10 Piano S+T - 1-2 - 3		
Notifica	Partita	Mod.58	
Annotationi	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 30/11/2020**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 30/11/2020 Pubblico ufficiale F COMO in atti dal 02/12/2020	5 Sedc	Repertorio n. 1 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di

**Situazione degli intestati dal 19/11/2020**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 30/11/2020
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 30/11/2020
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	VARIAZIONE del 19/11/2020 Pratica n. CO00851119 in atti dal 20/11/2020 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37965.1/2020)		

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/04/2018**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	608 607				A/8	U	40 vani	Totale: 1996 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 1968 m <sup>2</sup>	Euro 12.394,97	VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 20/04/2018 L.R. N. 4 DEL 30/01/2014 proveniente dal comune di Bellagio A/744; trasferito al comune di Bellagio sezione Bellagio M335A. (n. 6/2018)
<b>Indirizzo</b>												
VIA BENEFICENZA n. 10 Piano 1												
<b>Notifica</b>											Mod.58	-

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Data: 08/02/2024 Ora: 10.18.02

Visura n.: T88242 Pag: 3

Fine

**Situazione degli intestati dal 20/04/2018**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 19/11/2020
2	ato a		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 19/11/2020
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		<b>Sede MILANO (MI) Repertorio n.</b>	<b>DONAZIONE ACCETTATA TRASCRIZIONI</b> Voltura n.
VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/2003 Pubblico ufficiale + Pratica n. CO0201346 in atti dal 15/11/2006			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Data: 08/02/2024 Ora: 10.30.34

Segue

Visura n.: T97247

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MOLTRASIO</b> (Codice:F305)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>COMO</b> Foglio: 19 Particella: 1513 Sub.: 701

Unita' immobiliare soppressa dal 23/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	1513	701								VARIAZIONE del 23/01/2024 Pratica n. CO0006114 in atti dal 23/01/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6114.1/2024)
Notifica				Partita		C				Mod.58		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 19 Particella 1513 Subalterno 702; Foglio 19 Particella 6524 ; Foglio 19 Particella 1513 Subalterno 703; Foglio 19 Particella 1513 Subalterno 704;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	1513	701			A/7	4	19 vani	Totale: 495 m <sup>2</sup> Totale: estuse aree scoperte**: 487 m <sup>2</sup>	Euro 4.121,33	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA REGINA n. 44 Piano S1-T - 1-2								
Notifica				Partita						Mod.58		
Annotazioni												-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2014

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1513	701			A/7	4	19 vani		Euro 4.121,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2014 Pratica n. CO0079052 in atti dal 24/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18725.1/2014)
Indirizzo VIA REGINA n. 44 Piano S1-T - 1-2												
Notifica -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94) Mod.58												
Annotazioni												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2013

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	1513	701			A/7	4	19 vani		Euro 4.121,33	VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. CO0097995 in atti dal 24/06/2013 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 27081.1/2013)
Indirizzo VIA REGINA n. 44 Piano S1-T - 1-2												
Notifica -classamento e rendita proposti (d.n. 701/94) Mod.58												
Annotazioni												

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 09/10/2020

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	Sezione	Sub	Sezione	Sub	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	del 09/10/2020 Pubblico ufficiale	701	del 09/10/2020 Pubblico ufficiale	701	(1) Proprietà 1/1 fino al 22/01/2024	
DATI DERIVANTI DA Nota in atti dal 14/10/2020						
Sezione 701 in atti dal 14/10/2020						
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1 ) Riparto PI di						

#### Situazione degli intestati dal 25/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	Sezione	Sub	Sezione	Sub	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	del 25/06/2013 Pubblico ufficiale	701	del 25/06/2013 Pubblico ufficiale	701	(1) Proprietà 1/1 fino al 09/10/2020	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Data: 08/02/2024 Ora: 10.30.34 Fine

Visura n.: T97247 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Atto n. 25/06/2013 Pubblico ufficiale   n atti dal 22/07/2013	Sede	Repertorio n	1 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.	3	Reparto Pt di
-------------------	--	------	--------------	--	---	---------------

**Situazione degli intestati dal 24/06/2013**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	del 24/01/2012 Pubblico ufficiale. 54 registrato in data 02/08/2012 - SUCCESIONE	Sede vettura n.	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/06/2013 UTU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume - Pratica n. CO018007/1 in atti dal 15/10/2012

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 19 Particella 1513 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LAGLIO (Codice:E405)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di COMO Foglio: 12 Particella: 2046

**INTESTATI**

1	V	data in F	il 2	(1) Proprieta' 1/2
2	V	nato in		(1) Proprieta' 1/2

**Unità immobiliare dal 01/10/2021**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	2046				A/8	2	17,5 vani	Totale: 560 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***: 552 m <sup>2</sup>	Euro 3.027,73	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2021 Pratica n. CO0130959 in atti dal 01/10/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62284.1/2021)
<b>Indirizzo</b>					VIA REGINA n. 5 Piano T-S1 - 1-2							
<b>Notifica</b>					Partita							
<b>Annotazioni</b>					-classamento e rendita validati Mod.S8							

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune E405 - Foglio 9 - Particella 2046

**Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2021**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	2046				A/8	2	17,5 vani	Totale: 560 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***: 552 m <sup>2</sup>	Euro 3.027,73	VARIAZIONE del 13/05/2021 Pratica n. CO0089147 in atti dal 13/05/2021 ANNOTAZIONE CONTENZIOSO (n. 47940.1/2021)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Indirizzo	VIA REGINA n. 5 Piano T-SI - 1-2	
Notifica	Partita	Mod.58 -
Annotazioni	di studio: classamento confermato da sentenza n. 89 della ctp di como sez. 1., depositata il 05/10/2020, passata in giudicata, emessa sul ricorso id.19k m002996 per atto prot. co0062104/2019. -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		12	2046				A/8	2	17,5 vani	Totale: 560 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 552 m <sup>2</sup>	Euro 3.027,73	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/10/2020 Pratica n. CO0072835 in atti dal 14/10/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31694.1/2020)		
Indirizzo	VIA REGINA n. 5 Piano T-SI - 1-2													
Notifica														
Annotazioni														

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		12	2046				A/8	2	12,5 vani	Totale: 504 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 498 m <sup>2</sup>	Euro 2.162,66	VARIAZIONE del 22/11/2019 Pratica n. CO0109107 in atti dal 22/11/2019 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 27827.1/2019)		
Indirizzo	VIA REGINA n. 5 Piano T1 - 2													
Notifica														
Annotazioni	Notifica effettuata con protocollo n. CO0135425 del 04/12/2018													

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	2046				A/8	2	12,5 vani	Totale: 504 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte***: 498 m <sup>2</sup>	Euro 2.162,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2019 Pratica n. CO0062104 in atti dal 03/07/2019 (n. 14381.1/2019)
<b>Indirizzo</b> VIA REGINA n. 5 Piano TI - 2												
<b>Notifica</b> Notifica effettuata con protocollo n. CO0135425 del 04/12/2018												
<b>Annotazioni</b> Partita Mod.58 -												
di studio: accertamento in autotutela che annulla il precedente provvedimento prot. n. co0135425 del 2018.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	2046				A/8	2	12,5 vani	Totale: 504 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte***: 498 m <sup>2</sup>	Euro 2.162,66	VARIAZIONE del 20/06/2019 Pratica n. CO0058344 in atti dal 20/06/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13192.1/2019)
<b>Indirizzo</b> VIA REGINA n. 5 Piano TI - 2												
<b>Notifica</b> Notifica effettuata con protocollo n. CO0135425 del 04/12/2018												
<b>Annotazioni</b> Partita Mod.58 -												
di studio: correzione su dati identificativi e metri del protocollo n.co001130372019												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	2046				A/8	2	12,5 vani	Totale: 169 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte***: 162 m <sup>2</sup>	Euro 2.162,66	VARIAZIONE del 08/02/2019 Pratica n. CO0011303 in atti dal 08/02/2019 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 2702.1/2019)
<b>Indirizzo</b> VIA REGINA n. 5 Piano TI - 2												
<b>Notifica</b> Notifica effettuata con protocollo n. CO0135425 del 04/12/2018												
<b>Annotazioni</b> Partita Mod.58 -												

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

di studio; presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. 69k m002799, ricevuto il 05/02/2019

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	2046				A/8	2	12,5 vani	Totale: 169 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 162 m <sup>2</sup>	Euro 2.162,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2018 Pratica n. CO0134729 in atti dal 04/12/2018 Istanza prot. n. CO0133687 del 2018. (n. 46160.1/2018)
Indirizzo				VIA REGINA n. 5 Piano T1 - 2								
Notifica				Notifica effettuata con protocollo n. CO0135425 del 04/12/2018								
Annotazioni				di studio; istanza di autorotela n. 133687 del 30.11.2018 con data di efficacia dal 04.12.2018								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	2046				A/7	1	12,5 vani	Totale: 169 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 162 m <sup>2</sup>	Euro 1.678,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA REGINA n. 5 Piano T1 - 2								
Notifica				Partita 196								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	2046				A/7	1	12,5 vani		L. 3.250.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo				VIA REGINA n. 5 Piano T1 - 2								
Notifica				Partita 196								

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			12	2046				A/7	I	12,5 vani		Euro 1,48 L. 2.862	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA REGINA n. 5 Piano TI - 2											
Notifica		Partita					196		Mod.58				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 14/10/2020

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprieta' 1/2		
2	(1) Proprieta' 1/2		
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 14/10/2020 Pubblico ufficiale, settore n. COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico F			
di n. atti dal 23/10/2020			

### Situazione degli intestati dal 27/01/2000

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprieta' 1/1 - fino al 14/10/2020		
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/01/2000 - UR Sede MILANO (MI) registrazione di registrato in data 26/07/2000 - SUCCESSIONE			
Volturna n. 8			

### Situazione degli intestati dal 25/03/1988

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprieta' 1/1 - fino al 27/01/2000		
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/03/1988 - SUCCESSIONE			
Volturna n. 8			

### Situazione degli intestati dal 25/03/1988

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(99) Da verificare fino al 25/03/1988		
DATI DERIVANTI DA			
IGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/03/1988 - US Sede MILANO (MI) Registrazione 1			
gistrato in data 26/09/1988 - Volturna			
atti dal 16/04/1994			



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>POGNANA LARIO</b> (Codice:G773)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>COMO</b> Foglio: <b>3</b> Particella: <b>3233</b> Sub.: <b>706</b>

**INTESTATO**

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

**Unità immobiliare dal 09/10/2023**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	3233	706			A/7	2	10,5 vani	Totale: 293 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**; 293 m <sup>2</sup>	Euro 1.653,95	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/10/2023 Pratica n. CO0110768 in atti dal 09/10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 110768.1/2023)
Indirizzo					VIA RIVA DI QUARZANO n. SNC Piano S1-T - 1							
Notifica					Partita							
Annotazioni					Mod.S8 -classamento e rendita proposti (L.m. 701/94)							

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune G773 - Foglio 9 - Particella 3233

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2022**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	3233	706			A/7	2	13 vani	Totale: 327 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**; 327 m <sup>2</sup>	Euro 2.047,75	AMPLIAMENTO del 20/09/2022 Pratica n. CO0126571 in atti dal 20/09/2022 AMPLIAMENTO (n. 126571.1/2022)
Indirizzo					VIA RIVA DI QUARZANO n. SNC Piano S1 - T-1							

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Notifica		Partita	Mod.S8
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 27/01/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/1		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 27/01/2023, PUNTO UFFICIALE in atti dal 18/02/2023	- COMPICAV LAVORATA Nota presentata con Modello Unico n.	Repar

### Situazione degli intestati dal 20/09/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni fino al 27/01/2023		
2	(1) Proprieta' 2/6 fino al 27/01/2023		
3	(1) Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni fino al 27/01/2023		
4	(1) Proprieta' 2/6 fino al 27/01/2023		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	AMPLIAMENTO del 20/09/2022 Pratica n. CO0126571 in atti dal 20/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.6705433.20/09/2022 AMPLIAMENTO (n. 126571.1/2022)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/07/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1	Sezione Urbana Foglio 3 Particella 3233 Sub 704	Micro Zona	Zona Cens.	Categoria A/7	Classe 2	Consistenza 13 vani	Superficie Catastale Totale: 329 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte**: 329 m <sup>2</sup>	Rendita Euro 2.047,75	
Indirizzo VIA RIVA DI QUARZANO n. SNC Piano S1 - T-1									
Notifica									
Annotazioni									
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/07/2022

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni fino al 20/09/2022
2		(1) Proprieta' 2/6 fino al 20/09/2022
3		(1) Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni fino al 20/09/2022
4		(1) Proprieta' 2/6 fino al 20/09/2022

**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE del 05/07/2022 Pratica n. CO0105168 in atti dal 05/07/2022 Protocollo NSD n. 105168.1/2022  
**DATI DERIVANTI DA** DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105168.1/2022)  
 REGISTRO UFFICIALE:5290633.05/07/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		3	3233	701			A/7	2	13 vani	Totale: 329 m <sup>2</sup> Totale: estuse aree scoperte**: 329 m <sup>2</sup>	Euro 2.047,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2018 Pratica n. CO0110001 in atti dal 20/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36056.1/2018)
Indirizzo		VIA RIVA DI QUARZANO n. SNC Piano S1 - T-1									Mod.58	
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/10/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		3	3233	701			A/7	2	13 vani	Totale: 329 m <sup>2</sup> Totale: estuse aree scoperte**: 329 m <sup>2</sup>	Euro 2.047,75	VARIAZIONE del 19/10/2017 Pratica n. CO0130945 in atti dal 20/10/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 34611.1/2017)
Indirizzo		VIA RIVA DI QUARZANO n. SNC Piano S1 - T-1									Mod.58	
Notifica		Partita										



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Data: 08/02/2024 Ora: 10.25.04

Segue

Visura n.: T93233

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>CARATE URIO</b> (Codice: B730)
	Provincia di <b>COMO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: <b>UR Foglio: 9 Particella: 740 Sub.: 701</b>

**INTESTATO**

1	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
---	---

**Unità immobiliare dal 02/11/2023**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	UR	9	740	701			A/7	3	10 vani	Totale: 258 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 250 m <sup>2</sup>	Euro 1.575,19	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/11/2023 Pratica n. CO0119566 in atti dal 02/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 119566.1/2023)
Indirizzo: VIA REGINA n. 79 Piano T-1 - 2												
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)												

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune B730 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 740

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2022**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	UR	9	740	701			A/7	3	10 vani	Totale: 250 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 242 m <sup>2</sup>	Euro 1.575,19	VARIAZIONE del 24/01/2022 Pratica n. CO0013430 in atti dal 25/01/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1447.1/2022)

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Indirizzo	VIA REGINA n. 7-9 Piano T-I - 2		
Notifica	Partita		Mod.58
Annotationi	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	UR	9	740	701			A/7	3	10 vani	Totale: 251 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 243 m <sup>2</sup>	Euro 1.575,19	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2016 Pratica n. CO0101389 in atti del 06/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28779.1/2016)
Indirizzo	VIA REGINA n. 4 Piano T-I - 2											
Notifica											Mod.58	
Annotationi	-classamento e rendita validati											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	UR	9	740	701			A/7	3	10 vani	Totale: 251 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 243 m <sup>2</sup>	Euro 1.575,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA REGINA n. 4 Piano T-I - 2											
Notifica											Mod.58	
Annotationi	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	UR	9	740	701			A/7	3	10 vani		Euro 1.575,19	VARIAZIONE del 17/09/2015 Pratica n. CO0116125 in atti dal 17/09/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 31936.1/2015)
Indirizzo												
VIA REGINA n. 4 Piano T-1 - 2												
Notifica												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Annotazioni												
Mod.S8												

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 10/05/2022

N.		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I				(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/05/2022 Pubblico ufficiale, Reparto P.I. di Sede		COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2	

#### Situazione degli intestati dal 17/09/2015

N.		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I				(1) Proprieta' 1/1 fino al 10/05/2022
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/10/2005 Pubblico ufficiale in atti dal 14/11/2005		COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5 Reparto	

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	UR	9	740	1			A/7	3	11,5 vani		Euro 1.811,47 L. 3.507,500	VARIAZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 111621 in atti dal 18/12/2000 REIT.PARTICELLA PER COLLEG. C.T. (n. 87072.1/2000)
Indirizzo												
VIA REGINA n. 4 Piano T-1 - 2												

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Notifica	Partita	Mod.58
----------	---------	--------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 25/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 25/10/2005 Pubblico ufficiale in atti dal 14/11/2005	Repertorio n. _____ )	COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. _____ (1) Proprieta' 1/1 fino al 17/09/2015 1/2005 Riparto

### Situazione degli intestati dal 30/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			(2) Nuda proprieta' 583/1000 in regime di separazione dei beni fino al 25/10/2005
3			(1) Proprieta' 2/12 in regime di separazione dei beni fino al 25/10/2005
4			(2) Nuda proprieta' 2/12 fino al 25/10/2005
5			(8) Usufrutto 250/1000 fino al 25/10/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 30/07/2001 Pubblico ufficiale in atti dal 06/09/2001	Repertorio n. _____ )	(1) Proprieta' 1/12 fino al 25/10/2005 1 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 13135.1/2001 Riparto 1

### Situazione degli intestati dal 30/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			(8) Usufrutto 1/2 fino al 25/10/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 30/07/2001 Pubblico ufficiale COMO - Pratica n. _____ in atti dal 06/09/2001	Repertorio n. _____ )	(2) Nuda proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 30/07/2001 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione 1 Riparto Pt di

### Situazione degli intestati dal 16/11/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 25/10/2005
3			(8) Usufrutto 1/3 fino al 25/10/2005
4			(1) Proprieta' 1/4 fino al 30/07/2001
			(1) Proprieta' 2/4 fino al 30/07/2001

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Data: 08/02/2024 Ora: 10.25.04 Fine

Visura n.: T93233 Pag: 5

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 111621 in atti dal 18/12/2000 RETT.PARTICELLA PER COLLEG. C.T. (n. 87072.1/2000)
--------------------------	---

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/09/1996**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	UR	9	740				A/7	3	11,5 vani		L. 3.507.500	VARIAZIONE del 18/09/1996 in atti dal 01/10/1996 INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO (n. 9543R/1996)	
Indirizzo										VIA REGINA n. 4 Piano T - 1 - 2			
Notifica										Partita	246	Mod.58	-

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	UR	9	740									Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Notifica										Partita	246	Mod.58	-

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 16/11/2000
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 16/11/2000
3			(8) Usufrutto 1/3 fino al 16/11/2000
4			(1) Proprieta' 2/4 fino al 16/11/2000

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1.350

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

NOTAIO

Repertorio N \_\_\_\_\_

Raccolta N \_\_\_\_\_

**RINUNCIA A DIRITTO DI ABITAZIONE E PERMUTA  
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno uno marzo duemilasedici

**1 marzo 2016**

A \_\_\_\_\_

Davanti a me dottor \_\_\_\_\_, notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Milano, sono presenti:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

cittadino italiano;

- \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ cittadino italiano;

- \_\_\_\_\_ nato il giorno \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ cittadino italiano;

- \_\_\_\_\_, nata il giorno \_\_\_\_\_,  
domiciliata a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_,  
cittadina italiana.

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono quanto segue:

- \_\_\_\_\_, in ragione del diritto di abitazione sull'immobile di cui alla successiva lettera A), nonché del diritto di proprietà in ragione della quota di 4/16 (quattro sedicesimi) su tutti gli immobili di seguito descritti, \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 (tre sedicesimi) ciascuno su tutti gli immobili di seguito descritti, fermo restando il diritto di abitazione di cui sopra, sono comproprietari in ragione della complessiva quota di 13/16 (tredici sedicesimi) degli immobili di seguito descritti:

**A) In Comune di \_\_\_\_\_**

**dal n. 47, 49 e 51:**

\* villa padronale costituita da un piano terra di tre locali, sala biliardo e due terrazze, un piano primo di quattro locali e servizi, un piano secondo di quattro locali e servizi, un piano primo sottostrada composto da tre locali, servizi vano disimpegno e terrazza ed un piano secondo sottostrada composto da cinque vani di cantina e il portico, con circostante giardino di pertinenza della superficie inferiore a 5.000 (cinquemila) metri, il tutto censito al catasto fabbricati al **foglio 13, particella 60, subalterno 701**, Via Corrado Venini n. 47, piano S2-2, Categoria A/8, Classe 2, consistenza vani 21,5, totale superficie catastale metri quadrati 501, rendita euro 4.441,53, intestato a \_\_\_\_\_ e in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione in favore di \_\_\_\_\_

\* il vano deposito e due serre delle quali una con terrazzo al secondo piano sottostrada, entrostanti il giardino di pertinenza, il tutto censito al catasto fabbricati al **foglio 13, particella 60, subalterno 702**, Via Corrado Venini snc, Piano S2, Categoria C/2, Classe U, consistenza mq. 32, totale superficie catastale mq. 85, rendita euro 76,02, intestato a \_\_\_\_\_ e, in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione in favore di \_\_\_\_\_

Registrato a \_\_\_\_\_

Milano U.T. 4 \_\_\_\_\_

il 24/03/2016 \_\_\_\_\_



\* il box ad uso autorimessa al terzo piano sottostrada con soprastante terrazza al secondo piano sottostrada, entrostante il giardino di pertinenza, censito al catasto fabbricati al **foglio 13, particella 60, subalterno 703**, Via Corrado Venini snc, Piano S3, Categoria C/6, Classe 2, mq. 41, totale superficie catastale mq. 66, rendita euro 232,92, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione in favore di \_\_\_\_\_

**B) In Comune di MILANO VIA SAN MARCO n. 12:**

\* unità ad uso abitazione al piano primo di tre locali e servizi, e cantina al piano cantinato, censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 707**, Via San Marco n. 12, Piano 1-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 4, totale superficie mq. 83, rendita euro 640,41, intestato \_\_\_\_\_ Giuseppe, in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno;

\* unità ad uso abitazione al piano secondo di cinque locali e servizi, e cantina al piano cantinato, censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 710**, Via San Marco n. 12, Piano 2-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 7, totale superficie mq. 149, rendita euro 1.120,71 intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno;

\* unità ad uso abitazione al piano secondo di quattro locali e servizi, e cantina al piano cantinato, censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 711**, Via San Marco n. 12, Piano 2-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 6, totale superficie mq. 119, rendita euro 960,61, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno;

\* unità ad uso abitazione al piano quinto, composto da un ampio locale open space e secondo locale e servizi, con cantina al piano cantinato, censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 720 graffata con la particella 87 subalterno 726**, Via San Marco n. 12, Piano 5-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 3, totale superficie catastale mq. 118, rendita euro 364,10, rendita proposta ai sensi del D.M. 701-94, intestato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno,

\* unità ad uso abitazione al piano quinto, di cinque locali e servizi, e cantina al piano cantinato, con permanenza di persone solo per una parte ridotta della superficie per circa 35 mq., censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 722**, Via San Marco n. 12, Piano 5-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 2,5, totale superficie mq. 99, rendita euro 303,42, rendita proposta ai sensi del D.M. 701-94, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno;

**C) In Comune di \_\_\_\_\_ ) gli appezzamenti di terreno aventi destinazione "A-reale Boschivo interno al PLIS Parco del Roccolo Ambiti Destinati all'Attività Agricola di Interesse Strategico" risultante dal certificato di destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_**





rinuncia al diritto di abitazione costituito  
si in suo favore ai sensi dell'art. 540 c.c., in seguito alla morte del coniuge

a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, residente in vita a \_\_\_\_\_  
deceduta a \_\_\_\_\_ la cui dichiarazione di succes-  
sione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Lecco in data 21 gennaio 2013  
n. 60, su tutte le unità facenti parte della casa coniugale qui di seguito descritte:

In Comune di **VARENNA, Frazione Olivedo, Via Corrado Venini, con ingresso dal  
n. 47, 49, 51:**

\* villa padronale costituita da un piano terra di tre locali, sala biliardo e due terraz-  
ze, un piano primo di quattro locali e servizi, un piano secondo di quattro locali e  
servizi, un piano primo sottostrada composto da tre locali, servizi vano disimpe-  
gno e terrazza ed un piano secondo sottostrada composto da cinque vani di canti-  
na e il portico, con circostante giardino di pertinenza della superficie inferiore a  
5.000 (cinquemila) metri, il tutto censito al catasto fabbricati al **foglio 13, particel-  
la 60, subalterno 701**, Via Corrado Venini n. 47, piano S2-2, Categoria A/8, Classe  
2, consistenza vani 21,5, totale superficie catastale metri quadrati 501, rendita eu-  
ro 4.441,53, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione  
in favore di \_\_\_\_\_ ;

\* il vano deposito e due serre delle quali una con terrazzo al secondo piano sotto-  
strada, entrostanti il giardino di pertinenza, il tutto censito al catasto fabbricati al  
**foglio 13, particella 60, subalterno 702**, Via Corrado Venini snc, Piano S2, Catego-  
ria C/2, Classe U, consistenza mq. 32, totale superficie catastale mq. 85, rendita  
euro 76,02, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione  
in favore di \_\_\_\_\_

\* il box al uso autorimessa al terzo piano sottostrada con soprastante terrazza al  
secondo piano sottostrada, entrostante il giardino di pertinenza, censito al catasto  
fabbricati al **foglio 13, particella 60, subalterno 703**, Via Corrado Venini snc, Piano  
S3, Categoria C/6, Classe 2, mq. 41, totale superficie catastale mq. 66, rendita eu-  
ro 232,92, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione  
in favore di \_\_\_\_\_ ;

Confini a corpo: a est strada provinciale via Corrado Venini, a sud particella 60, su-  
balterno 704, a ovest particella 60 subalterno 705, particella 1671, a nord proietà  
di terzi.

Gli immobili sono raffigurati nelle schede planimetriche depositate nel catasto dei  
fabbricati del Comune di Varenna, che si allegano al presente atto sotto "A", "B",  
"C".

L'intestatario dichiara che i dati catastali e le schede planimetriche sono conformi  
allo stato di fatto degli immobili, sulla base delle disposizioni vigenti in materia ca-  
stale.

\_\_\_\_\_ intendendo  
no atto in seguito alla rinuncia del diritto di abitazione sopra espressa dal padre  
\_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ che il diritto di proprietà in ragione delle  
quote di loro spettanza degli immobili sopra descritti non è più gravato dal diritto  
di abitazione.



## REGIME TRIBUTARIO

lichiarano:

- di essere tra loro parenti in linea retta di primo grado;  
- che prima d'ora sono stati perfezionati tra le parti di seguito specificate, i seguenti atti soggetti a imposta di donazione:

- Tra \_\_\_\_\_ è stata perfezionata una donazione, con atto ricevuto dal notaio \_\_\_\_\_ di Milano, in data 26 settembre 2000, rep. n. \_\_\_\_\_ registrato a Milano, Atti Pubblici, il giorno 6 ottobre 2000 n. \_\_\_\_\_ del valore di lire 120.000.000, pari a euro 61.974,83;

- Tra \_\_\_\_\_ ) € \_\_\_\_\_ è stata perfezionata una donazione, con atto ricevuto da me notaio in data 9 settembre 2013 rep. n. \_\_\_\_\_ registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 11 settembre 2013 n. \_\_\_\_\_ del valore pari ad euro 5.000,00 (cinquemila);

- Tra \_\_\_\_\_ è stata perfezionata una donazione, con atto ricevuto dal notaio \_\_\_\_\_ di Milano, in data 11 gennaio 2001, rep.n. \_\_\_\_\_ registrato a Milano, Atti Pubblici, il giorno 11 gennaio 2001 al n. \_\_\_\_\_ del valore di lire 120.000.000, pari a euro 61.974,83, per ciascun donatario.

- Tra \_\_\_\_\_ è stata perfezionata una donazione, con atto ricevuto da me notaio in data 9 settembre 2013 rep. n. \_\_\_\_\_ registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 11 settembre 2013 n. \_\_\_\_\_ del valore pari ad euro 12.000,00 (dodicimila);

- Tra \_\_\_\_\_ è stato perfezionato atto istitutivo di trust con atto da me ricevuto in data 21 gennaio 2016, rep. n. \_\_\_\_\_ registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 il 4 febbraio 2016 n. \_\_\_\_\_, avente per oggetto un conferimento del valore di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), con effetti per quanto di interesse in questa sede anche nei confronti di \_\_\_\_\_

Il valore della rinuncia al diritto di abitazione è pari ad **euro 180.000,00 (centottantamila)**.

Il presente atto, soggetto a imposta di successioni e donazioni, rientrando nella franchigia di euro 1.000.000,00 prevista dalla legge per i parenti in linea retta, è soggetto a registrazione gratuita secondo quanto precisato nella circolare n. 44/E del 7 ottobre 2011 e a imposte proporzionali ipotecaria e catastale, in ragione, rispettivamente, delle aliquote del 2% e dell'1%.

### **IN SECONDO LUOGO**

### **PERMUTA**

### **ARTICOLO 1 CONSENSO**

A) \_\_\_\_\_, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio sulla complessiva quota di 12/48 (dodici quarantottesimi), cede a titolo di permuta a \_\_\_\_\_

che a tal titolo accettano e acquistano, il diritto di nuda proprietà, gravato dal diritto di usufrutto riservatosi dal cedente, in ragione della quota di 4/48 (quattro quarantottesimi) ciascuno, degli immobili descritti al successivo articolo 2 lettere A), B) e C).

B) \_\_\_\_\_

.o-



stituiscono a titolo di permuta a favore di \_\_\_\_\_

che a tal titolo accetta e acquista, il **diritto di usufrutto vitalizio**, in ragione della **quota di 9/48 (nove quarantottesimi) ciascuno**, e dunque della **quota complessiva di 27/48 (ventisette quarantottesimi)**, degli immobili descritti al successivo articolo 2 lettere A), B) e C).

#### ARTICOLO 2 OGGETTO

**A) In Comune di VARENNA, Frazione Olivedo, Via Corrado Venini, con ingresso dal n. 47, 49, 51:**

\* villa padronale costituita da un piano terra di tre locali, sala biliardo e due terrazze, un piano primo di quattro locali e servizi, un piano secondo di quattro locali e servizi, un piano primo sottostrada composto da tre locali, servizi vano disimpegno e terrazza ed un piano secondo sottostrada composto da cinque vani di cantina e il portico, con circostante giardino di pertinenza della superficie inferiore a 5.000 (cinquemila) metri, il tutto censito al catasto fabbricati al **foglio 13, particella 60, subalterno 701**, Via Corrado Venini n. 47, piano S2-2, Categoria A/8, Classe 2, consistenza vani 21,5, totale superficie catastale metri quadrati 501, rendita euro 4.441,53, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e

\_\_\_\_\_ ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione in favore di \_\_\_\_\_

\* il vano deposito e due serre delle quali una con terrazzo al secondo piano sottostrada, entrostanti il giardino di pertinenza, il tutto censito al catasto fabbricati al **foglio 13, particella 60, subalterno 702**, Via Corrado Venini snc, Piano S2, Categoria C/2, Classe U, consistenza mq. 32, totale superficie catastale mq. 85, rendita euro 76,02, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e

\_\_\_\_\_ ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione in favore di \_\_\_\_\_

\* il box al uso autorimessa al terzo piano sottostrada con soprastante terrazza al secondo piano sottostrada, entrostante il giardino di pertinenza, censito al catasto fabbricati al **foglio 13, particella 60, subalterno 703**, Via Corrado Venini snc, Piano S3, Categoria C/6, Classe 2, mq. 41, totale superficie catastale mq. 66, rendita euro 232,92, intestato a \_\_\_\_\_ in ragione della quota di 4/16 e

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno, gravato da diritto di abitazione in favore di \_\_\_\_\_

Confini a corpo: a est strada provinciale via Corrado Venini, a sud particella 60, subalterno 704, a ovest particella 60 subalterno 705, particella 1671, a nord proprietà di terzi.

Gli immobili sono raffigurati nelle schede planimetriche depositate nel catasto dei fabbricati del Comune di Varenna, come sopra allegate al presente atto sotto "A", "B" e "C".

Gli intestatari dichiarano che i dati catastali e le schede planimetriche sono conformi allo stato di fatto degli immobili, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, salvo che per la trascrizione dell'acquisto per successione ereditaria sopra citato, che sarà effettuata sulla base del presente atto, ai sensi dell'articolo 2648 c.c., nonché della rinuncia al diritto di abitazione di cui sopra.

**B) In Comune di MILANO VIA SAN MARCO N. 12:**



\* unità ad uso abitazione al piano primo di tre locali e servizi, e cantina al piano scantinato, censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 707**, Via San Marco n. 12, Piano 1-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 4, totale superficie mq. 83, rendita euro 640,41, intestato a

in ragione della

quota di 3/16 ciascuno.

Confini:

- dell'appartamento: unità immobiliare subalterno 708, parti comuni, unità immobiliare subalterno 706, Via Goito;
- della cantina: parti comuni subalterno 701, cantina subalterno 713, ancora parti comuni al subalterno 701 su due lati;

\* unità ad uso abitazione al piano secondo di cinque locali e servizi, e cantina al piano scantinato, censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 710**, Via San Marco n. 12, Piano 2-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 7, totale superficie mq. 149, rendita euro 1.120,71 intestato a

in ragione della quota di 4/16 e a

in ragione

della quota di 3/16 ciascuno.

Confini:

- dell'appartamento: cortile interno, particella 87, Via Goito, unità immobiliare subalterno 711 e parti comuni subalterno 701;
- della cantina: unità subalterno 702, cortile interno, parti comuni al subalterno 701 su due lati;

\* unità ad uso abitazione al piano secondo di quattro locali e servizi, e cantina al piano scantinato, censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 711**, Via San Marco n. 12, Piano 2-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 6, totale superficie mq. 119, rendita euro 960,61, intestato a

in ragione della quota di 4/16 e a

in ragione

della quota di 3/16 ciascuno.

Confini:

- dell'appartamento: unità immobiliare subalterno 712 e parti comuni al subalterno 701, unità immobiliare subalterno 710, Via Goito e Via San Marco;
- della cantina: parti comuni al subalterno 701 su due lati, unità immobiliare subalterno 703, Via San Marco;

\* unità ad uso abitazione al piano quinto composto da un ampio locale open space e secondo locale e servizi, e cantina al piano scantinato, censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 720 graffata con la particella 87 subalterno 726**, Via San Marco n. 12, Piano 5-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 3, totale superficie catastale mq. 118, rendita euro 364,10, rendita proposta ai sensi del D.M. 701-94, intestato a

in ragione della quota di 4/16 e a

in ragione della quota di 3/16 cia-

scuno.

Confini:

- dell'appartamento: unità immobiliare contigua, proprietà di terzi, particella 87, Via Goito, unità immobiliare contigua, atrio comune, locale tecnico, locale macchine ascensore;
- della cantina: parti comuni, cantina contigua, particella 87, Via Goito, unità im-



mobiliare contigua.

\* unità ad uso abitazione al piano quinto, di cinque locali e servizi, e cantina al piano cantinato, con permanenza di persone solo per una parte ridotta della superficie per circa 35 mq., censita al catasto fabbricati al **foglio 350, particella 86, subalterno 722**, Via San Marco n. 12, Piano 5-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 2,5, totale superficie mq. 99, rendita euro 303,42, rendita proposta ai sensi del D.M. 701-94, intestato a \_\_\_\_\_, in ragione della quota di 4/16 e  $\epsilon$

\_\_\_\_\_ in ragione della quota di 3/16 ciascuno.

Confini:

- dell'appartamento: particella 85, cortile interno, parti comuni al subalterno 701, unità immobiliare subalterno 721, Via San Marco;
- della cantina: unità immobiliare subalterno 708, parti comuni al subalterno 701, unità immobiliare subalterno 716, Via Goito e Via San Marco.

Gli immobili sono raffigurati nella scheda planimetrica depositata nel catasto dei fabbricati del Comune di Milano, che si allegano al presente atto sotto "D", "E", "F", "G" e "H".

Gli intestatari dichiarano che i dati catastali e le schede planimetriche sono conformi allo stato di fatto degli immobili, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, salvo che per la trascrizione dell'acquisto per successione ereditaria sopra citato, che sarà effettuata sulla base del presente atto, ai sensi dell'articolo 2648, secondo comma, c.c.

**C)** In Comune di **CASOREZZO** gli appezzamenti di terreno aventi destinazione "A-reale Boschivo interno al PLIS Parco del Roccolo Ambiti Destinati all'Attività Agricola di Interesse Strategico" risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui in seguito, censiti al catasto terreni come segue:

- foglio **2**, particella **27**, bosco ceduo, Classe U, are 28.30, R.D. euro 5,85, R.A. euro 0,88, confinante: particelle 18, 29, 28 e 26;
- foglio **2**, particella **29**, bosco ceduo, Classe U, are 32.70, R.D. euro 6,76, R.A. euro 1,01, confinante: particelle, 18, 19, 24, 30 e strada vicinale.

#### **ARTICOLO 3 - VALORE DEI BENI**

Le parti attribuiscono ai trasferimenti in permuta uguale valore e precisamente:

- i) alla cessione del diritto di nuda proprietà in ragione della quota di 12/48 (dodici quarantottesimi) gravato dal diritto di usufrutto vitalizio di cui al punto A) dell'articolo 1 il valore di **euro 181.400,00 (centottantunomilaquattrocento)**, di cui **euro 105.000,00 (centocinquemila)** per i beni in Comune di Varenna, **euro 75.000,00 (settantacinquemila)** per i beni in Comune di Milano, **euro 1.400,00 (millequattrocento)** per i beni in comune di Casorezzo;
- ii) alla cessione del diritto di usufrutto vitalizio in ragione della quota 27/48 (ventisette quarantottesimi) di cui al punto B dell'articolo 1 il valore di **euro 181.400,00 (centottantunomilaquattrocento)**, di cui **euro 105.000,00 (centocinquemila)** per i beni in Comune di Varenna, **euro 75.000,00 (settantacinquemila)** per i beni in Comune di Milano, **euro 1.400,00 (millequattrocento)** per i beni in comune di Casorezzo.

Le parti si rilasciano ampia quietanza e dichiarano di non aver più nulla a pretendere le une dalle altre in dipendenza della permuta.

Le parti rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale.

#### **ARTICOLO 4 CLAUSOLE DELLA PERMUTA**



La permuta è effettuata nello stato in cui gli immobili permutati attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze e con gli inerenti oneri e servitù.

Le parti dichiarano di ben conoscere e accettare lo stato in cui gli immobili attualmente si trovano.

Per quanto riguarda gli immobili in Milano Via San Marco n. 12 è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e riconoscono di aver preso visione del regolamento di condominio allegato all'atto autenticato dal notaio

Milano in data 12 dicembre 1995, rep. n. \_\_\_\_\_ registrato a Milano Atti Privati il 28 dicembre 1991 n. \_\_\_\_\_

#### ARTICOLO 5 POSSESSO

Il possesso pro quota decorre da oggi per il diritto di usufrutto costituito in favore di \_\_\_\_\_, con i conseguenti effetti di legge.

L'usufruttuario \_\_\_\_\_ è dispensato dal fare l'inventario e dal prestare garanzia.

#### ARTICOLO 6 GARANZIE

Le parti \_\_\_\_\_ ciascuno per i diritti e le quote oggetto della permuta, prestano tutte le garanzie di legge, assicurando che gli immobili non sono gravati da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di terzi in genere.

#### PATTI COMUNI

##### ARTICOLO 7 URBANISTICA

Le parti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, edotte delle sanzioni per il caso di dichiarazioni mendaci e/o reticenti, dichiarano, ai sensi della vigente disciplina urbanistica, che:

i) la costruzione delle unità immobiliari poste nel fabbricato in Milano Via San Marco n. 12 è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967;

ii) la costruzione delle unità immobiliari in Comune di Varenna Via Venini è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967, ad eccezione del box ad uso autorimessa al foglio 13, particella 60, subalterno 703, il quale è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Varenna in data 30 settembre 1982 pratica n. 30/1982.

Le parti dichiarano altresì che successivamente sono stati effettuati ulteriori interventi edilizi e precisamente:

**\* per quanto riguarda gli immobili in VARENNA Via Venini:**

- per l'unità al foglio 13, particella 60, subalterno 701 per la costruzione dei bagni al piano terra e primo è stata presentata al Comune di Varenna denuncia di inizio attività n. 8/2005 e successivamente non è stata oggetto di ulteriori interventi edilizi né di provvedimenti sanzionatori;

Con riguardo alle unità immobiliari al foglio 13, particella 60, subalterni 702, 703 non sono stati realizzati ulteriori interventi edilizi, né sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori.

**\* per quanto riguarda gli immobili in Milano Via San Marco n. 12:**

- tutti gli immobili descritti al punto B) dell'articolo 2 sono stati oggetto delle seguenti concessioni edilizie tutte rilasciate dal Comune di Milano e precisamente:

n. 001502, atti 160956/3683/EP 77 del 23 ottobre 1978;

n. 769 del 14 febbraio 1974;

atti 711897/1282/76 del 29 luglio 1976;

n. 002426 atti 108185/24202/80 del 24 settembre 1980;

n. 1151 del 18 maggio 1981 e sue varianti n. 2845 del 5 novembre 1981 e n. 2861



del 10 novembre 1981;

- per opere riguardanti l'unità immobiliare al foglio 350, particella 86, subalterno 707 è stata presentata al Comune di Milano domanda di concessione in sanatoria in data 30 aprile 1986 protocollo generale n. 178339 ed è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione con bolletta n. 77 del 29 aprile 1986, spedita con raccomandata n. 9881 del 30 giugno 1987 e bolletta n. 225 del 30 giugno 1987;

- per opere riguardanti l'unità immobiliare al foglio 350, particella 86, subalterno 711 è stata presentata al Comune di Milano domanda di concessione in sanatoria in data 30 aprile 1986 protocollo generale n. 178341 ed è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione con bolletta n. 75 del 29 aprile 1986, spedita con raccomandata n. 9881 del 30 giugno 1987 e bolletta n. 225 del 30 giugno 1987;

- per opere riguardanti l'unità immobiliare al foglio 350, particella 86, subalterno 722 è stata presentata al Comune di Milano domanda di concessione in sanatoria in data 30 aprile 1986 protocollo generale n. 178351, in relazione alla quale il Comune di Milano ha emesso concessione in sanatoria per opere edilizie in data 10 dicembre 2002 n. 3456 e certificazione di abitabilità con lo stesso provvedimento;

- per formazione di tavolati interni per la suddivisione di una unità immobiliare in tre, demolizione di tavolati per ottimizzare la distribuzione degli alloggi ricavati e lievi modifiche distributive interne con formazione di anti-wc e posa di arredi fissi è stata richiesto al Comune di Milano permesso di costruire a parziale sanatoria in data 20 gennaio 2011 PG 42686/2011, progr. 736/2011.

Le parti garantiscono che, con riguardo agli immobili descritti al punto B dell'articolo 2 oggetto del presente atto, non sono stati effettuati ulteriori interventi edilizi abusivi, né sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori.

Ai sensi della vigente disciplina urbanistica, la parte alienante mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Casorezzo in data 15 febbraio 2016 n. 04/2016, prot. n. 1631, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "I" e dichiara che dalla data del rilascio del certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

#### **ARTICOLO 8 RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA**

Le parti dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine alle attestazioni della prestazione energetica degli immobili in oggetto e precisamente:

**\* per quanto riguarda gli immobili in Comune di Varenna Via Venini:**

- per l'unità immobiliare al foglio 13, particella 60, subalterno 701 l'attestato di prestazione energetica, redatto e asseverato dal certificatore gi-  
strato nel catasto energetico regionale in data 16 luglio 2015, codice identificativo n. 97084-000025/15, in copia conforme all'originale ai sensi dell'articolo 57-bis legge notarile, si allega al presente atto sotto "I I";

**\* per quanto riguarda gli immobili in Milano Via San Marco n. 12:**

- per l'unità immobiliare al foglio 350, particella 86, subalterno 707 l'attestato di prestazione energetica, redatto e asseverato dal certificatore gi-  
strato nel catasto energetico regionale in data 22 febbraio 2016, codice identificativo n. 15146/004536/16, in copia conforme all'originale ai sensi dell'articolo 57-bis legge notarile, si allega al presente atto sotto "L".

- per l'unità immobiliare al foglio 350, particella 86, subalterno 710 l'attestato di prestazione energetica, redatto e asseverato dal certificatore Sabatino Monti registrato nel catasto energetico regionale in data 22 febbraio 2016, codice identifica-



tivo n. 15146/004651/16, in copia conforme all'originale ai sensi dell'articolo 57-bis legge notarile, si allega al presente atto sotto "M".

- per l'unità immobiliare al foglio 350, particella 86, subalterno 711 l'attestato di prestazione energetica, redatto e asseverato dal certificatore \_\_\_\_\_ registrato nel catasto energetico regionale in data 10 giugno 2015, codice identificativo n. 15146/016417/15, in copia conforme all'originale ai sensi dell'articolo 57-bis legge notarile, si allega al presente atto sotto "N".

- per l'unità immobiliare al foglio 350, particella 86, subalterno 720 graffata con la particella 87, subalterno 726, l'attestato di prestazione energetica, redatto e asseverato dal certificatore Sabatino Monti registrato nel catasto energetico regionale in data 22 febbraio 2016, codice identificativo n. 15146/004653/16, in copia conforme all'originale ai sensi dell'articolo 57-bis legge notarile, si allega al presente atto sotto "O".

- per l'unità immobiliare al foglio 350, particella 86, subalterno 722 l'attestato di prestazione energetica, redatto e asseverato dal certificatore Sabatino Monti registrato nel catasto energetico regionale in data 22 febbraio 2016, codice identificativo n. 15146/004655/16, in copia conforme all'originale ai sensi dell'articolo 57-bis legge notarile, si allega al presente atto sotto "P".

Le parti garantiscono la validità e idoneità degli attestati di prestazione energetica, essendo state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, non essendo decorsi 10 anni dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico e non essendo stati effettuati interventi tali da modificare le prestazioni energetiche e/o la destinazione d'uso degli immobili in oggetto.

Le parti dichiarano con riferimento alle unità immobiliari in Varenna al foglio 13, particella 60, subalterni 702, 703, il trasferimento dell'immobile in oggetto è escluso dall'applicazione della disciplina sul rendimento energetico nell'edilizia di cui al d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

#### **ARTICOLO 9 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE**

Ai sensi della legge 19 maggio 1975, n. 151 e dell'articolo 2659 c.c.:

- \_\_\_\_\_ dichiara di essere di stato civile libero;
- \_\_\_\_\_ dichiara di essere di stato civile libero;
- \_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;
- \_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

#### **ARTICOLO 10 REGIME TRIBUTARIO**

Le parti dichiarano che tra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sussiste rapporto di parentela in linea retta di primo grado.

Per ogni effetto fiscale le parti dichiarano di voler adibire le unità immobiliari censite in catasto al foglio 13, particella 60 subalterni 702 e 703, a pertinenza dell'unità immobiliare al foglio 13, particella 60, subalterno 701, oggetto del presente atto.

\_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 e successive modificazioni, trattandosi di cessione di diritti su quote di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiedono che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipoteca-



rie e catastali sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del Testo Unico di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, pari ad euro 179.480,82 (centosettantanovemilaquattrocentottanta virgola ottantadue) riferito per euro 104.747,86 (centoquattromilasettecentoquarantasette virgola ottantasei) ai beni in Comune di Varenna e per euro 74.732,96 (settantaquattromilasettecentotrentadue virgola novantasei) ai beni in Comune di Milano, con riferimento alla quota di 12/48 (dodici quarantottesimi) del diritto di nuda proprietà ed euro 173.070,80 (centosettantatremilasettanta virgola ottanta) riferito per euro 101.006,87 (centounomilasei virgola ottantasette) ai beni in Comune di Varenna e per euro 72.063,93 (settantaduemilasesantatré virgola novantatré) ai beni in Comune di Milano con riferimento alla quota di 27/48 (ventisette quarantottesimi) del diritto di usufrutto vitalizio.

Le parti dichiarano che con riguardo ai terreni in Comune di Casorezzo, il valore del diritto di nuda proprietà della quota di 12/48 (dodici quarantottesimi) è pari ad euro 1.400,00 (millequattrocento virgola zero zero) ed il valore del diritto di usufrutto della quota di 27/48 (ventisette quarantottesimi) è pari ad euro 1.400,00 (millequattrocento virgola zero zero).

Stante quanto sopra l'imposta di registro, è applicata sul valore del bene che dà luogo alla maggiore imposta per i fabbricati pari ad **euro 179.480,82 (centosettantanovemilaquattrocentottanta virgola ottantadue)** in ragione dell'aliquota del 9%, e ai terreni pari ad **euro 1.400,00 (millequattrocento virgola zero zero)** in ragione dell'aliquota del 15%.

Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in ragione di euro 50 (cinquanta) ciascuna.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni dell'articolo 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito con modificazioni nella Legge 13 maggio 1988 n. 154, in quanto la rendita catastale attribuita agli immobili oggetto del presente atto è solo proposta per quanto riguarda le unità immobiliari in Milano Via San Marco n. 12 censite in catasto al foglio 350, particella 86, subalterno 720 graffata con la particella 87, subalterno 726 e 722.

#### **ARTICOLO 11 DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248**

Le parti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me rese edotte sulle conseguenze in caso di dichiarazioni mendaci e/o reticenti, dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge, con modificazioni, in data 4 agosto 2006 n. 248 e successive modifiche:

- che le parti non hanno scambiato mezzi di pagamento;
- di non essersi avvalse di mediatori e di non aver sostenuto spese di mediazione.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico di

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, ad eccezione degli allegati per loro dispensa.

Scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio.

Sottoscritto alle ore tredici

Consta di fogli quattro per pagine tredici.

F.to

F.to

F.to

F.to



F.t.c



Data: 16/02/2016 - n. T311907 - Richiedente: STCLNZ79R26F205K

Allegato A n. 1

di pag. 2

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

Dichiarazione protocollo n. LC0225771 del 18/12/2008

Planimetria di u.i.v. in Comune di Varenna

Via Corrado Venini

civ. 47

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 13  
Particella: 60  
Subalterno: 701

Compilata da:  
Cattaneo Mauro

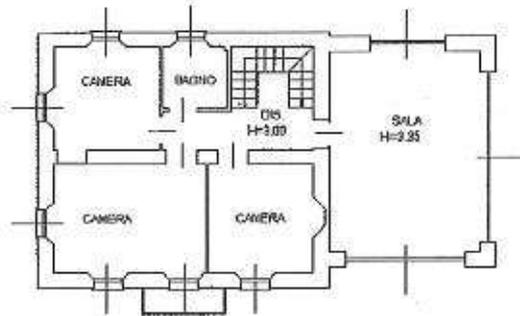
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lecco

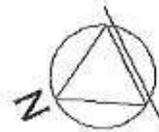
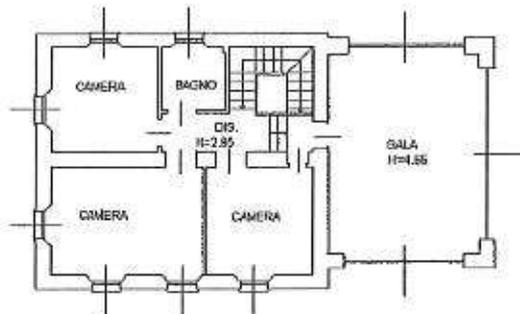
N. 685

Scheda n. 2      Scala 1:200

### PIANTA PIANO PRIMO



### PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di VARENNA (L.680) - < Foglio: 13 - Particella: 60 - Subalterno: 701 >  
VIA CORRADO VENINI n. 47 piano: S2-2;

ESIST-01

Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2016 - n. T311907 - Richiedente: STCLNZ79R26F205K

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Data: 16/02/2016 - n. T311909 - Richiedente: STCLNZ79R26F205K

Allegato B "di n. di res.

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

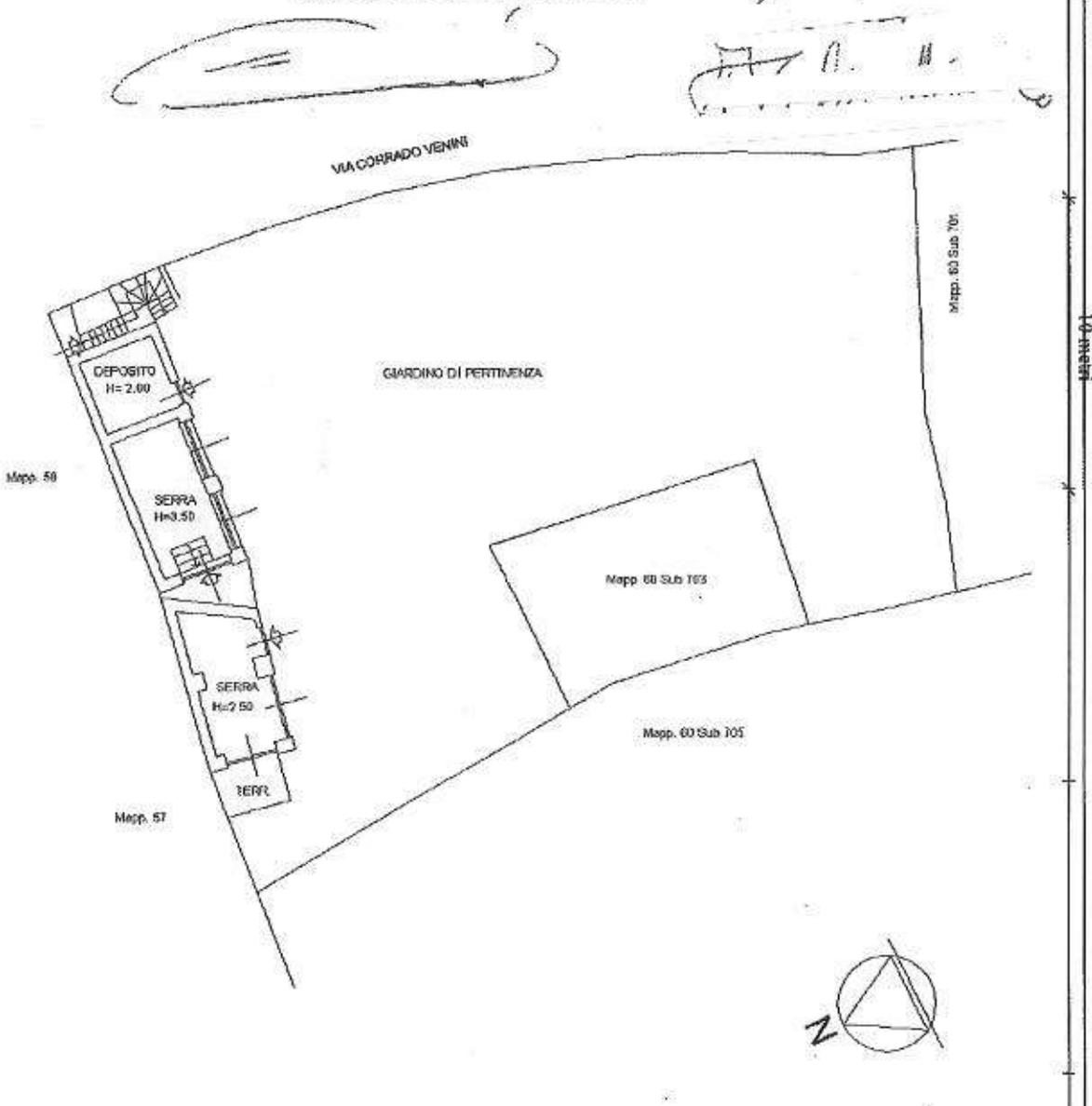
Dichiarazione protocollo n. LC0225771 del 18/12/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Varenna  
Via Corrado Venini civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 13  
Particella: 60  
Subalterno: 702

Compilata da:  
Cattaneo Mauro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Lecco N. 685

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANTA PIANO S2  
SECONDO SOTTOSTRADA**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2016 - Comune di VARENNA (L.680) - < Foglio: 13 - Particella: 60 - Subalterno: 702 >  
VIA CORRADO VENINI SNC piano: S2;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2016 - n. T311909 - Richiedente: STCLNZ79R26F205K

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

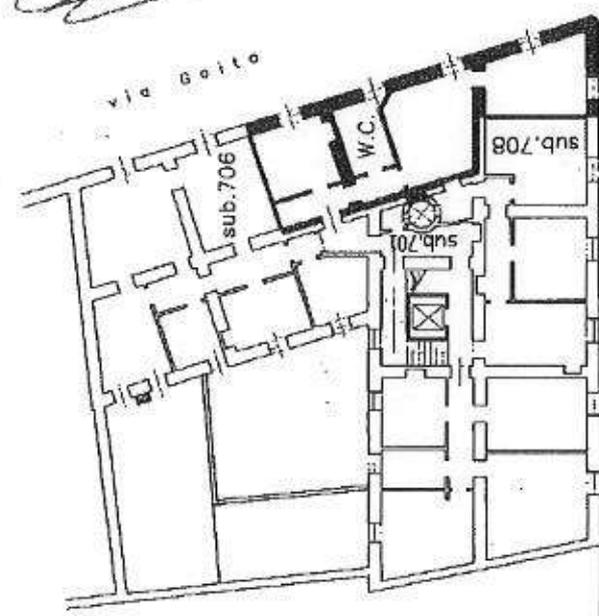




Allegato

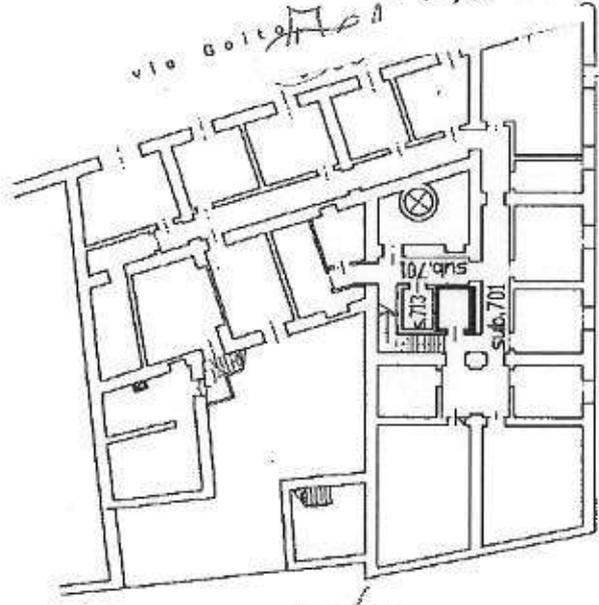
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 350 - Particella: 86 - Subalterno: 707 >  
 VIA SAN MARCO n. 12 piano: 1-S1;

MOD. AN (CEU)  
 LINE 400  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
 CATASTO EDILIZIO URBANO (IND. 13-4-1000, n. 842)  
 Pianimetria di s.l.a. in Comune di MILANO via SAN-MARCO



via San Marco

PIANTA PIANO PRIMO h. = m 2,80



via San Marco

PIANTA PIANO SCANTINATO h. = m 2,40



ORIENTAMENTO

SCALA 0/1

Dichiarazione d'uso  
 Denuncia di variazione  
 Conservazione d'uso  
 Dichiarazione di inabitabilità  
 Dichiarazione di inagibilità  
 Dichiarazione di inaccessibilità  
 Dichiarazione di inabitabilità  
 Dichiarazione di inagibilità  
 Dichiarazione di inaccessibilità

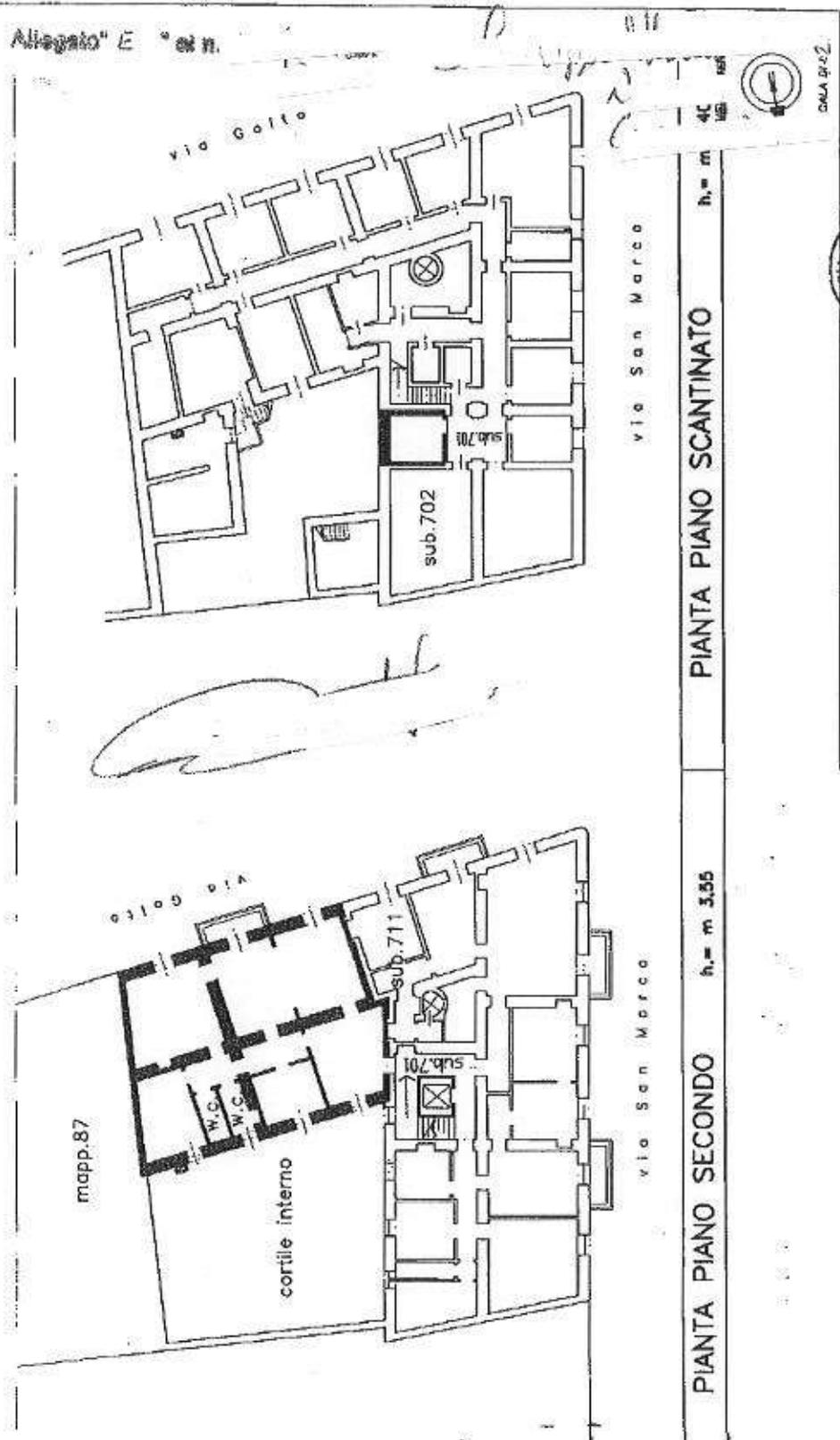
Comune di MILANO  
 Ufficio di s.l.a. di MILANO  
 Data: 16/02/2016  
 Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/11/1995 - Data: 16/02/2016 - n. T312278 - Richiedente: STCLNZ79R26F205K

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di MILANO (E205) - < Foglio: 350 - Particella: 86 - Subalterno: 710 >  
 VIA SAN MARCO n. 12 piano: 2-S1;

MOD. AN (2012)  
 L. 40  
 400  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
 CATASTO EDILIZIO URBANO (MIL 13-4-1030, n. 022)  
 Pianimetria di s.l.s. in Comune di MILANO - via SAN-MARCO n. 12



Compilato da: **Arch. Angelo**  
 sotto la direzione di: **Architetti**  
 Via **San Marco** n. **12**

Decorazione di n.c.   
 Decorata di n.c.   
 Interventi: **restauri**  
**86** - **Spazi: 01**

Ultima planimetria in atti

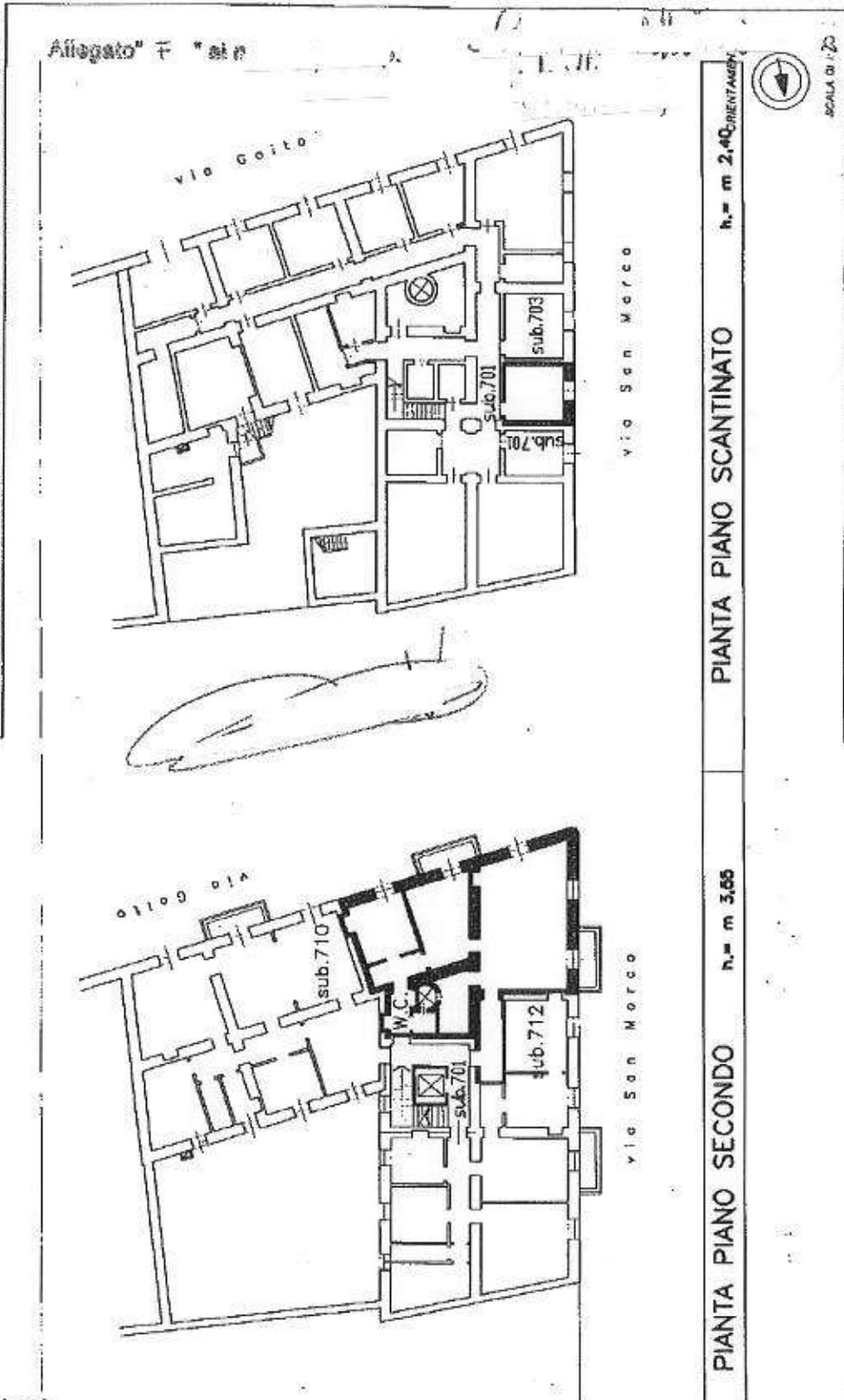
Data presentazione: 29/11/1995 - Data: 16/02/2016 - n. T312278 - Richiedente: STCLNZ79R26F205K  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 29/11/1995 - Data: 16/02/2016 - n. T312277 - Richiedente: STCLNZ79R26F205K

*10/10*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di MILANO (P205) - Foglio: 350 - Particella: 86 - Subalterno: 711 >  
VIA SAN MARCO n. 12 piano: 2-S1

MOD. AR. IC/14  
L. 430  
UFFICIO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD, 13-4-1939, n. 952)  
Pianimetria di u.c.u. in Comune di MILANO, via SAN MARCO, n. 12



PIANTA PIANO SCANTINATO h. = m 2,40  
PIANTA PIANO SECONDO h. = m 3,65

COMPAGNIA s.r.l. - ARCO, Mariani, Angelo, GIULIO ARCHITETTI  
AUTORE PROGETTO ARCHITETTICO  
AUTORE PROGETTO INGEGNERIA  
AUTORE PROGETTO GEOMETRI  
AUTORE PROGETTO PERITI  
AUTORE PROGETTO ALTRI  
AUTORE PROGETTO ALTRI

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/11/1995 - Data: 16/02/2016 - n. T312277 - Richiedente: STCLNZ79R26F205K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. MI0091215 del 01/03/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via San Marco

oiv. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 350  
Particella: 86  
Subalterno: 720

Compilata da:  
Monti Sabatino

Iscritto all'albo:  
Geometri

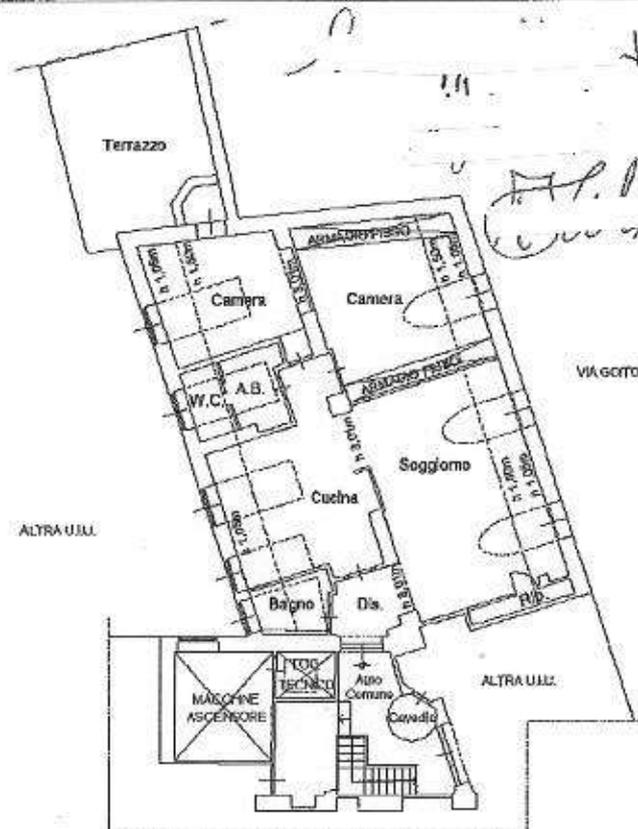
Prov. Milano

N. 10254

Scheda n. 1

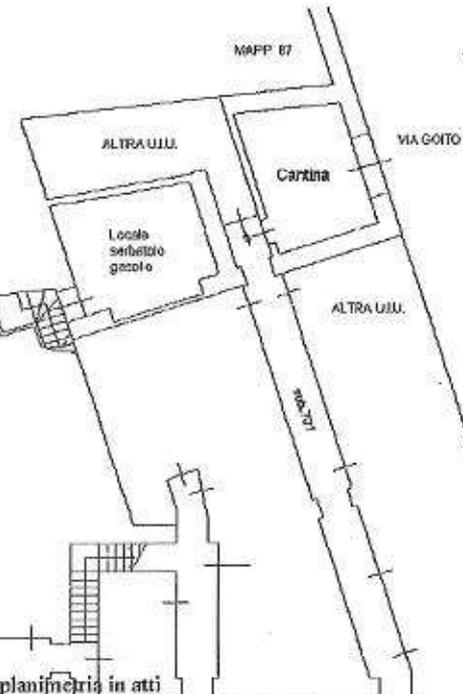
Scala 1:200

### PIANO QUINTO



*Handwritten signature and notes:*  
M.P. I. 11/11  
11/11

MAPP. 67



### PIANO PRIMO INTERRATO

H = 2,40 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/03/2016 - Comune di MILANO (F.205L) - < Foglio: 350 - Particella: 86 - Subalterno: 720 >  
VIA SAN MARCO n. 12 piano: 5-S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 01/03/2016 - n. T88661 - Richiedente: MNTSTN76B02F205L

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



Data: 29/02/2016 - n. T85617 - Richiedente: MNTSTN76B02F205L

Allegato H n. 4

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

Dichiarazione protocollo n. MI0089355 del 29/02/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via San Marco

div. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 350  
Particella: 86  
Subalterno: 722

Compilata da:  
Monti Sabatino  
Isritto all'albo:  
Geometri

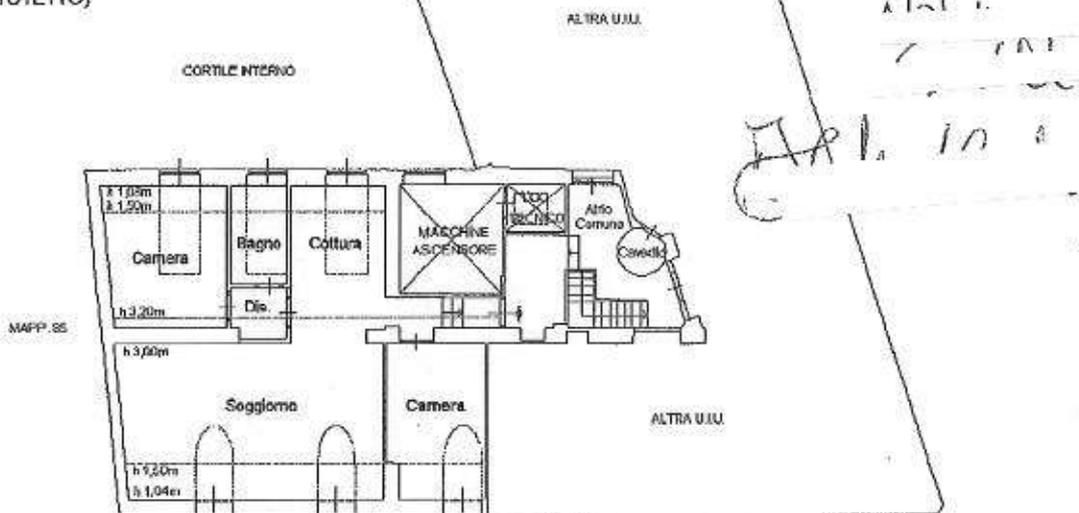
Prov. Milano

N. 10254

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO QUINTO

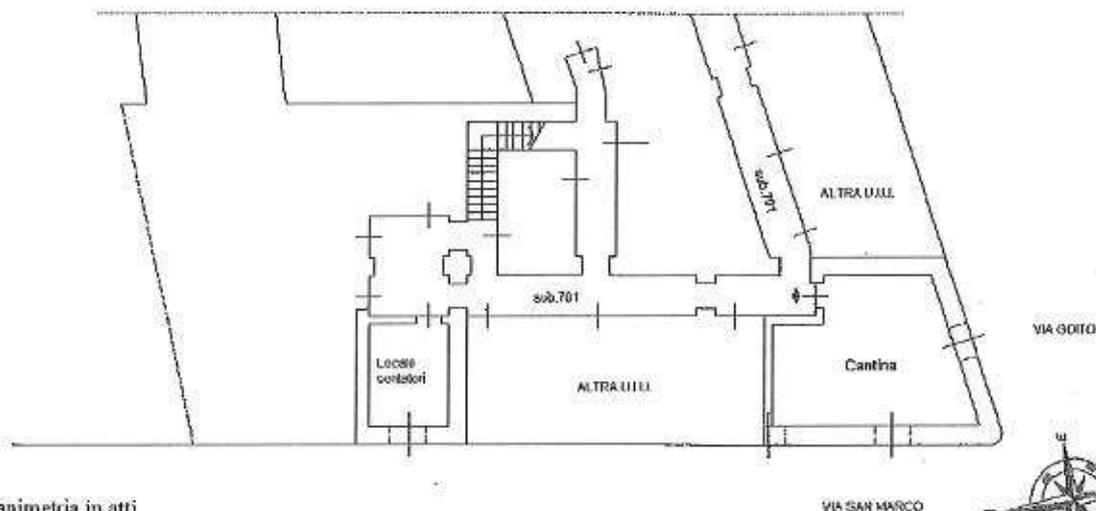
(SOTTOTETTO)



VIA SAN MARCO

### PIANO PRIMO INTERRATO

H = 2,40 m



Ultima planimetria in atti

Data: 29/02/2016 - n. T85617 - Richiedente: MNTSTN76B02F205L

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/02/2016 - Comune di MILANO (MI) - Foglio: 350 - Particella: 86 - Subalterno: 722 - VIA SAN MARCO n. 12 piano: 5-S1;

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47670992b521d23b6c57577ab9c629



Allegato I al n. \_\_\_\_\_



Prot. n. 1631/01.1  
Ns. Rif. 1335

# COMUNE DI CASOREZZO

Provincia di Milano



n. 04/2016

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ai sensi dell'art.30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380)

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visti gli atti relativi al Piano di Governo del Territorio;

Vista la domanda n. 1335 di prot. del 08/02/2016 presentata dal Ing. \_\_\_\_\_ con  
recapito a Milano (MI) Via San Marco, 12;

Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria, effettuato in data 08 FEB. 2016;

### DICHIARA

Che in riferimento al P.G.T. vigente le aree sotto elencate hanno la seguente destinazione:

- Fg. 2 (due) Mapp. 27 (ventisette) – AREALE BOSCHIVO interno al PLIS Parco del Roccolo - Ambiti Destinati all'Attività Agricola di Interesse Strategico (art. 60 NTA PTCP);
- Fg. 2 (due) Mapp. 29 (ventinove) – AREALE BOSCHIVO interno al PLIS Parco del Roccolo - Ambiti Destinati all'Attività Agricola di Interesse Strategico (art. 60 NTA PTCP);

LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT DOVRANNO INTENDERSI INEFFICACI IN SEGUITO ALL'ENTRATA IN VIGORE DI NORME STABILITE DA LEGGI STATALI E REGIONALI CONTENENTI DIVERSE PRESCRIZIONI DICHIARATE PREVALENTI.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Casorezzo, 15/02/2016



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Gedm

Settore Tecnico

Largo Alcide De Gasperi n. 1 - 20010 Casorezzo (MI) - P.I. e C.F. 01082050152 - [www.comune.casorezzo.mi.it](http://www.comune.casorezzo.mi.it)  
Tel. 02/9010012 - Fax 02/90296960 Email: [protocollo@comune.casorezzo.mi.it](mailto:protocollo@comune.casorezzo.mi.it) - [comune.casorezzo@postecert.it](mailto:comune.casorezzo@postecert.it)

Stampa: 10/2011 - Edizione n. 10 - 15/02/2016





Regione Lombardia

Attestato "I L" al n. **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dati proprietario

Nome e cognome  
Ragione sociale  
Indirizzo  
N. civico  
Cor.  
Provincia Lecco  
C.A.P. 23029  
Codice fiscale / Partita IVA  
Telefono 0

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 97004 - 000025 / 15  
Registrato il 16/07/2015  
Valido fino al 16/07/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome  
Numero di accreditamento

Dati catastali

Comune catastale	VARENNA				Sezione	Foglio		13	Particella		60
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
701											

Dati edificio

Provincia LECCO  
Comune VARENNA  
Indirizzo VIA CORRADO VENINI, 47  
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno 2246[GJ]  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione Prima del 1930  
Superficie utile 352.37 [m²]  
Superficie disperdente (S) 1481.96 [m²]  
Volume lordo riscaldato (V) 2124.50 [m³]  
Rapporto S/V 0.70 [m]  
Progettista architettonico N.D.  
Progettista impianto termico N.D.  
Costruttore N.D.

Mappa



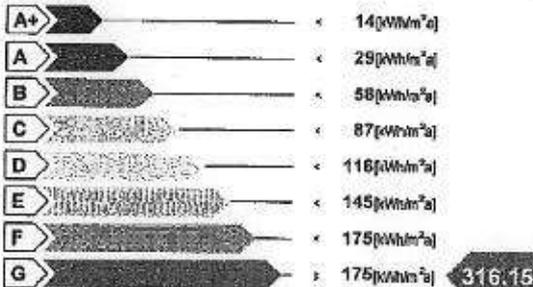
Classe energetica - EP<sub>t</sub>

Zona climatica

E

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

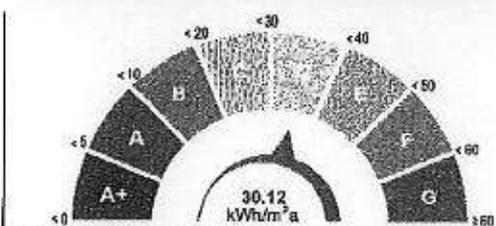
Besoin fabbisogno



Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale:

76.41 [kWh/m²a]

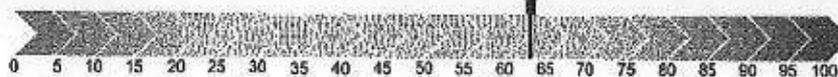


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

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</sub>



63.16 [kg/m²a]

Infrastrutture  
Lombarde

**CENED**  
Certificazione Energetica negli Edifici  
www.cened.it

Pagina 1/2



valido fino al 16/07/2025

valido fino al 16/07/2025

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA





Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

## Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_{in}$	277.03 (kWh/m <sup>2</sup> a)
Climatizzazione estiva $ET_e$	30.12 (kWh/m <sup>2</sup> a)
Acqua calda sanitaria $ET_{ac}$	16.35 (kWh/m <sup>2</sup> a)
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_{in}$	316.15 (kWh/m <sup>2</sup> a)
Climatizzazione estiva $EP_e$	(kWh/m <sup>2</sup> a)
Acqua calda sanitaria $EP_{ac}$	25.83 (kWh/m <sup>2</sup> a)
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{tot}$	0.00 (kWh/m <sup>2</sup> a)
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gTV}$	86.00(%)
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gAC}$	63.00(%)
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gTV+AC}$	86.00(%)
<b>Totale per usi termici <math>EP_t</math></b>	<b>341.97 (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 checked="" type="radio"/> tradizionale			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			35.00
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> telerriscaldamento			
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) $\eta$ (%)	Risparmio EP <sub>t</sub> (%)	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2</sub> (%)
Involucro	Colbertazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Colbertazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Colbertazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Colbertazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Colbertazione della copertura						
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno							
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adequamento 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

Comprovanti:

### 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.l.

Soggetto certificatore



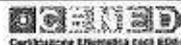
Numero

valido fino al 16/07/2025

valido fino al

ATTESTATO DI  
PRESTAZIONE ENERGETICA

Infrastrutture  
Lombarde



Certificatore Energetico degli Edifici

www.cened.it

Pagina 2/2



Copia analogica di documento informatico

(articolo 57 bis Legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto dottor [redacted] notaio in  
Milano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Milano,  
che la presente copia analogica, composta da due fogli, è  
conforme al documento informatico sottoscritto digitalmente  
dal certificatore [redacted] numero di accreditamento  
3087, con certificato di firma valido e non revocato, la cui  
validità è stata da me verificata in data 24 febbraio 2016,  
alle ore 09:32:59.

Copia conforme ai sensi dell'art. 57-bis L.N.  
Milano, via Pietro Mascagni, n. 30, il ventiquattro febbraio  
duemilasedici





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## DATI GENERALI

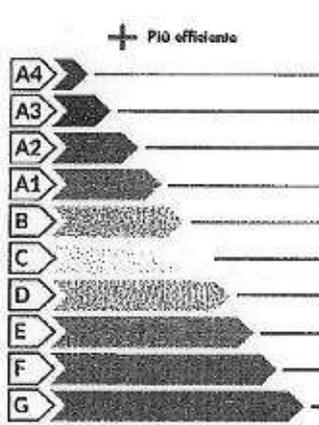
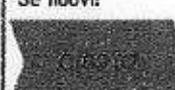
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> 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 : MILANO Indirizzo : Via San Marco 12 Piano : 1 Interno : Coordinate GIS :	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1920 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : 64,59 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : 324,10 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : 0,00
Comune catastale : MILANO Subaltemi : da 707 a 707 Altri subaltemi :	Sezione : Foglia : 380 Particella : 88		

<b>Servizi energetici presenti</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione	
<input 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 rinnovabile 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>  <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">         EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO  <b>CLASSE ENERGETICA F</b>          EP<sub>gl, nren</sub> 154,93 kWh/m<sup>2</sup> anno       </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:   Se esistenti: 
INVERNO	ESTATE							





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## 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 globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1537,54 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 154,93
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 11,19
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	551,85 l	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 37,11
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<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
REN1					kWh/m <sup>2</sup> anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

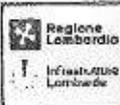
**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	324,10	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	66,00	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,20	
EP <sub>H,d</sub>	76,23	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup,util</sub>	0,0200	-
Y <sub>R</sub>	0,29	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice colore regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>ren</sub>
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	1990		Gasolio e olio combust.	383,00	0,70	0,00	106,92
						$\eta_H$		
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalco acqua	2005		Energia elettrica	1,20	0,38	11,19	46,42
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Sabatino Monti	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
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. 6460 e s.m.l.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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 22/02/2016

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



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

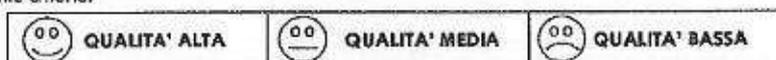
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente allo scalo 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
Ren1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren5	ALTRI IMPIANTI
Ren6	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

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



Copia analogica di documento informatico

(articolo 57 bis Legge 16 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritto dottor \_\_\_\_\_, notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Milano, che la presente copia analogica, composta da tre fogli, è conforme al documento informatico sottoscritto digitalmente dal certificatore \_\_\_\_\_, numero di accreditamento 3087, con certificato di firma valido e non revocato, la cui validità è stata da me verificata in data 24 febbraio 2016, alle ore 09:47:12.

Copia conforme ai sensi dell'art. 57-bis L.N.

Milano, via Pietro Mascagni, n. 30, il ventiquattro febbraio duemilasedici




**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**


**DATI GENERALI**

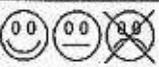
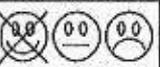
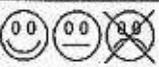
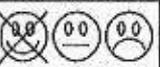
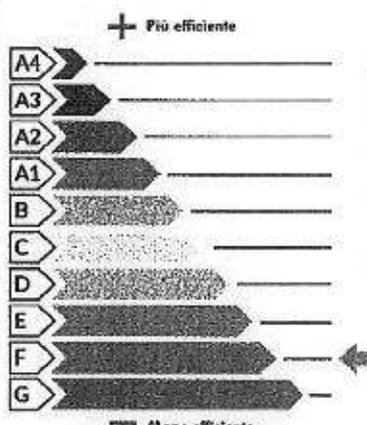
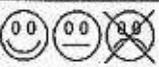
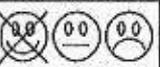
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> 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 : MILANO Indirizzo : Via San Marco 12 Piano : 2 Interno : Coordinate GIS :	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1920 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : 122,94 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : 574,20 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : 0,00																					
<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>MILANO</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>350</td> <td>Particella</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 710 a 710</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Comune catastale	MILANO	Sezione	Foglio	350	Particella	88	Subalterni	da 710 a 710	da	da	da	da	da	Altri subalterni							
Comune catastale	MILANO	Sezione	Foglio	350	Particella	88																
Subalterni	da 710 a 710	da	da	da	da	da																
Altri subalterni																						

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, 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> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p><b>CLASSE ENERGETICA F</b></p> <p>EP<sub>gl, nren</sub> 157,03 kWh/m<sup>2</sup>anno</p>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 
INVERNO	ESTATE					
 	 					









# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE \_\_\_\_\_ VALIDO FINO AL 31/12/2016



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Sabatino Monti	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
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.i..	
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 22/02/2016 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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella del Codice

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SORZI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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



Copia analogica di documento informatico

(articolo 57 bis Legge 16 febbraio 1913. n° 89)

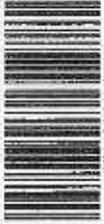
Certifico io sottoscritto dottor \_\_\_\_\_, notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Milano, che la presente copia analogica, composta da tre fogli, è conforme al documento informatico sottoscritto digitalmente dal certificatore \_\_\_\_\_, numero di accreditamento \_\_\_\_\_, con certificato di firma valido e non revocato, la cui validità è stata da me verificata in data 24 febbraio 2016.  
Copia conforme ai sensi dell'art. 57-bis L.N.  
Milano, via Pietro Mascagni, n. 30, il ventiquattro febbraio duemilasedici





**Regione Lombardia**

Allegato N° 4 al D.L. n. 4  
**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**



10/06/2025

valido fino al

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**Dati proprietario**

Nome e cognome  
Ragione sociale -  
Indirizzo -  
N. civico 12  
Comune Milano  
Provincia Milano  
C.A.P. 20121  
Codice fiscale / Partita IVA  
Telefono 0

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo 16146 - 016417 / 16  
Registrato il 10/06/2015  
Valido fino al 10/06/2025

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome  
Numero di accreditamento

**Dati catastali**

Comune catastale		MILANO		Sezione		Foglio		350		Particella		86	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
711													

**Dati edificio**

Provincia MILANO  
Comune MILANO  
Indirizzo VIA SAN MARCO, 12  
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno 2404(GG)  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione Prima del 1930  
Superficie utile 92.31 [m²]  
Superficie disperdente (S) 82.55 [m²]  
Volume lordo riscaldato (V) 392.88 [m³]  
Rapporto S/V 0.21 [m²]  
Progettista architettonico N.D.  
Progettista impianto termico N.D.  
Costruttore N.D.

**Mappa**



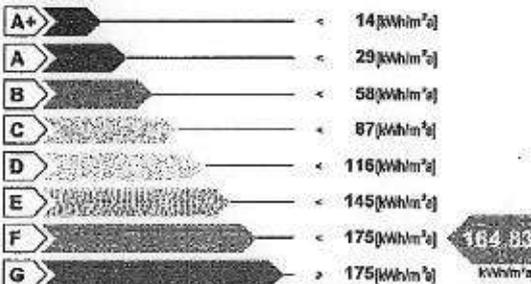
Classe energetica - EP

Zona climatica

E

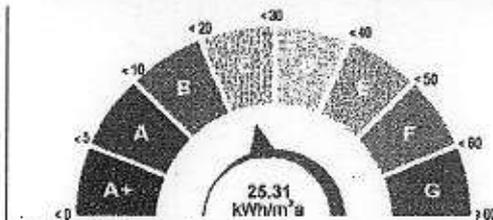
Classe energetica - ET

Basso fabbisogno



Alto fabbisogno

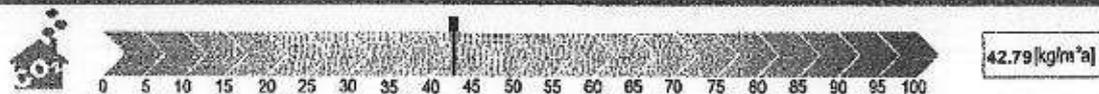
Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 39.17 [kWh/m²]



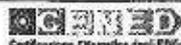
**Richiesta rilascio targa energetica**

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</sub>**



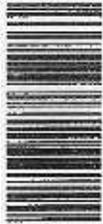
Infrastrutture  
Lombarde



www.cened.it

Pagina 1/2





valido fino al 10/06/2025

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
**Indicatori di prestazione energetica**

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_w$	97.54 (kWh/m <sup>2</sup> a)
Climatizzazione estiva $ET_c$	25.31 (kWh/m <sup>2</sup> a)
Acqua calda sanitaria $ET_w$	19.55 (kWh/m <sup>2</sup> a)
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_w$	164.83 (kWh/m <sup>2</sup> a)
Climatizzazione estiva $EP_c$	(kWh/m <sup>2</sup> a)
Acqua calda sanitaria $EP_w$	78.65 (kWh/m <sup>2</sup> a)
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{ren}$	0.00 (kWh/m <sup>2</sup> a)
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gdr}$	69.00 (%)
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gdr}$	25.00 (%)
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gdr}$	48.00 (%)
<b>Totale per usi termici <math>EP_t</math></b>	<b>243.69 (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 checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	300.00		
combustibile utilizzato	Gasolio		
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<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 checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			
		X	

**Possibili interventi migliorativi del sistema edificio/impianto termico**

Intervento		Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] $\eta$ (%)	Risparmio EP <sub>t</sub> (%)	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2</sub> (%)
Involucro	Colbertazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Colbertazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Colbertazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Colbertazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Colbertazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatori 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**

Comproprietari:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Firma**

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - o 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.

Soggetto certificatore

\_\_\_\_\_



Copia analogica di documento informatico  
(articolo 57 bis Legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto dottor \_\_\_\_\_ notaio in  
Milano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Milano,  
che la presente copia analogica, composta da tre fogli, è  
conforme al documento informatico sottoscritto digitalmente  
dal certificatore \_\_\_\_\_, numero di accreditamento  
\_\_\_\_\_ con certificato di firma valido e non revocato, la cui  
validità è stata da me verificata in data 24 febbraio 2016,  
alle ore 09:36:14.

Copia conforme ai sensi dell'art. 57-bis L.N.  
Milano, via Pietro Mascagni, n. 30, il ventiquattro febbraio  
duemilasedici



Regione Lombardia  
**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
 INDICE LOCALE INFORMATIVO - VALIDO FINO AL 31/12/2012



**DATI GENERALI**

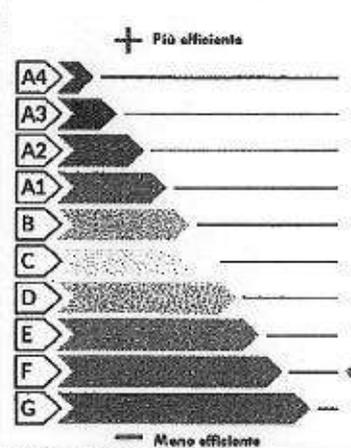
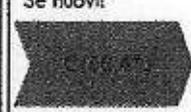
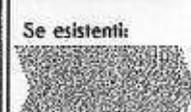
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E1 (1)</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> 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 : MILANO Indirizzo : Via San Marco 12 Piano : 5 Interno : Coordinate GIS :		Zona climatica : E Anno di costruzione : 1920 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : 113,48 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : 422,50 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : 0,00
Comune catastale : MILANO Subaltemi : da 720 a 720 Altri subaltemi :	Sezione : Foglio : 350 Particella : 88	

<b>Servizi energetici presenti</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione	
<input 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 rinnovabile 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>		<b>Prestazione energetica globale</b> 	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO <b>CLASSE ENERGETICA F</b> EP <sub>gl, nren</sub> 131,07 kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:   Se esistenti: 
<b>INVERNO</b>    	<b>ESTATE</b>    			



**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	2297,17 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 131,07
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 9,51
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	818,41 l	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 31,39
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<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>					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>					





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: \_\_\_\_\_ VALIDO FINO AL: \_\_\_\_\_



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	422,50	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	136,09	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,32	
EP <sub>N,ed</sub>	64,34	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>cool,ed</sub> /A <sub>sup,utili</sub>	0,0200	-
Y <sub>IT</sub>	0,07	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale (regolatore impianti termici)	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>ren,ed</sub>
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	1990		Gasolio e olio combust.	383,00	0,70	η <sub>h</sub>	0,00	91,60
Climatizzazione estiva							η <sub>c</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2005		Energia elettrica	1,20	0,38	η <sub>w</sub>	9,51	39,47
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE VALIDO FINO AL 31/12/2016



### 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.

L'immobile risulta così censito: Foglio 350, mappale 86, subalterno 720, graffato al mappale 87, subalterno 726

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Sabatino Monti	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
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. 6490 e s.m.i.	
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 192/2003 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 22/02/2016

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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella 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.



Copia analogica di documento informatico

(articolo 57 bis Legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto dottor \_\_\_\_\_ notaio in  
Milano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Milano,  
che la presente copia analogica, composta da tre fogli, è  
conforme al documento informatico sottoscritto digitalmente  
dal certificatore \_\_\_\_\_ numero di accreditamento  
\_\_\_\_\_, con certificato di firma valido e non revocato, la cui  
validità è stata da me verificata in data 24 febbraio 2016,  
alle ore 10:25:54.

Copia conforme ai sensi dell'art. 57-bis L.N.

Milano, via Pietro Mascagni, n. 30, il ventiquattro febbraio  
duemilasedici









# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: \_\_\_\_\_ VALIDO FINO AL: \_\_\_\_\_

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	351,70	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	127,89	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,36	
EP <sub>N,ed</sub>	76,29	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>ed,ed</sub> /A <sub>sup,vite</sub>	0,0200	-
Y <sub>te</sub>	0,08	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>ren</sub>
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	1990		Gasolio a ate combust...	383,00	0,70	η <sub>n</sub>	0,00	109,70
Climatizzazione estiva							η <sub>c</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldia-acqua	2005		Energia elettrica	1,20	0,38	η <sub>w</sub>	10,02	41,57
Impianti comburati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE: VALIDO FINO AL 31/12/2020



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Sabatino Monti	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
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 22/02/2016

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



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

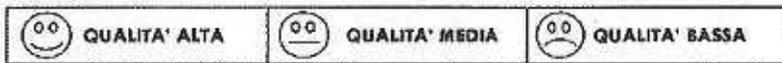
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato 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:** confronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**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.



Copia analogica di documento informatico

(articolo 57 bis Legge 16 febbraio 2013 n. 89)

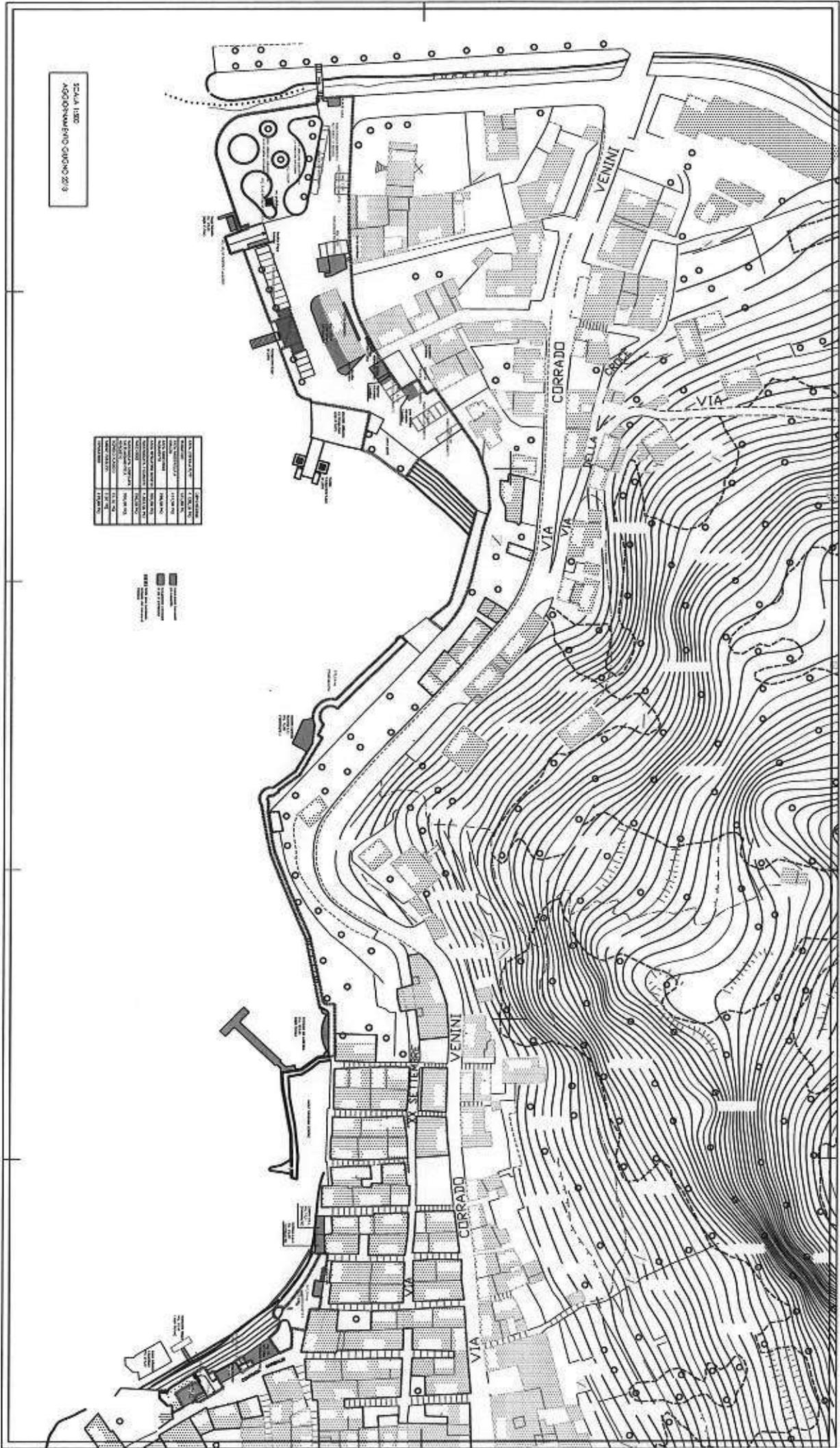
Certifico io sottoscritto dottor \_\_\_\_\_, notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Milano, che la presente copia analogica, composta da tre fogli, è conforme al documento informatico sottoscritto digitalmente dal certificatore \_\_\_\_\_, numero di accreditamento \_\_\_\_\_

con certificato di firma valido e non revocato, la cui validità è stata da me verificata in data 24 febbraio 2016, alle ore 09:45:31.

Copia conforme ai sensi dell'art. 57-bis L.N.

Milano, via Pietro Mascagni, n. 30, il ventiquattro febbraio duemilasedici





## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 04/10/2023

Data: 04/10/2023 Ora: 12.26.06  
 Visura n.: T173616 Page: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARENNA (Codice:L680)
	Provincia di LECCO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 1 Particella: 1671

N	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1		1	1671				C/3	U	33 m <sup>2</sup>	Totale: 59 m <sup>2</sup>	Euro 90,33	Variazione del 23/10/2020 Pratica n. LC0059317 in atti dal 23/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30620.1/2020)
2												(1) Proprieta' 3/16
3												(1) Proprieta' 3/16
4												(1) Proprieta' 3/16
5												(3) Abitazione
6												(1) Proprieta' 4/16
												(1) Proprieta' 3/16

Unità immobiliare dal 23/10/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1671				C/3	U	33 m <sup>2</sup>	Totale: 59 m <sup>2</sup>	Euro 90,33	Variazione del 23/10/2020 Pratica n. LC0059317 in atti dal 23/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30620.1/2020)
Indirizzo: VIA CORRADO VENINI Piano T Indirizzo: <input type="text"/> Partita: <input type="text"/> Mod. SS: <input type="text"/> Note: <input type="text"/> Annotazioni: <input type="text"/> di studio: costituita dalla soppressione della particella cen sez. fogl 13 pla 1671 sub. per allineamento mappe												

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune L680 - Foglio 9 - Particella 1671

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/10/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/16
2			(1) Proprieta' 3/16
3	V		(1) Proprieta' 3/16
4			(3) Abitazione
			(1) Proprieta' 4/16

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 04/10/2023

Data: 04/10/2023 Ora: 12.26.06  
 Visura n.: T173616 Pag: 2

Segue

6		(1) Proprietà 3/16
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
del 23/10/2020 Pratica n. LCO059317 in atti dal 23/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30620.1/2020)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1671				C/3	U	33 m <sup>2</sup>	Totale: 59 m <sup>2</sup>	Euro 90,33	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CORRADO VENINI Piano T										
Noedifica		Partita		162		Mod.S8						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1671				C/3	U	33 m <sup>2</sup>		Euro 90,33 L. 174,900	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA CORRADO VENINI Piano T										
Noedifica		Partita		162		Mod.S8						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	1671				C/3	U	33 m <sup>2</sup>		Euro 0,14 L. 270	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CORRADO VENINI Piano T										
Noedifica		Partita		162		Mod.S8						

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 04/10/2023

Data: 04/10/2023 Ora: 12.26.06

Segue

Visura n.: T173616

Pag: 3

#### Situazione degli intestati dal 22/04/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 3/16 fino al 23/10/2020
2		0	(1) Proprietà 3/16 fino al 23/10/2020
3			(1) Proprietà 3/16 fino al 23/10/2020
4			(3) Abitazione fino al 23/10/2020
5			(1) Proprietà 4/16 fino al 23/10/2020
6			(1) Proprietà 3/16 fino al 23/10/2020

**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER C/.....) del 22/04/2012 - LU Sede LECCO (LC) Registrazione Voluntaria n. LC0008173 in atti dal 22/01/2013  
 E) del 22/04/2012 - LU Sede LECCO (LC) Registrazione Voluntaria n. LC0008173 in atti dal 22/01/2013  
 Registrato in data 21/01/2013 - SUCC IN MORTE DI

#### Situazione degli intestati dal 23/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 22/04/2012

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale  
 LECCO in atti dal 31/12/2008  
 Sede MILANO (MI) Repertorio n. DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.

#### Situazione degli intestati dal 21/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 3/6 in regime di separazione dei beni fino al 23/12/2008
2			(1) Proprietà 3/6 fino al 23/12/2008

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale  
 Sede MILANO (MI) Repertorio n. VENDITA Volontaria  
 8 - Pratica n. LC0208706 in atti dal 25/11/2008

#### Situazione degli intestati dal 21/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà 111/1000 fino al 21/12/2004
2			(1) Proprietà 9/54 in regime di separazione dei beni fino al 21/12/2004
3			(1) Proprietà 27/54 fino al 21/12/2004

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale  
 LECCO in atti dal 18/01/2005  
 Sede MILANO (MI) Repertorio n. COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Repertorio PI di

#### Situazione degli intestati dal 17/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/9 fino al 21/12/2004
2			(1) Proprietà 1/9 fino al 21/12/2004
3			(1) Proprietà 2/9 nudo prop. fino al 21/12/2004
4			(8) Usufrutto 3/9 fino al 21/12/2004
5			(1) Proprietà 5/9 nuda proprietà fino al 21/12/2004

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 04/10/2023**

Data: 04/10/2023 Ora: 12.26.06 Fine  
 Visura n.: T173616 Pag: 4

6		(1) Proprietà 1/9 piena proprietà fino al 21/12/2004	
7		(8) Usufrutto 3/9 fino al 21/12/2004	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Anno del 17/12/1991 Prati COMPRAVENDITA Volturno	Sede MILANO (MI) Repertori - Pratica n. 104062 in atti dal 25/09/2001
		Sede MILANO (MI) Registrazione	e Sede MILANO (MI) Registrazione registrato in data 02/01/1992.

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DEAMNIO DFTIO STATA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1T) Proprietà per l'area fino al 17/12/1991
2				(99) Da verificare per 1/9 proprietario del fabbricato fino al 17/12/1991
3	1			(99) Da verificare per 1/9 proprietario del fabbricato fino al 17/12/1991
4				(99) Da verificare per 1/9 proprietario del fabbricato fino al 17/12/1991
5				(99) Da verificare per 3/9 proprietario del fabbricato fino al 17/12/1991
6				(99) Da verificare per 3/9 proprietario del fabbricato fino al 17/12/1991
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE - ATTRIBUZIONE ESTREMI

DIREZIONE PROVINCIALE DI LECCO - UFF. TERRIT.



ALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

DI

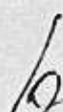
aperta il 22/04/2012

presentata il 21/01/2013

sono stati assegnati i seguenti estremi di registrazione:

Anno: 2013  
Volume: 9990  
Numero: 60

in data 21/01/2013

  
IL DIPENDENTE DELEGATO

