

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 22/2017

Giudice Delegato: Dott.sa Laura Fioroni

Curatore: Avv. Stefano Sarzi Sartori

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Aggiornamento del 4.2.2026

Perito: Dott. Ing. Alberto Marinelli

Studio Marinelli e Associati

Mantova, 4 febbraio 2026

Pagina intenzionalmente bianca

Indice

1	Premessa	1
2	Valore di stima degli immobili - Codice I5 - Appartamento in Padenghe sul Garda con posto auto occupato dai soggetti coinvolti nel fallimento - Beni proprietà di Lodi Mario	1
2.1	Caratteristiche dei beni	1
2.2	Dati specifici del subject	5
2.3	Conclusioni relative al valore dell'immobile	13
A	Concessione Edilizia e atto di acquisto Padenghe sul Garda	15

Elenco delle figure

Figura 1:	Aerofotogrammetria relativa ai beni Codice I5	2
Figura 2:	Planimetria catastale relativa ai beni Codice I5	3
Figura 3:	Planimetria catastale piano terra del complesso edilizio di cui ai beni Codice I5	4
Figura 4:	I5 - Vista delle parti comuni	6
Figura 5:	I5 - Piscina condominiale	6
Figura 6:	I5 - Accesso all'appartamento	7
Figura 7:	I5 - Porta d'ingresso	7
Figura 8:	I5 - Angolo cottura	8
Figura 9:	I5 - Soggiorno	8
Figura 10:	I5 - Accesso e disimpegno zona notte	9
Figura 11:	I5 - Servizi igienici	9
Figura 12:	I5 - Camera da letto	10
Figura 13:	I5 - Ripostiglio	10
Figura 14:	I5 - Loggia verso l'area verde condominiale	11
Figura 15:	I5 - Accesso pedonale principale	11
Figura 16:	I5 - Accesso pedonale secondario	12
Figura 17:	I5 - Posti auto condominiali	12
Figura 18:	I5 - Posto auto oggetto di perizia	13

Elenco delle tabelle

Pagina intenzionalmente bianca

1 Premessa

Il presente aggiornamento alla perizia di stima riguarda l'immobile - Codice I5 - sito in Padenghe sul Garda (BS) costituito da appartamento con posto auto.

2 Valore di stima degli immobili - Codice I5 - Appartamento in Padenghe sul Garda con posto auto occupato dai soggetti coinvolti nel fallimento - Beni proprietà di

L'immobile in esame ha le seguenti caratteristiche:

- unità immobiliare 12: Padenghe sul Garda, via Prais, civico mancante, piano terra, Foglio 8, mappale 986, sub. 13, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale lorda 56 mq (52 mq senza aree scoperte, rendita 364,10 €);
- unità immobiliare 13: Padenghe sul Garda, via Prais, civico mancante, piano terra, Foglio 8, mappale 986, sub. 49, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, posto auto scoperto, rendita 26,03 €;

I beni sopra descritti sono meglio identificati nell'immagine aerea riportata in Figura 1 e nella planimetria catastale riportata in Figura 2 e in Figura 3.

2.1 Caratteristiche dei beni

Il compendio immobiliare è situato a circa 1 Km dal centro storico di Padenghe ed a 300 m dal porto turistico, sempre nell'area urbana dell'abitato, in una zona d'espansione dei primi anni 2000. Le unità immobiliari (appartamento con posto auto riservato) fanno parte di un complesso con piscina (Figura 4 e Figura 5) di circa 40 piccole unità abitative attualmente utilizzate come residenze in una zona ben tenuta e senza traffico esterno, circondata da immobili a destinazione residenziale e turistico-alberghiera.

Il compendio è formato da un appartamento al piano terra (Figura 6 e Figura 7) di 52 mq costituito da una zona giorno con angolo cottura (Figura 8 e Figura 9) separata dalla zona notte da un piccolo disimpegno (Figura 10) che consente l'accesso al bagno (Figura 11), alla camera da letto (Figura 12) e ad un ripostiglio (Figura 13). Dalla zona giorno si accede ad una loggia coperta (Figura 14) di circa 12 mq, utilizzabile anche per la consumazione dei pasti, dalla quale si può accedere al parco condominiale con piscina. Gli infissi sono con vetro-camera e il riscaldamento viene fornito da due termoconvettori elettrici.

Il complesso immobiliare è posto tutto al piano terra ed al primo piano con due accessi pedonali (Figura 15 e Figura 16) ed uno carrabile che consente l'accesso ai posti auto assegnati solo a specifiche unità tra cui quella in esame protetti da telo frangisole (Figura 17 e Figura 18).

La struttura dell'edificio è in muratura con solai latero-cementizi con alcuni elementi

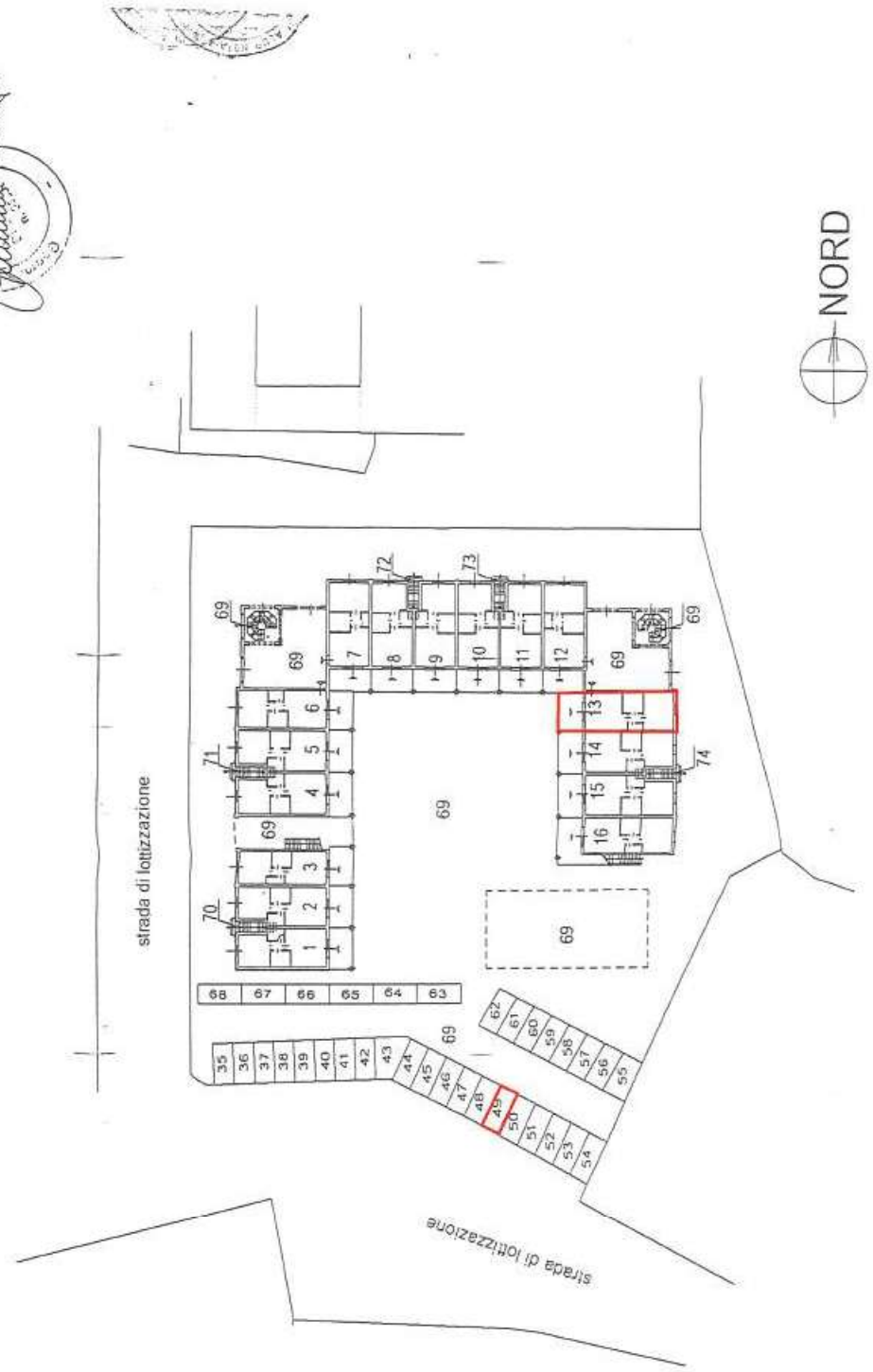


Figura 1: Aerofotogrammetria relativa ai beni Codice I5

CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di BRESCIA

CLADIVIMALE PLANNIMETRIUM | compilato da: **Roberto**
 Comune di Padenghe Sul Garda | Sezione: **RC7** | Foglio: **8** | Particella: **985**
 Dimostrazione grafica dei subalterni

ISCRIZIONE ALL'AZIENDA: **COMACEL** | Prov. **Brescia** | N. **171**
 Protocollo n. **160113** del **03/06/2003** Scala **1:500**



PIANO TERRA

Figura 3: Planimetria catastale piano terra del complesso edilizio di cui ai beni Codice I5

in conglomerato cementizio armato (vani scala).

L'unità immobiliare non necessita di importanti interventi di manutenzione, anche se al momento del sopralluogo erano presenti segni d'umidità per risalita capillare alla base di brevi tratti murari senza necessità d'intervento urgente.

L'edificio è in buono stato di conservazione ed è ben tenuto nelle parti comuni condominiali.

All'epoca del sopralluogo, gli interventi condominiali di manutenzione previsti riguardavano la piscina condominiale, leggermente in pendenza forse per un consolidamento differenziale dei terreni di fondazione, nella quale la minor capacità di ricircolo dell'acqua potrà essere risolta col rifacimento della canaletta di sfioro e del bordo superiore da realizzarsi con la stessa pendenza che la vasca ha assunto e l'impianto elettrico condominiale che non è dotato di impianto di messa a terra a norma.

Di grande rilievo è, invece, la **non conformità urbanistica** dell'intero complesso edilizio, e cioè la circostanza che lo stesso intero complesso, attualmente costituito da residenze private, è stato costruito in un'area con destinazione urbanistica turistico-alberghiera.

Essa non è sanabile dal singolo proprietario immobiliare dal momento che:

- riguarda tutto il complesso condominiale e coinvolge quindi tutti i proprietari delle diverse unità del complesso immobiliare,
- richiede una specifica variante al Piano di Governo del Territorio che deve essere predisposta dall'Amministrazione comunale e approvata da tutti gli Enti aventi competenza sul territorio (Provincia, Regione, etc.).

L'esistenza di tale abuso edilizio è già nota da tempo agli uffici tecnici comunali e risulta già aperto un procedimento giudiziario specifico.

In questa sede, vista la complessità della situazione, non è possibile prevedere né una concreta procedura per l'eventuale sanatoria delle non conformità rilevate, né le misure ed i provvedimenti che potranno essere assunti dall'Amministrazione comunale e dall'Autorità giudiziaria che, nell'ipotesi più estrema, potrebbero anche comprendere la demolizione del complesso edilizio, o di sue parti, per addivenire ad una struttura che possa assumere i caratteri di residenza turistico-alberghiera.

2.2 Dati specifici del subject

Si riportano di seguito, in forma sintetica, i dati e le informazioni relative al bene in esame (subject) utilizzate per ricavare il valore di stima:

- *tipologia immobile*: appartamento;
- *anno di costruzione*: primi anni del 2000;
- *destinazione d'uso*: residenziale;
- *superficie esterna lorda con aree pertinenziali non omogeneizzate*: 79 mq costituiti da
 - a) superficie principale: 54 mq;
 - b) superficie secondaria non omogeneizzata (terrazza, portico): 13 mq;



Figura 4: I5 - Vista delle parti comuni



Figura 5: I5 - Piscina condominiale



Figura 6: I5 - Accesso all'appartamento

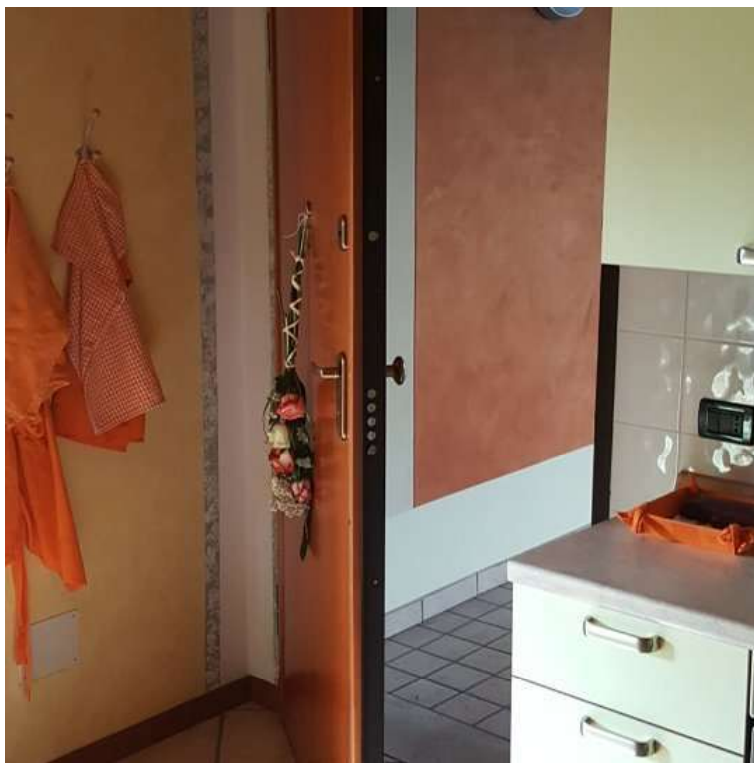


Figura 7: I5 - Porta d'ingresso



Figura 8: I5 - Angolo cottura



Figura 9: I5 - Soggiorno



Figura 10: I5 - Accesso e disimpegno zona notte



Figura 11: I5 - Servizi igienici



Figura 12: I5 - Camera da letto

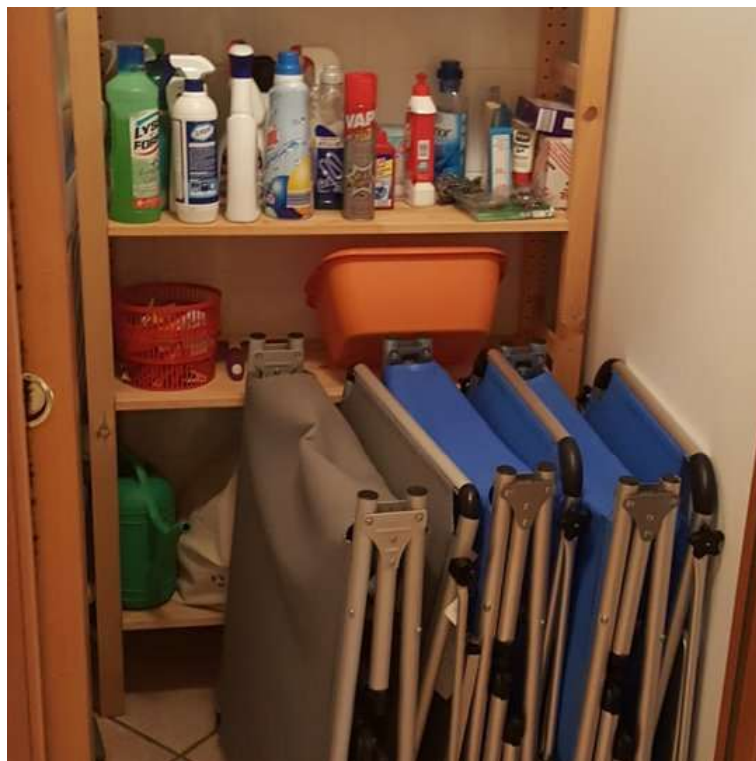


Figura 13: I5 - Ripostiglio



Figura 14: I5 - Loggia verso l'area verde condominiale

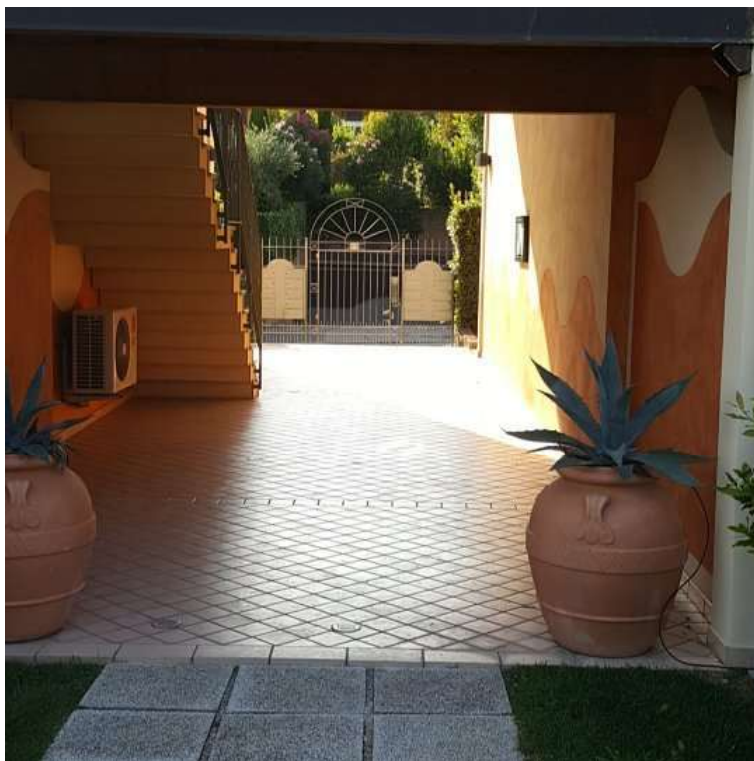


Figura 15: I5 - Accesso pedonale principale



Figura 16: I5 - Accesso pedonale secondario



Figura 17: I5 - Posti auto condominiali



Figura 18: I5 - Posto auto oggetto di perizia

c) superficie autorimessa non omogeneizzata: 12 mq.

- *caratteristiche tipologiche*: immobile residenziale sito al piano terra con giardino e piscina comune;
- *stato di conservazione*: le condizioni di manutenzione sono buone, a parte l'impianto elettrico condominiale che è privo di messa a terra;
- *tipologia immobiliare*: immobile in condominio;
- *saggio di variazione annuale*: dalle informazioni desunte dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate il saggio è stato posto pari a 0.1%;
- *numero di bagni*: uno;
- *tipologia di mercato*: concorrenza monopolistica;
- *fase di mercato*: recupero;
- *metodo di stima applicato*: metodo del confronto di mercato (MCA).

Si rimanda alla perizia del 30.11.2017 per il dettaglio relativo ai criteri di stima del valore del bene.

2.3 Conclusioni relative al valore dell'immobile

Il valore di stima riportato nella perizia citata dell'immobile codice I5, catastalmente identificato nel Comune di Padenghe sul Garda al foglio 8, mappale 986, subalterni

13-49 (appartamento con posto auto), risultava pari a 190.351 €, nell'ipotesi che esso si trovasse in una condizione di conformità edilizia ed urbanistica.

Come sopra riportato, la circostanza che lo stesso intero complesso, attualmente costituito da residenze private, sia stato costruito in un'area con destinazione urbanistica turistico-alberghiera pone il futuro acquirente del bene nella condizione sia di venire coinvolto in tutte le responsabilità conseguenti al possesso di un immobile viziato da abuso edilizio, sia di essere impossibilitato a procedere autonomamente alla sanatoria dello stesso in quanto essa dovrebbe riguardare anche tutti i proprietari del complesso condominiale ed avvenire dopo l'approvazione di una specifica variante al Piano di Governo del Territorio finalizzata all'ottenimento della destinazione residenziale per quell'area, che deve essere predisposta dall'Amministrazione comunale e approvata da tutti gli Enti aventi competenza sul territorio.

In allegato si riporta anche la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Padenghe sul Garda n.80/2001 del 27.8.2002, relativa proprio alla costruzione di un complesso alberghiero residenziale, nonché la richiesta di vincolo a destinazione alberghiera da parte del Comune del giorno 8.2.2005 che non risulta essere stata mai ottemperata.

Per i motivi sopra esposti, si stima cautelativamente, ai fini della contabilità del fallimento, come nullo il valore attuale dell'unità immobiliare in esame, ritenendo quindi congrua l'offerta ricevuta per il bene in esame pari a 90.000 €.

Il presente aggiornamento si compone di un totale di 30 facciate e contiene in allegato la concessione edilizia e l'atto di acquisto dell'unità immobiliare codice I5 di Padenghe sul Garda.

In fede

Mantova, 4 febbraio 2026

Dott. Ing. Alberto Marinelli (firmato digitalmente)

**A Concessione Edilizia e atto di acquisto
Padenghe sul Garda**



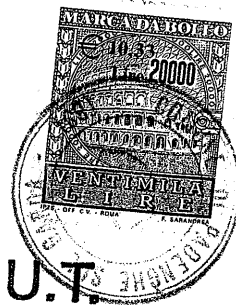
Comune di Padenghe sul Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25080

c.f. 00455790177 - 01 03583110980

TEL 030 9195511



COPIA U.T.

UFFICIO TECNICO

Registro Costruzione CE - 80 - 2001

Prot.n. 3994

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata in data **11-09-2001** con la quale

chiede la concessione per
**COSTRUZIONE NUOVO COMPLESSO ALBERGHIERO RESIDENZIALE LOTTO C III
STRALCIO in VIA PRAIS - 25080 PADENGHE S/GARDA (BS)**, dati catastali fog. 8 map.
924, fog. 8 map. 926, fog. 8 map. 927 da adibirsi ad uso abitativo di proprietà

Progettista Arch. **MARTORI LAURA**

Direttore dei lavori da destinarsi

Esecutore dei lavori da destinarsi

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa di cui copia si trattiene agli atti;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data **02-07-2002**;

Visto il parere favorevole condizionato: i wc ciechi dovranno avere aspirazione forzata, le cappe aspiranti sui fornelli di cottura dovranno essere portate oltre il colmo del tetto in data **20-08-2002** dell'ufficiale Sanitario nel rispetto del titolo 3 del Regolamento igiene Locale;

Visto il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta in data **02-07-2002** del verbale 7;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D.27 Luglio 1934, N. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art.31 della legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 150, modificata ed integrata con legge 6 Agosto 1967, n. 765;

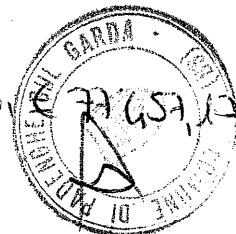
Visto le leggi regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;

Visto l'ammontare dei contributi di concessione determinati ai sensi della L. 10/77 e L. R. 60-61/77 che comporta in complesso:

- un'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria di €. 45.301,50;

- un contributo sul costo di costruzione di €. 128.623,70;

Vista la quietanza della Tesoreria comunale n. **93** in data **3/1/03** 1^a RSTA D. **77/657/13**
comprovante il versamento della quota di contributo per opere di urbanizzazione,



RILASCIA

Alla soc. la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato sotto l'osservanza delle posizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 Gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- Si riporta per esteso l'art. 2 della L.R. 28 aprile 1997 n. 12 – aziende alberghiere – definizione.
- 1) Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.
 - 2) Le aziende alberghiere si distinguono in:
 - a) "alberghi" quando offrono alloggio prevalentemente in camere;
 - b) "residenze turistico-alberghiere" (R.T.A.) quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina.
 - 3) L'appartenenza all'una o all'altra tipologia viene determinata dalla prevalenza nel computo della capacità ricettiva tra camere ed appartamenti, fermo restando che per le RTA, la durata del periodo di permanenza non può essere inferiore a sette giorni.
- 1 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale utilizzando l'apposito modulo, unitamente al nominativo del Direttore Lavori e dell'impresa costruttrice. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
 - denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio Tecnico Comunale, conservandone in cantiere la copia vistata;
 - richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.
 - 2 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale con l'eventuale occupazione di spazio pubblico.
 - 3 - Qualora l'intervento ricadesse in zona a vincolo paesistico, ai sensi dell'adunanza plenaria del Consiglio di Stato n. 9 del 14/12/01, la presente C.E. ha efficacia al decorso dei 60 gg dall'emissione del provvedimento di autorizzazione paesistica, termine entro il quale la Soprintendenza ha facoltà di emettere provvedimenti avversi; il Comune di Padenghe Sul Garda si ritiene sollevato da ogni responsabilità derivante da inizio dei lavori non rispettosi dei termini sopracitati.
 - 4 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine dei mesi 12, ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune se del caso del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Il mancato inizio entro i termini prescritti comporta la decadenza della C.E.
 - 5 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
 - 6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella Legge 5 Novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.

7 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione.

8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

9 - Per gli impianti di:

- Produzione, trasporto, distribuzione e utilizzazione energia elettrica;
 - Radiotelevisivo ed elettronico in genere;
 - Riscaldamento e climatizzazione;
 - Idrosanitario nonché trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua;
 - Trasporto ed utilizzo di gas;
 - Sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili simili;
 - Protezione antincendio;
- dovranno essere prodotti relativi certificati di collaudo o dichiarazioni di conformità, previsti dall'art. 11 della Legge 5 Marzo 1990, n.46.
- 10 - Dovranno essere rispettate le L. 13/89, D.M. 236/89 e L.R. 6/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - 11 - Dovrà essere rispettata la L. 10/91, il DPR 412/93 e per quanto vigente la L. 373/76 in merito all'isolamento termico degli edifici ed installazione degli impianti termici.
 - 12 - Per l'allestimento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
 - 13 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio Tecnico.
 - 14 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36.
 - 15 - Alla presentazione della dichiarazione di fine lavori, e comunque alla scadenza della presente, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà ad un sopralluogo di verifica.
 - 16 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a zona destinazione alberghiera.
 - 17 - Per il versamento dei contributi di concessione e l'eventuale rateizzazione, si richiama quanto convenuto nel prospetto riepilogativo riportato nell'ultima pagina del presente provvedimento, previa verifica del responsabile del procedimento.

Data residenza comunale, addì 27-08-2002



Il Responsabile dell'Area Tecnica
 Ing. Maurizio Rondano

COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

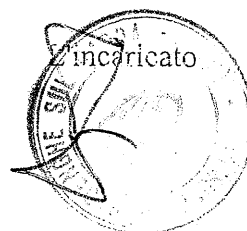
La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data odierna e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì 27-08-2002

Il Segretario Comunale

Il sottoscritto _____ dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni mediante consegna di copia a mano di _____

Addì 13/02/2003





Comune di Padenghe sul Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25080 c.f. 00855780177 - p.i. 00583110986 tel. 030.9995630

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Settore Edilizia Privata

P.E. N° 80/3/01Prot. n° 1859 del 20.05.04

ISTRUTTORIA PAESISTICO - AMBIENTALE

Intervento: VARIANTE IN C. D'OPERA LOTTIZZAZ. "PAIS".

PARERE UFFICIO TECNICO

RICHIESTA DI AUTORIZZ. PAESISTICA PER OPERE CONCERNENTI
LO SPOSTAMENTO E RIDIMENSIONAMENTO DELLA PISCINA,
COMUNICAZIONE DI TRACATA REALIZZAZIONE DEL PIANO
SARAGES INTERRATO E VARIAZIONI NELLE TRACATE INTERNE
INTERNE ALL'INTERNO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PAIS"
LOTTO G.

LA PROPOSTA VERBA' VALUTATA URBANISTICAMENTE AL FIDUCIARIO
PO DELLA PRODUZIONE DI D.I.A.

SI PROPONE AD ESPERTO AMBIENTALE, SPRAVUOTO
CONGIUNTO CON U.T.C. E D.L.

Padenghe sul Garda 19/04/04

Il Tecnico Istruttore
Arch. Gianluca Mattiotti

Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Maurizio Abondio



Comune di Padenghe sul Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25080 c.f. 00855780177 - p.i. 00583110986 tel. 030.9995630

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Settore Edilizia Privata

P.E. N° 80/B/01

Prot. n° 1859 del 20.05.04

VALUTAZIONE PAESISTICO - AMBIENTALE

Tipo di Vincolo:

VINCOLO APPOSTO CON DECRETO MINISTERIALE DEL 18.03.1958.

"Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadrato naturale di non comune bellezza con la sua sponda rocciosa e frastagliata, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale panoramica del Lago di Garda, della penisola di Sirmione e della sponda veronese."

VINCOLO APPOSTO CON DECRETO MINISTERIALE DEL 23.02.1967.

"Riconosciuto che la zona dell'abitato di Padenghe e le aree ad esso adiacenti hanno notevole interesse pubblico poiché il primo si presenta in posizione elevata su di una collina che fa parte dell'anfiteatro morenico del Lago di Garda con un caratteristico agglomerato di vecchie costruzioni sovrastate da un imponente castello medioevale, mentre le aree adiacenti dalla particolare ondulata costruzione del terreno presentano ancora ben conservata la tipica vegetazione gardesana composta in prevalenza di ulivi, cipressi e vigne con caratteristiche costruzioni sparse del tipo rustico: venendo a costituire tutto l'insieme un quadro naturale visibile dal lago e da tutte le strade della zona e offrendo lo stesso un punto di belvedere accessibile al pubblico, dal quale si gode l'ampia veduta di tutto il bacino del lago compreso compresa la penisola di Sirmione e la rocca di Manerba."

VINCOLO APPOSTO CON DECRETO MINISTERIALE DEL 16.02.72.

"Riconosciuto che la zona ha notevole interesse pubblico per la sua non comune bellezza, dovuta al degradare verso est dei boschi alternati a prati e qualche vigneto, che formano un quadro naturale godibile dalle strade pubbliche comprese nel territorio proposto per il vincolo."

PARERE AMBIENTALE

OPERE IN VALMANTO CHE NON PROVVEDONO IL
QUADRO PAESISTICO, E PERTANTO CHE LA SUA
VALUTAZIONE POSITIVA ESISTE PER LA
SUA PRESSIONE

PAR. COMPLESSIVO

Padenghe sul Garda 20/05/2004

Gli Esperti Ambientali

Arch. Genesio Beltrami

Arch. Roberto Gussago

Repertorio n. 67149

Raccolta n. 20345

COMPRAVENDITA

I sottoscritti:

..... iscritta al Registro delle Imprese di Brescia Codice Fiscale Partita IVA in persona di

..... libero professionista, in qualita` di amministratore unico, domiciliato per la carica presso la sede sociale e munito di tutti i poteri;

..... artigiano,

..... che dichiara di essere libero di stato;

..... convengono

quanto segue:

CONSENSO E OGGETTO

la societa` come sopra rappresentata,

vende

al signor

..... che acquista

nel complesso denominato "La Corte"

sito in Comune di PADENGHE SUL GARDA (BS)

via Prais ora via Rì Fiocchel

gli immobili

individuati al N.C.E.U. - sez. NCT - foglio 8 con i mappali

n. 986/13 cat. A/2 cl. 5 vani 3 r.c.Euro 364,10 (appartamento)

n. 986/49 cat. C/6 cl. 1 mq.12 r.c.Euro 26,03 (posto auto)

totale r.c.Euro 390,13

(pari a r.c.Euro 409,64, a seguito dell'aumento del 5%, previsto dalla legge)

come da denuncia di accatastamento n. 3779.1/2003 del 11 luglio 2003 (protocollo n. 202439) e denuncia di cambiamento n.

160313 del 3 giugno 2003 portante passaggio all'urbano del mappale 986 (ex 977/a) di mq. 4130.

Confini come da planimetria allegata sotto "A".

Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti alle parti comuni dell'edificio, pure identificate nella allegata planimetria.

La cessione viene effettuata a corpo, nelle condizioni di fatto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, diritto, onere e servitu`, come fino ad ora posseduti.

..... precisa che il terreno su cui insiste quanto qui compravenduto, è stato oggetto

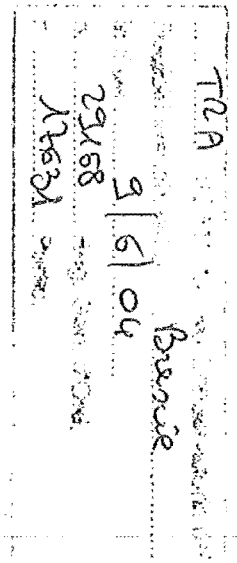
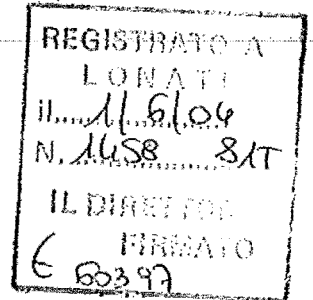


Simonetta Palombo
Notaio

Desenzano del Garda
tel. 030/9140360

Palombo

1.1



SP

- della convenzione di lottizzazione con atto in data 19 febbraio 1994 n. 46513/11337 di repertorio del notaio Simonetta Palombo, registrato a Verolanuova il giorno 1 marzo 1994 al n. 220, trascritto a Brescia con formalità 2 marzo 1994 nn. 5644/4037,

- dell'atto di redistribuzione stipulata con il Comune di Raddenghe sul Garda il 19 febbraio 1994 n. 46514/11338 di rep. dr. Simonetta Palombo, registrato a Verolanuova il 1 marzo 1994 al n. 451 serie 1 e trascritto a Brescia il 2 marzo 1994 ai nn. 5645/4038

i cui obblighi, spese ed oneri rimangono comunque a carico della società venditrice.

PREZZO

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in Euro 90.000,00

(novantamila)

dei quali

- Euro 15.000,00 (quindicimila)

sono già stati pagati alla parte alienante, che ne rilascia quietanza.

La residua somma di

- Euro 75.000,00 (settantacinquemila euro e zero centesimi)

viene pagata mediante accollo alla parte acquirente, di quanto resta da versare del mutuo concesso da Intesabci S.p.a. (ora Banca Intesa S.p.a.) con atto in data 14 novembre 2002 n. 65634/19123 di rep. dr. Simonetta Palombo, registrato a Lonato il 21 novembre 2002 al n. 2273 S. 1, garantito dall'ipoteca sottocitata (lotto n. 13).

La parte alienante rinuncia ad ogni eventuale diritto all'ipoteca legale.

VALUTAZIONE FISCALE

Trattandosi di immobile, al quale non è stata ancora confermata la rendita catastale, le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni dell'articolo n. 12 della Legge 13 maggio 1988, n. 154.

PROVENIENZA

Atto in data 9 settembre 1999 n. 61471/16316 di rep. dr. Simonetta Palombo, registrato a Lonato il 16 settembre 1999 al n. 1316 S. 2V e trascritto a Brescia il 22 settembre 1999 ai nn. 33294/21625.

EFFETTI

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi per tutte le conseguenze utili ed onerose.

NORME CONDOMINIALI

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che quanto con quest'atto acquistato fa parte di un fabbricato in condominio e pertanto si obbliga, anche per i propri avvenimenti causa, all'osservanza delle norme di legge in materia nonché di quelle riportate nel regolamento condominiale che trovasi allegato sotto la lettera B) all'atto in data 3 no-

vembre 2003 n. 66579/19866 di rep. dr. Palombo Simonetta, registrato a Lonato il 4 novembre 2003 al n. 2730 S. 1T, trascritto a Brescia il 7 novembre 2003 ai nn. 54860/33305.

Si riporta qui di seguito l'art. 43 di detto regolamento che recita:

"ART.43 (SERVITU' E RISERVE)

la Soc. riserva per sè e suoi aventi causa tutta la volumetria presente e futura in eccedenza a quella utilizzata relativa ai fabbricati oggetto del presente regolamento, e più precisamente alla C.E. 80/2001 del 27/08/2002 rilasciata dal Comune di Padenghe sul Garda, in conseguenza di ciò i condomini non potranno apportare modifiche alle Unità Immobiliari o alle parti comuni condominiali che comportino aumenti di volumetria se non previo accordo scritto con la Società Gardasole s.r.l. o suoi aventi causa.

La trasformazione delle unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo dovrà essere concordata con la

o suoi aventi causa per iscritto oltre che dalle Autorità competenti e dall'Assemblea Condominiale.

La piscina dovrà essere mantenuta in funzione per 12 mesi l'anno.

Non potranno inoltre realizzarsi costruzioni nei giardini condominiali, nè fuori terra, nè interrati e più in generale tutte le strutture di qualsiasi natura (serre invernali, vasche, ecc. ecc.)

I giardini condominiali, dovranno essere obbligatoriamente mantenuti a verde. Le siepi non dovranno superare l'altezza massima di mt. 1,50 e le piante ad alto fusto di mt. 2,00 e più in generale non dovranno arrecare disturbo visivo nè alle parti comuni, nè alle parti di proprietà condominiale, nè ai condomini.

Il taglio dell'erba e delle siepi condominiali dovrà essere affidato ad unica impresa e la spesa sarà ripartita tra tutti i condomini unitamente alle altre spese condominiali."

Per quanto riguarda i posti auto, gli stessi

- dovranno essere destinati esclusivamente al parcheggio di veicoli, cicli o motocicli;

- non potranno avere nessun'altra destinazione diversa rispetto a quella sopra indicata e sarà pertanto vietata, in via esemplificativa e non esaustiva, la realizzazione sugli stessi di manufatti di qualsiasi genere, nonchè la collocazione di masserizie od oggetti vari, nonchè, infine, la collocazione di camper e roulotte e carrelli per imbarcazioni;

- costituiscono pertinenza degli appartamenti e, pertanto, non potranno essere venduti disgiuntamente dagli appartamenti stessi.

Si precisa che anche per i posti auto valgono le norme del regolamento di condominio.

Studio Marinelli e Associati

GARANZIE

La parte alienante garantisce la parte acquirente da o-

gni tipo di evizione e dichiara che i beni in oggetto sono di sua proprietà, liberi da liti pendenti, tasse, imposte, spese e pagamenti arretrati, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè da privilegi o diritti di prelazione di qualsiasi natura, e ciò con riferimento anche al periodo successivo alla data di aggiornamento dei registri ipotecari e catastali, tenuto conto dell'arretrato dei relativi uffici.

L'ipoteca iscritta a Brescia in data 20 novembre 2002 al nn. 51552/11417 a favore di Intesabci S.p.A., che si riferisce all'accollo del mutuo di cui al paragrafo "Prezzo", con atto in data 29 settembre 2003 n. 66476/19784 di rep. dr. Simonetta Palombo, registrato a Lonato il 6 ottobre 2003 al n. 1082 S. 1, annotato a Brescia con formalità 30 gennaio 2004 nn. 4733/675 (restrizione beni) e nn. 4734/676 (frazionamento in quota), è stata cancellata, fra l'altro, dall'unità immobiliare al m.le 986/49 ed è stata frazionata in quote così che all'unità immobiliare al mappale 986/13 corrisponde il lotto n. 13.

SITUAZIONE URBANISTICA

La parte alienante dichiara:

- che le opere relative agli enti immobiliari di cui al presente atto sono state realizzate in base alla concessione edilizia rilasciata in data 27 agosto 2002 n. CE-80-2001 reg. costr. e n. 3994 prot.;
- che successivamente detti enti immobiliari non hanno subito variazioni che configurino abusi edilizi ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche.

La società venditrice garantisce che nulla osta al rilascio del certificato di abitabilità o documento corrispondente, che verrà ritirato a sua cura e spese.

SPESE

Le spese del presente atto, che le parti dichiarano essere soggetto ad I.V.A., vengono assunte dalla parte acquirente.

La presente, per espressa volontà delle parti, resterà depositata negli atti del notaio che autenticcherà le loro firme.

F.to

F.to

Repertorio n. 67149

Raccolta n. 20345

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritta Simonetta PALOMBO, notaio in Desenzano del Garda iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, che previa concorde rinuncia all'assistenza dei te-

stimoni:

libero professionista,
in qualita` di amministratore unico
della società

Capitale Euro iscritta al
Registro delle Imprese di Brescia Codice Fiscale
Partita IVA

domiciliato per la carica presso la sede sociale;
artigiano,

che dichiara di essere libero di
stato;
della cui identità personale io notaio sono certa hanno appo-
sto, alla mia presenza, le proprie firme.

Il presente atto resterà depositato nella raccolta dei
miei originali per espressa richiesta delle parti.

Desenzano del Garda, via Minelli n. 22, trentuno maggio
duemilaquattro.

F.to Dott.ssa Simonetta PALOMBO NOTAIO SIGILLO



Comune di Padenghe sul Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25080 c.f. 00855780177 - p.i. 00583110986 tel. 030.9995630

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Settore Edilizia Privata

Prot. 611

Padenghe sul Garda, 08.02.2005.

Spett.le

COPIA U.T.

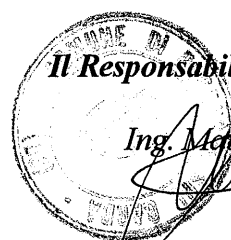
Oggetto: Concessione edilizia 80/2001.

In riferimento alla Concessione Edilizia in oggetto per la costruzione di un complesso Turistico Alberghiero (lotto G) e vista la richiesta di variante inoltrata presso i Nostri uffici il 20.05.2004, si ricorda che la stessa è stata oggetto di nostra determinazione con la quale veniva espresso parere sospensivo.

Vista la ormai avvenuta ultimazione dei lavori e che l'immobile risulta abitato, si chiede che venga prodotto quanto richiesto con la Nostra del 27.05.2004 ²⁰⁰³

Si ricorda infine che ai Nostri uffici non risulta ancora prodotto l'atto di vincolo a destinazione alberghiera, elemento indispensabile, tenuto conto degli obblighi convenzionali circa la natura Turistico Alberghiero dell'edificio.

Con la presente siamo quindi a sollecitare urgentemente la presentazione di quanto necessario ed indispensabile per la verifica di agibilità dell'edificio.



Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Maurizio Abondio