

RICCARDO BIDELLO  
NOTAIO

Repertorio n. 1650-----Raccolta n. 855

**COMPRAVENDITA**

In Verona, il 30 dicembre 2021.

Tra i sottoscritti signori

**da una parte:**

- [REDACTED]

**dall'altra:**

- [REDACTED]

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

**ART. 1** - [REDACTED] vende alla [REDACTED], che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso di tipo condominiale sito in Torri del Benaco (VR), alla frazione Albisano, alla Località La Cona n.16:  
- intero fabbricato ad uso abitativo, disposto su due piani fuori terra ed uno scantinato, della consistenza catastale di vani 7,5 (sette virgola cinque), con area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva.  
Il fabbricato è censito nel C.F. del Comune di Torri del Benaco (VR), al **foglio 10**:

Registrato Agenzia  
Entrate di

VERONA

il 31 dicembre 2021

al n.50026

serie 1T

€ 830,00

Trascritto a VERONA

il 31 dicembre 2021

al n. 59931 R.G.

al n. 43185 R.P.

€ 90,00

**M.N. 414** - PS-T-1 - cat. A/7 - cl. 4 - v. 7,5 - RCE 1.549,37; il terreno di insidenza e pertinenza della superficie catastale complessiva di mq. 899 (ottocentonovantanove), è in parte distinto al C.T. del Comune di Torri del Benaco (VR), al Foglio 10, con il M.N. 414 - ente urbano - di mq 363 ed è in parte censito nel C.T. del Comune di Torri del Benaco (VR), al Foglio 10, M.N. 407 di are 05.35 RDE 1,52.

Sono altresì comprese nella presente vendita i seguenti diritti sui seguenti beni di pertinenza:

a) **quota di 206/1000** (duecentosei millesimi) dell'area scoperta condominiale destinata a piscina e parcheggio, così censita

- al C.T. del Comune di Torri del Benaco (VR), foglio 10:

M.N. 313 - EU - mq 541;

- al C.F. del Comune di Torri del Benaco (VR), foglio 10:

M.N. 313 - PT - cat. D/6 - RCE 852,00;

b) **quota di 1/8** (un ottavo) della striscia di terreno di pertinenza adibita a stradella di accesso così censita al C.T., al foglio 10,:

M.N. 419 - ha 0.00.69 - RDE 0,02;

M.N. 426 - ha 0.02.67 - RDE 0,76;

M.N. 432 - ha 0.00.08 - RDE 0,02;

M.N. 435 - ha 0.01.17 - RDE 0,33.

Le parti, ai fini della migliore individuazione, della corrispondenza al progetto e della indicazione dei confini dell'immobile in oggetto, si riportano espressamente alla planimetria depositata in catasto che, previa visione e firma delle parti e del notaio autenticante, si allega al presente atto sotto la lettera **A)**.

La società venditrice intestataria dichiara che i suddetti dati catastali e la relativa planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.

**ART. 2** - L'immobile in oggetto viene compravenduto preso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, comprensivamente alla competenti quote di proprietà sulle parti comuni del complesso residenziale di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area di insidenza e pertinenza; il tutto come pervenuto alla società alienante in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Mazza in data 3 novembre 2006 n. 293.635 di Rep., debitamente registrato a Verona ed ivi trascritto in data 8 agosto 2006 ai nn. 28.156 R.G. e 20.292 R.P., al quale le parti si riportano per ogni ulteriore precisazione e provenienza.

**ART. 3** - Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto tra le parti in euro **760.000,00** (settecentosessantamila virgola zero zero), di cui euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) per l'ulteriore terreno di pertinenza censito con il M.N. 407 e le quote sulle parti comuni, che le

parti convengono che verrà così corrisposto:

- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), verranno versati alla società AURELIA SPV S.R.L., con sede legale in Roma Via Piemonte n. 38, cod. fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma REA 15502861006, costituita ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione del 30 aprile 1999 n. 130 - P.IVA n. 15430061000, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta al n. 35727.7 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 07.06.2017, cessionaria dei crediti di BANCO BPM S.p.A., cod. fiscale 09722490969, con sede in Milano - Piazza F. Me-da n. 4, giusto contratto 03.06.2021, come pubblicato in GU Parte II^ al Foglio n. 68 del 10.06.2021 e al Foglio n. 75 del 26.06.2021, creditrice ipotecaria e procedente, su indicazione della società venditrice;

- euro 740.000,00 (settecentoquarantamila virgola zero zero) verranno versati, a mezzo bonifico bancario, una volta verificatosi il mancato avveramento della condizione risolutiva di cui infra ed in sede del relativo atto di accertamento che le parti sin d'ora si impegnano sottoscrivere entro trenta giorni dal termine di cui infra.

La società venditrice rinunzia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Le parti, da me notaio richieste in proposito, dichiarano di non voler procedere al deposito del suddetto prezzo, ai sensi della vigente normativa in materia.

[REDACTED], ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, avvertite dal notaio autenticante sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. del 30 giugno 2006 n. 223, convertito nella legge 248/2006, consapevoli delle sanzioni ivi previste:

- a) che detto prezzo verrà pagato con le predette modalità;
- b) che per la presente compravendita non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

**ART. 4** - Il possesso dell'immobile in oggetto, con relativi oneri e vantaggi, passa da oggi alla società acquirente.

**ART. 5** - La società alienante garantisce la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, e che lo stesso é libero da pesi, oneri, diritti reali a terzi spettanti, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, ad eccezione:

- dei vincoli e servitù derivanti dalla condominialità del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte;
- di ipoteca volontaria iscritta a Verona in data 29 novembre 2006 ai nn. 59.655 R.G. e 14.999 R.P., a favore di Banco Popolare di Verona e Novara società Cooperativa a responsabilità limitata, per euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero);

- di pignoramento immobiliare trascritto a Verona in data 29 aprile 2021 ai nn. 18.229 R.G. e 13.192 R.P., a favore di Banco Bpm Spa.

Relativamente al suddetto pignoramento, la società alienante dichiara e garantisce che il creditore procedente ha dichiarato di rinunciare agli atti della procedura esecutiva n.157/2021 R.E, presso il Tribunale di Verona, e che lo stesso si è impegnato a presentare al Giudice delle Esecuzioni competente la dichiarazione di rinuncia agli atti e la richiesta di cancellazione della formalità il tutto entro e non oltre l'11 gennaio 2022 e previo pagamento allo stesso procedente dei suddetti euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) dalla società acquirente e che, ad oggi, non sono intervenuti altri creditori.

La società acquirente dichiara di essere consapevole di tutte le possibili conseguenze giuridiche sulla presente vendita della esistenza del suddetto pignoramento e della relativa procedura esecutiva, e della possibilità di riconoscimento di inefficacia verso eventuali intervenuti nella procedura esecutiva o in caso di vittoriosa opposizione alla estinzione, prima del provvedimento di estinzione della stessa da parte del GE competente, oltre agli effetti della ipoteca suddetta esistente a garanzia dell'originario debito ad oggi esistente.

**ART. 6** - Le parti convengono di sottoporre il presente contratto alla condizione risolutiva che, entro il 30 giugno 2022, si verifichi almeno uno dei seguenti eventi:

- mancata presentazione della istanza di rinuncia agli atti della procedura esecutiva da parte del citato creditore procedente entro l'11 gennaio 2022;
- mancata estinzione della procedura esecutiva di cui sopra, con relativa cancellazione della formalità, o quanto meno con relativo ordine del GE di cancellazione;
- mancata omologazione dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F. o, in alternativa, della mancata attestazione di un piano di risanamento ex art. 67 L.F..

Le parti si obbligano a stipulare un atto notarile di accertamento di avveramento o meno della suddetta condizione risolutiva, almeno entro 30 giorni dal decorso del suddetto termine.

La suddetta condizione risolutiva è posta a favore della società acquirente.

Qualora non si sia verificata la condizione risolutiva in oggetto ed il presente atto abbia prodotto piene effetti, in sede del predetto atto di accertamento, la società acquirente verserà il saldo del prezzo, il tutto a fronte dell'impegno della banca creditrice alla cancellazione delle suddetta ipoteca.

**ART. 7** - La società acquirente, con riferimento all'art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005 e successive integrazioni e modifi-

che, dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, in ordine alla certificazione energetica relativa all'unità immobiliare in oggetto.

Il relativo Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 28 dicembre 2021 che in copia cartacea certificata conforme ad originale informatico, viene allegato al presente atto alla lettera **B)** per formarne parte integrante e sostanziale ed, in proposito, la società alienante ne conferma piena validità ed efficacia ai sensi della vigente normativa.

**ART. 8** - Le parti si dichiarano edotte degli obblighi e adempimenti nascenti dalla vigente normativa in materia di impianti termici e di sicurezza.

**ART. 9** - Il legale rappresentante della società alienante, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, dichiara che il fabbricato in oggetto è stato costruito in conformità al progetto di cui ai seguenti provvedimenti urbanistici autorizzativi rilasciati dal Comune di Torri del Benaco:

- Concessione Edilizia in data 15 settembre 1990, n. 67/90;
- variante in data 8 maggio 1991 n.60/91;

con rilascio del certificato di abitabilità in data 24 agosto 1991,

mai revocati, annullati o comunque dichiarati inefficaci, e che, successivamente, non sono state compiute modifiche che richiedessero provvedimenti urbanistici autorizzativi.

**ART. 10** - La presente compravendita è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis del D.P.R, n. 633/1972.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della società acquirente, la quale chiede l'applicazione al presente atto delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, secondo la previsione del D.L. n. 34 del 30 aprile 2019, convertito in legge con la L. 28 giugno 2019 n. 58, trattandosi di acquisto di intero fabbricato con relative pertinenze da parte di società avente ad oggetto la costruzione e la ristrutturazione di fabbricati ed impegnandosi la stessa a rispettare tutti gli obblighi e le prescrizioni della citata normativa.

F.to: [REDACTED]

-----  
Repertorio n. 1650-----Raccolta n. 855

#### **AUTENTICA DI FIRME**

Io sottoscritto avv. Riccardo BIDELLO, notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, certifico che i signori:

- [REDACTED]  
e [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

██████████5 sulle conseguenze penali per le dichiarazioni false e reticenti;

nelle loro rispettive qualità retro indicate, della cui identità personale, qualità e poteri di firma io notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza l'atto che precede alle ore 11,50, del quale ho dato lettura, firmandolo a margine del primo foglio.

Verona, Piazza Cittadella n. 26, trenta dicembre duemilaventuno.

F.to: Riccardo Bidello (L.S.).

Allegato <sup>U</sup>A<sup>o</sup> atto  
Rep. N. 1650/865  
MOD. BN (CEU)

Data presentazione: 04/04/1991 - Data: 02/05/2012 - n. 1386610 - Richiedente: TMOLRT63T03E848E

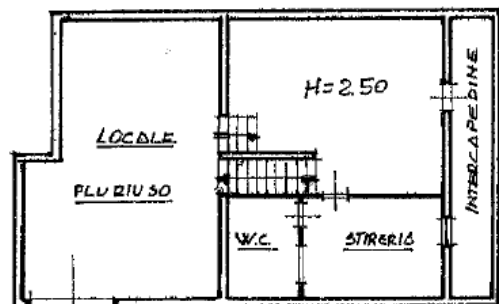
MODULARIO  
F. rlg. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
250

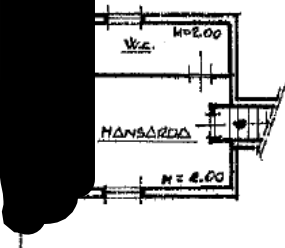
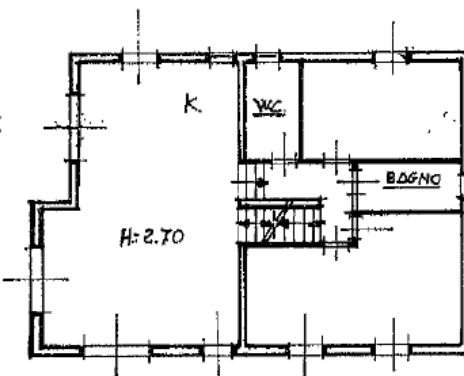
Planimetria di u.i.u. in Comune di TORRI DEL BEN via LOC. ALBISANO civ. ....



PIANO INTERRATO

Proprietà  
DE CARLI

PIANO TERRA



SOTTOTETTO



SCALA DI 1:2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2012 - Comune di TORRI DEL BENACO (2287) - Foglio: 10 - Particella: 414 - Subalterno: 0

Dichiarazione di N.C. ☒  
Ultima planimetria in atti  
Denuncia di variazione ☐

Data presentazione: 04/04/1991 - Data: 02/05/2012 - n. 1386610 - Richiedente: TMOLRT63T03E848E

Totale schizzi: 1 (ca. 210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

F. 414 sub. ....

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)

CAVALLARI MAURO

data 21/03/1991 Firma M. CAVALLARI

della provincia di Verona

RISERVATO ALL'UFFICIO



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 17634/7021 VALIDO FINO AL: 28/12/2031

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale  
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

### Oggetto dell'attestato

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

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

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

### Dati identificativi



Regione: Veneto  
Comune: Torri Del Benaco  
Indirizzo: Località La Cona 16  
Piano: -1/0/1  
Interno:  
Coordinate GIS: 45,6086 - 10,7023

Zona climatica: E  
Anno di costruzione: 1992  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 120,71  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 453,54  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Torri Del Benaco(L287)	Sezione	Foglio	10	Particella	414
Subaltemi	da	a	da	a	da	a
Altri subaltemi						

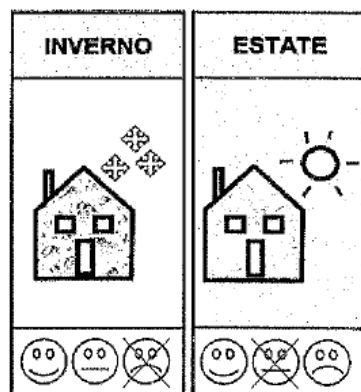
### Servizi energetici presenti

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

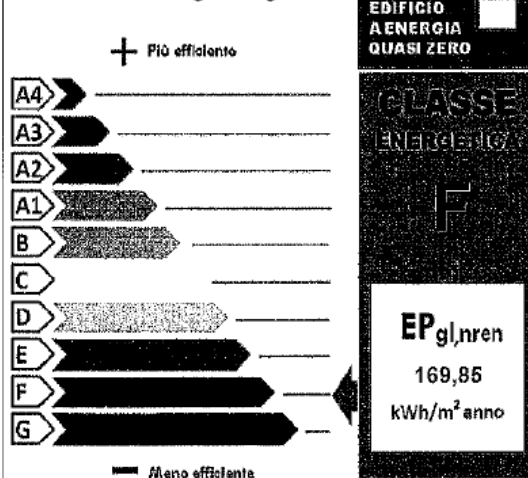
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

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

Se nuovi:

B (52,11)

Se esistenti:

F (169,85)





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1234567891 VALIDO FINO AL: 31/12/2031



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale 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

	SOURCE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 169,85
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 0,00
<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	isolamento perimetrale + copertura	SI	26	B (56,32)	B  56,32 kWh/m <sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

001/002 SUPPLEMENTATIVO: 13/05/17/2021 VALIDO FINO AL: 23/12/2021



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: \_\_\_\_\_ kWh/anno Vettore energetico: \_\_\_\_\_

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	453,54	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	436,17	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,96	
EPH,nd	104,39	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup utile	0,0100	-
Y IE	0,1600	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	Eprent	Epnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato					$\eta_H$		
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato					$\eta_W$		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								



REGIONE DEL VENETO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 13554/2021 VALIDO FINO AL: 28/12/2031

**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.

Il sottoscritto assevera la presenza di un impianto di climatizzazione invernale collegato ad una caldaia per riscaldamento e produzione a.c.s. con alimentazione a metano.

Per motivi amministrativi non è stato possibile ottenere un regolare libretto di impianto, si è quindi ritenuto opportuno procedere con la modalità "impianto simulato".

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione		MIRKO ROSSI
Indirizzo		VIA BOI N.286 CAPRINO VERONESE (VR)
E-mail		mirk.rossi@gmail.com
Telefono		0452586412, 3496145083
Titolo		Altro PER. IND.
Ordine/iscrizione		Periti industriali / 1305 / VR
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75		<p>Al fine dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.</p>
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 nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
<p>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.</p> <p>La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.</p>	

Data di emissione 28/12/2021







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



UNIFICATIVO Q. 1265/7/2021 VALIDO FINCHÉ 28/07/2024

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

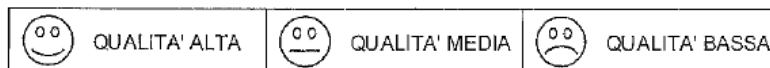
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 dall'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>g</sub>, n<sub>ren</sub>):** 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 1 2 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 dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE 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.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ";") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0 Energia elettrica	7 Biomasse gassose
1 Gas naturale	8 Solare fotovoltaico
2 GPL	9 Solare termico
3 Carbone	10 Eolico
4 Gasolio e Olio combustibile	11 Teleriscaldamento
5 Biomasse solide	12 Teleraffrescamento
6 Biomasse liquide	13 altro

*Certificazione di conformità di documento cartaceo  
a documento informatico*

*(art.23, comma 2-bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n.82)*

Io sottoscritto avv. Riccardo BIDELLO, notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, certifico che il presente attestato di prestazione energetica, redatta su supporto cartaceo composto di n. 5 (cinque) pagine su numero 3 (tre) fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal perito ind. Mirko Rossi, conforme all'originale con firma digitale depositato presso la Regione Veneto, la cui validità è stata da me accertata mediante il software "E Sign" ove risulta la vigenza (fino al 7 novembre 2024), del certificato di detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.p.A..

Verona, Piazza Cittadella n. 26, trenta dicembre duemilaventuno.



Certifico io avv.Riccardo BIDELLO, notaio in Verona, che la presente fotocopia di n.13 pagine è conforme all'originale. Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.  
Verona, 20 giugno 2022.



Firmato digitalmente da  
RICCARDO BIDELLO  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE  
DI VERONA:80007960232



## COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010 - P.IVA 00661030239

☎ 0456205888 📠 Fax 0456205800

P.E.C.: [torridelbenaco.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:torridelbenaco.vr@cert.ip-veneto.net) – sito internet: [www.comune.torridelbenaco.vr.it](http://www.comune.torridelbenaco.vr.it)

Responsabile del Settore: arch. Cesare Benedetti ☎ 045 6205835

### SETTORE URBANISTICA

m.b. n. 01230200360729 del 14/10/2024

Torri del Benaco, li 28/10/2024

Egr. Arch. Marina Zuccolotto

mezzo pec:

[marina.zuccolotto@archiworldpec.it](mailto:marina.zuccolotto@archiworldpec.it)

**OGGETTO:** Certificato di destinazione urbanistica art.30, comma 2 D.P.R. n.380 del 06.06.2001.

### IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

**VISTA** la domanda presentata in data 14/10/2024 a prot. 21065 dall'Arch. Marina Zuccolotto;

**VISTI** gli atti d'ufficio;

**VISTO** l'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;

**VISTO** il vigente strumento urbanistico;

**VISTO** l'art. 6, secondo comma e terzo - bis della Legge n. 127/97 del 15.05.1997;

### CERTIFICA

che l'immobile di cui alla suddetta richiesta, distinto in catasto nel Comune Censuario di Torri del Benaco al Fg. 10 mapp. 407, risulta così classificato nel vigente P.R.C. comunale:

• secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) che è stato approvato in Conferenza di Servizi del 06.10.2016, e ratificato dalla Provincia di Verona con deliberazione n.189 del 29/12/2016, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n.6 del 13/01/2017, secondo la variante n. 1 approvata con prescrizioni dal Presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 27 del 21/03/2019, pubblicata sul BURV n.45 del 03/05/2019, come aggiornato dalla variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio adottata con deliberazione del C.C. n. 26 del 30/05/2022, è classificato principalmente come segue:

foglio	Mappali	classificazione urbanistica	note
		<b>TAV.1: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERR.</b>	
		<b>Vincoli:</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 ( <b>art.9 N.T.</b> )	
10	407	<input type="checkbox"/> Area di notevole interesse pubblico (intero territorio comunale) ( <b>art.9 N.T.</b> )	
10	407	<input type="checkbox"/> Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004: <input type="checkbox"/> Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 5136 del 28/12/1998.	
10	407	<input type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico- forestale ( <b>art.9 N.T.</b> )	
		<b>TAV.2: CARTA DELLE INVARIANTI</b>	
		Non sono presenti prescrizioni	
		<b>TAV.3 CARTA DELLE FRAGILITA'</b>	
		<b>Dissesto idrogeologico:</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Aree esondabili o a ristagno idrico (da piano d'area Monte Baldo) ( <b>art.11 N.T.</b> )	

10	407	<input type="checkbox"/> Aree esondabili o a ristagno idrico <b>(art.11 N.T.)</b>	
		<b>Compatibilità sismica:</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche <b>(art.9 N.T.)</b>	
		<b>Compatibilità geologica:</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Area idonea a condizione <b>(art.10 N.T.)</b>	
		<b>TAV.4 CARTA DELLE AZIONE DEL PIANO (TRASFORMABILITA')</b>	
		<b>Individuazione degli ambiti territoriali omogenei:</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Ambiti Territoriali Omogenei <b>(art.12 N.T.)</b>	ATO 02
		<b>Azioni strategiche:</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Area di urbanizzazione consolidata residenziale <b>(art.13 N.T.)</b>	
		<b>Sistema della rete ecologica</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Area di connessione naturalistica PTCP <b>(art.31 N.T.)</b>	

- secondo il Piano degli Interventi n. 2 BIS (P.I. n. 2 BIS) approvato con deliberazione del C.C. n.04 del 13/01/2023, è classificato principalmente come segue:

		<b>TAVV. 01_1 E 01_2 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO</b>	
		<b>Pianificazione di livello superiore:</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Comunità Montana del Monte Baldo - Ambiti di territorio comunale classificato montano	
		<b>TAVV. 02_1 E 02_2 ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO</b>	
		<b>Zonizzazione:</b>	
10	407	<input type="checkbox"/> Zona B3 di completamento <b>(art. 19 N.T.O.)</b>	

Si precisa che le norme tecniche della variante n.1 al P.A.T. approvata, della variante n° 02 al P.A.T. adottata e del P.I. n.2 bis approvato sono consultabili e disponibili sul sito istituzionale dell'Ente Comune di Torri del Benaco [www.comune.torridelbenaco.vr.it](http://www.comune.torridelbenaco.vr.it); pertanto il rimando "per relationem", al numero degli articoli consente la completa consultazione.

Si segnala inoltre che gli estremi catastali (Foglio, Sezione, mappali) sono stati individuati da questo ufficio sulla base della documentazione direttamente fornita dal richiedente per la quale lo stesso ha garantito l'autenticità e la rispondenza con documenti ufficiali dell'Ufficio del Territorio e non è stata pertanto verificata dal sottoscritto la sua autenticità.

La verifica della destinazione urbanistica è avvenuta mediante sovrapposizione della documentazione prodotta dal richiedente con la cartografia agli atti con ogni possibile discordanza dovuta alle diverse qualità delle cartografie che non risultano mai perfettamente collimabili seppur sovrapposte con la massima cura a causa dell'eventuale errore dovuto alle riproduzioni fotostatiche.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge con il pagamento di € 70,00 effettuato tramite il sistema di pagamento PagoPA dell'Ente.

**Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi della direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 14/2011, DFP 0061547 P- del 22/12/2011** (Adempimenti urgenti per l'applicazione delle nuove disposizioni in materia di certificati e dichiarazioni sostitutive di cui all'art. 15 della L. 12/11/2011, n.183).



#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

(Ai sensi dell'art.107 del T.U. n. 267/00 e del decreto di nomina sindacale n.16 del 14/06/2024)

*Arch. Cesare Benedetti*

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

Ai sensi del Regolamento UE del 27 aprile 2016 n. 2016/679/UE entrato in vigore il 25 maggio 2018, si comunica che "titolare" del trattamento dei dati raccolti è il Comune di Torri del Benaco (VR) e che "responsabile" del suddetto trattamento sono i responsabili dei servizi interessati.

Desideriamo informarLa che i dati personali da Lei forniti saranno oggetto di trattamento, anche in via automatizzata, nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza da essa previsti, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente comunicazione avviene.

Per la parte ancora compatibile si applicherà anche il D.Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali"

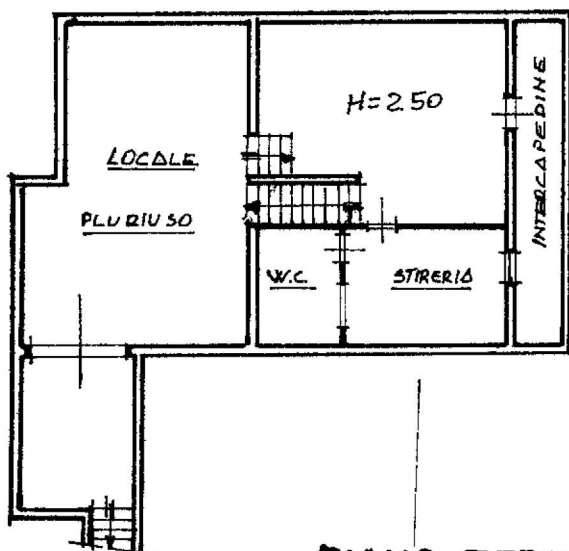
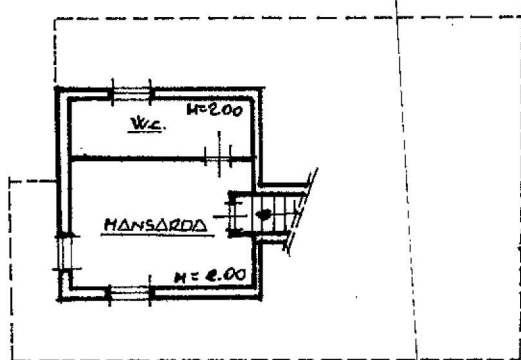
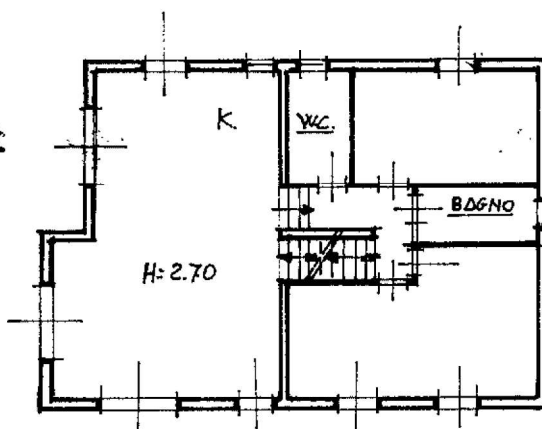
E' possibile consultare l'informativa completa all'indirizzo <http://www.comune.torridelbenaco.vr.it/informativa.pdf>





MODULARIO  
F. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**Planimetria di u.i.u. in Comune di TORRI DEL BOO via LOC. ALBISANO civ. ....**PIANO TERRA****ESTRATTO DI MAPPA**  
1:2000ORIENTAMENTO  
NORD

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)CAVALLARI MAURO

Data presentazione: 04/04/1991 - Data: 24/10/2023 - n. T170976 - Richiedente: ZCCMRN69M56L781F

Totale schede identificative catastali: 4 (scritte all'atto di geometria stampato nel n. 1651)

F. X della provincia di Veronan. 414 sub. ....data 21/03/1999 Firma [signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO