Ispezione Ipotecaria

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

Data 19/10/2026 Ora 09:33:09

Ispezione telematica

Ispezione n. T14164 del 19/10/2026

per titolo telematico
Richiedente [redacted]

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 6172
Registro Particolare 5169

Data di presentazione 16/05/2023

Documento composto da 40 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019)
IT
VATIT-80052590587
Organizzazione [redacted]
Firmatario Notaio
Scadenza 27/08/2023

REPERTORIO N. 14.425 RACCOLTA N. 9.372

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè, il giorno dieci del mese di maggio

10/5/2023

in Reggio Emilia, nello studio in Corso Garibaldi n. 14, davanti a me Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, sono comparsi i signori:

- CEREGHINI FABRIZIO, nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale interviene al presente atto in qualità di procuratore e rappresentante della società con unico socio:

"DEMOFONTE SRL", con sede in Milano, Via Victor Hugo n. 2, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e partita IVA 05361400962,

in forza dei poteri conferitigli con procura speciale per atto del notaio Paolo Tesauro Olivieri in data 17 ottobre 2022, rep. n. 2815/2343, registrato a Brescia in data 17 ottobre 2022 al n. 53346, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa a me notaio data dai comparenti;

- FERIOLI ALBERTO, nato a [redacted] domiciliato [redacted] il quale interviene al presente atto in qualità di procuratore speciale e rappresentante del signor:

ILIUTA VASILE, nato a [redacted] residente [redacted] codice fiscale [redacted] cittadino della Romania, coniugato in regime di comunione legale con la signora Iliuta Mihaela-Cristina, nata a [redacted] codice fiscale [redacted] come dichiara il procuratore,

in forza dei poteri attribuitigli con procura speciale per mio atto in data 20 aprile 2023, rep. n. 14320, che si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa a me notaio data dai comparenti.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

La società **"DEMOFONTE SRL"**, come sopra rappresentata,

VENDE

al signor **ILIUTA VASILE**, che, come sopra rappresentato, in regime di comunione legale con la signora Iliuta Mihaela-Cristina, accetta e acquista, la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato sito in Comune di Lanzada, località

Campo Moro, con pertinenziale area cortiliva esclusiva.
Il tutto risulta censito:
in parte al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **9**, mappale:
21 categoria D/2 RCE 1.591,46,
e in parte al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio **9**, mappale:
41 di ha 0.18.09 bosco alto classe 4 RDE 0,37 RAE 0,19.
Nei confini: mappali 20, 107 e 129.
Si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica - previa visione e approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa a me notaio data dai comparenti.
La società venditrice, quale intestataria, come sopra rappresentata, dichiara e attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali sopra riportati e della planimetria depositata in catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.
Il prezzo della presente compravendita è fra le parti convenuto a corpo e a me notaio dichiarato in euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero), prezzo che le parti convengono sia disciplinato come segue:
- quanto ad euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere ricevuto detta somma, con le modalità in seguito indicate, dalla parte acquirente, alla quale rilascia corrispondente quietanza con la firma in calce al presente atto;
- quanto ad euro 76.000,00 (settantaseimila virgola zero zero) la parte acquirente, come sopra rappresentata, mi chiede di avvalersi della facoltà spettante a ciascuna delle parti, ai sensi dell'art. 1, comma 63, lettera c), della legge n. 147 del 27 dicembre 2013, come modificata dalla legge n. 124 del 4 agosto 2017, di versare a me notaio, affinché lo depositi su apposito conto corrente dedicato, "l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende"; pertanto, la parte acquirente consegna a me notaio la somma di euro 76.000,00 (settantaseimila virgola zero zero), mediante bonifico bancario n. IB0023041831331500 eseguito in data 18 aprile 2023 tramite RAIFFEISEN BANK, dal conto n. [redacted] a favore del conto corrente dedicato ai sensi della normativa sopra citata, con IBAN

[redacted] intestato a STUDIO ASSOCIATO DEI NOTAI LUIGI ZANICHELLI E GINO BAJA GUARIENTI.
Con riferimento al suddetto deposito, si dà atto fra le parti, che acconsentono, che, ai sensi del comma 66 del medesimo articolo, "eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta".
A tale proposito:
- come in seguito indicato, la parte venditrice garantisce che a oggi sull'immobile in oggetto non vi sono ipoteche, gravami o formalità pregiudizievoli;
- la parte venditrice mi chiede che, una volta verificata da me notaio l'assenza di ipoteche, gravami e altre formalità pregiudizievoli prima della trascrizione del presente atto, io provveda a svincolare la somma depositata di euro 76.000,00 (settantaseimila virgola zero zero), senza interessi, come segue:
-- euro 52.984,00 (cinquantaduemilanovecentottantaquattro virgola zero zero) mediante bonifico bancario a favore di AAREAL BANK AG, come da indicazioni di parte venditrice stessa, sul conto corrente di cui all'IBAN DE92510104000191915800, SWIFT AARBDE5WXXX,
-- euro 23.016,00 (ventitremilasedici virgola zero zero) mediante bonifico bancario a favore della parte venditrice sul conto corrente con IBAN [redacted]
- le parti convengono che, in caso di ipoteche, gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile prima della trascrizione del presente atto la suddetta somma a me versata rimarrà depositata sul conto dedicato e sarà da me svincolata solamente su accordo delle parti o a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria divenuto esecutivo.
Essendo stato così disciplinato il pagamento del prezzo, la parte venditrice rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

PATTI

Gli effetti attivi e passivi del presente atto si intendono riferiti al giorno di stipula.
La parte venditrice garantisce la piena proprietà degli immo-

bili oggetto del presente contratto e la loro libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, contratti e diritti di prelazione di ogni genere, servitù passive (ad eccezione delle servitù di passaggio carraio e pedonale a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA per l'accesso alla cabina MT/BT 220667, nonché di elettrodotto per la presenza di cavi interrati MT/BT che dipartono dal traliccio per media tensione insistente sull'area cortiliva di pertinenza venduta), trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, con promessa di rilievo per il caso di evizione.
Quanto in contratto viene rispettivamente venduto e acquistato con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, ivi comprese le eventuali servitù ex art. 1062 c.c., apparenti e non apparenti, costituitesi per effetto dei conferimenti eseguiti da Enel S.p.A., remota proprietaria di quanto in contratto, in esecuzione del cd. "Decreto Bersani" in favore delle altre società del Gruppo ENEL.
Gli immobili in contratto vengono dati e accettati a corpo (con espressa rinuncia da parte della parte acquirente ai rimedi di cui agli articoli 1538 e 1540 c.c.), nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trovano, con annessi e connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive se legalmente esistenti e competenti, anche in esecuzione del cd. "Decreto Bersani" in favore delle altre società del Gruppo ENEL, come posseduti dalla parte venditrice, alla quale sono pervenuti per compravendita con atto del notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 7 febbraio 2007, rep. n. 71827/26140, registrato a Roma 2 in data 20 febbraio 2007, trascritto a Sondrio in data 2 marzo 2007 al n. 2336 R.P., atto al quale si fa qui pieno ed espresso riferimento per quanto riguarda tutti gli atti e i patti in esso contenuti o richiamati.
Il rappresentante della parte venditrice esibisce copia conforme all'originale dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare in oggetto, predisposto da esperto qualificato e indipendente, che si allega al presente atto sotto la lettera **"D"**, omessane la lettura per espressa dispensa a me notaio data dai comparenti. La parte venditrice dichiara che dal suo rilascio sono state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio di cui all'articolo 6, quinto comma, del decreto legislativo n. 192/2005 e non sono stati realizzati interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare in oggetto. La parte acquirente, pertanto, dichiara e dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio in oggetto.
Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22

gennaio 2008 n. 37, la parte alienante, con il consenso della parte acquirente, non presta alcuna garanzia circa la loro conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui sono stati realizzati; le parti dichiarano che di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo e convengono che alla parte acquirente non venga consegnata alcuna documentazione relativa agli impianti, che al presente atto non sia allegata alcuna dichiarazione di conformità di cui al D.M. n. 37/2008 e che rimanga a carico della parte acquirente l'eventuale adeguamento degli impianti.
La parte acquirente, in relazione all'eventuale esistenza di materiali inquinanti e/o inquinati che possano essere rinvenuti all'interno di quanto in contratto, assume ogni e qualsivoglia onere relativo, ivi compresi lo smaltimento, l'interramento, la messa in sicurezza o quanto altro previsto dalle vigenti norme in materia, ed esonera inoltre la parte venditrice da ogni e qualsivoglia responsabilità e/o tenutezza anche per tutto quanto possa derivare dalla presenza nell'immobile di linee aeree e tralicci per la distribuzione della corrente ad alta tensione, nonché di apparecchiature e strutture di sostegno, cavi e impianti per radiodiffusione e telefonia mobile, e pertanto anche per quanto possa derivare dalla eventuale minore fruibilità dei beni a causa del c.d. impatto elettromagnetico.
Con riferimento al disposto dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il rappresentante della parte venditrice, in tale qualità, dichiara:
- consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro nel caso rilasci dichiarazioni mendaci, formi atti falsi o ne faccia comunque uso, prevista dall'art. 76 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445), ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 48 del sopra citato Testo Unico, che il fabbricato venduto è stato costruito in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 (licenza edilizia rilasciata dal Comune di Sondrio in data 17 dicembre 1955, con certificato di abitabilità-agibilità n. 50 in data 4 febbraio 1959);
- che lo stesso fabbricato non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso necessitanti di licenze o concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni o sanatorie;
- che per esso non è stato emesso alcuno dei provvedimenti sanzionatori previsti dalla normativa richiamata dall'articolo 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.
Le parti si dichiarano edotte del fatto che l'atto notarile non costituisce di per sè garanzia della regolarità edilizia e catastale dell'immobile acquistato (non avendo il notaio gli strumenti, né la competenza, né la capacità di accertar-

la), regolarità che, pertanto, solo un professionista tecnico di loro fiducia, debitamente incaricato, può verificare, ferma restando la garanzia - che la parte venditrice espressamente presta - della regolarità edilizia e catastale stessa.
Con riferimento alle normative urbanistiche vigenti, il rappresentante della parte venditrice mi consegna copia conforme all'originale del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lanzada in data 9 gennaio 2023, che si allega al presente atto sotto la lettera **"E"**, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa a me notaio data dai comparenti.
All'uopo il rappresentante della parte venditrice dichiara:
- che detto certificato contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in contratto;
- che non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.
I comparenti dichiarano essere esatti il regime patrimoniale e il codice fiscale sopra indicati.
Le parti dichiarano che trattasi di trasferimento di fabbricato strumentale per natura, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categoria catastale D/2), esente da IVA, in quanto trasferimento posto in essere da impresa che non ha eseguito i lavori di costruzione ovvero che non ha eseguito interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, e per il quale la parte venditrice non intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972.
Si dà atto, pertanto, che detto trasferimento sarà assoggettato a imposta di registro in misura fissa (art. 40 D.P.R. 131/1986), a imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% (tre per cento) e a imposta catastale con l'aliquota del 1% (uno per cento).
Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, i comparenti, consapevoli della responsabilità penale cui possono andare incontro nel caso rilascino dichiarazioni mendaci, formino atti falsi o ne facciano comunque uso, prevista dall'art. 76 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445), dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 48 del sopra citato Testo Unico, che:
a) il pagamento del prezzo è avvenuto come segue:
- euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) mediante bonifico bancario CRO 127997698100339548129002370OIT eseguito in data 25 ottobre 2022 tramite ILLIMITY BANK SPA, filiale di Modena;
- euro 76.000,00 (settantaseimila virgola zero zero) mediante il bonifico sopra descritto al fine del deposito del prez-

zo;

b) le parti si sono avvalse dell'attività di mediazione di "ABILIO AGENCY S.R.L.", con sede in Faenza, Via Galileo Galilei n. 6, codice fiscale e partita IVA 02421720398, REA n. RA-200485, per la quale ha agito la signora Paoletti Patrizia, nata a [redacted] codice fiscale [redacted] mediatore al quale la parte venditrice ha corrisponderà la somma di euro 2.928,00 (duemilanovecentoventotto virgola zero zero) più IVA, successivamente al presente atto e al quale la parte acquirente corrisponderà la somma di euro 2.652,00 (duemilaseicentocinquantadue virgola zero zero) più IVA successivamente al presente atto.

Le parti prendono atto che, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati, si applica la sanzione amministrativa da euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte minore da me manoscritto, e di esso ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio a norma di legge alle ore 11 (undici).

Consta di fogli quattro per facciate tredici e fin qui della presente.

Firmato Fabrizio Cereghini

Firmato Alberto Ferioli

Firmato Gino Baja Guarienti notaio

Firmato digitalmente da PAOLO TESAURO OLIVIERI
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI BRESCIA:80017830177

ALLEGATO "A" AL REP 14.425/9.372

Paolo Tesauro Olivieri
NOTAIO

Repertorio n.2815 Raccolta n.2343 =

========== **REVOCA DI PROCURA** ==========

========== **E** ==========

========== **PROCURA SPECIALE** ==========

========== REPUBBLICA ITALIANA ==========

Il diciassette ottobre duemilaventidue, in Milano, presso il mio ufficio secondario alla via Victor Hugo n.2. ==========

========== **17 OTTOBRE 2022** ==========

Innanzi a me dottor **Paolo Tesauro Olivieri**, notaio in Erbusco, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Brescia. ====

========== È PRESENTE ==========

========== **"DEMOFONTE SRL"** ==========

a socio unico, con sede in Milano alla via Victor Hugo n.2, capitale euro 10.000,00 (diecimila/00) integralmente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero (coincidente con codice fiscale e partita iva) 05361400962, REA n.ro: MI - 1965904, indirizzo pec: demofonte@pec.it, in persona del dott. **Raffaele Israilovici**, nato a [redacted] domiciliato per la carica, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della suddetta società, identificato mediante: carta di ide[redacted]6LO rilasciata dal Ministero dell'Interno in data 29 marzo 2022, al presente autorizzato in forza dei poteri di cui al vigente statuto sociale. ==========

Il comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiede di ricevere il presente atto in forza del quale, nella suddetta qualità, premette:

-- con atto a rogito notar E.Terrenghi, notaio in Milano, in data 29 luglio 2014 rep.28145 racc.8931, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 1 il 30 luglio 2014 al n.ro 21269 serie 1T, la costituita società conferì procura, con i poteri in detto atto previsti, ai signori : ==========

= **CANONICO MARTINO**, nato a [redacted] codice fiscale [redacted] ==========

= **CEREGHINI FABRIZIO**, nato a [redacted] codice fiscale [redacted] ==========

= **BIUSO ENRICO**, nato a [redacted] codice fi[redacted] ==========

tutti elettivamente domiciliati [redacted] premesso, il comparente, nella summenzionata qualità, col presente atto ==========

*** in primo luogo** ==========

- dichiara **di revocare, come revoca,** a far tempo dalla data odierna, la procura conferita al signor Enrico Biuso, con il citato atto del notaio E. Terrenghi del 29 luglio 2014; ==========

*** in secondo luogo** ==========

- dichiara di confermare quali procuratori i signori: ==========

= **CANONICO MARTINO**, sopra generalizzato; ==========

= **CEREGHINI FABRIZIO**, sopra generalizzato; ==========

Registrato a Brescia

il 17/10/2022
al n. 53346
serie 1T

con i novellati poteri di cui alla presente "in terzo luogo"
*** in terzo luogo** ==========
- **dichiara di nominare, come nomina e costituisce** - oltre ai predetti signori Martino Canonico e Fabrizio Cereghini, quali procuratori speciali e per quanto infra generali - senza che mai si possa eccepire mancanza od insufficienza di poteri, i signori: ==========
= **STEFANATI FEDERICA**, nata a [redacted] codice fiscale [redacted] ==========
= **DI ROCCO FRANCESCO**, nato a [redacted] codice fiscale [redacted] ==========
tutti elettivamente domiciliati [redacted] presso la sede sociale della società ==========
conferendo ad essi signori Martino Canonico, Fabrizio Cereghini, Federica Stefanati e Francesco Di Rocco, **con firma tra loro disgiunta**, tutti i poteri necessari ed opportuni affinchè abbiano a procedere all'alienazione degli immobili di cui la società mandante, con riferimento alla data odierna, è proprietaria o titolare di altro diritto reale. ==========
All'uopo, conferisce ai nominati procuratori ogni più ampia facoltà affinchè, sempre in via disgiunta tra loro, nell'espletamento del presente mandato, facciano quanto necessario e richiesto o da loro ritenuto opportuno e conveniente, espressamente autorizzandoli tra l'altro a: ==========
** vendere gli immobili sottoscrivendo preliminari, sia frazionatamente sia a pacchetto, con facoltà di definire, esigere ed incassare i prezzi versati, nel rispetto delle modalità previste dal D.L. 223/2006 convertito con modifiche nella Legge 248 del 4 agosto 2006, rilasciandone quietanza, accollando passività e accordando termini per il pagamento; ====
** meglio identificare gli immobili stessi nei loro dati catastali, consistenza e confini, individuare parti comuni e pertinenze, rendendo le dichiarazioni ai sensi e per gli effetti dellì 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, come integrato dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con Legge n. 122 del 30 luglio 2010; ==========
** compiere operazioni catastali ed urbanistiche di qualsiasi natura ed entità, comprese le richieste di autorizzazioni, D.I.A., S.C.I.A., C,I.A.L., permessi di costruire, etc,; =
** approvare, sottoscrivere e presentare Docfa, tipi planimetrici e frazionamenti; ==========
** costituire diritti reali di qualsiasi genere su tali immobili e rinunziare ad essi; ==========
** acconsentire in merito a tali immobili alla costituzione, trasferimento, cancellazione, postergazione, riduzione, surroga di ipoteche; rinunciare ad ipoteche legali, il tutto discaricando da responsabilità i Conservatori dei Registri Immobiliari e/o Giudici Tavolari competenti; ==========
** pattuire l'impegno a cancellare e/o svincolare ipoteche

gravanti gli immobili nonché eventuali trascrizioni pregiudizievoli; ==========
** firmare le dichiarazioni previste dall' 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito con legge 18 maggio 1978 n.191; =
** eleggere domicilio e variarlo; ==========
** rappresentare la mandante davanti a qualsiasi Autorità amministrativa, giudiziaria, di polizia e pubblica sicurezza, sottoscrivendo e presentando denunzie, istanze, esposti, ricorsi; ==========
** rappresentarla, altresì, davanti a qualsiasi commissione, addivenire a concordati, stipulare atti di adesione, opporsi a qualsiasi accertamento o decisione; ==========
** rendere e sottoscrivere dichiarazioni di qualsiasi genere, anche di natura fiscale; ==========
** rendere nelle forme prescritte tutte le dichiarazioni che fossero necessarie, ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; ==========
** sottoscrivere e consentire l'allegazione di eventuali regolamenti condominiali; ==========
** approvare clausole accessorie; ==========
** assumere obbligazioni strumentali e/o collegate alle vendite ivi compresa quella di costituirsi quale "terzo datore d'ipoteca" in mutui contratti dall'acquirente, senza l'assunzione di obbligazioni personali e a condizione che l'erogazione avvenga esclusivamente a favore di Demofonte Srl; ====
** sottoscrivere atti e/o denunzie di verificata condizione; =
** convenire in genere tutti i patti e condizioni delle vendite con particolare riferimento alle pattuizioni circa la sussistenza o meno di eventuali diritti di prelazione legale o convenzionale in favore di conduttori, ed anche, nel caso di acquisto da parte di società di leasing, pattuire tutte quelle clausole ordinariamente e del caso richieste dal'intervento di una tale società; ==========
** intervenire in eventuali atti di rettifica che si rendessero necessari. ==========
** fare in genere quanto altro si renderà utile o necessario per il buon fine del presente mandato, compresa la facoltà di confermare, ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia, gli atti di provenienza, senza che mai possa opporsi ai nominati procuratori eccesso, difetto o indeterminatezza di poteri e restando chiunque sollevato da ogni molestia o danno per quanto verrà fatto in esecuzione del presente mandato.
Il tutto con promessa di rato e valido. ==========
Il presente mandato è rilasciato a titolo gratuito e senza obbligo di rendiconto. ==========
Resta inteso che la presente procura è revocabile e che, non comportando poteri di rappresentanza commerciale, non sarà da depositarsi al Registro Imprese. ==========
Si precisa altresì che la procura con il presente revocata

non è stata depositata al Registro Imprese. ==========
Infine, con riferimento alla revoca di cui all'*"In primo luogo"* il comparente incarica me notaio a far eseguire la notifica (anche tramite PEC) al revocato procuratore, nonche' di comunicare (anche tramite PEC) la revoca al notaio rogante onde la revoca stessa venga annotata in calce all'originale. =
========== *** ==========
Il costituito, nella qualità ==========
* dichiara e conferma di avere ricevuto dal notaio rogante idonea informativa sulla *privacy* (ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, e/o successive norme di portata equipollente) e di essere stata resa edotta che il trattamento dei dati personali richiesti avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio e antiterrorismo; ==========
* consente ed autorizza il trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto per le finalità inerenti la prestazione professionale richiesta e per ogni connesso adempimento di legge; prende atto, quindi, che i suoi dati saranno trattati dal responsabile unicamente in funzione della corretta e completa esecuzione del presente contratto, con o senza l ausilio di strumenti elettronici. ==========
Io Notaio ho letto il presente atto al costituito che lo approva e lo sottoscrive alle ore quattordici e quindici. =====
Dattiloscritto da persona fida. ==
Consta di fogli due per facciate otto fin qui. ==========
Firmato: RAFFAELE ISRAILOVICI - PAOLO TESAURO OLIVIERI NOTAIO
Io dr. Paolo Tesauro Olivieri, notaio in Erbusco, certifico che la presente copia di n. 4 (quattro) facciate è conforme all'originale firmata a norma di legge e si rilascia per uso consentito. ==========
Milano, 17 ottobre 2022 ==========

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO INFORMATICO A DOCUMENTO ANALOGICO

(art. 23 d. lgs 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, con residenza in Scandiano, che la presente copia redatta su supporto analogico, composta di due fogli per quattro facciate, è conforme a documento firmato digitalmente dal notaio Paolo Tesauro Olivieri, la validità del cui certificato di firma digitale è stata accertata mediante il sistema di verificazione ESign, ove risulta la vigenza dal giorno 6 novembre 2020 al giorno 6 novembre 2023.

Copia formata ai sensi dell'art. 57-bis L.N.

Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, giorno trè maggio duemilaventitrè (3/5/2023).

[redacted]

ALLEGATO "B" AL REP 14.425/9.372

REPERTORIO N. 14.320

PROCURA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè, il giorno venti

del mese di aprile

20/4/2023

in Scandiano, nel mio studio in Piazza Boiardo n. 1, davanti a me Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, alla continua presenza dei testimoni a me noti e idonei:

- Moscardini Umberto, nato a [redacted] residente [redacted] 14,

- Torelli Fabrizio, nato a [redacted] residente [redacted] il quale dichiara di conoscere sia la lingua italiana che la lingua rumena,

è comparso il signor:

- ILIUTA VASILE, nato a [redacted] residente [redacted] codice fiscale [redacted] cittadino rumeno.

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, a mezzo dell'interprete in seguito identificato, dichiara di non conoscere la lingua italiana e di comprendere la lingua rumena e, pertanto, interviene al presente at-

to, unicamente in qualità di interprete scelto dalla parte, il signor:

- BUNEA GEORGE-ROBERT, nato a [redacted] residente [redacted] codice fiscale [redacted]

L'interprete sopra nominato, della cui identità personale io notaio sono certo, dichiara di avere i requisiti previsti dalla legge per svolgere la funzione di interprete; lo stesso, da me notaio ammonito sull'importanza delle funzioni a lui affidate, sull'obbligo di dire la verità e sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, presta giuramento dinanzi a me di adempiere fedelmente al suo ufficio.

Il signor ILIUTA VASILE, a mezzo dell'interprete,

NOMINA E COSTITUISCE

suo procuratore speciale l'avvocato Alberto Ferioli, nato a [redacted] domiciliato [redacted] affinché, in suo nome e per suo conto, acquisti dalla società "DEMOFONTE SRL", con sede in Milano, Via Victor Hugo n. 2, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e partita IVA 05361400962, a un prezzo non superiore ad euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero), ai patti e alle condizioni che riterrà più convenienti, la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato sito in Comune di Lanzada,

località Campo Moro, da terra a tetto, con annessa area cortiliva pertinenziale esclusiva; il tutto risulta censito: in parte al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, mappale: 21 categoria D/2 RCE 1.591,46, e in parte al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 9, mappale: 41 di ha 0.18.09 bosco alto classe 4 RDE 0,37 RAE 0,19.

Il nominato procuratore è munito di tutti i poteri necessari per l'espletamento del presente incarico, senza che a lui possano mai essere opposte insufficienza, mancanza o imprecisione di poteri, e quindi potrà tra l'altro: sottoscrivere l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata di compravendita, pagare il prezzo e dichiarare le modalità di pagamento, anche con accollo del mutuo già contratto dalla società venditrice, o convenire dilazioni totali o parziali del pagamento, convenire patti e condizioni di qualsiasi natura, pattuire la decorrenza del possesso e dell'effettivo godimento, prendere in consegna i documenti relativi alla proprietà, farsi prestare le garanzie di legge o anche rinunciarvi, prendere atto dell'esistenza di eventuali servitù, ipoteche e oneri a carico dell'immobile, meglio identificare i beni in contratto nella descrizione, nei dati catastali, nelle parti comuni, nelle pertinenze e nei confini, anche correggendo quanto sopra indicato, chiedere eventuali agevo-

lazioni fiscali rilasciando le relative dichiarazioni, assumere le spese dell'atto di compravendita, rendere dichiarazioni anche sostitutive di atto notorio e produrre documenti riguardo alle vigenti norme in materia civile, urbanistica, amministrativa e fiscale e fare quant'altro riterrà utile od opportuno per il miglior espletamento del presente incarico, che si intende conferito a titolo gratuito e con obbligo di rendiconto.

Il tutto con promessa di avere fin d'ora per rato e valido il suo operato e da esaurirsi in un unico contesto.

Il presente atto è redatto in lingua italiana. In calce al testo in lingua italiana è riportata la traduzione in lingua rumena, effettuata dall'interprete, che pure sottoscrive il presente atto in calce e a margine di ogni singolo foglio.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato a mano quanto all'originale in lingua italiana, mentre la traduzione in lingua rumena è stata redatta e scritta dall'interprete.

Del testo italiano di quest'atto ho dato lettura al comparente, alla presenza dei testimoni e dell'interprete, e della traduzione dell'atto ha dato uguale lettura al comparente, presenti i testimoni e io notaio, l'interprete.

Il comparente, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrive con l'interprete, con i testimoni e con me notaio.

Il presente atto occupa, quanto all'originale in italiano, tre

fogli per quattro

pagine intere e parte della quinta

e, quanto alla traduzione in lingua rumena, tre

fogli per quattro

pagine intere e parte della quinta

e quindi complessivamente per tre

fogli per nove

pagine intere e

[redacted]

REPERTORIUL N. 14.320

PROCURA

REPUBLICA ITALIANA

Anul doua mii doua zeci si trei, ziua douăzeci

Din luna aprilie

20/04/2023

în Scandiano, în biroul meu din Piazza Boiardo nr. 1, în fața mea Gino Baja Guarienti, notar în Scandiano, înscris în Rol Districtului Notarial din Reggio Emilia, la prezența continuă a martorilor cunoscuți de mine și adecvați:

- Moscardini Umberto, născut în [redacted] rezident [redacted]

- Torelli Fabrizio, născut în [redacted] cu domiciliul [redacted] care declară că cunoaște atât limba italiană, cât și limba română,

a apărut domnul:

- ILIUTA VASILE, nascut in [redacted] cu domiciliul [redacted] cod fiscal [redacted] cetățean Român.

Definit in acest act, mandantul, a căruia identitate personală eu notar sunt sigur, declară prin mijlocul interpretului că nu cunoaște limba italiană dar ca înțelege limba romana, prin urmare, participă la acest act, numai în calitate de in-

terpret ales de parte, domnul: [redacted]

- BUNEA GEORGE-ROBERT, nascut la [redacted] cu domiciliul [redacted] cod fiscal [redacted]

Interpretul numit mai sus, despre a cărui identitate personală eu, notarul, sunt sigur, declară că are cunoştinţele necesare si stabilite de lege pentru a îndeplini funcţia de interpret; la fel, este avertizat de mine, notarul, despre importanta funcţiei sale si asupra obligaţiei de a spune adevărul şi asupra consecinţelor penale ale declaraţiilor false , prin urmare depune jurământ înaintea mea să îşi execute funcţia cu fidelitate biroului.

Domnul ILIUTA VASILE, prin interpret,

NOMINALIZEAZA SI CONSTITUIE

Ca procurorul său special pe avocatul Alberto Ferioli, născut la Scandiano in data de 6 iulie 1976, domiciliat [redacted] astfel încât, în numele lui şi pe contul lui, sa cumpere de la firma „DEMOFONTE SRL", cu sediul în Milano, Via Victor Hugo n. 2, număr de înregistrare în Registrul Societăţilor din Milano-Monza-Brianza-Lodi, cod fiscal si nr de TVA 05361400962, la un preţ care nu depăşeşte 80.000,00 euro (optzeci de mii virgulă zero zero), la acordurile şi condiţiile pe care le va considera cele mai convenabile, proprietatea deplină şi exclusivă a clădirii situate în municipiul Lanzada, localita-

tea Campo Moro, de la sol până la acoperiș, cu zonă de curte adiacentă exclusivă; totul este înregistrat în parte la Cartea Funciară a municipiului menționat de pe fila 9 a hărții 21 categoria D/2 RCE.1.591,46, și în parte la Cartea Funciară a aceluiași Municipiu de pe fila 9 din hartă 41 hectare 0.18.09 clasa de pădure înalta 4 RDE.0.37 RAE.0.19.

Procurorului desemnat i se asigură toate împuternicirile necesare pentru îndeplinirea acestei sarcini, fără nicio insuficiență, lipsă sau imprecizie a puterilor, și deci va putea, printre altele:

să semneze actul public sau privat de vânzare/cumpărare autentificat, a plătii prețul și a declara modalitatea de plată,

chiar și cu asumarea împrumutului deja contractat de compania furnizoare, sau de a decide cu prelungiri totale sau parțiale de plată, sint de acord cu acorduri și condiții de orice fel, convin asupra datei efective a deținerii și dreptului de proprietate, a intra în posesia documentelor referitoare la proprietate, a împrumuta garanții legale sau chiar să renunțe la acestea, să recunoască existența vreunuia servitute, ipotecile și taxele suportate de proprietate, a identifica mai bine bunurile din contract în descriere, în datele cadastrale, în zonele comune, în anexe si in interiorul proprietății, chiar si corectînd informațiile precedente, a cere orice concesie fiscală si a emiterii declarațiilor rela-

tive, a își asuma cheltuielile relative la actul de vânzare/cumpărare, a face declarații în actul notarial și a produce documente privind reglementările civile, urbanistice, administrative, și a face orice altceva consideră util sau potrivit pentru cea mai bună performanță a acestei sarcini, care se înțelege a fi conferită cu titlu gratuit și cu obligația de a da detalii relative.

Totul cu promisiunea că va fi ratificată și valabilă opera sa într-un singur context.

Acest act este produs în limba italiană. Anexata textului în italiană se află traducerea în limba română, făcută de interpret, care de asemenea semnează acest act în partea de jos și în marginea fiecărei foi individuale.

La cerere, eu, notarul, am primit acest act, dactilografiat de o persoană de încredere a mea și completat manual în ceea ce privește originalul în italiană, în timp ce traducerea în limba română a fost editată și scrisă de interpret.

Am citit textul italian al acestui act mandantului, în prezența martorilor și interpretului, iar traducerea a fost citita de interpret mandantului in fata martorilor si cu mine, notarul, prezent.

Mandantul ILIUTA VASILE aprobând și confirmând, îl semnează cu interpretul, in fata mea, notarul, si a martorilor.

Acest act notarial este compus din:

In limba italiana:

Foi: 3 (trei) din care pagini întregi: 4 (patru) si o parte din a cincia.

Traducție in limba romana: Foi: 3 (trei)din care pagini întregi: 4 (patru) si o parte din a cincia.

Pentru un total de:3 (trei)foi adica 9 (noua) pagini si o p

[redacted]



ıta presentazione: 30/06/1987 - Data: 17/04/2023 - n. T156362 - Richiedente: [redacted]

ALLEGATO "C" AL REP 14.425 / 9.372

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

* Scala originale non disponibile. *

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

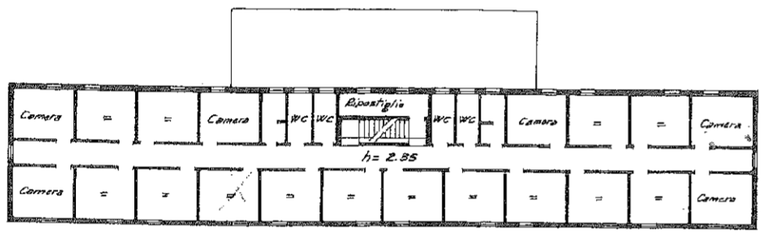
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Lanzada *Via* Loc. Campo Moro

Ditta Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL - con sede in Roma

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Sondrio

Fog. 9 N° 21

PIANTA PRIMO PIANO 1:200



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geom. Cucchetti

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri di Sondrio

della Provincia di Sondrio

DATA

Firma [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2023 - Comune di LANZADA(E443) - < Foglio 9 - Particella 21 - Subalterno >
LOCALITA' CAMPO MORO Piano S1/T - 1 - 2

ıtima planimetria in atti

ıta presentazione: 30/06/1987 - Data: 17/04/2023 - n. T156362 - Richiedente: [redacted]
ıtale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 30/06/1987 - Data: 17/04/2023 - n. T156362 - Richiedente: [redacted]

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO F. - rig. rend. - 496

NU

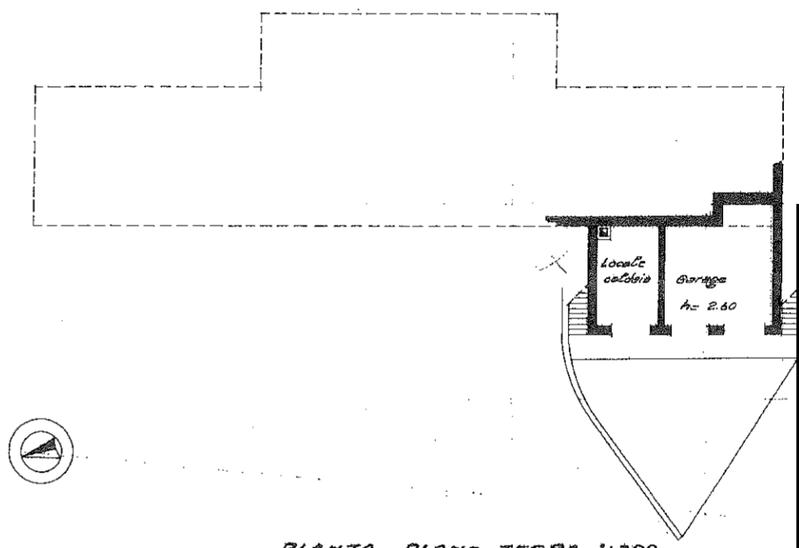
Planimetria dell'im

Ditta Ente Na

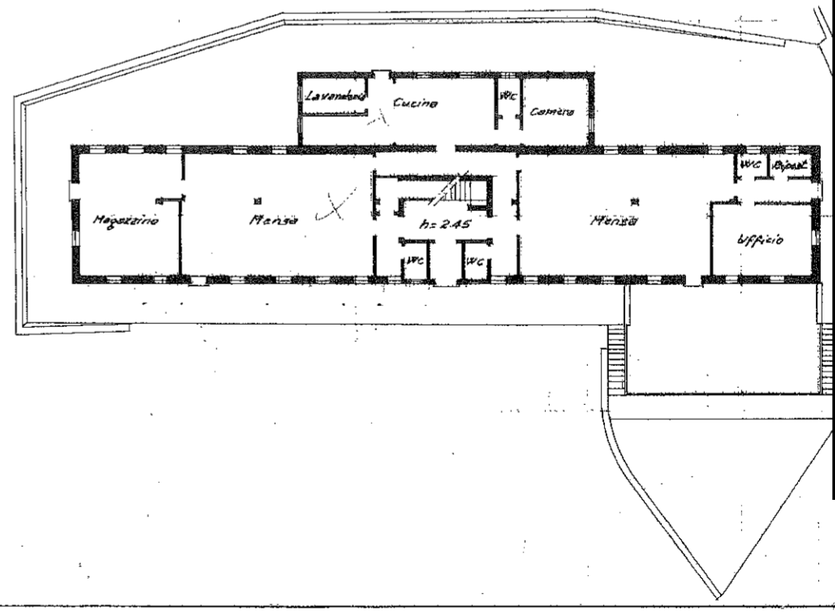
Allegata alla dichi

Fog. 9 N°

PIANTA SCANTINATO 1:200



PIANTA PIANO TERRA 1:200



[redacted]

PROT. N°

Catasto dei Fabbricati - S
LOCALITA' CAMPO MORO Piano S1/T - 1 - 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/06/1987 - Data: 17/04/2023 - n. T156362 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 30/06/1987 - Data: 17/04/2023 - n. T156362 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - rig. rend. 497

* Scala originale non disponibile. *

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

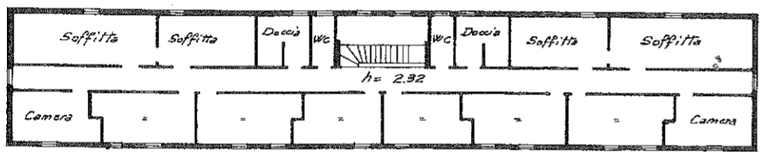
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Lanzada *Via* Loc. Campo Moro

Ditta Ente Nazionale per L'Energia Elettrica ENEL - con sede in Roma

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Sondrio

Fog. 9 N. 21

PIANTA SECONDO PIANO 1:200



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal Geom. Enrico Castelli (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA	Iscritto all'Albo de Geometri di Sondrio
PROT. N°	della Provincia di Sondrio
	DATA [redacted]
	Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/06/1987 - Data: 17/04/2023 - n. T156362 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2023 - Comune di LANZADA(E443) - < Foglio 9 - Particella 21 - Subalterno >
LOCALITA' CAMPO MORO Piano S1/T - 1 - 2

Data presentazione: 30/06/1987 - Data: 17/04/2023 - n. T156362 - Richiedente: [redacted]

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO F. - rig. rend. - 496

Mod. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

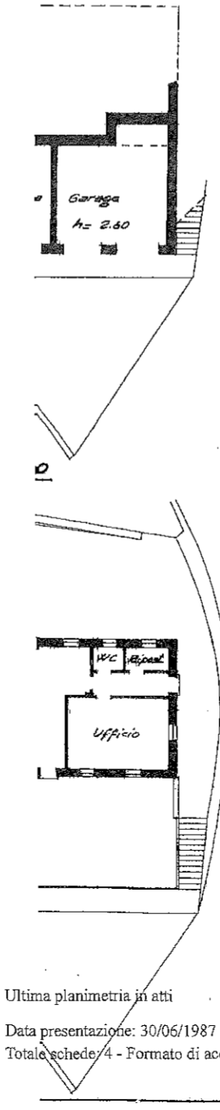
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Lanzada *Via* Loc. Campo Moro

Ditta Ente Nazionale per L'Energia Elettrica ENEL - con sede in Roma

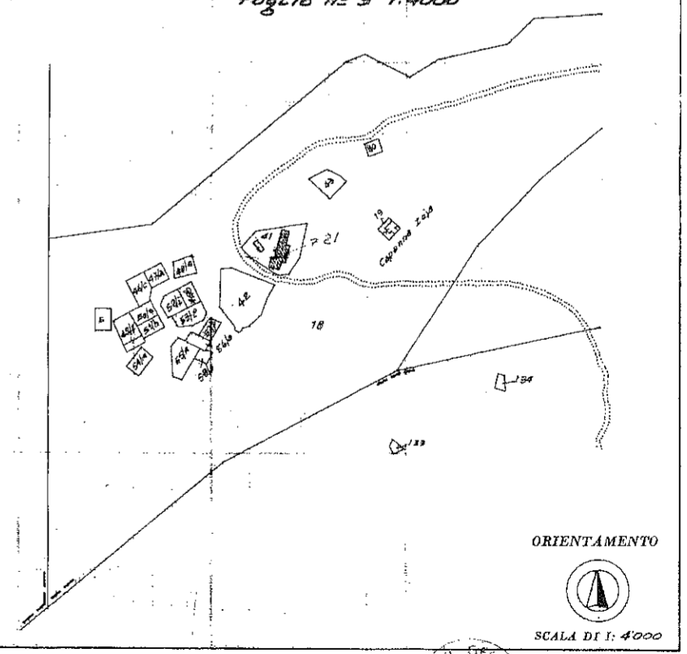
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Sondrio

200

Fog. 9 N. 21



ESTRATTO DI MAPPA
Foglio n° 9 1:4000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 4000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal Geom. Enrico Castelli (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA	Iscritto all'Albo de Geometri di Sondrio
PROT. N°	della Provincia di Sondrio
	DATA [redacted]
	Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/06/1987 - Data: 17/04/2023 - n. T156362 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2023 - Comune di LANZADA(E443) - < Foglio 9 - Particella 21 - Subalterno >
LOCALITA' CAMPO MORO Piano S1/T - 1 - 2

ALLEGATO "D" AL REP 14.425/9.372

Regione Lombardia
ARIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1403600000123 **VALIDO FINO AL:** 11/01/2033

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☑ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (3)

Oggetto dell'attestato

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

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune :LANZADA
Indirizzo :Località Campo Moro snc
Piano : T / 1° / 2°
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : F
Anno di costruzione : 1946-1960
Superficie utile riscaldata (m²) : 726.81
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 2322.29
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	LANZADA			Sezione		Foglio	9	Particella	21
Subalterni	da 0	a 0		da	a	da	a	da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

A4
A3
A2
A1
B
C
D
E
F
G

— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA **E**

EP gl, nren 777.16 **kWh/m² anno**

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(446.89)

Se esistenti:

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
☑	Energia elettrica da rete	89652,99 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 777.16
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☑	Gasolio e Olio combustibile	30708,27 kg	
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 57.98
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 185.94
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	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 ($EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}	23020-9-21-0_involucro_opaco	SI	10.00	C (497.99)	B 439.52 kWh/m² anno
R_{EN2}	23020-9-21-0_serramenti	NO	20.00	D (741.7)	
R_{EN3}	23020-9-21-0_impianto	NO	10.00	D (736.04)	
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 **kWh/anno**	**Vettore energetico:**

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	2322.29	m^3
S – Superficie disperdente	1393.96	m^2
Rapporto S/V	0.60	
$EP_{H,nd}$	359.41	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0200	-
Y_{IE}	0.43	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	1976		Gasolio	186.00	0.67	η_H	0.21	537.50
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2000		Energia elettrica	5.20	0.36	η_W	23.87	99.02
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					14.54			33.90	140.63
Trasporto di persone o cose									

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1403600000123 **VALIDO FINO AL:** 11/01/2033

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.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 27/12/2022

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	EMANUELA LONGONI
Indirizzo	V[redacted]
E-mail	A[redacted]
Telefono	3[redacted]
Titolo	Laurea magistrale in architettura
Ordine/iscrizione	Ordine degli architetti
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 incompatibilita' 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 11/01/2023 **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 confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di 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.



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO INFORMATICO
A DOCUMENTO ANALOGICO

(art. 23 d. lgs 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, con residenza in Scandiano, che la presente copia redatta su supporto analogico, composta di tre fogli per cinque facciate, è conforme a documento firmato digitalmente dall'architetto Emanuela Longoni, la validità del cui certificato di firma digitale è stata accertata mediante il sistema di verificazione ESign, ove risulta la vigenza dal giorno 21 aprile 2021 al giorno 20 aprile 2024.

Copia formata ai sensi dell'art. 57-bis L.N.

Scandiano, Piazza Boiardo n. 1, giorno diciotto aprile duemilaventitrè (18/4/2023).

[redacted]

ALLEGATO "E" AL REP 14.425/9.372

Imposta di bollo assolta
con marca da bollo
n. 01210016131943
del 22/12/2022

COMUNE DI LANZADA

PROVINCIA DI SONDRIO

Via San Giovanni n.432, 23020 Lanzada (So)

Per le comunicazioni tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it le informazioni sono contenute nel protocollo SU/PRO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Analogamente richiesto con nota presentata in data 03/01/2023 prot.n. 57;
- Sulla base degli atti d'ufficio, Piano di Governo del Territorio vigente;
- Ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni;

CERTIFICA

Che la destinazione urbanistica dei seguenti terreni di mappa Lanzada, in base al Piano di Governo del Territorio adottato con delibera consigliare n° 7 del 20.02.2014, approvato con delibera consigliare n° 26 del 26.09.2014 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e concorsi n° 6 del 04.02.2015, è:

Sezione: **Foglio**: 9 **Mappale:** 21 **Superficie totale catastale:** 380 m2 **Tipo:** Particella con edificio	• **E4 - Aree agricole di valenza paesistico ambientale** Superficie => 380.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Vincolo idrogeologico** Superficie => 380.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Fattibilità geologica - classe 3** Superficie => 380.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Fascia di rispetto 300 mt da lago** Superficie => 380.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Zone eccedenti ai 1600 metri** Superficie => 380.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Zone eccedenti ai 1200 metri** Superficie => 380.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Zps/Sic** Superficie => 380.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale
Sezione: **Foglio**: 9 **Mappale:** 41 **Superficie totale catastale:** 1809 m2 **Tipo:** Particella	• **E4 - Aree agricole di valenza paesistico ambientale** Superficie => 1672.70 m2 pari al 92.47% della sup. totale • **Strada** Superficie => 136.30 m2 pari al 7.53% della sup. totale • **Vincolo idrogeologico** Superficie => 1809.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Fattibilità geologica - classe 3** Superficie => 1809.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Fascia di rispetto 150 mt da alveo fiumi** Superficie => 131.10 m2 pari al 7.25% della sup. totale • **Fascia di rispetto 300 mt da lago** Superficie => 1809.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Zone eccedenti ai 1600 metri** Superficie => 1809.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Zone eccedenti ai 1200 metri** Superficie => 1809.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale • **Zps/Sic** Superficie => 1809.00 m2 pari al 100.00% della sup. totale

Estratto Norme tecniche del Piano delle Regole

Art. 35 – E4 – Aree agricole di valenza paesistico ambientale

Le aree E4 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricola, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici. In queste aree è tutelata l'attività pastorale, la gestionale dei pascoli ed è incentivata la pratica di sfalcio dei prati in quanto elemento caratterizzante.

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni e le aree non producono alcun tipo di indice edificatorio.

Nell'ambito E4 sono ammessi con titolo abilitativo diretto:

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché inerenti le modifiche interne degli edifici agricoli esistenti e di quelli ubicati nelle zone ER.

Per tutti gli interventi sono applicati i medesimi criteri di cui all'Appendice A - **criteri generali di intervento sugli elementi di fabbrica dei singoli edifici** - delle presenti NTA.

Con riferimento all'art. 62 della L.R. N. 12/05 è possibile un ampliamento secondo le seguenti classi:

- edifici esistenti fino a 30 mq di superficie coperta : incremento volumetria esistente del 15%
- edifici esistenti fino a 50 mq di superficie coperta: incremento volumetria esistente del 10%
- edifici esistenti con superficie coperta maggiore di 50 mq o con oltre due piani: nessun incremento del volume esistente.

L'incremento volumetrico potrà essere realizzato ai sensi dell'art. 62 della L.R. N. 12/05 unicamente sul sedime dell'edificio esistente o adiacente allo stesso, non cumulabile con altre modalità di ampliamento derivanti da altre disposizioni normative (premialità, perequazione, L.R. n. 33/2007 risparmio energetico, trasferimento volumetrico, ecc.).

Gli ampliamenti degli edifici esistenti potranno essere autorizzati contestualmente alla realizzazione di apposito sistema per la raccolta-depurazione dei reflui fognari.

Trattandosi in generale di edifici in buona parte abbandonati e in stato di consistente degrado per i quali si ravvisa l'urgente necessità di intervenire sono consentiti, a titolo provvisorio e al solo scopo di rinviarne il crollo, interventi "tampone reversibili" anche con materiali differenti da quelli prescritti.

L'ampliamento deve avvenire in continuità con l'edificato preesistente e nel rispetto delle proporzioni dimensionali.

Sono sempre ammesse le opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi. Per le caratteristiche tipologiche si fa riferimento ai criteri utilizzati per il centro storico.

Nell'ambito E4 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde (escluse le siepi), per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Ai fini della produzione di energia elettrica, per le abitazioni e le attività produttive in loco esistenti, si predilige la produzione microelettrica per autoconsumo rispetto a quella solare, allo scopo di limitare la presenza di pannelli solari che saranno eventualmente complanari alla superficie di posa, in quanto impattanti dal punto di vista paesistico.

Rifugi e bivacchi

Sono ricompresi all'interno dell'ambito E4 – Aree agricole di valenza paesistico ambientale, i rifugi (alpini ed escursionistici) e i bivacchi.

Essi rivestono una particolare valenza ai fini della fruizione turistica dei paesaggi di alta quota e per tale motivo non sono ammessi cambi di destinazione d'uso. Sulle strutture esistenti sono ammessi, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, interventi volti all'adeguamento anche con parziale incremento volumetrico, dettato dalle esigenze di sicurezza, alle norme igienico-sanitarie, alla sostituzione delle fonti energetiche inquinanti, allo smaltimento dei rifiuti solidi e/o liquidi, reflui o quant'altro indicato da normative locali e alla realizzazione di necessari locali invernali.

Gli interventi debbono mantenere le caratteristiche tipologiche e funzionali tipiche dei rifugi; sono ammesse deroghe ad alcuni aspetti tipologici per motivi legati alla peculiarità dei rifugi in merito alla sicurezza e che dovranno essere attentamente valutati dalla Commissione per il Paesaggio.
La possibilità di costruire nuovi rifugi o bivacchi è consentita con il contestuale recupero di edifici o strutture esistenti; sono pertanto da prediligere forme di turismo diffuso rispetto ad un'unica costruzione.

Art. 42 – Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.
Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

1. le strade;
2. le intersezioni;
3. i parcheggi;
4. le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1. Le strade

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successione integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).
Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T..
Le strade di nuova edificazione dovranno prevedere opere mitigatorie per la riduzione dei rumori, delle polveri, per l' integrazione paesistica, ecc..
Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T..

2. Le intersezioni

Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

3. I parcheggi

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.
In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi a margine del tratto stradale.

4. Le fasce di rispetto

Le fasce di rispetto si considerano di m. 20,00 dal ciglio stradale in tutte le aree esterne al centro abitato. Sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;

La fascia di rispetto equivale a fascia di inedificabilità.
Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. N. n. 12/2005.

In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Si rilascia ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni.

Lanzada, lì 9 Gennaio 2023.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Ragazzi Fulvio
Fulvio.ragazzi@unionevalmalenco.it
documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del Dlgs 82/2005 e s.m.i.



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO INFORMATICO A DOCUMENTO ANALOGICO

(art. 23 d. lgs 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, con residenza in Scandiano, che la presente copia redatta su supporto analogico, composta di due fogli per quattro facciate, è conforme a documento firmato digitalmente dal geometra Fulvio Ragazzi, la validità del cui certificato di firma digitale è stata accertata mediante il sistema di verificazione ESign, ove risulta la vigenza dal giorno 21 aprile 2020 al giorno 21 aprile 2023.

Copia formata ai sensi dell'art. 57-bis L.N.

Scandiano, Piazza Boiardo n. 1, giorno diciotto aprile duemilaventitrè (18/4/2023).

[redacted]

La presente copia su supporto informatico è conforme all'originale documento su supporto analogico e si rilascia per uso dei RR.II. ai sensi dell'articolo 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e successive modifiche nonchè dell'art.68 - ter della legge 16 febbraio 1913 n. 89.

Firmato digitalmente: Gino Baja Guarienti notaio