

NOTAIO MARTINELLI
12100 CUNEO - V.LE DEGLI ANGELI, 11 - TEL 0171.634.575
Ufficio secondario:
12037 SALUZZO - VIA BAGNI, 1/H - TEL 0175.277.044

1

Numero 195341 del repertorio. _____

Numero 42776 della raccolta. _____

VENDITE IMMOBILIARI

(agevolazioni art. 1 co. 115-120 L. 28 dicembre 2015 n. 208 -

et art. 1 co. 565 L. 232/2016) _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventinove del mese di agosto; _____

- 29 agosto 2017 -

alle ore dieci e minuti trenta; _____

in Cuneo, nel mio studio sito al civico numero 11 di viale degli Angeli; _____

avanti a me dottor Massimo Martinelli Notaio in Cuneo, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo; _____

SONO COMPARSI

- come parte venditrice: _____

- la società costituita in Italia e regolata dalla legge italiana: _____

"BAUDINO PIETRO E C. S.A.S."

. con sede in Borgo San Dalmazzo, via Tesoriere numero 14, capitale sociale euro 5.164,57*, iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo al numero d'iscrizione e codice fiscale 02055210047, iscritta al REA presso la C.C.I.A.A. di Cuneo al numero 151456, _____

. indirizzo PEC: baudinop@ubcert.it _____
che compare ed agisce in persona del socio accomandatario gerente legale rappresentante signor: _____

- **BAUDINO Pietro**, nato a Borgo San Dalmazzo il 10 marzo 1942, residente ivi in via Tesoriere numero 14, coniugato in dichiarato regime patrimoniale della separazione dei beni, — C.F.: BDN PTR 42C10 B033V; _____

a quanto infra abilitato con firma sociale libera e disgiunta per l'ordinaria e straordinaria amministrazione della società in forza dei vigenti patti sociali; _____

. tale in ultimo risultante da atto di donazione di quota sociale a rogito Notaio Carlo Alberto Parola già di Cuneo in data 27 maggio 2014, rep. 74323/34659, debitamente registrato ed iscritto al Registro Imprese di Cuneo in data 29 maggio 2014; _____

. con l'intervento del socio accomandante signor: _____

- **BAUDINO Stefano**, nato a Cuneo il 17 maggio 1977, residente in Borgo San Dalmazzo, via Tesoriere numero 14, di stato libero, _____

C.F.: BDN SFN 77E17 D205J; _____

- quale parte acquirente: _____

- **BAUDINO Marco**, nato a Cuneo il 5 maggio 1987, residente a Borgo San Dalmazzo, Largo Argentera numero 12, di stato libero, _____

C.F.: BDN MRC 87E05 D205K. _____

REGISTRATO A CUNEO

il 28.09.2017

n. 15205 Serie IT

con € _____

Tra scritto a Cuneo

il 28.09.2017

art. 699 cas. 9260

Tra scritto a Cuneo

il 28.09.2017

art. 699 cas. 9260

2

Detti Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

Fatto constare che:

- i signori BAUDINO Pietro, BAUDINO Stefano e BAUDINO Marco sono gli unici soci della società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S.", rispettivamente i signori BAUDINO Pietro e BAUDINO Marco quali soci accomandatari, ed il signor BAUDINO Stefano quale socio accomandante;

- la società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." con sede in Borgo San Dalmazzo intende far luogo alla cessione al socio BAUDINO Marco degli immobili di cui infra, alle condizioni agevolative di cui all' art. 1 co. 115-120 L. 28 dicembre 2015 n. 208, prorogato dall'art. 1 co. 565 L. 232/2016;

- che le parti dichiarano di avere di comune accordo verificato la sussistenza di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione delle agevolazioni medesime, come confermano sotto la loro esclusiva responsabilità;

- che tutti i soci della società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." , qui Componenti, hanno consentito ed approvato le modalità della cessione, con particolare riferimento all'individuazione dell'oggetto, dei corrispettivi, delle condizioni di pagamento, escludendosi al riguardo qualsiasi ipotesi di conflitto di interessi degli amministratori e dei soci interessati.

Ciò premesso e ritenuto come parte integrante e sostanziale della presente stipula, si conviene quanto segue.

- 1 -

La società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." con sede in Borgo San Dalmazzo, proprietaria piena ed esclusiva dai titoli infracitandi, per l'intero ed in piena proprietà, agendo in persona del suo socio accomandatario legale rappresentante, con il concorso di tutti i componenti della compagine sociale, cede e trasferisce a titolo di vendita al socio signor BAUDINO Marco, che a tal titolo comprando accetta ed acquista in piena proprietà esclusiva, i seguenti immobili -

in Comune di CUNEO

. in capo alla società venditrice per l'intero

e precisamente vende:

a. frazione Borgo San Giuseppe - via Saliceto,

appezzamenti di terreno posti in azionamento 'tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4a) con particolare destinazione Lotti di completamento edilizio LC.BG7 art. 38 et art.42 - e sedime stradale di viabilità pubblica', come consta dall'infra allegando certificato di destinazione urbanistica, individuati a Catasto Terreni come segue:

f.99 n.2	q.frutt. cl.1	are 05.31	RDeuro 13,71	RAeuro 5,48
f.99 n.218	q.p.i.a. cl.2	are 02.78	RDeuro 2,15	RAeuro 1,65
f.99 n.294	q.frutt. cl.1	are 03.95	RDeuro 10,20	RAeuro 4,08

f.99 n.659 q.p.i.a. cl.2 are 02.31 RDeuro 1,79 RAeuro 1,37
totali are 14.35 RDeuro 27,85 RAeuro 12,58
(are quattordici e centiare trentacinque);

b. frazione Borgo San Giuseppe - via Spinetta (zona ATF1 - BG2),

appezzamenti di terreno posti in 'ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni - sedime stradale di viabilità pubblica - fascia di rispetto stradale - tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni', come consta dall'infra allegando certificato di destinazione urbanistica, individuati a Catasto Terreni come segue:

f.99 n.737 q.i.p. cl.U are 00.18 RDeuro 0,01 RAeuro 0,01 -
(ex 47/parte)

f.99 n.833 q.sem. cl.2 are 13.00 RDeuro 8,39 RAeuro 7,05 -
(parte AA)

(ex 625/parte - ex 50/parte)

f.99 n.833 q.p.i. cl.2 are 00.91 RDeuro 0,66 RAeuro 0,45 -
(parte AB)

(ex 625/parte - ex 50/parte)

f.99 n.1066 q.sem. cl.2 are 177.76 RDeuro 114,76 RAeuro 96,40
(ex 748/parte - ex 48/parte)

f.99 n.1068 q.sia cl.2 are 142.16 RDeuro 135,83 RAeuro 69,75
(ex 759/parte - ex 49/parte)

totali 334.01 259,65 173,66
(ettari tre are trentaquattro e centiare una);

b1. oltre alla capacità edificatoria comunque afferente i siti già dismessi al Comune di Cuneo per formazione di viabilità pubblica (pista ciclabile), come residuata alla società cedente a seguito di atto di cessione al Comune medesimo a rogito del Segretario generale del Comune dr. Corrado Parola in data 6 dicembre 2016 rep. 11746 anno 2016, registrato a Cuneo il 12 dicembre 2016 al n. 11160 serie 1T e trascritto ivi il 16 dicembre 2016 ai numeri 11123/8365, siti catastalmente individuati in Catasto Terreni come segue:

f.99 n.1067 q.sem. cl.2 are 04.53 RDeuro 2,92 RAeuro 2,46 -
(ex 748/parte - ex 48/parte)

f.99 n.1069 q.sia cl.2 are 00.35 RDeuro 0,33 RAeuro 0,17 -
(ex 759/parte - ex 49/parte)

totali 04.88 3,25 2,63
(are quattro e centiare ottantotto);

c. in ambito 'PEC 2' - Porta del Sole,

appezzamenti di terreno posti in azionamento 'ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani - sedime stradale di viabilità pubblica', come consta dall'infra allegando certificato di destinazione urbanistica, individuati a Catasto Terreni come segue:

f.82 n.645 q.s.i.a. cl.1 are 00.04 RDeuro 0,04 RAeuro 0,02
(ex 381/parte)

f.82 n.754 q.s.i.a. cl.1 are 44.81 RDeuro 43,97 RAeuro 23,14



(ex 198/parte)

f.82 n.757 g.s.i.a. cl.1 are 13.69 RDeuro 13,43 RAEuro 7,07
(ex 646/parte - ex 50/parte)

totali	58.54	57,44	30,23
--------	-------	-------	-------

(are cinquantotto e centiare cinquantaquattro);

d. a parte del **maggior complesso residenziale in corso di costruzione** e per quanto appresso già dichiarato a Catasto Fabbricati, denominato **"PORTA DEL SOLE"** in Corso Alcide De Gasperi civico numero a destinarsi, comprendente unico corpo servito da più scale, eretto in sette piani fuori terra e due interrati,

e precisamente ivi numero sette ALLOGGI di abitazione in piano primo, con sette CANTINE di pertinenza e QUATTRO autorimesse pertinenziali delle dette unità immobiliari, rilevati come segue:

* ALLOGGIO di abitazione in piano primo - distinto con la sigla 'A/1.1' (755 sub.11);

* ALLOGGIO di abitazione in piano primo - distinto con la sigla 'A/1.2' (755 sub.12);

* ALLOGGIO di abitazione in piano primo - distinto con la sigla 'A/1.3' (755 sub.13);

* ALLOGGIO di abitazione in piano primo - distinto con la sigla 'B/1.1' (755 sub.14);

* ALLOGGIO di abitazione in piano primo - distinto con la sigla 'B/1.2' (755 sub.15);

* ALLOGGIO di abitazione in piano primo - distinto con la sigla 'B/1.3' (755 sub.16);

* ALLOGGIO di abitazione in piano primo - distinto con la sigla 'B/1.4' (755 sub.17);

* CANTINA in piano secondo sotterraneo - distinta con il numero interno 30 (755 sub.18)

. di pertinenza all'alloggio 'A/1.1';

* CANTINA in piano secondo sotterraneo - distinta con il numero interno 31 (755 sub.19)

. di pertinenza all'alloggio 'A/1.2';

* CANTINA in piano secondo sotterraneo - distinta con il numero interno 32 (755 sub.20)

. di pertinenza all'alloggio 'A/1.3';

* CANTINA in piano secondo sotterraneo - distinta con il numero interno 19 (755 sub.21)

. di pertinenza all'alloggio 'B/1.1';

* CANTINA in piano secondo sotterraneo - distinta con il numero interno 20 (755 sub.22)

. di pertinenza all'alloggio 'B/1.2';

* CANTINA in piano secondo sotterraneo - distinta con il numero interno 17 (755 sub.23)

. di pertinenza all'alloggio 'B/1.3';

* CANTINA in piano secondo sotterraneo - distinta con il numero interno 18 (755 sub.24)

. di pertinenza all'alloggio 'B/1.4';

5

* AUTORIMESSA in piano primo sotterraneo - distinta con il numero interno 2 (755 sub.25);
 * AUTORIMESSA in piano primo sotterraneo - distinta con il numero interno 3 (755 sub.26);
 * AUTORIMESSA in piano primo sotterraneo - distinta con il numero interno 12 (755 sub.27);
 * AUTORIMESSA in piano primo sotterraneo - distinta con il numero interno 13 (755 sub.28);
 . unità catastalmente individuate a Catasto Fabbricati come segue:

F.82 n.755 sub.11	zc.1 cat.A/2 cl.3 v.4	RC Euro 413,17	
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.1		sc.A	
F.82 n.755 sub.12	zc.1 cat.A/2 cl.3 v.2,5	RC Euro 258,23	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.1		sc.A	
F.82 n.755 sub.13	zc.1 cat.A/2 cl.3 v.4	RC Euro 413,17	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.1		sc.A	
F.82 n.755 sub.14	zc.1 cat.A/2 cl.3 v.4	RC Euro 413,17	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.1		sc.B	
F.82 n.755 sub.15	zc.1 cat.A/2 cl.3 v.2,5	RC Euro 258,23	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.1		sc.B	
F.82 n.755 sub.16	zc.1 cat.A/2 cl.3 v.2,5	RC Euro 258,23	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.1		sc.B	
F.82 n.755 sub.17	zc.1 cat.A/2 cl.3 v.2,5	RC Euro 258,23	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.1		sc.B	
F.82 n.755 sub.18	zc.1 cat.C/2 cl.1 mq. 6	RC Euro 6,66	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S2			
F.82 n.755 sub.19	zc.1 cat.C/2 cl.1 mq. 6	RC Euro 6,66	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S2			
F.82 n.755 sub.20	zc.1 cat.C/2 cl.1 mq. 6	RC Euro 6,66	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S2			
F.82 n.755 sub.21	zc.1 cat.C/2 cl.1 mq. 6	RC Euro 6,66	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S2			
F.82 n.755 sub.22	zc.1 cat.C/2 cl.1 mq. 6	RC Euro 6,66	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S2			
F.82 n.755 sub.23	zc.1 cat.C/2 cl.1 mq. 6	RC Euro 6,66	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S2			
F.82 n.755 sub.24	zc.1 cat.C/2 cl.1 mq. 6	RC Euro 6,66	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S2			
F.82 n.755 sub.25	zc.1 cat.C/6 cl.3 mq. 17	RC Euro 51,80	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S1			
F.82 n.755 sub.26	zc.1 cat.C/6 cl.3 mq. 16	RC Euro 48,75	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S1			
F.82 n.755 sub.27	zc.1 cat.C/6 cl.3 mq. 15	RC Euro 45,71	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S1			
F.82 n.755 sub.28	zc.1 cat.C/6 cl.3 mq. 16	RC Euro 48,75	-
ubicazione Corso Alcide De Gasperi snc p.S1			

TOTALE v.22 mq.96 RC Euro 2.514,06 -
 (vani ventidue e metri quadrati novantasei);

. tutte derivanti da variazione nel classamento n. 15930.1/2017 del 5 maggio 2017 prot.CN0063046 preceduta da

costituzione di nuove u.i.u. n.2648.1/2016 del 27 settembre 2016 prot.CN0146450 in atti dal 28 settembre 2016;

. cui compete - secondo le risultanze catastali e condominiali - la comunione dei beni comuni non censibili catastalmente rilevati in Catasto Fabbricati come segue:

F. 82 n. 755 sub.5 - p.S2-S1-T-1-6

vano scale e ascensore comuni ai subb. 1, 14, 15, 16, 17, 36 -

F. 82 n. 755 sub.9 - p.S1-T

rampa carraia di accesso comune a tutti i subb.

F. 82 n. 755 sub.10 - p.S2-S1-T-1-6

vano scale e ascensore comuni ai subb. 11, 12, 13, 36

F. 82 n. 755 sub.29 - p.S2

intercapedine comune a tutti i subb.

F. 82 n. 755 sub.30 - p.S2

corridoio cantine comune ai subb. 18, 19, 20, 36

F. 82 n. 755 sub.31 - p.S2

corridoio cantine comune ai subb. 21, 22, 23, 24, 36

F. 82 n. 755 sub.33 - p.S1

corsie di manovra comuni ai subb. 2, 3, 4, 25, 26, 27, 28, 36

F. 82 n. 755 sub.34 - p.S1

intercapedine comune a tutti i subb.

F. 82 n. 755 sub.35 - p.S1

locale tecnico comune a tutti i subb.

. il tutto insistente su sito rilevato a Catasto Terreni al foglio 82 numero 755 - ente urbano - di are 40.19 (are quaranta e centiare diciannove), a seguito della aggregazione e trattazione all'urbano dei mappali:

- 637 - s.i.a. di are 24.04;

- 641 - s.i.a. di are 00.66;

- 642 - s.i.a. di are 00.46;

- 753 - e.u. di are 03.38;

- 755 - e.u. di are 09.54;

(ex 643 - ex 381/parte);

- 756 - e.u. di are 02.11;

complessivamente riuniti nel mappale 755 - ente urbano di are 40.19 (are quaranta e centiare diciannove) con tipo mappale n.214955.2/2013 del 9 settembre 2013 prot.CN0214955;

. e della precedente trattazione all'urbano del mappale 643 - s.i.a. di are 09.54 (ex 381/parte) con tipo mappale n.214955.1/2013 del 9 settembre 2013 prot.CN0214955;

. posto il complesso tra le coerenze esterne: mappali 638 - 639 - 640 - 647 - 757 - 754 - 644 - 645 - 1829 - 66 et 1828 dello stesso foglio 82 C.T..

Per l'indicazione delle coerenze non altrimenti riportate, si formula rinvio alle risultanze di planimetrie ed atti catastali, con dispensa di qualunque incaricato da inerenti responsabilità.

7

. Quali unità immobiliari urbane risultano raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto che, in copia (non in scala per fotoriproduzione), si allegano al presente atto sotto la lettera 'A' in diciotto tavole riunite in un unico fascicolo, con dispensa dal dare lettura delle parti legende.

. A dette planimetrie si fa riferimento per gli effetti dell'art. 19 co.14 D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito in L. 30 luglio 2010 n.122, ed a tali effetti la parte venditrice - intestataria catastale - dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali indicati e delle planimetrie medesime, secondo le vigenti disposizioni. _____
Io notaio dò atto che l'intestazione catastale delle dette unità immobiliari é conforme alle risultanze dei registri immobiliari alla data del 28 agosto 2017. _____

. A migliore illustrazione, si allega sotto la lettera 'B', con pari dispensa dal dare lettura delle parti legende, copia dell'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni del fabbricato di cui sub d. (cinque tavole riunite in unico fascicolo). _____

- 1 bis -

a. Ai fini della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e s.m.i. (D.P.R. 380/2001): _____

a1. si allega a quest'atto sotto la lettera 'C', con dispensa dal darne lettura, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, rilasciato dal Comune di CUNEO in data 9 settembre 2016, previa dichiarazione della parte venditrice che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici inerenti; _____

. la parte venditrice dichiara, inoltre, che i terreni qui trasferiti non corrispondono a siti percorsi dal fuoco ai sensi di legge. _____

a2. Dichiara la parte venditrice, che il fabbricato urbano compendiante quanto sopra trasferito sub d. venne edificato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi di attività edilizia rilasciati dal Comune di CUNEO: _____

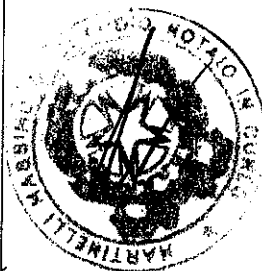
- permesso di costruire con contributo numero 0168 del 28 ottobre 2011 (previo permesso di costruire per opere di urbanizzazione numero 195 del 17 settembre 2010); _____

- dichiara altresì che: _____

- le opere di costruzione sono in corso; _____

- per quanto qui trasferito, rispetto alla consistenza e tipologia consentita non intervennero trasformazioni urbanistico edilizie ulteriori comportanti necessità di diverso titolo abilitativo, e che le unità immobiliari oggetto del presente atto sono in stato di completa regolarità urbanistico-edilizia, di idoneità ad agibilità e di libera trasferibilità. _____

La parte acquirente prende atto che: _____



8

. non viene - allo stato - fornita alcuna indicazione in ordine all'agibilità delle porzioni di fabbricato, del che la parte acquirente rilascia a quella venditrice scarico; -
 . non rientra nell'incarico professionale del Notaio rogante alcun accertamento tecnico e di merito riguardante la regolarità e la congruenza dei provvedimenti e delle condizioni edilizie sopra indicati, accertamento che la parte acquirente è stata avvertita che incombe ad essa stessa di compiere a sua cura o di far compiere da tecnico allo scopo incaricato.

A tale riguardo, le parti:

. riconoscono di essere state informate dal Notaio rogante del contenuto della deliberazione del Consiglio Notarile di Cuneo numero 1-4/07 del 18 maggio 2007 e circa la consigliabilità di procurarsi il rilascio, tramite tecnico al riguardo incaricato, di una apposita 'relazione di regolarità edilizia' concernente gli immobili trasferiti; -
 . e, ferme restando tutte le garanzie prestate, ed in considerazione delle peculiarità della presente stipula e della qualificazione tecnica delle parti, si dichiarano concordi nel far luogo alla stipula medesima anche senza che tale relazione sia stata redatta.

b. La società venditrice dichiara di aver fatto dotare le unità immobiliari abitative qui trasferite di attestati di prestazione energetica rilasciati in data:

. 23 settembre 2016 numero 2016 100347 0034 con relativa ricevuta SIPEE in data 23 settembre 2016 (unità 755 sub.11); -
 . 23 settembre 2016 numero 2016 100347 0035 con relativa ricevuta SIPEE in data 23 settembre 2016 (unità 755 sub.12); -
 . 23 settembre 2016 numero 2016 100347 0036 con relativa ricevuta SIPEE in data 23 settembre 2016 (unità 755 sub.13); -
 . 23 settembre 2016 numero 2016 100347 0037 con relativa ricevuta SIPEE in data 23 settembre 2016 (unità 755 sub.14); -
 . 23 settembre 2016 numero 2016 100347 0038 con relativa ricevuta SIPEE in data 23 settembre 2016 (unità 755 sub.15); -
 . 23 settembre 2016 numero 2016 100347 0039 con relativa ricevuta SIPEE in data 23 settembre 2016 (unità 755 sub.16); -
 . 23 settembre 2016 numero 2016 100347 0040 con relativa ricevuta SIPEE in data 23 settembre 2016 (unità 755 sub.17); -
 e che i detti documenti vengono allegati al presente atto in originale - in un unico fascicolo sotto la lettera 'D' per gli effetti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., e della L.Reg. Piemonte 28 maggio 2007 n.13 e disposizioni di attuazione, con dispensa dal darne lettura.

La parte venditrice assume l'esclusiva responsabilità per l'idoneità documentale degli elaborati di cui sopra al soddisfacimento delle prescrizioni normative applicabili, dispensando il Notaio rogante da alcun accertamento od adempimento al riguardo, confermando che provvederà a propria cura ad ogni relativo incombente, e che permarrà a

3

suo carico esclusivo la responsabilità per ogni pregiudizio o sanzione eventualmente applicabile.

. La parte acquirente, per gli effetti dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., dà atto di aver ricevuto, con quanto sopra, le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazionalità energetica degli edifici, e ne rilascia discarico alla società venditrice.

. Le parti si dichiarano informate della circostanza per la quale i suddetti attestati hanno validità temporale limitata ai sensi di legge a partire dal rilascio e devono essere aggiornati ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica delle relative unità immobiliari.

La società venditrice conferma che gli indicati attestati sono pienamente validi ed efficaci, stante l'assenza di cause sopravvenute di scadenza o decadenza, e segnatamente di mancata corrispondenza delle risultanze di cui alle attestazioni medesime rispetto alla situazione energetica effettiva delle relative unità immobiliari, e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati, ove dovute.

Le parti si dichiarano, infine, informate delle sanzioni previste dall'art. 15 del D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato dalla legge n. 90 del 3 agosto 2013 (di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63), e successive modifiche ed integrazioni, in caso di violazione degli obblighi previsti dalla citata normativa.

c. Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato in G.U. n.61 del 12 marzo 2008, stante le particolarità della presente stipula, la parte venditrice espressamente limita nei confronti della parte acquirente, che accetta e vi consente, la garanzia circa l'esistenza e la funzionalità impiantistica e circa la conformità degli impianti medesimi alle disposizioni in materia di sicurezza, alle risultanze delle disposizioni applicabili con riferimento all'epoca di realizzazione impiantistica ed ai documenti di conformità inerenti il conseguimento dell'agibilità, escluso allo stato, tuttavia, ogni onere di allegazione o consegna documentale ai sensi del previgente art.13 D.M. 37/2008 in atto abrogato.

d. Le parti si dichiarano informate riguardo al disposto dell'art.4 D.Lgs. 20 giugno 2005 n.112 (assicurazione decennale 'postuma' per i fabbricati) e la società venditrice si dichiara ottemperante - nei termini di legge - agli obblighi relativi.

- 2 -

Dichiarano per il resto i Componenti che i descritti immobili vengono dedotti nella soprastante stipula a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si

Ad

trovano, quale dalla parte acquirente dichiarato noto ed accettato, e quindi con ogni ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, onere, servitù attiva e passiva, passaggio ed accesso usato e praticato, comunione e compartecipazione condominiale di spettanza e correlativa soggezione al carico delle inerenti spese comuni e di osservanza dei titoli anche regolamentari che disciplinano o disciplineranno il relativo comparto edificatorio, così come ai medesimi competente per legge e per i titoli di provenienza.

La vendita viene particolarmente convenuta sotto la pattuita osservanza, in capo alla parte acquirente ed ai suoi aventi causa, di tutta la regolamentazione dipendente dai pregressi atti di convenzionamento urbanistico - edilizio, di impegno, vincolo o comunque denominati, esprimenti la condizione urbanistico edilizia degli immobili, dei quali la parte acquirente riconosce di essere stata in condizione di avere piena conoscenza e di volere completamente accettare, per sé ed aventi causa; fermo restando che tutte le obbligazioni contratte per l'esecuzione di dette convenzioni, vincoli, impegni od atti equipollenti, rimangono in carico alla società venditrice, anche in relazione ad eventuali garanzie che assistano gli obblighi medesimi.

- 3 -

La società venditrice, in persona di chi sopra, dichiara quanto sopra trasferito esserle pervenuto come segue:

. per quanto sub a. dell'art.1, foglio 99 C.T. numeri 2 - 218 - 294 - 659 C.T.:

- da acquisto fattone degli immobili distinti al foglio 99 numeri 120 - 218 - 291 C.T. con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola già di Cuneo in data 9 gennaio 1990, rep. 31984/18603, registrato a Cuneo il 26 gennaio 1990 al numero 308 s.l.v., trascritto a Cuneo il 7 febbraio 1990 ai numeri 811/1009;

- da acquisto fattone degli immobili distinti al foglio 99 numeri 294 - 419 - 633 C.T. con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola già di Cuneo in data 27 aprile 1990, rep. 32795/18862, registrato a Cuneo il 15 maggio 1990 al numero 1387 s.l.v., trascritto a Cuneo il 24 maggio 1990 ai numeri 2975/3734;

- da acquisto fattone degli immobili distinti al foglio 99 numeri 2 - 421 - 637 C.T. con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola già di Cuneo in data 21 settembre 1990, rep. 33393/19204, registrato a Cuneo il 5 ottobre 1990 al numero 2796 s.l.v., trascritto a Cuneo il 15 ottobre 1990 ai numeri 5562/7351;

. fatto constare che l'immobile distinto al foglio 99 numero 659 C.T. è stato originato dalla variazione geometrica n.5949.1/1993 del 6 settembre 1993 in atti dal 7 settembre 1993, con soppressione dei mappali 291 - 419 - 421 - 633 -

AA

637 del foglio 99 C.T., e variazione dei mappali 2 - 120 - 218 - 294 dello stesso foglio C.T.;

. per quanto sub b. et b1. dell'art. 1, foglio 99 numeri 737 (ex 47/parte) - 833 (ex 625/parte - ex 50/parte) 1066 (ex 748/parte - ex 48/parte) - 1067 (ex 748/parte - ex 48/parte) - 1068 (ex 759/parte - ex 49/parte) - 1069 C.T. (ex 759/parte - ex 49/parte):

- da acquisto fattone, insieme a maggior consistenza, con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola già di Cuneo in data 22 marzo 1989, rep. 30389/17816, registrato a Cuneo il 10 aprile 1989 al numero 1294 s.1^v., trascritto a Cuneo il 24 marzo 1989 ai numeri 2420/1935;

. per quanto sub c. et d. dell'art. 1:

. gli immobili distinti al foglio 82 numeri 637 - 641 - 642 - 645 (ex 381/parte) - 755 (ex 643 - ex 381/parte):

- da acquisto fattone, insieme a maggior consistenza, con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola già di Cuneo in data 3 agosto 1989, rep. 31176/18189, registrato a Cuneo il 22 agosto 1989 al numero 2645 s.1^v., trascritto a Cuneo il 7 agosto 1989 ai numeri 5719/4607;

. gli immobili distinti al foglio 82 numeri 753 - 754 (ex 198/parte) - 756 - 757 (ex 646/parte - ex 50/parte):

- da acquisto fattone con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola già di Cuneo in data 20 novembre 1990, rep. 33657/19372, registrato a Cuneo il 3 dicembre 1990 al numero 3467 s.1^v., trascritto a Cuneo il 12 dicembre 1990 ai numeri 8989/6825;

. il sito mappale 319 del foglio 82:

- da acquisto fattone con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola già di Cuneo in data 21 settembre 1990, rep. 33392/19203, registrato a Cuneo il 5 ottobre 1990 al numero 2795 s.1^v., trascritto a Cuneo il 15 ottobre 1990 ai numeri 7350/5561.

- 4 -

La parte venditrice, per il resto, dichiara e garantisce quanto qui trasferito già nella sua piena proprietà e libera disponibilità, libero da iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, privilegi fiscali, pesi e vincoli segnatamente ipotecari e liti pendenti, da servitù passive anche non apparenti ulteriori rispetto allo stato dei luoghi, al regime dei beni comuni ed ai regimi convenzionali urbanistico - edilizi applicabili, nonché alle risultanze del presente atto o dei titoli ivi richiamati, assumendo al riguardo le obbligazioni di garanzia di legge, per tutte le cause di evizione anche parziale e molestie, ma non tuttavia in ordine alla insussistenza di vizi qualsiasi, ivi compreso quanto sopra specificamente dettagliato in ordine alla garanzia impiantistica.

- 5 -

La presente vendita ha effetti immediati, rimanendo la parte



12

acquirente immessa con pari data nella piena titolarità di quanto acquistato per ogni possibile conseguenza utile ed onerosa, col patto del carico delle relative spese di proprietà a far tempo dalla pari decorrenza.

- 6 -

. Il prezzo della vendita viene concordemente dichiarato a me Notaio:

- per quanto subb a. - b. - bl. et c. dell'art. 1, euro 39.171,39 (trentanovemilacentosettantuno virgola trentanove) oltre IVA 22% per euro 8.617,71 (ottomilaseicentodiciassette virgola settantuno) e complessivamente euro 47.789,10 (quarantasettemilasettecentottantanove virgola dieci);

- per quanto sub d. dell'art. 1, euro 316.771,56 (trecentosedicimilasettecentosettantuno virgola cinquantasei) oltre IVA 10% per euro 31.677,16 (trentunomilaseicentosettantasette virgola sedici) e complessivamente euro 348.448,72 (trecentoquarantottomilaquattrocentoquarantotto virgola settantadue);

. ed in totale per euro 396.237,82 (trecentonovantaseimiladuecentotrentasette virgola ottantadue);

quale somma la società venditrice riconosce di avere interamente ricevuto sotto l'intesa di questa stipula dalla parte acquirente, così rilasciandone alla medesima ampia e definitiva quietanza a saldo, con rinuncia, in via di abbondanza, ad iscrizioni di legge.

. Ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

. i signori BAUDINO Pietro, nella predetta sua qualità, e BAUDINO Marco, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art.35 co. 22 D.L. 4 luglio 2006 n.223, conv. con mod. in L.4 agosto 2006 n.248 e s.m.i., confermando di avere al riguardo ricevuto apposita informativa, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo quale sopra riportato è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice come segue:

- assegno bancario non trasferibile n. 8303236491-04 tratto su INTESA SANPAOLO SPA - filiale Borgo San Dalmazzo - in data 29 agosto 2017 dell'importo di euro 280.000,00 (duecentottantamila virgola zero zero) a favore BAUDINO & C. S.A.S. di BAUDINO Pietro;

- assegno bancario non trasferibile n. 0160281255-04 dell'importo di euro 68.448,72 (sessantottomilaquattrocentoquarantotto virgola settantadue);

- assegno bancario non trasferibile n. 0160281256-05

13

dell'importo di euro 47.789,10
(quarantasettemilasettecentottantanove virgola dieci);

entrambi tratti su Banca di Caraglio del Cuneese e della Riviera dei Fiori Credito Cooperativo - filiale di Borgo San Dalmazzo in data 29 agosto 2017, a favore BAUDINO & C. S.A.S. DI BAUDINO PIETRO.

b) Dichiarano altresì gli stipulanti che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi di un mediatore.

- 7 -

Ai fini del Registro, dichiarano i Comparenti che:
. non esiste tra parte acquirente e venditrice rapporto di cui all'art.26 D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

Trattamento tributario delle vendite

. Ai fini del trattamento tributario delle vendite, dichiara la società venditrice in persona del suo costituito socio accomandatario legale rappresentante, congiuntamente con l'acquirente BAUDINO Marco:

a. che viene richiesta l'applicazione delle agevolazioni previste per la cessione dall'art. 1 co. 115 - 120 L. 28 dicembre 2015 n. 208, in quanto la vendita non riguarda immobili strumentali per destinazione della società (immobili merce);

b. per espressa opzione, la società venditrice chiede che si faccia luogo alla determinazione del valore imponibile degli immobili, ai sensi del co. 117 del cit. art. 1 L. 208/2015, per tutto quanto applicabile in relazione a tale disposizione;

b1. dichiara altresì che a tale valore, così determinato, si farà riferimento per la determinazione dell'imponibile dell'imposta sostitutiva di cui al co.116 dell'art.1 cit. L. 208/2015, e che l'imposta sostitutiva, ove dovuta, sarà versata nei termini di legge;

c. dandosi infine atto che trattasi di operazioni rientranti nel campo di applicazione dell'IVA, con IVA esposta per obbligo e non per opzione, ai sensi - per quanto concerne i fabbricati - dell'art. 10 co.1 n. 8 bis) D.P.R. 633/72 e s.m.i.

d. confermano i Comparenti che l'acquirente è socio della società venditrice, iscritto nella compagine sociale in data anteriore al 30 settembre 2015.

La parte venditrice dichiara altresì, e la parte acquirente dichiara di averlo verificato, assumendone la esclusiva responsabilità, che in relazione alle unità immobiliari residenziali qui trasferite al capo d. dell'articolo 1 (e pertinenze) sussistono i presupposti per la fruizione, sotto le altre condizioni di legge, della detrazione Irpef commisurata al 50% (cinquanta per cento) dell'IVA pagata ai sensi dell'art.1 co.56 della L.28 dicembre 2015 n.208, e



14
succ.L. 19/2017, art.9 co.9 - classe energetica 'A'. _____

- 7 - _____

Spese ed imposte del presente atto e delle conseguenti
formalità sono a carico della parte acquirente che le assume.

Atto da me letto ai Comparenti, che lo approvano e meco lo
sottoscrivono alle ore dodici e minuti quindici. _____
Occupi con questa menzione quattordici pagine di quattro
fogli scritti da persona fida e di mio pugno completati sin
qui. _____

All'originale firmato: _____

BAUDINO Pietro _____

BAUDINO Stefano _____

Marco BAUDINO _____

_____ Massimo MARTINELLI Notaio _____

