

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

Data 24/03/2021 Ora 11:07:31

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**
per titolo telematico

Ispezione n. T118004 del 24/03/2021

Motivazione Urbanistica
Richiedente GLLMSM

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 10658
Registro Particolare 8229

Data di presentazione 04/12/2020

Documento composto da 9 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-CPPPLA78H47L219N

Firmatario Notaio

Scadenza 22/09/2023



N. 6.438 DI REPERTORIO N. 4.888 DI RACCOLTA

VENDITA DI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI CUNEO.
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi
il giorno ventisette
del mese di novembre
alle ore dodici e minuti
in Cuneo, p.zza Europa n. 14 nel mio ufficio secondario
al terzo piano.

Avanti a me dottoressa PAOLA CAPPELLA notaio alla sede
di Saluzzo ed iscritto presso il Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo

SONO COMPARSI

il sig. GIORDANO Giovanni, nato a Cuneo il 31 luglio
1965,

imprenditore,

residente a Cervasca, via Bagnis n. 25,

il quale interviene al presente atto non in proprio
bensì per conto ed in legale rappresentanza della so-
cietà

"CAVALLO ROSSO S.R.L.", con sede in Cuneo, Corso Nizza
numero 70/bis, capitale sociale euro 10.329,00 (diecimi-
latrecentoventinove virgola zero zero) interamente ver-
sato, codice fiscale e numero di iscrizione del Regi-
stro delle Imprese di Cuneo: 10535440159 e numero di i-
scrizione al R.E.A. CN- 225230

il quale interviene al presente atto non in proprio
bensì nella sua qualità di socio amministratore, a quan-
to infra autorizzato in forza di delibera del consiglio
di amministrazione in data 19 novembre 2020;

il sig. **ANDREIS Renato**, nato a Cuneo il 1° marzo 1947,
imprenditore,

residente a Cuneo, via Genova n. 61,

codice fiscale NDR RNT 47C01 D205Z;

comparenti tutti della cui identità personale io Notaio
sono certo.

In via preliminare

il signor ANDREIS Renato dichiara di essere in stato li-
bero.

Indi i comparenti,

come sopra rappresentati e in proprio,

stipulano e con il presente atto

convengono quanto segue.

Articolo 1)

La società **"CAVALLO ROSSO S.R.L."**, come sopra rappresen-
tata, per l'intero e per il diritto di piena proprietà,
vende

al signor ANDREIS Renato, che accetta ed acquista,
beni immobili siti in comune di CUNEO, Fraz. Borgo San

Giuseppe - Via Gian Franco Borney,

e precisamente:

area di terreno con entrostante fabbricato in corso di costruzione allo stato della fase d'opera delle fondazioni.

Dei beni sopra descritti:

* l'area di terreno,

già censita in Catasto Terreni del comune di Cuneo e distinta in mappa al foglio 99 con i numeri particellari:

. 3528 (ex 1145) di are 10.66 (are dieci e centiare sessantasei), comprendente pure i mappali

. 3538 (ex 3525, ex 1140) di are 0.02 (centiare due);

. 3526 (ex 1140) di are 0.02 (centiare due);

. 3540 (ex 3527) di are 1.38 (are una e centiare trentotto),

ha fatto oggetto di frazionamento prot. n. CN0331101 del 18 dicembre 2013, di frazionamento prot. n. CN0130622 del 24 settembre 2019 e di tipo mappale del 4 novembre 2020 prot. n. CN0089216,

a seguito dei quali l'area è ora censita in **Catasto Terreni** del comune stesso di **Cuneo** alla Partita 1 e distinta in mappa come segue:

- **foglio 99 numero 3541 ENTE URBANO** di are 10.66

(are dieci e centiare sessantasei);

* il fabbricato in corso di edificazione, all'area stessa entrostante, ha fatto oggetto di Dichiarazione di Fabbricato Urbano per costituzione presentata all'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali di Cuneo in data 6 novembre 2020 in atti dal 9 novembre 2020 distinta con il numero di protocollo CN0090036 (numero 1918.1/2020), a seguito della quale è censito in **Catasto dei Fabbricati** del comune di **Cuneo** e distinto in mappa come segue:

- **foglio 99 numero 3541/1** via Gian Franco Borney senza numero civico piani S1-T-1, in corso di costruzione;

il tutto posto alle coerenze: mappali 3539 a due lati, 3537, 1139, 1149 e 3542 del F. 99.

Articolo 2)

Pervenuto quanto oggetto del presente atto alla attuale parte venditrice in forza di:

. atto di acquisto a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.012 racc. 25.688 (debitamente registrato e trascritto a Cuneo il 15 gennaio 2014 ai nn. 418/453);

. atto di acquisto a rogito Notaio Cesare Parola in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.013 racc. 25.689 (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2014 al n . 359 serie 1T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2014 ai n. 419/454);

. atto di acquisto a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo in data 21 dicembre 2018 rep.rio 66.979 racc.

28.224 (debitamente registrato e trascritto a Cuneo il 27 dicembre 2018 ai nn. 8929/11855);

- eseguitane la costruzione da parte venditrice, quanto alla parte edificata.

Articolo 3)

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di unità immobiliare urbana non ancora ultimata, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste quindi, allo stato attuale, l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28. Le parti dichiarano di essere a conoscenza delle prescrizioni anche sanzionatorie previste dalla sopra richiamata normativa.

Articolo 4)

Ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 ed all'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, la parte venditrice - signor GIORDANO Giovanni, nella sua predetta qualità - dichiara e garantisce che per la costruzione e successivi interventi edilizi in ordine all'edificio stesso sono stati rilasciati/presentati dal/al Comune di Cuneo i seguenti provvedimenti amministrativi/titoli abilitativi:

- permesso di Costruire n. 0108 in data 27 agosto 2020; la parte venditrice dichiara e garantisce quindi la regolarità urbanistico/edilizia degli enti predetti, attestando che sono al tutto conformi e che, salvo quanto sopra, non hanno subito modifiche o varianti per le quali occorresse il rilascio di altri provvedimenti autorizzativi comunali.

Dichiarano da ultimo le parti, per i fini di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, che l'area pertinenziale di quanto in oggetto, il cui vincolo pertinenziale viene qui confermato, misura una superficie inferiore a metri quadrati cinquemila.

La parte venditrice garantisce pertanto la piena commerciabilità degli enti in oggetto, assumendo fin d'ora a proprio carico ogni onere e/o spesa eventualmente necessari o richiesti per confermare la detta commerciabilità.

Le parti dichiarano che gli estremi sopra indicati sono stati forniti al Notaio direttamente dalla parte venditrice che ne assume, di conseguenza, ogni responsabilità; le stesse parti danno atto di essere state da me

Notaio informate sull'opportunità del preventivo controllo della regolarità urbanistico-edilizia di quanto oggetto del presente atto e della possibilità di far predisporre, da parte di tecnico di loro fiducia, la relazione di regolarità edilizia (RRE). La parte acquirente conferma di non aver richiesto e di non richiedere ulteriori controlli in ordine a detta regolarità urbanistica.

Articolo 5)

Le parti contraenti dichiarano di essere pienamente edotte in ordine alla normativa vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ed in particolare confermano di essere a conoscenza dell'obbligo a carico della parte venditrice, in presenza dei presupposti prescrittivi, della dotazione ed allegazione al presente atto del relativo attestato di prestazione energetica, nonché delle sanzioni previste dalla normativa sopra richiamata.

Al riguardo, la parte venditrice dichiara che non sussiste l'obbligo di dotare il bene qui oggetto di vendita dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di edificio in corso di costruzione, al tutto privo del completamento delle pareti verticali esterne, elementi dell'involucro edilizio, impianti e opere di finitura, la cui realizzazione avverrà a cura e spese della parte acquirente e dunque di tipologia di immobile non rilevante ai fini della normativa suddetta (ai sensi del Paragrafo 2 delle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012).

Articolo 6)

Quanto in oggetto viene venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi diritti, usi, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, nonché con i connessi oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Le parti danno atto che quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova; l'ultimazione dei lavori avverrà a cura e spese della parte acquirente. Alla presente vendita non trovano dunque applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 122/2005.

Le parti danno atto che al termine dei lavori, che si ribadisce verranno effettuati a cura e spese della parte acquirente, l'edificio consisterà in unità a destinazione residenziale e precisamente edificio di civile abitazione ad alte prestazioni energetiche e pertinenze.

Le parti fanno espresso richiamo alla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Cuneo con atto a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.010 racc. 25.687 (reg.to a Cuneo il 14 genna-

io 2014 al n.352 serie 1°T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2014 ai nn. 398/433).

Fermo restando quanto sopra, nei rapporti interni tra la società venditrice e la parte acquirente, trattandosi di vendita in corso di costruzione, la parte venditrice dichiara e garantisce che la realizzazione e ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno a sue esclusive cura e spese.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, a conferma, dichiara e dà atto che nessun onere derivante da obblighi di esecuzione di opere e dismissioni nei confronti del comune graverà su parte acquirente.

Tra le parti si conviene quanto segue:

a) la società "CAVALLO ROSSO S.R.L.", come sopra rappresentata, costituisce, per destinazione del padre di famiglia, a favore del fabbricato in corso di costruzione sul mapp. 3541 del F. 99 di Cuneo e dell'area medesima, oggetto del presente atto, ed a carico delle aree in Cuneo in mappa al F. 99 mapp. 3527, 1153 e 1158, di sua proprietà, servitù di passaggio, a minor danno, sia pedonale che con ogni mezzo della larghezza minima di metri 5 (cinque) per accedere e recedere a e dalla via pubblica posta a confine con il mapp. 1147 del F. 99;

b) tutti i lavori di realizzazione della nuova strada privata costruenda sui mapp. 3527, 1153 e 1158, con i relativi servizi sotto strada, dovranno essere realizzati a totali spese della parte venditrice, mentre le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e sgombero neve, successive alla realizzazione della strada, saranno da ripartirsi tra i proprietari dei costruendi edifici sulle predette particelle 3527, 1153, 1158 del F. 99 ed il sig. ANDREIS Renato odierno acquirente e precisamente al sig. ANDREIS Renato competerà una quota millesimale pari a 47/1000 (quarantasette millesimi);

c) il sig. ANDREIS Renato conferisce procura speciale irrevocabile al legale rappresentante pro tempore della società "CAVALLO ROSSO S.R.L." o di lei aventi causa, con espressa autorizzazione ex art. 1395 C.C., affinché possa approvare e sottoscrivere eventuali atti di variante allo strumento urbanistico esecutivo del P.E.C. di cui sopra, nonché ai progetti delle opere di urbanizzazione, con promessa di aver per rato et valido l'operato del procuratore.

d) La parte acquirente si obbliga pure, sotto pena del risarcimento dei danni, a porre a carico di eventuali futuri acquirenti della proprietà qui compravenduta gli obblighi come sopra assunti anche in ordine alla procura come sopra rilasciata.

Articolo 7)

La vendita di cui al presente atto viene stipulata per

il convenuto complessivo **prezzo di Euro 322.500,00** (trecentoventiduemilacinquecento virgola zero zero), **oltre l'Imposta sul Valore Aggiunto**, somma che la parte venditrice dichiara di avere già prima d'ora ricevuto per intero dalla parte acquirente, cui rilascia pertanto ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

In relazione a quanto disposto dall'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, numero 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 numero 248 e successive modifiche e integrazioni, le parti contraenti - GIORDANO Giovanni, in persona di chi sopra ed ANDREIS Renato -, edotte del contenuto ed ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445 sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci, reticenti o comunque non veritiere ivi indicate, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano e attestano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del citato D.P.R.:

a) che il prezzo della presente compravendita, quale sopra riportato, è stato pagato, unitamente all'Imposta sul valore Aggiunto, dalla parte acquirente alla parte venditrice con le seguenti modalità, che la parte venditrice dichiara di accettare:

- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile di corrispondente importo numero 0300464092-06, emesso in data 29 luglio 2019 tratto sul conto corrente in essere presso la Banca Cassa di Risparmio di Savigliano Spa, filiale di Cuneo;

- quanto ad Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile di corrispondente importo numero 0256509281-02, emesso in data 9 dicembre 2019, tratto sul conto corrente in essere presso la Banca FIDEURAM, filiale di Roma;

- quanto ad Euro 77.000,00 (settantasettemila virgola zero zero) mediante bonifico bancario effettuato in data 6 aprile 2020 di corrispondente importo effettuato dal conto corrente in essere presso la Banca Cassa di Risparmio di Savigliano Spa, filiale di Cuneo, TRN ID 0830500080255412481020010200IT;

- quanto ad Euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile di corrispondente importo numero 0300464096-10, emesso in data 23 luglio 2020 tratto sul conto corrente in essere presso la Banca Cassa di Risparmio di Savigliano Spa, filiale di Cuneo;

- quanto ad Euro 93.000,00 (novantatremila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile di corrispondente importo numero 0300464098-12, emesso in da-

ta 17 settembre 2020 tratto sul conto corrente in essere presso la Banca Cassa di Risparmio di Savigliano Spa, filiale di Cuneo;

b) di non essersi avvalse, per la stipulazione del presente contratto, di un mediatore ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

Articolo 8)

Le parti danno atto che non sussistono i presupposti per potersi avvalere della normativa in materia di "cd. prezzo-valore".

Articolo 9)

La parte venditrice dà atto non esservi luogo all'applicazione dell'articolo 1 comma 496 della Legge 23 dicembre 2005 numero 266 e successive modifiche e integrazioni in materia di imposta sostitutiva sulla plusvalenza, in mancanza dei presupposti di Legge.

Articolo 10)

Il possesso ed il materiale godimento di quanto dedotto in contratto si intendono trasferiti alla parte acquirente con effetto immediato, per tutti i fini utili ed onerosi.

Articolo 11)

La parte venditrice assume, nei confronti della parte acquirente, tutte le garanzie di legge, dichiarando che quanto oggetto di quest'atto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità ed è al tutto franco da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da pesi e vincoli, da oneri reali anche a norma dell'articolo 253 del D.Lgs. 3 aprile 2006 numero 152, da liti in corso, nonché da diritti di prelazione spettanti a terzi.

Le parti prendono atto che le visure ipotecarie sono aggiornate alla data del 26 novembre 2020.

Dichiara inoltre la parte venditrice che quanto venduto esula dalle previsioni autorizzativa e prelatizia di cui al D.Lgs. 42/2004.

Articolo 12)

Agli effetti fiscali le parti dichiarano:

- di avere domicilio fiscale nel Comune di rispettiva sede e residenza;

- le parti chiedono che il presente atto sia soggetto alle disposizioni di cui all'art. 40 D.P.R. 26.4.1986 n. 131 trattandosi di trasferimento soggetto ad I.V.A.

Le parti confermano che al termine dei lavori l'edificio consisterà in unità a destinazione residenziale e precisamente edificio di civile abitazione ad alte prestazioni energetiche e pertinenza.

Con riguardo al qui perfezionato acquisto la parte acquirente dichiara non esservi per lei titolo al fine di fruire di alcuna agevolazione in materia di imposte in-

dirette.

Articolo 13)

Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità si convengono a carico della parte acquirente.

Con riferimento ai contenuti del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (art. 13), i comparenti tutti dichiarano di aver preso visione dell'informativa prevista dalla legge, a tal fine interpellati, espressamente autorizzano me notaio al "trattamento dei dati" contenuti nel presente atto, al fine di dare allo stesso attuazione ed eseguirne i conseguenti adempimenti nel rispetto degli obblighi di Legge, anche in relazione alla normativa antiriciclaggio e per le esigenze organizzative, amministrative, contabili e fiscali dello studio di me Notaio.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto, che ho letto ai comparenti i quali tutti, a mia domanda, dichiarano di approvarlo come conforme alla loro volontà, da me indagata, ed a conferma di ciò e con me lo sottoscrivono alle ore tredici e minuti zero.

Atto in parte scritto a macchina a norma di legge da persona di mia fiducia sotto la mia direzione ed in parte scritto di mio pugno su sette pagine e fin qui di questa ottava di due fogli.

In originale firmato:

Andreis Renato

Giordano Giovanni

Paola Cappella notaio (sigillo)

	COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DO-	
	CUMENTO SU SUPPORTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 23 DEL	
	D.LGS 7 MARZO 2005 N. 82.	