

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

Data 24/03/2021 Ora 18:44:19

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

Ispezione n. T383762 del 24/03/2021

Motivazione Urbanistica
Richiedente GLLMSM

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 11278
Registro Particolare 8728

Data di presentazione 22/12/2020

Documento composto da 21 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. 6.499 di REPERTORIO e N. 4.935 di RACCOLTA

V E N D I T A di beni immobili in Cuneo.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi
il giorno quindici
del mese di dicembre
alle ore diciassette e minuti quarantadue,
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, im-
prenditore, residente a Cervasca, fr. San Defendente,
via B.Bagnis n. 25,

il quale compare ed agisce quale Amministratore Delega-
to della società

"CAVALLO ROSSO S.r.l.", con sede in Cuneo, corso Nizza
n. 70/bis, capitale sociale Euro 10.329,00 (diecimila-
trecentoventinove virgola zero zero) interamente versa-
to, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
delle Imprese di Cuneo 10535440159, iscritta al REA al
n. CN-225230,

a quanto infra autorizzato in forza di delibera in data
19 novembre 2020 come a me notaio consta;

il sig. **MARENGO Patrick**, nato a Cuneo il 3 gennaio 1981,
pasticcere,

residente a Caraglio, via Paschera San Defendente n. 43
codice fiscale MRN PRC 81A03 D205Z

di dichiarato stato libero.

Detti sigg. Componenti dell'identità personale dei qua-
li sono certo

P R E M E S S O:

- che in forza di atto di acquisto di area a rogito No-
taio 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 nn.419/454) la società **"CAVALLO ROSSO S.r.l."** ac-
quistò un'area residenziale in **CUNEO** individuata al ca-
tasto terreni in mappa al

F. 99, n. 1135 (ex 29/b) di are 2.40

F. 99, n. 1156 (ex 692/p) di are 43.16;

detti mappali con tipo mappale protocollo 2019/22414
del 14 febbraio 2019 hanno originato i mappali

F. 99, N. 3517 di are 19.54

F. 99, N. 3518 di are 1.91,

ora unificati nel mappale a partita 1 terreni in mappa
al F. 99, N. 3529, ente urbano di mq. 1.155 (millecento-

cinquantacinque),

oggetto di tipo mappale protocollo n. 2019/130621 in data 24 settembre 2019;

- che per la costruzione del fabbricato vennero rilasciati e/o presentati i seguenti provvedimenti edilizi:

. permesso di costruire n. 0103 in data 25 agosto 2017;

. segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) protocollata dal Comune di Cuneo in data 24 settembre 2020 prot. 2020/58942 del 24 settembre 2020 - pratica 2020/1467 per opere in variante al succitato permesso n. 0103/2017 non seguita da opposizioni;

. comunicazione di ultimazione lavori e segnalazione certificata di agibilità protocollata dal Comune di Cuneo in data 2 dicembre 2020 relativa a tutte le unità immobiliari fatta eccezione per il sub 37;

- che il complesso residenziale in oggetto denominato **"RESIDENZA DEL SOLE 5.1"** insistente su area al catasto terreni in mappa al F. 99, N. 3529 ente urbano di mq. 1.155 (millecentocinquantacinque)

è ora individuato in catasto fabbricati, a seguito di dichiarazione di fabbricato urbano prot. n. CN0134872 in data 2 ottobre 2019 in atti dal 3 ottobre 2019 e di variazione prot. n. CN0095042 del 24 novembre 2020 per ultimazione di fabbricato, in mappa al

F. 99 N. 3529 sub 8, sub 9, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 22, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 29, sub 30, sub 31, sub 32, sub 33, sub 34, sub 35, sub 36, sub 37,

oltre ai beni comuni non censibili in mappa al

F. 99 N. 3529 sub 1 - rampa e corsia comune a tutti i subalterni,

F. 99 N. 3529 sub 2 - disimpegno cantine comune ai sub 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 37,

F. 99 N. 3529 sub 3 - centrale termica e disimpegno comune ai sub 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 37,

F. 99 N. 3529 sub 4 - vano scala, ascensore, androne ingresso e intercapedine comuni a tutti i subalterni,

F. 99 N. 3529 sub 5 - passaggio pedonale scoperto comune a tutti i subalterni,

F. 99 N. 3529 sub 6 - area verde comune a tutti i subalterni,

F. 99 N. 3529 sub 7 - impianto solare-termico e impianto fotovoltaico comuni ai sub 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 37.

CIÒ PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti, come sopra presenti o rappresentanti, stipulano quanto segue.

I

DICHIARAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE ed ENERGETICHE

1°) La società venditrice "CAVALLO ROSSO S.r.l.", in persona di chi sopra, dichiara e garantisce che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte i beni venduti venne realizzata in conformità ai provvedimenti autorizzativi citati nelle premesse del presente atto, che qui si intendono richiamate.

La stessa, in persona di chi sopra, dichiara che successivamente non sono state eseguite opere che abbiano necessitato rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi edilizi.

Presta quindi le più ampie garanzie in ordine alla regolarità urbanistico/edilizia nonché alla piena commerciabilità dell'oggetto del presente contratto, assumendo sin d'ora a proprio carico ogni onere e/o spesa eventualmente necessari e 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 pure atto di essere state da me Notaio informate sull'opportunità del preventivo controllo della regolarità urbanistico-edilizia dei beni 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.

2°) Con riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia la parte venditrice dichiara e dà atto:

a) che l'unità immobiliare (mapp. 3529 sub 29 del F. 99) oggetto del presente atto è stata dotata di apposita certificazione energetica;

b) di aver fatto consegna alla Parte acquirente della detta certificazione;

c) in adempimento a detta normativa la parte venditrice esibisce attestazione di prestazione energetica (APE) emessa in data 27 novembre 2020 relativa al suddetto cespite immobiliare unitamente a copia di ricevuta della SIPEE in pari data, documenti che vengono allegati al presente atto sotto la lettera **"A"**, con dispensa dal darne lettura.

La parte venditrice, in persona di chi sopra, dichiara e garantisce che la suddetta certificazione energetica è tuttora vigente, in particolare dichiara che dalla data di emissione dell'attestato ad oggi non sono stati effettuati interventi di ristrutturazione tali da com-

portare una modifica della prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

A sensi della suddetta normativa le parti venditrice e acquirente fanno constare l'esonero dagli obblighi inerenti la certificazione energetica relativamente ai locali adibiti a cantina (mapp. 3529 sub 19).

La parte acquirente con riferimento a quanto sopra dichiarato dà atto di aver ricevuto informazioni e le documentazioni in ordine alla Certificazione Energetica dei beni in oggetto.

3°) La società venditrice, in persona di chi sopra, dà altresì atto che non occorre allegazione di certificato di destinazione urbanistica relativamente all'area pertinenziale al fabbricato urbano in quanto di superficie inferiore a 5000 (cinquemila) metri quadrati.

II

DICHIARAZIONE IN ORDINE

ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Le parti si danno reciproco atto dell'avvenuta consegna a parte acquirente della documentazione tecnico amministrativa relativa all'immobile in oggetto ed in particolare di quella relativa alla conformità degli impianti elettrico, idrico, termico, TV e gas nonché della polizza decennale postuma stipulata con la società Elba Assicurazioni Spa con decorrenza dal 2 dicembre 2020.

III

VENDITA

1°) OGGETTO

La società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", in persona di chi sopra, cede e vende al sig. **MARENGO Patrick**, che accetta ed acquista, i sottodescritti cespiti immobiliari e precisamente:

- la totale Piena Proprietà sulle sottodescritte unità immobiliari site

in **CUNEO**

**frazione Borgo San Giuseppe -
via Gian Franco Borney n.36**

a parte del complesso immobiliare "Residenza del Sole 5.1", consistenti in:

. Alloggio al piano terreno, individuato con il numero "2" nella planimetria condominiale, composto di cucina, disimpegno, camera, bagno e giardino esclusivo di pertinenza (mapp. 3529 sub 29);

tra le coerenze: vano scala comune, unità sub 28, mapp. 3515 e unità sub 37;

. Cantina di pertinenza al piano primo sotterraneo individuata con il numero "1" nella planimetria condominiale (mapp. 3529 sub 19);

tra le coerenze: terrapieno verso passaggio comune, cantina sub 20 e corridoio comune a due lati.

Detta unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati come segue:

F. 99, N. 3529 sub 29, zc. 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3, sup. cat. mq. 68, sup.cat.e.a.s. mq. 58, RC 185,92, via Gian Franco Borney SNC, piano T;

F. 99, N. 3529 sub 19, zc. 2, cat. C/2, cl. 3, mq. 5, sup. cat. mq. 6, RC 5,42, via Gian Franco Borney SNC, piano S1

A dette unità immobiliari spetta una proporzionale quota di comproprietà, in base alla tabella millesimale unita al Regolamento di Condominio, sulle parti comuni ed indivisibili del Condominio di cui le unità immobiliari stesse sono parte pari a 63/1.000 (sessantatré millesimi).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 come modificata dal D.L. 78/2010, convertito in L. 30 luglio 2010 n. 122:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle rispettive planimetrie depositate in catasto fabbricati, che in copia, previa visione ed approvazione da parte dei comparenti, si allegano al presente atto sotto le lettere "B1" (mapp. 3529 sub 29) e "B2" (mapp. 3529 sub 19), con dispensa da lettura delle relative legende;

- la parte alienante, in persona di chi sopra, dichiara e la parte acquirente prende atto che i dati catastali e le planimetrie in base alle norme vigenti in materia catastale sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

- la quota di proprietà di 567/23.000 (cinquecentosessantasette ventitremillesimi) su:

. strada privata pertinenziale di accesso individuata al catasto fabbricati come segue:

F. 99, N. 3515 sub 1, area urbana di mq. 455 (quattrocentocinquantacinque), via Gian Franco Borney SNC, piano T

pure individuata al catasto terreni al

F. 99, N. 3515, ente urbano di mq. 455 (quattrocentocinquantacinque);

detta strada è posta tra le coerenze: mapp. 3529, 3530, 1152, 3512, 3513, 3514, 3520 e 3516 del F. 99.

2°) PROVENIENZA:

. atto di acquisto area a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.013 racc.

25.689 succitato e successiva costruzione.

3°) GARANZIA

La società Venditrice, in persona di chi sopra, garantisce i cespiti immobiliari sopra venduti di sua proprietà e disponibilità, liberi da privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche efficaci nel ventennio anteriore alla data d'oggi.

Le parti prendono atto che le visure ipotecarie sono aggiornate alla data del 14 dicembre 2020 (duemilaventi).
Dichiara inoltre che gli stessi non sono gravati da alcun vincolo su beni culturali, o simili, che ne possano in qualsiasi modo e/o misura limitare la commerciabilità o differire la consegna e che sono liberi da diritti di terzi di qualsivoglia natura, anche di prelazione di ogni tipo.

Detti beni vengono trasferiti alla parte Acquirente nello stato attuale di fatto e di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versano, con ogni adiacenza e pertinenza con tutte le servitù attive e passive, azioni e ragioni inerenti e più precisamente ai seguenti

P A T T I:

a) Dette unità immobiliari sono dedotte in contratto con l'obbligo del rispetto di tutte le norme, diritti e vincoli portati dal regolamento del complesso immobiliare "RESIDENZA DEL SOLE 5.1" e relativa tabella carature millesimali e riparto spese depositato con atto a mio rogito del 4 dicembre 2020, rep. 6.462/4.907, registrato a Cuneo il 15 dicembre 2020 al n. 22.982 serie 1T, documenti che la parte acquirente dichiara di integralmente accettare con rinuncia ad eccezioni in contrario anche a sensi dell'articolo 1341 Codice Civile e in particolare con riferimento al Regolamento di Condominio per quanto riguarda:

- . del capitolo 1 l'art. 01 - il condominio;
 - . del capitolo 2 gli artt. 02, 03, 04, 05 - proprietà comuni;
 - . del capitolo 3 gli artt. 06A, 07 e 08 - proprietà esclusive;
 - . del capitolo 4 gli artt. 09a, 09b, 10, 11 e 12 - divieti e concessioni;
 - . del capitolo 5 gli artt. 13, 14, 15, 16, 17 e 18 - obblighi dei condomini;
 - . del capitolo 6 gli artt. 19, 20 e 21 - assicurazioni;
 - . del capitolo 7 dall'art. 22 all'art. 31 - rappresentanza ed amministrazione;
 - . del capitolo 8 gli artt. 32, 33, 34 e 35 - conciliazioni, infrazioni, sanzioni, mediazioni;
 - . del capitolo 9 gli artt. 36, 37 e 38 - servitù;
 - . del capitolo 10 gli artt. 39, 40 e 41 - precisazioni.
- La parte acquirente, per sé ed aventi causa, come e-

spressamente previsto all'articolo 36 del Regolamento

di Condominio, prende atto ed accetta che la rampa di accesso e corsia di manovra insistente sul mapp. 3529 del F. 99 risultano gravate da servitù di passaggio pedonale e veicolare, con ogni mezzo, per accedere dalla strada privata in mappa al 3515 del F. 99 alle rimesse e abitazioni costruende sull'area in mappa al F. 99 mapp. 3530, fermo restando che le unità costruende sul mapp. 3530 dovranno contribuire pro quota da definirsi in base al numero delle rimesse ivi realizzande alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta rampa e corsia.

In particolare alle unità immobiliari compravendute spetta la comproprietà pro quota millesimale, in base alla tabella unita al Regolamento di Condominio sopra richiamato, dei beni comuni non censibili quali dettagliatamente indicati nell'elaborato planimetrico depositato a catasto fabbricati nonché nell'elenco catastale dei subalterni assegnati con indicazioni ivi espressa delle unità immobiliari alle quali detti beni comuni appartengono.

b) Dette unità immobiliari sono dedotte in contratto con tutti i diritti, oneri ed obblighi di cui alla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Cuneo con atto a rogito Notaio Cesare Parola in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.010 racc. 25.687 (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2014 al n.352 serie 1°T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2014 ai nn. 398/433), che la parte acquirente dichiara di integralmente accettare, con rinuncia ad eccezioni in contrario anche a sensi dell'articolo 1341 Codice Civile.

Fermo restando quanto sopra, nei rapporti interni tra società venditrice e parte acquirente, trattandosi di vendita c.d. "chiavi in mano", la società venditrice si obbliga in ogni caso a sostenere oneri di qualunque natura e spese per l'eventuale completamento e/o monetizzazione delle opere di urbanizzazione previste da detta convenzione ed in genere per l'adempimento degli obblighi previsti da tale convenzione.

c) Tutti i lavori di realizzazione della nuova strada privata, con i relativi servizi sotto strada, individuata al foglio 99 n. 3515 sub 1, 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 a carico dei rispettivi proprietari in proporzione alle rispettive quote di proprietà.

L'acquirente prende atto ed accetta che la strada privata individuata con il mappale 3515 sub 1 del F. 99 dà diritto all'accesso agli immobili oggetto di acquisto,

alle villette a schiera censite in Catasto fabbricati al Foglio 99 mappale 3512, 3513, 3514, 3520 e 3516 e a terreni o costruzioni erette od erigende sulle aree in mappa al F. 99 mapp. 3529 e 3530.

d) La parte acquirente conferisce procura speciale irrevocabile al legale rappresentante pro tempore della società "CAVALLO ROSSO S.R.L." e suoi aventi causa affinché a nome e per conto della parte acquirente stessa approvi e sottoscriva eventuali atti di variante allo strumento urbanistico esecutivo del PEC di cui sopra nonché ai progetti delle opere di urbanizzazione, con promessa di aver per rato et valido l'operato del procuratore e da consumarsi in unico contesto.

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.

e) La suestesa vendita ha effetto attivo e passivo immediato.

4°) PREZZO

Il **prezzo** della suestesa vendita venne convenuto a corpo in **Euro 128.500,00** (centoventottomilacinquecento virgola zero zero) **oltre ad IVA al 4%** (quattro per cento), somma che la parte Venditrice, in persona di chi sopra, dichiara e riconosce di aver prima d'ora ricevuto dalla parte Acquirente alla quale rilascia pertanto finale quietanza a saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

4° bis) Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, **dichiaratesi** edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che:

a) il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante:

- assegno circolare serie e numero NL 6002379324 - 06 emesso in data 9 settembre 2019 della somma di Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento virgola zero zero) dalla Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord-Est - Cassa Rurale ed Artigiana di Boves Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, filiale di Cuneo, con la clausola di non trasferibilità, a favore della società venditrice

(come da fattura n.27 del 9 settembre 2019);

- assegno circolare serie e numero NU 6000920496 - 12 emesso in data 15 gennaio 2020 della somma di Euro

100.000,00 (centomila virgola zero zero) dalla Cassa

Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord-Est - Cassa Rurale ed Artigiana di Boves Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, filiale di Cuneo, con la clausola di non trasferibilità, a favore della società venditrice e

- assegno circolare serie e numero NL 6002640594 - 02 emesso in data 15 gennaio 2020 della somma di Euro 18.040,00 (diciottomilaquaranta virgola zero zero) dalla Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord-Est - Cassa Rurale ed Artigiana di Boves Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, filiale di Cuneo, con la clausola di non trasferibilità, a favore della società venditrice

(come da fattura n.1 del 14 gennaio 2020);

e così totali Euro 133.640,00 (centotrentatremilaseicentoquaranta virgola zero zero) di cui

Euro 128.500,00 (centoventottomilacinquecento virgola zero zero) in pagamento del prezzo ed

Euro 5.140,00 (cinquemilacentoquaranta virgola zero zero) in pagamento dell'IVA al 4% (quattro per cento);

b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

5°) Agli effetti fiscali le parti contraenti:

- dichiarano di aver domicilio fiscale nei comuni di sede e residenza;

- ai sensi dell'art. 40 D.P.R. 26/4/1986 n. 131, chiedono il trattamento tributario di cui alla citata norma di legge, trattandosi di vendita di porzioni di fabbricato non strumentale e pertinenze edificato da parte di impresa venditrice che professionalmente svolge attività di costruzione di immobili per la futura vendita; tale impresa ha edificato il fabbricato in oggetto i cui lavori sono stati ultimati da non oltre 5 (cinque) anni e pertanto la vendita è soggetta all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 10 co. 8 bis seconda parte del DPR 633/1972.

Con riferimento a tale imposta i comparenti chiedono l'applicazione al presente atto delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e relative pertinenze, di cui all'art. 21 della tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633, e successive modificazioni o integrazioni ed a tal fine:

a) la venditrice dichiara di agire nell'esercizio di impresa;

b) la parte compratrice dichiara:

- che le unità immobiliari urbane acquistate con il presente atto sono situate nel medesimo Comune in cui la parte stessa vuole stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dal presente acquisto;

- di non essere titolare in via esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione anche rurale nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione anche rurale acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 1, nota II bis della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n.131), o di cui al n. 21 della tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633, e successive modificazioni o integrazioni, o con le agevolazioni previste nei provvedimenti legislativi richiamati nella suddetta nota II bis;

c) entrambe le parti dichiarano che le unità immobiliari urbane oggetto di agevolazioni non rientrano nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

La parte compratrice prende atto che, ai fini del mantenimento delle agevolazioni di cui sopra, le unità immobiliari urbane oggetto di agevolazioni non potranno essere alienate, nè a titolo oneroso nè a titolo gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salve le eccezioni previste dalla legge.

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, a mia domanda, dichiarano di approvarlo come conforme alla sua volontà, da me indagati, ed a conferma di ciò e con me sottoscrivono alle ore diciotto e minuti trenta.

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 dieci pagine e fin qui di questa undicesima di tre fogli.


In originale firmato:

Marengo Patrick

Giordano Giovanni


	Paola Cappella notaio (sigillo)	







Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		
CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 101304 0032	VALIDO FINO AL : 27/11/2030	

DATI GENERALI

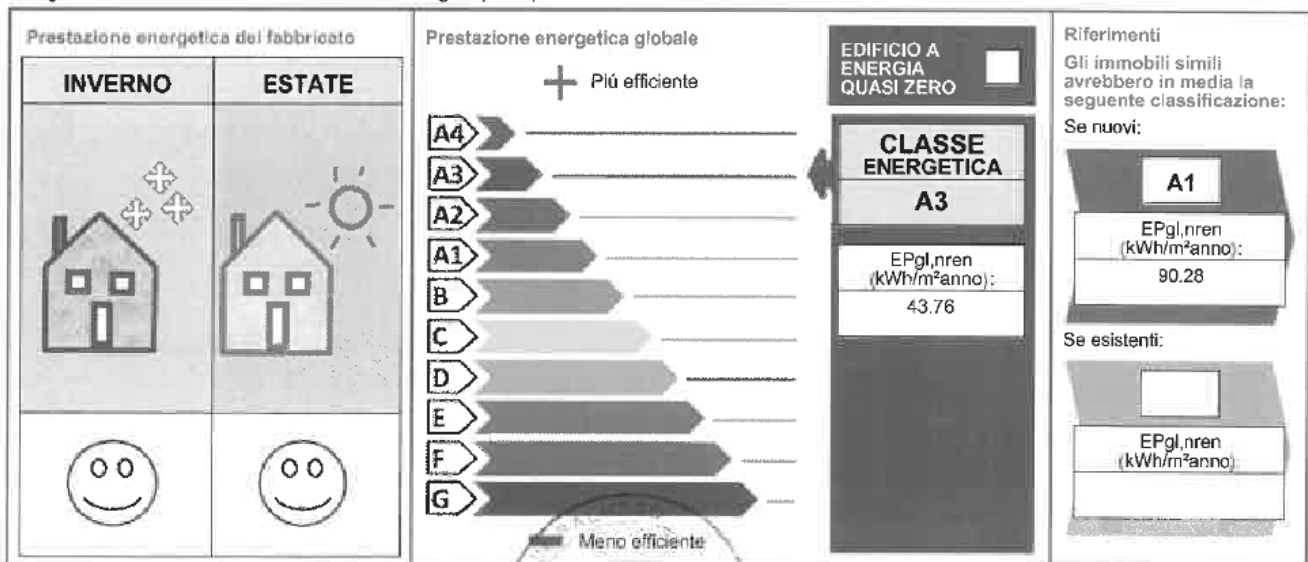
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 9	<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	---

Dati identificativi 		Regione: PIEMONTE Comune: CUNEO Indirizzo: VIA GIAN FRANCO BORNEY 36 Piano: 0 Interno: Coordinate GIS: 44.389504 7.568152	Zona climatica: F Anno di costruzione: 2020 Superficie utile riscaldata (m²): 43.9 Superficie utile raffrescata (m²): 0.0 Volume lordo riscaldato (m³): 192.9 Volume lordo raffrescato (m³): 0.0
Comune catastale: D205 Subalterni: Da: 29 A: 29 Da: A: A: Altri subalterni:	Sezione: Foglio: 99 Particella: 3529 A: Da: A:		

Servizi energetici presenti		
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Illuminazione <input type="checkbox"/>  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.

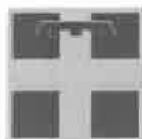


Signature

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
 1261 Dott. Ing. Gianfranco Giordano

Signature

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 101304 0032

VALIDO FINO AL : 27/11/2030

APE

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 annual-mente 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
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica	0.0	kWh	<div>Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gI,nren} (kWh/m² anno)</div> <div>43.76</div>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	184.0	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			<div>Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gI,ren} (kWh/m² anno)</div> <div>24.27</div>
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			<div>Emissioni di CO2 (kg/m² anno)</div> <div>8.75</div>
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	60.0	kWh	
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	1003.0	kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare) :			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI						
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazion e importante	Tempo di ritorno dell' investimento in anni	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m² anno)		CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN5	Installazione impianto VMC puntuale	NO	11.5	41.1	A 3	<div>A4</div> <div>EP_{gI,nren} (kWh/m²anno): 19.2</div>
REN3	Installazione pompa di calore aria/acqua in parallelo a caldaia	NO	9.6	20.4	A 4	



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1261 Dott. Ing. Gianfranco Giordano

Handwritten signature

Handwritten signature

APE

VALIDO FINO AL : 27/11/2030

Energia esportata	190.0	kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
			Energia elettrica	

V - Volume riscaldato	192.9	m³
S - Superficie disperdente	149.2	m²
Rapporto S/V	0.7735	
EP_{H,nd}	35.18	kWh/m² anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.0093	
Y_H	0.0277	W/m²K

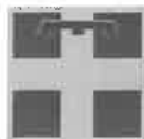
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2020	12656393	Gas naturale	66.98	0.81 η_h	9.04	36.2
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2020	12656393	Gas naturale	66.98	0.91 η_w	15.23	7.56
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili	Impianto solare termico	2020	12656393	Solare termico	0.0			
	Impianto fotovoltaico	2020		Solare fotovoltaico	2.56			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di cose o persone								

1261-244 *Carinfranco Giordano*

Paul Caffie

Marengo Puvion Page 3

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 101304 0032

VALIDO FINO AL: 27/11/2030

APE

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.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	GIANFRANCO GIORDANO / GIORDANO GIANFRANCO	
Indirizzo	VIA STAZIONE 9/A BOVES (CUNEO)	
E-mail	giordterm.gg@tiscali.it	
Telefono	0171389620	
Titolo	Laurea specialistica in ingegneria meccanica	
Ordine / iscrizione	Ordine Ingegneri prov.CN / 1261	
Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge, né un parente fino al quarto grado.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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.

Data di emissione 27/11/2020

Firma o firma del tecnico o firma digitale

GIORDANO GIANFRANCO N. 101304

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1261
Giordano Gianfranco
Mazengo Patrick

Appendice B - Format di Attestato di Prestazione Energetica (APE)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 101304 0032

VALIDO FINO AL : 27/11/2030



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.

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1201
Ing. Francesco Giordano
Paolo Raffello
Massimo Pirok

RICEVUTA A.P.E.

Si attesta che il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) ha ricevuto il seguente attestato A.P.E.:

Codice identificativo A.P.E.: 2020 101304 0032 Data invio: 27/11/2020
Numero protocollo: 00116164/2020
Certificatore: GIORDANO GIANFRANCO

Sopralluogo avvenuto in data: 06/04/2017

Destinazione d'uso: Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Motivazione rilascio: Nuova costruzione

Provincia: CUNEO


Comune: CUNEO

Codice Catastale: D205

Indirizzo: VIA GIAN FRANCO BORNEY, 36

Dati catastali principali: sez. - foglio 99 particella 3529 subalterno 29.

Per verificare la validita' della firma digitale dell'APE, e' necessario utilizzare un qualunque strumento di verifica di firma digitale (esempio DIKE) a disposizione.

 ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1251 Dott. Ing. Gianfranco Giordano

Torino, 27/11/2020


Pagina 1 di 1

REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE AMBIENTE,
ENERGIA E TERRITORIO
SETTORE SVILUPPO
ENERGETICO SOSTENIBILE
C.so Regina Margherita 174 - Torino

VERBALE DI SOPRALLUOGO
per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica APE
ai sensi del D.Lgs 10 giugno 2020 n.48

Il sottoscritto Giordano Gianfranco, nato a Cuneo (CN) il 25/06/1972, residente in via stazione 9/A, Boves (CN) cod.fisc.GRDGFR72H25D205R, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cuneo al n.1261, ed iscritto negli elenchi dei certificatori energetici della regione Piemonte al n.101304, in qualità di tecnico certificatore

DICHIARA

sotto la propria responsabilità

di aver svolto il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'APE 2020_101304_0032 sito in Via Gian Franco Borney n.36 Cuneo (CN), censito catastalmente al Foglio 99, particella 3529, sub.29 in data 21/11/2020

Al sopralluogo risultano presenti oltre al sottoscritto:

1) Sig. GIORDANO GIOVANNI - C.F. GRD GNN 65L31 D205W in qualità di:
~~delegato/proprietario~~ da CAVALLO ROSSO S.r.l. - con sede in Cuneo, Corso Nizza 70 Bis, codice fiscale 10535440159 - Partita Iva 02647780044 in qualità di **proprietario / comproprietario** in data 20/11/2020.

CUNEO, li 21/11/2020

Per la committenza

Il certificatore energetico

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DI CUNEO
1261.....Giordano.....

Maximilian Borch *Amos...*

Data: 10/12/2020 - n. T264244 - Richiedente: PRLCSR47E09B285Y

Allegato "B" al n. 6499 di reperto e 6935 di rito

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0095042 del 24/11/2020

Comune di Cuneo

Via Gian Franco Borney

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 99

Particella: 3529

Subalterno: 29

Compilata da:

Botasso Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cuneo

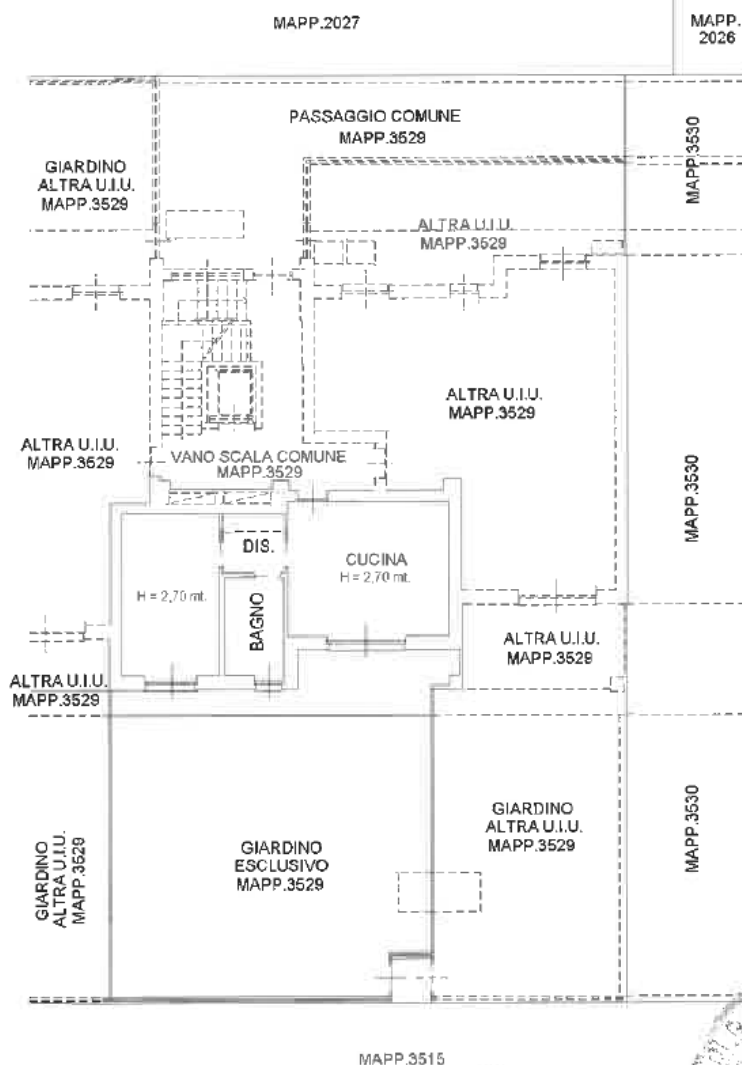
N. 2341

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

Data: 10/12/2020 - n. T264244 - Richiedente: PRLCSR47E09B285Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2020 - Comune di CUNEO (D205) - < Foglio: 99 - Particella: 3529 - Subalterno: 29 >
VIA GIAN FRANCO BORNEY SNC piano: T;

Marzengo Patrick

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. CN0093042 del 24/11/2020

Comune di Cuneo

Via Gian Franco Borney

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 99

Particella: 3529

Subalterno: 19

Compilata da:

Botasso Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cuneo

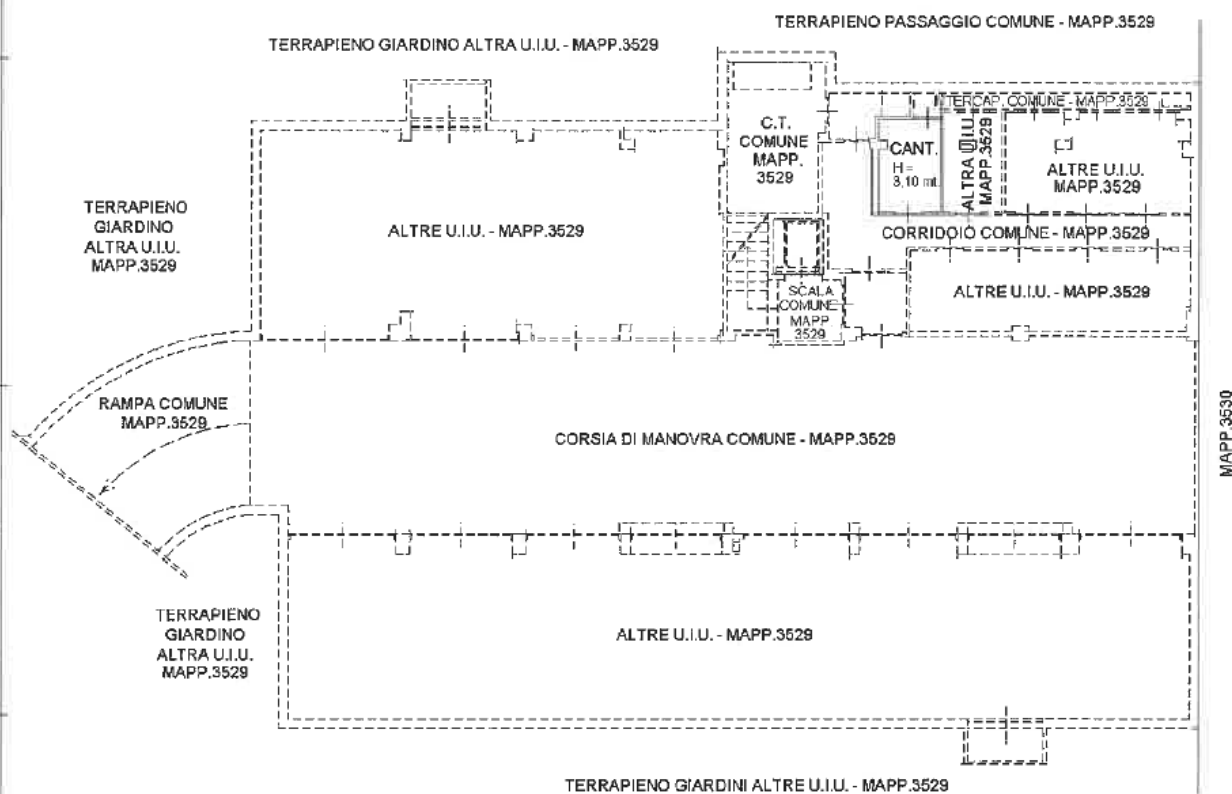
N. 2341

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTERRANEO



MAPP. 3530



Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 10/12/2020 - n. T264245 - Richiedente: PRLCSR47E09B285Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2020 - Comune di CUNEO (D205) - < Foglio: 99 - Particella: 3529 - Subalterno: 19 >
VIA GIAN FRANCO BORNEY SNC piano: S1;

Masenghi Brück

[Handwritten signature]

	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.	
--	--	--