



NOTAIO

Cesare Parola  
CUNEO - Piazza Europa 14  
tel 0171 631724

N. 66.151 di REPERTORIO e N. 28.382 di RACCOLTA

**V E N D I T A** dalla società "CAVALLO ROSSO S.R.L.", con sede in Cuneo ai sigg. coniugi ALLENA Luca e TARICCO Silvia per .....Euro

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove ed alli diciotto aprile in Cuneo P.zza Europa 14, nel mio ufficio al terzo piano 18 aprile 2019

Avanti a me dott. Cesare PAROLA Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo alla residenza di Cuneo.

Sono comparsi da una parte la società venditrice

"CAVALLO ROSSO S.R.L.", con sede in Cuneo, Corso Nizza numero 70/bis, capitale sociale euro 10.329 (diecimilatrecentoventinove) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Cuneo: 10535440159 e numero di iscrizione al R.E.A. CN- 225230 in persona dell'Amministratore Delegato sig.

**GIORDANO Giovanni**, nato a Cuneo il 31 luglio 1965, residente a Cervasca, via Bagnis n. 25

a quanto infra autorizzato in forza di delibera del consiglio di amministrazione in data 10 aprile 2019 dall'altra gli Acquirenti sigg.

coniugi **ALLENA Luca**, nato a Cuneo il 29 aprile 1978, impiegato, codice fiscale LLN LCU 78D29 D205R

**TARICCO Silvia**, nata a Cuneo il 9 gennaio 1979, dipendente pubblica, codice fiscale TRC SLV 79A49 D205W

residenti a Cuneo, fraz. Borgo San Giuseppe, via Emanuela Loi n. 9 coniugati in dichiarato regime di separazione di beni.

Detti sigg. Componenti dell'identità personale dei quali sono certo col presente pubblico atto stipulano quanto segue:

**I - DICHIARAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE ed ENERGETICHE**

1°) Il sig. GIORDANO Giovanni, in detta qualità, dichiara e garantisce che relativamente alla costruzione delle unità immobiliari oggetto del presente atto sono stati rilasciati e/o presentati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 0093 in data 19 settembre 2016;
- Comunicazione Inizio Lavori in data 27 settembre 2016;
- Segnalazione Certificata di inizio attività presentata il 14 febbraio 2019 per variante al Permesso di Costruire n. 0093;
- Fine Lavori e Segnalazione Certificata di Agibilità presentata il 16 aprile 2019 - codice pratica 02647780044-15042019-1043.

Lo stesso, in detta sua qualità, dichiara che successivamente ai provvedimenti succitati non sono state eseguite opere che abbiano necessitato rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi edilizi.

La parte venditrice, in persona di chi sopra, presta 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.

Registrato a CUNEO il 26/04/2019 al n. 8459 ser. 1T

Trascritto a CUNEO il 26/04/2019 R. part. 2958 R. gen. 3793

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°) Lo stesso 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.

3°) Con riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia di rendimento energetico nell'edilizia la parte venditrice, in persona di chi sopra, dichiara e dà atto:

a) che l'unità immobiliare (mapp. 3513 sub 1 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 11 aprile 2019 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 comportare una modifica della prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

A sensi della suddetta normativa le parti fanno constare l'esonero dagli obblighi inerenti la certificazione energetica relativamente ai locali adibiti a rimessa (mapp. 3513 sub 2).

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.

## **II - DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA**

La società venditrice dichiara inoltre espressamente di garantire che tutti gli impianti posti al servizio delle unità immobiliari in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente alla data odierna.

La società venditrice, e la parte acquirente: danno concordemente atto che tutta la documentazione amministrativa e tecnica relativa ai suddetti impianti verrà a quest'ultima consegnata dalla parte venditrice e pertanto convengono di non allegare al presente atto le dichiarazioni di conformità dei citati impianti e verrà pure consegnata la polizza decennale postuma n. 1430059 stipulata con la ELBA ASSICURAZIONI SPA in data 2 aprile 2019 con decorrenza dal 2 aprile 2019.

## **II - VENDITA**

### **1°) OGGETTO**

La società "CAVALLO ROSSO S.R.L.", con sede in Cuneo, in persona di chi sopra, cede e vende ai sigg. coniugi ALLENA Luca e TARICCO Sil-

via i sottodescritti cespiti immobiliari e precisamente: \_\_\_\_\_

a) la società "CAVALLO ROSSO S.R.L.", con sede in Cuneo, in persona di chi sopra, cede e vende ai sigg. coniugi **ALLENA Luca** che accetta ed acquista per quota di proprietà pari a 40/100 (quaranta centesimi) e **TARICCO Silvia** che accetta ed acquista per quota di proprietà pari a 60/100 (sessanta centesimi) i sottodescritti cespiti immobiliari e precisamente: \_\_\_\_\_

a1) **la piena proprietà** su villetta a schiera con cortile e giardino esclusivi sita \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in **CUNEO** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Fraz. Borgo San Giuseppe - Via Gian Franco Borney n. 46** \_\_\_\_\_

consistente in: \_\_\_\_\_

- unità abitativa composta da: \_\_\_\_\_

. al piano primo sotterraneo: locale di sgombero, cantina, lavanderia e vano tecnico; \_\_\_\_\_

. al piano terreno soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, camera, ripostiglio, area esterna esclusiva adibita a cortile e giardino; \_\_\_\_\_

. al piano primo due camere, bagno, disimpegno, lavanderia, sottotetto e terrazzo, con impianto fotovoltaico e impianto solare termico sul tetto dell'edificio; \_\_\_\_\_

(mapp. 3513 sub 1). \_\_\_\_\_

I tre piani sono collegati tra di loro con un vano scala interno. \_\_\_\_\_

Detta unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati come segue: \_\_\_\_\_

**F. 99, N. 3513 sub 1**, zc. 2, cat. A/7, cl. 1, vani 8,5, sup. cat. mq. 193, sup. cat. e.a.s.mq. 186, RC 658,48, via Gian Franco Borney n. 46, piano S1-T-1-2 \_\_\_\_\_

**CRONISTORIA CATASTALE:** \_\_\_\_\_

. il mapp. 3513 sub 1 è stato oggetto di costituzione prot. n. CN0042342 del 19 marzo 2019. \_\_\_\_\_

a2) **la quota di proprietà di 100/2300 (cento duemilatrecentesimi) acquistata dal sig. ALLENA Luca per quota di proprietà di 40/2300 (quaranta duemilatrecentesimi) e dalla sig. TARICCO Silvia per quota di proprietà di 60/2300 (sessanta duemilatrecentesimi) 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. 3517, 1152, 3512, 3513, 3514, 3520 e 3516 del F. 99. \_\_\_\_\_

b) la società "CAVALLO ROSSO S.R.L.", con sede in Cuneo, in persona di chi sopra, in esecuzione di preliminare reg.to a Cuneo il 16 ottobre 2017 al n. 3226 serie 3° relativamente alla rimessa pertinenziale mapp. 3513 sub 2, cede e vende ai sigg. coniugi **ALLENA Luca** che accetta ed acquista per quota di proprietà pari a 90/100 (novanta centesimi) e **TARICCO Silvia** che accetta ed acquista per quota di proprietà pari a 10/100 (dieci centesimi) \_\_\_\_\_

**la totale piena proprietà** su unità immobiliare sita \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in **CUNEO** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Fraz. Borgo San Giuseppe - Via Gian Franco Borney n. 46** \_\_\_\_\_

consistente in: \_\_\_\_\_

. unità ad uso rimessa pertinenziale composta da unico locale al piano terreno;

detta unità immobiliare è individuata al catasto fabbricati come segue: —  
**F. 99, N. 3513 sub 2**, zc. 2, cat. C/6, cl. 2, mq. 34, sup. cat. mq. 38, RC 71,99, via Gian Franco Borney n. 46, piano T.

**CRONISTORIA CATASTALE:** —

. i mapp. 3513 sub 1 e sub 2 sono stati oggetto di costituzione prot. n. CN0042342 del 19 marzo 2019;

tali mappali insistono su area individuata al catasto terreni al F. 99, N. 3513, ente urbano di mq. 375 (trecentosettantacinque) oggetto di tipo mappale prot. n. CN0022414 del 14 febbraio 2019.

La villetta a schiera (mapp. 3513 sub 1 e sub 2) costituisce un unico corpo da cielo a terra ed è posta alle seguenti coerenze: mapp. 3515, 1147, 3512 e 3514 del F. 99.

-- 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 e l'area urbana raffigurate nelle rispettive planimetrie e nell'elaborato planimetrico depositati in catasto fabbricati, che in copia, previa visione ed approvazione da parte dei comparenti, si allegano rispettivamente al presente atto sotto le lettere "**B1**" (mapp. 3513 sub 1), "**B2**" (mapp. 3513 sub 2) e "**B3**" (mapp. 3515 sub 1), con dispensa da lettura delle relative legende;

- la parte alienante 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.

2°) **PROVENIENZA:** —

. atto di acquisto area a mio rogito 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) e successiva costruzione.

3°) **GARANZIA** —

La parte Venditrice garantisce i cespiti immobiliari sopra venduti di sua proprietà e disponibilità, liberi da privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche efficaci.

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 sono altresì dedotte in contratto con tutti i diritti, oneri ed obblighi di cui alla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Cuneo con atto a mio rogito 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 prevista da detta convenzione ed in genere per l'adempimento degli obblighi previsti da tale convenzione.

b) 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 realizzate a totali spese della parte venditrice, mentre le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e sgombero neve successive alla realizzazione della strada sono a carico dei rispettivi proprietari in proporzione alle rispettive quote di proprietà.

Gli acquirenti prendono atto ed accettano che la strada privata individuata con il mappale 3515 sub 1 del F. 99 dà diritto all'accesso agli immobili oggetto di acquisto, alle altre villette a schiera censite in Catasto fabbricati al Foglio 99 mappale 3512, 3514, 3520 e 3516 e a terreni o costruzioni erigende da realizzarsi sull'area edificabile individuata al catasto terreni al Foglio 99 mappale 3517 di proprietà della società "CAVALLO ROSSO S.R.L.". —

c) La parte acquirente conferisce procura speciale al sig. GIORDANO Giovanni, nato a Cuneo il 31 luglio 1965, residente a Cervasca, via Bagnis n. 25 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.

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

#### 4°) PREZZO

Il prezzo della suestesa vendita venne convenuto a corpo in **Euro zero zero)**

#### oltre ad IVA

di cui Euro **zero zero)**

per la piena proprietà dell'unità immobiliare mapp. 3513 sub 1 del F. 99 comprensivo degli allacciamenti;

Euro **virgola zero zero)** per la piena proprietà dell'unità immobiliare mapp. 3513 sub 2 del F. 99

ed Euro **virgola zero zero)** per la quota di proprietà di 1/23 (un ventitreesimo) della strada pertinenziale mapp. 3515 sub 1 del F. 99, somma che la parte Venditrice 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 bancario numero 5000617351-02 emesso in data 23 maggio 2017

della somma di Euro ..... virgola zero zero)

dalla UBI Banca Spa, filiale di Cuneo, via Roma, con la "clausola di non trasferibilità", a favore della società venditrice;

(come da fattura n. 10 del 22 maggio 2017);

- bonifico bancario effettuato in data 19 ottobre 2017 dalla Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna S.C., filiale di Narzole, dell'importo di Euro ..... virgola zero zero)

TR ID 0838200004322210ZX4656010200IT, a favore della società venditrice;

(come da fattura n. 36 del 19 ottobre 2017);

- bonifico bancario effettuato in data 28 febbraio 2019 dalla Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna S.C., filiale di Narzole, dell'importo di Euro ..... virgola zero zero),

ID BONIFICO 0838200054591607484656010200IT, a favore della società venditrice;

(come da fattura n. 1 del 12 febbraio 2019);

- bonifico bancario effettuato in data 28 febbraio 2019 dalla Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna S.C., filiale di Narzole, dell'importo di Euro ..... zero zero),

ID BONIFICO 0838200054591708484656010200IT, a favore della società venditrice;

(come da fattura n. 2 del 12 febbraio 2019);

- assegno bancario numero 5000617356-07 emesso in data 10 aprile 2019 della somma di Euro ..... virgola zero zero)

dalla UBI Banca Spa, filiale di Cuneo, via Roma, con la "clausola di non trasferibilità", a favore della società venditrice;

(come da fattura n. 5 del 3 aprile 2019);

- assegno bancario numero 5000617357-08 emesso in data 10 aprile 2019 della somma di Euro ..... virgola zero zero)

dalla UBI Banca Spa, filiale di Cuneo, via Roma, con la "clausola di non trasferibilità", a favore della società venditrice;

(come da fattura n. 6 del 3 aprile 2019);

- assegno bancario numero 5000617359-10 emesso in data 18 aprile 2019 della somma di Euro ..... virgola sessantotto)

dalla UBI Banca Spa, filiale di Cuneo, via Roma, con la "clausola di non trasferibilità", a favore della società venditrice;

- assegno bancario numero 5000617358-09 emesso in data 18 aprile 2019 della somma di Euro ..... )

dalla UBI Banca Spa, filiale di Cuneo, via Roma, con la "clausola di non trasferibilità", a favore della società venditrice;

(come da fatture n. 7 e n. 8 del 18 aprile 2019)

e così totali Euro ..... virgola ottanta) (di cui Euro

..... virgola zero zero) in pagamento del prezzo ed Euro

..... in pagamento dell'IVA al 4%; -

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

5°) DICHIARAZIONI FISCALI

Agli effetti fiscali le parti contraenti dichiarano:

- di aver domicilio fiscale nei comuni di rispettiva 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 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 componenti 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 ha la propria residenza e verranno adibite ad abitazione principale degli acquirenti; —

- di non essere titolare in via esclusiva 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 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. —

-- Ai sensi dell'art. 1 L. 27.12.97 n. 449, dell'art. 2 co. 5 L. 27.12.2002 n. 289 e successive modifiche e dell'art. 1 co. 17 della L. 24.12.2007 n. 244, la Parte Acquirente dichiara e fa constare che: —

- l' autorimessa individuata in mappa al F. 99, N. 3513 sub 2 di cui sopra è stata acquistata dal costruttore; —

- è destinata a pertinenza di unità abitativa in mappa al F. 99 N. 3513 sub 1 pure sopra acquistata; —

- il pagamento del relativo prezzo suindicato è avvenuto tramite bonifico bancario sucitato; —

- pertanto la parte Acquirente si avvarrà delle detrazioni fiscali previste dalla normativa su richiamata limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione della rimessa come da attestazione rilasciata dalla società Venditrice.

-- La parte acquirente dichiara inoltre che: —

- in data 9 luglio 2007 con atto a rogito notaio Bergesio Lorenzo rep.rio 719 racc. 332 (reg.to a Cuneo il 30 luglio 2007 al n. 4830 serie 1T ed ivi trascrit-

to il 31 luglio 2007 ai nn. 8518/6135) gli stessi sigg. ALLENA Luca e TARICCO Silvia acquistarono immobili in Comune di CUNEO per il prezzo di euro \_\_\_\_\_ virgola zero zero); \_\_\_\_\_

- che tale atto, in presenza di richiesta di imposta IVA agevolata per acquisto di prima casa, scontò l'IVA ridotta al 4% (quattro per cento) per un importo totale di euro \_\_\_\_\_ o virgola zero zero); \_\_\_\_\_

- che i sigg. ALLENA Luca e TARICCO Silvia hanno ceduto detti immobili in CUNEO con atto a rogito Notaio Enrico Gallo in data 27 marzo 2019 rep.rio 53.335 (reg.to in termini); \_\_\_\_\_

gli stessi infine, a sensi dell'art. 7 co. I e II della L. 23.12.98 n. 448 (c.d. collegato alla Finanziaria 1999) intendono avvalersi del credito di imposta ivi previsto fino alla concorrenza dell'imposta IVA come sopra pagata in occasione del menzionato acquisto agevolato in data 9 luglio 2007 credito di imposta pari pertanto a totali Euro \_\_\_\_\_ .0

zero) che la parte Acquirente si riserva di utilizzare in sede di pagamento di future imposte dallo stesso dovute. \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

Del che richiesto faccio constare con questo atto che leggo ai sigg. Comparenti i quali lo dichiarano conforme al loro volere da me indagato ed a conferma lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore diciotto e minuti due. \_\_\_\_\_

Scritto e compilato integralmente sotto la mia direzione e responsabilità parte da persona di mia fiducia mediante scritturazione con mezzi meccanici e parte di mia mano, occupa otto facciate di due fogli di cui il secondo firmato nel margine. \_\_\_\_\_

In originale firmato: \_\_\_\_\_

Giordano Giovanni \_\_\_\_\_

Silvia Taricco \_\_\_\_\_

Luca Allena \_\_\_\_\_

dottor Cesare Parola notaio \_\_\_\_\_

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



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 101304 0011

VALIDO FINO AL: 11/04/2029

DATI GENERALI

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

Dati identificativi

Regione: PIEMONTE Comune: CUNEO Indirizzo: VIA GIAN FRANCO BORNEY 46 Piano: 0 Interno: Coordinate GIS: 44.389272 7.568444	Zona climatica: F Anno di costruzione: 2019 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 123,95 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 123,95 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 584,04 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 584,04
Comune catastale: D205 Sezione: Foglio: 99 Particella: 3513	Subalterni: da: 1 a: 1 da: da: da: a: a: a: a: Altri subalterni:

Servizi energetici presenti

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

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b> + Più efficiente <table border="1"> <tr><td>A4</td><td>→</td></tr> <tr><td>A3</td><td>→</td></tr> <tr><td>A2</td><td>→</td></tr> <tr><td>A1</td><td>→</td></tr> <tr><td>B</td><td>→</td></tr> <tr><td>C</td><td>→</td></tr> <tr><td>D</td><td>→</td></tr> <tr><td>E</td><td>→</td></tr> <tr><td>F</td><td>→</td></tr> <tr><td>G</td><td>→</td></tr> </table> - Meno efficiente	A4	→	A3	→	A2	→	A1	→	B	→	C	→	D	→	E	→	F	→	G	→	<b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b> <b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>A2</b> EP <sub>gI,nren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno): 103,92	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <table border="1"> <tr><td>A1</td></tr> </table> EP <sub>gI,nren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno): 133,55 Se esistenti: <table border="1"> <tr><td></td></tr> </table> EP <sub>gI,nren</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno):	A1	
INVERNO	ESTATE																														
A4	→																														
A3	→																														
A2	→																														
A1	→																														
B	→																														
C	→																														
D	→																														
E	→																														
F	→																														
G	→																														
A1																															

*Stano Proum*  
*De Tover*



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CUNEO  
 1261





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**



CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 101304 0011

VALIDO FINO AL: 11/04/2029

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	612	kWh/anno	Vettore energetico	
			Energia elettrica	

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	584,04	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	416,6	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,7133	
EP <sub>H,nd</sub>	89,16	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asol,utile	0,0082	-
Y <sub>IE</sub>	0,0251	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2019	12510410	Gas naturale	24,05	0,86 $\eta_H$	2,4	100,7
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2019	12510410	Gas naturale	24,05	0,92 $\eta_W$	16,16	2,11
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili	Impianto solare termico	2019	12510410	Solare termico	0			
	Impianto fotovoltaico	2019		Solare fotovoltaico	1,28			
Ventilazione meccanica	Ventilatori	2019	12510410	Energia elettrica	0,07	0	4,64	1,11
Illuminazione								
Trasporto di cose o persone								

*Stefano Spremono*  
Sto Tewel  
Leo Allen



*Enrico Pignatelli*  
UFFICIO TECNICO DECRETI  
MUNICIPALITÀ DI CUNEO  
1961 - 11100 - Via Giuseppe Giordano



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**



CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 101304 0011

VALIDO FINO AL: 11/04/2029

**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@fiscali.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 derivarne 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.

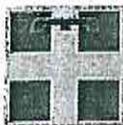
Data di emissione 11/04/2019 Firma o firma del tecnico o firma digitale GIORDANO GIANFRANCO N. 101304



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

*Stano Spurio*  
*Die Taver*

*ha Alla* *Gianfranco Giordano*



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**



CODICE IDENTIFICATIVO: 2019 101304 0011

VALIDO FINO AL: 11/04/2029

**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:



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, pro-dotta 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.

*Stano Jura*  
*Stefano Tancos*  
*Ver. Att.*

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLE PROVINCE DI CUNEO**  
 1261 - Dott. i. g. Gianfranco Giordano

## 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.: 2019 101304 0011      Data invio: 11/04/2019  
Certificatore: GIORDANO GIANFRANCO

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 46,

Dati catastali principali: sez. - foglio 99 particella 3513 subalterno 1.

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  
1261 *Doct. Ing. Gianfranco Giordano*

Torino, 11/04/2019

*Stefano Spumma*  
*Stefano*  
*San Allen*

Pagina 1 di 1

*Chou Rlen...*

REGIONE PIEMONTE  
DIREZIONE COMPETITIVITA'  
DEL SISTEMA REGIONALE  
SETTORE SVILUPPO  
ENERGETICO SOSTENIBILE  
Via Regina Margherita 174 - Torino



Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. CN0042342 del 20/03/2019

Comune di Cuneo

Via Gian Franco Borney

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 99

Particella: 3513

Subalterno: 2

Compilata da:  
Botasso Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cuneo

N. 02341

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO TERRENO

MAPP.3515

ALTRA U.I.U.  
CORTILE - MAPP.3513

H=mt 2,50

AUTORIMESSA

H=mt 4,05

H=mt 4,75

H=mt 5,45

ALTRA U.I.U.  
MAPP.3514

ALTRA U.I.U.  
MAPP.3513

ALTRA U.I.U.  
MAPP.3512

ALTRA U.I.U.  
GIARDINO - MAPP.3513

MAPP.1147

*Muro di via Borney*  
*Stefano Botasso*  
*ma Botasso*  
*Cuneo Piemonte*



SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 16/04/2019 - n. T52849 - Richiedente: PRLCSR47E09B285Y

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

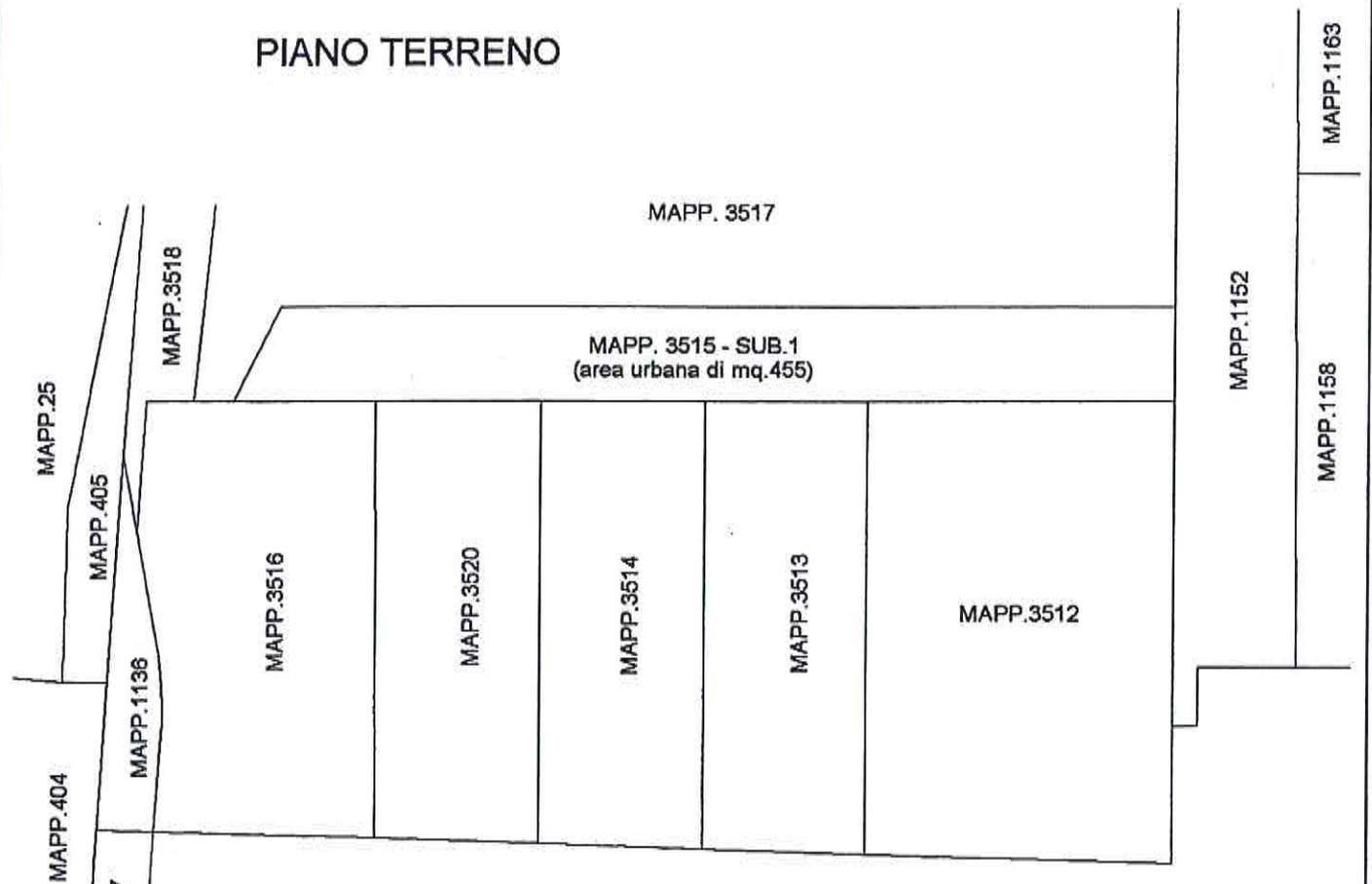
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2019 - Comune di CUNEO (D205) - < Foglio: 99 - Particella: 3513 - Subalterno: 2 >

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

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Botasso Stefano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cuneo N. 02341

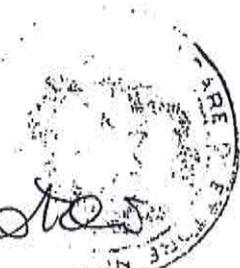
Comune di Cuneo Protocollo n. CN0041628 del 19/03/2019  
Sezione: Foglio: 99 Particella: 3515 Tipo Mappale n. 22414 del 14/02/2019  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

**PIANO TERRENO**



*Stefano Botasso*  
Geo. Botasso

*Andrea Perla*  
Cuneo Perla



SCALA 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2019 - Comune di CUNEO (D205) - < Foglio: 99 - Particella: 3515 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti