

Numero 184222 del repertorio.

Numero 35209 della raccolta.

VENDITA IMMOBILIARE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno primo del mese di febbraio;  
- 1° febbraio 2012 -

alle ore quindici e minuti quindici,  
in Saluzzo, in una sala dello stabile sito al civico numero  
1/C di via Bagni, piano primo,  
avanti a me dottor Massimo Martinelli Notaio in Cuneo  
iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Cuneo,  
Alba, Mondovì e Saluzzo;

SONO COMPARSI

- come parte venditrice:
- la spettabile Società:

**"I GIRASOLI S.R.L."**

. con sede legale in Vicoforte, Strada Statale 28 numero 8/D,  
capitale sociale euro 50.000,00\* i.v., iscritta nel Registro  
delle Imprese di Cuneo col numero di iscrizione e numero di  
codice fiscale 03153540046, numero R.E.A. presso la  
C.C.I.A.A. di Cuneo 267086, indirizzo PEC:  
igirasoli-srl@pec.it,

che stipula ed agisce in persona del Presidente del Consiglio  
di Amministrazione, Amministratore Delegato legale  
rappresentante signor:

- RIVAROSSA Giuseppe, nato a Vicoforte il 17 ottobre 1952,  
ivi residente in via San Pietro numero 29,  
il quale dichiara di essere a quanto infra abilitato a norma  
dei vigenti poteri statutari, ed in esecuzione della  
deliberazione del Consiglio di amministrazione assunta in  
data 20 gennaio 2012;

- quale parte acquirente:

. la spettabile società:

**'AREA QUATTRO S.R.L.'**

. con sede in Torino, via Ottavio Assarotti numero 7,  
capitale sociale euro 10.000,00 i.v., iscritta presso il  
Registro delle Imprese di Torino al numero di iscrizione e  
codice fiscale: 10607530010, numero REA presso la C.C.I.A.A.  
di Torino 1147615, indirizzo PEC: areaquattro@hyperpec.it

. che agisce e stipula in persona dell'Amministratore Unico  
legale rappresentante signor:

- SANDRONE Albino, nato a Carmagnola il 17 aprile 1963,  
residente a Saluzzo, via della Resistenza numero 16/B,  
a quanto infra abilitato in forza dei vigenti poteri  
statutari debitamente pubblicati.

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

- 1 -

La società 'I GIRASOLI S.R.L.', con sede in Vicoforte,

REGISTRATO A Cuneo

il 13/02/2012

n.1217 ser. 1T  
con euro 4.504,00

proprietaria piena ed esclusiva da acquisto fattone con atto a rogito Notaio Armando Aceto di Casale Monferrato in data 18 giugno 2008, repertorio 173560/20711, registrato a Casale Monferrato l'8 luglio 2008 al numero 2313 serie 1T ed ivi trascritto il 9 luglio 2008 ai numeri 2782/4021, per l'intero ed in piena proprietà, vende e trasferisce alla società "**AREA QUATTRO SRL**", con sede in Torino, che, in persona dell'Amministratore Unico legale rappresentante, comprando accetta ed acquista in esclusiva proprietà, gli infradescrivendi immobili siti in Comune di

**CASALE MONFERRATO (AL)**

. via Adam numero 3 e precisamente:

. FABBRICATO (ex casa cantoniera) di abitazione - in stato, come le parti dichiarano - di completo abbandono e destinato alla demolizione, elevantesi a due piani fuori terra, oltre a piccolo fabbricato ad uso magazzino di pertinenza in corpo staccato, tramedati da cortile esclusivo annesso, già composto da:

. nel corpo principale:

- sette locali uso cantina e disimpegno in piano seminterrato;  
- quattro camere, disimpegni, servizio e due locali sgombero in piano terreno,  
- quattro camere, disimpegno, bagno e balcone in piano primo;

. nel corpo di pertinenza:

- due locali di sgombero al piano seminterrato;  
- due locali sgombero in piano terreno;

. il tutto catastalmente individuato in Catasto Fabbricati come segue:

f.23 n.198 sub.3 graffato con

f.23 n.199 sub.1 z.c.1 cat.A/3 cl.2 v.14,5 RC Euro 1.085,85  
ubicazione via Marcello Adam n. 3 p. S1-T-1

. (vani quattordici virgola cinque)

. derivante da variazione nel classamento del 6 giugno 2008 numero 8632.1/2008 prot. AL0171244, preceduta da altra variazione per fusione -ampliamento dell'8 maggio 2008 n. 6466.1/2008 prot.AL0138062;

. insistente su siti rilevati in Catasto Terreni al foglio 23 numeri 198 - ente urbano di are 11.25 (are undici e centiare venticinque) et 199 - ente urbano di are 00.25 (centiare venticinque);

. con coesistente appezzamento di TERRENO in azzonamento produttivo, individuato in Catasto Terreni come segue:

f.23 n.167 q. s.irr. cl. 2 are 22.70 RDeuro 33,41 RAeuro 19,93 (are ventidue e centiare settanta);

. in unico corpo, tra le coerenze esterne: via Adam, mappali 786 et 34 dello stesso foglio 23 C.T..

\*\*\*\*\*

. Quale unità immobiliare urbana qui trasferita - suscettibili di rappresentazione catastale tramite planimetria - risulta raffigurata nella planimetria

depositata in catasto che, in copia (non in scala per fotoriproduzione), si allega al presente atto sotto la lettera 'A', con dispensa dal dare lettura delle parti legende.

A detta planimetria si fa riferimento per gli effetti dell'art. 19 co.14 D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito in L. 30 luglio 2010 n.122, ed a tali effetti la parte venditrice - intestataria catastale - dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali indicati e della planimetria medesima, secondo le vigenti disposizioni, non risultando, come dichiara, modificazioni influenti sulla necessità di presentare variazioni catastali al riguardo.

Io Notaio dò atto che l'intestazione catastale della detta unità immobiliare é conforme alle risultanze dei registri immobiliari alla data del 31 gennaio 2012.

\*\*\*\*\*

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

a. si allega a quest'atto sotto la lettera "B" con dispensa dal darne lettura, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30, co.6 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, rilasciato dal Comune di Casale Monferrato in data 20 dicembre 2011, previa dichiarazione della parte venditrice che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici inerenti.

La parte venditrice dichiara, inoltre, che gli immobili qui trasferiti non corrispondono a siti percorsi dal fuoco ai sensi di legge.

Le parti dichiarano di essere a piena conoscenza del regime urbanistico edilizio risultante da detto certificato, e se ne rilasciano reciproco discarico;

b. dichiara il legale rappresentante della parte venditrice, previo avvertimento di me Notaio ai sensi dell'art.76 T.U. 28 dicembre 2000 n. 445, circa le sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci, che il fabbricato sopra trasferito venne edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e che rispetto alla consistenza e tipologia originariamente consentita od ammessa, non ebbe a subire trasformazioni urbanistico edilizie comunque abbisognevole di concessione, licenza od altro provvedimento abilitativo,

. e trovansi quindi in condizioni di regolarità urbanistico - edilizia e di legittima trasferibilità.

\*\*\*\*\*

La parte acquirente prende atto che:

. non risulta attestata espressamente l'agibilità del fabbricato, del che rilascia alla parte venditrice discarico;

. non rientra nell'incarico professionale del Notaio rogante alcun accertamento tecnico e di merito riguardante la regolarità e la congruenza dei provvedimenti e delle condizioni edilizie sopra indicati, accertamento che la parte

acquirente é stata avvertita che incombe ad essa stessa di compiere a sua cura o di far compiere da tecnico allo scopo incaricato.

A tale riguardo, le parti:

. riconoscono di essere state informate dal Notaio rogante del contenuto della deliberazione del Consiglio Notarile di Cuneo numero 1-4/07 del 18 maggio 2007 e circa la consigliabilità di procurarsi il rilascio, tramite tecnico al riguardo incaricato, di una apposita 'relazione di regolarità edilizia' concernente gli immobili trasferiti;

. e, ferme restando tutte le garanzie prestate dalla parte venditrice, ed in considerazione altresì della rispettiva competenza tecnica delle parti stipulanti, si dichiarano concordi nel far luogo alla stipula medesima anche senza che tale relazione sia stata redatta.

b. Per gli effetti della L.Reg. Piemonte 28 maggio 2007 n.13 e disposizioni di attuazione, le parti danno atto senza reciproche eccezioni che:

. ferma restando la consistenza e la rappresentazione catastale, non sussiste impianto di riscaldamento inerente l'unità immobiliare trasferita iscritta in Catasto Fabbricati;

. che la stessa non è altrimenti dotata di impianti esprimenti prestazionalità energetica secondo gli usi 'standard';

. e che pertanto essa, in quanto destinata a totale recupero, rientra allo stato tra le unità assimilabili a quelle esonerate dall'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica ai sensi dell'art.5.2 dell'allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009 n.43-11 1965.

La parte venditrice assume l'esclusiva responsabilità per l'idoneità delle sovrastanti dichiarazioni al soddisfacimento delle prescrizioni normative applicabili, dispensando il Notaio rogante da alcun accertamento od adempimento al riguardo, confermando che provvederà a propria cura ad ogni relativo incumbente, e che permarrà a suo carico esclusivo la responsabilità per ogni sanzione eventualmente applicabile.

c. Sotto la vigenza delle stesse condizioni di fatto, le parti concordemente escludono ogni garanzia impiantistica.

- 2 -

Dichiarano per il resto i Componenti che i descritti immobili sono dedotti nella soprastante stipula a corpo e secondo confini effettivi, nello stato quindi di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, quali la parte acquirente dichiara noto ed accettato, con ogni ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, onere, servitù passiva e attiva, passaggio ed accesso usato e praticato o riconosciuto dai titoli di provenienza, comunione e compartecipazione di spettanza, e correlativa soggezione al carico di eventuali oneri comuni, il tutto come agli immobili stessi compete per legge e per i titoli di provenienza.

- 3 -

Fermo quanto sopra, la parte venditrice dichiara e garantisce quanto qui trasferito già nella sua piena proprietà e libera disponibilità, libero da iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, privilegi fiscali, pesi e vincoli segnatamente ipotecari e liti pendenti, da servitù passive anche non apparenti ulteriori rispetto allo stato dei luoghi, ed alle risultanze del presente atto o dei titoli ivi richiamati, assumendo al riguardo le obbligazioni di garanzia di legge, per tutte le cause di evizione anche parziale, molestie ed insussistenza di vizi, fermo restando tuttavia quanto specificamente pattuito in ordine allo stato di conservazione del fabbricato e l'esclusione della garanzia impiantistica.

La parte venditrice dichiara inoltre di avere accertato, anche in relazione ai titoli di provenienza, che il fabbricato non è soggetto ai disposti del D.Lgs. 42/2004 (T.U. Beni Culturali ed ambientali).

- 4 -

La presente vendita ha effetti immediati, rimanendo la parte acquirente immessa con pari data nella piena titolarità di quanto acquistato per ogni conseguenza utile ed onerosa.

- 5 -

Il prezzo della stipulata vendita viene dalle parti dichiarato convenuto a corpo in euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero), di cui :

. euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) imputati al fabbricato destinato a demolizione,

. et euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) oltre IVA 21% (ventuno per cento) per euro 21.000,00 (ventunomila virgola zero zero) imputati al terreno;

e così per totali euro 161.000,00 (centosessantunomila virgola zero zero), prezzo del quale la parte venditrice si dichiara quietanzata nei confronti della parte acquirente, così del medesimo rilasciando alla parte acquirente stessa definitiva quietanza e rinuncia, in via di abbondanza, ad iscrizioni di legge, con promessa di null'altro avere a chiedere per lo stesso titolo.

- 5 bis -

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

. i signori RIVAROSSA Giuseppe e SANDRONE Albino - nelle predette loro qualità - consapevoli delle sanzioni anche penali previste dall'art.76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art.35 co. 22 D.L. 4 luglio 2006 n.223 conv. con mod. in L.4 agosto 2006 n.248, confermando di avere al riguardo ricevuto apposita informativa, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo quale sopra riportato è stato pagato dalla

parte acquirente alla parte venditrice con le seguenti modalità:

- assegno bancario 'non trasferibile' numero 9012100052 - 07 tratto sulla Banca Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. - filiale di Savigliano in data odierna dell'importo di euro 161.000,00 (centosessantunomila virgola zero zero) a favore di 'I GIRASOLI s.r.l.'.

b) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi dell'attività di un mediatore.

- 6 -

Ai fini del Registro:

. dichiarano gli stipulanti che tra parte acquirente e venditrice non esiste alcuno dei rapporti di cui all'art. 26 D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

. La stipulata vendita è interamente correlata ad operazione soggetta ad IVA, ma tuttavia:

. esente ai sensi dell'art. 10 co.1 numero 8 bis) D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 per quanto attiene al fabbricato;

. imponibile con l'aliquota del 21% per il terreno in azzonamento a destinazione produttiva.

- 7 -

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

Atto da me letto ai Comparenti che lo approvano e meco lo sottoscrivono alle ore quindici e minuti cinquanta.

Occupi dodici pagine di tre fogli di carta soggetta a bollo scritti da persona fida e di mio pugno completati sin qui.

All'originale firmato:

Giuseppe Rivarossa

Sandrone Albino

Massimo Martinelli Notaio