

N. 48906 del Repertorio

N. 13387 della Raccolta

VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE IN TORRE SAN GIORGIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno dieci del mese di aprile.

- 10 aprile 2013 -

In Saluzzo e nel mio studio al civico numero 12 del corso Italia.

Davanti a me dottor **Elio QUAGLIA, Notaio in Saluzzo**, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo.

Sono presenti:

1) **FERRERO Caterina**, nata in Lagnasco il giorno 11 settembre 1942, residente in Saluzzo alla frazione Cervignasco, 10, casalinga; codice fiscale: FRR CRN 42P51 E406E;

2) **AIME Roberto**, nato in Saluzzo il 1° aprile 1968, domiciliato per la carica presso l'infra indicata sede sociale, impresario edile;

il quale interviene in quest'atto nella sua qualità di **unico socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante** avente i poteri di firma - a norma dell'articolo 7) dei patti sociali - della società in accomandita semplice

"AIME COSTRUZIONI S.A.S. di Aime Roberto e C.", con sede in Sanfront alla via Divisione Cuneense, 6, con capitale sociale di euro 6.000,00, con durata fino al 31 dicembre 2040, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Cuneo al numero 03262210044, corrispondente al codice fiscale.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei comparenti io Notaio sono certo.

Gli stessi mi chiedono di ricevere quest'atto col quale convengono quanto segue:

PRIMO

(consenso ed oggetto)

FERRERO Caterina vende alla società "AIME COSTRUZIONI S.A.S. di Aime Roberto e C.", che - come sopra rappresentata - accetta ed acquista, **la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile sito in TORRE SAN GIORGIO alla via Scarnafigi:**

- terreno edificabile della superficie complessiva di are 52.38 (are cinquantadue e centiare trentotto), ossia metri quadrati 5.238 (cinquemiladuecentotrentotto), confinante con proprietà Ferrero Renata per due lati, bealera del Castello e via Scarnafigi.

Nel **Catasto rustico, foglio 2, numeri:**

- **521** (già 152 subalterno b), are 16.07, seminativo, classe 2, Reddito Dominicale euro 13,28, Reddito Agrario euro 11,62;

- **523** (già 407 subalterno b, a sua volta originata dalla particella 153), are 36.31, seminativo, classe 2, Reddito Dominicale euro 30,00, Reddito Agrario euro 26,25.

SECONDO

(modalità)

Il terreno è venduto **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio e pertinenza, nonché con tutti i diritti acquistati a qualsiasi titolo dalla parte venditrice e dai suoi danti causa ed in particolare:

- con tutte le eventuali **servitù** attive e passive inerenti e segnatamente con quella **passiva di condotta fognaria**, costituita a favore del Comune di Torre San Giorgio con scrittura privata autenticata nelle firme dal dottor Gianangelo Rocca, Notaio in Saluzzo, in data 31 luglio 2000 (registrata a Saluzzo il giorno 11 agosto 2000 al numero 461 ed ivi trascritta il 30 stessi ai numeri 5183/3892) e gravante le originarie particelle 152 e 407 del foglio 2 del Catasto Terreni;
- con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni per legge, consuetudine o destinazione.

La parte venditrice dichiara e la parte compratrice, come sopra rappresentata, riconosce che sul terreno complessivamente compravenduto non esistono edifici, o loro parti, di qualsiasi tipo, consistenza o destinazione.

TERZO

(prezzo)

Le parti dichiarano che il **prezzo**, convenuto in **euro duecentoventimila (220.000,00)**, è già stato pagato prima di questa stipula, dalla parte compratrice alla parte venditrice, che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, con rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

TERZO BIS

(dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22

decreto legge 4 luglio 2006 numero 223,

convertito nella legge 4 agosto 2006 numero 248)

Le parti, riconoscutesi edotte e consapevoli della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano - ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445 -

a) che il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante:

- assegno bancario numero 0840054088 03, non trasferibile, tratto in data 10 aprile 2013 sulla filiale di Barge della "Banca di Credito Cooperativo di Bene Vagienna (Cuneo) - Società Cooperativa", per l'importo di **euro 33.000,00 (trentatremila)**;

- assegno bancario numero 0840054093 08, non trasferibile, tratto in data 10 aprile 2013 sulla filiale di Barge della "Banca di Credito Cooperativo di Bene Vagienna (Cuneo) - Società Cooperativa", per l'importo di **euro 187.000,00 (centoottantasettemila)**;

b) di non essersi avvalse di mediatore immobiliare per la conclusione del contratto.

QUARTO

(possesso e garanzia)

La parte compratrice è immessa sin **da oggi** nel possesso del terreno acquistato.

La parte venditrice assume le garanzie di legge, dichiarando che il terreno venduto:

- é di sua piena, esclusiva e legittima proprietà, é **libero** da qualsiasi peso e diritto di terzi in genere e specialmente da pregiudizievoli trascrizioni e formalità ipotecarie, **ad eccezione della servitù sopra menzionata**;

- non è gravato da alcun vincolo sui beni culturali che ne possa in qualsiasi modo e/o misura limitare la commerciabilità o differire la consegna;

- è completamente esente, anche in relazione ad eventuali scorie di lavorazioni precedentemente ivi effettuate, da ogni possibile residuo tossico o nocivo e comunque da ogni possibile fonte di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle falde acquifere.

Le parti del presente atto, congiuntamente e concordemente tra loro, dichiarano di aver **conferito a me Notaio l'incarico** di effettuare i controlli su trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli limitatamente **al ventennio anteriore**.

QUINTO (provenienza)

Relativamente alla provenienza, la parte venditrice dichiara che il terreno venduto le fu attribuito con atto di **divisione** da **me Notaio** ricevuto in data **27 marzo 2013** (registrato a Saluzzo il 4 aprile 2013 al numero 1209), susseguente alla **successione** legittima **di Ferrero Giorgio**, nato in Lagnasco il 30 marzo 1909 e deceduto in Torre San Giorgio il **9 maggio 1983** (dichiarazione numero 55 volume 518 presentata a Saluzzo), stante la rinuncia all'eredità resa dal di lui coniuge Monge Maddalena con dichiarazione ricevuta dal dottor Carlo Bonanno, Notaio in Saluzzo, in data 7 ottobre 1983 (registrata a Saluzzo il 19 stessi al numero 1745).

SESTO (catasto)

Il frazionamento catastale delle particelle 152 e 407 del foglio 2 del Catasto Terreni è stato redatto dal geometra Paolo Ghigo con tipo protocollo numero 2013/CN0015799, riconosciuto conforme alle norme vigenti in data 23 gennaio 2013 dall'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, le cui procedure sono state automatizzate con conseguente immediata introduzione in mappa e nei registri informatizzati delle nuove particelle risultanti.

SETTIMO (diritto edilizio)

Agli effetti della vigente normativa edilizia, la parte venditrice dichiara e garantisce che:

a) il terreno oggetto di quest'atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Torre San Giorgio in data 26 marzo 2013, che - in originale ed omesane la lettura per espressa volontà delle parti - si allega a quest'atto sotto la lettera **"A"**;

b) dopo tale data e a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

OTTAVO (dichiarazioni fiscali)

La parte venditrice dichiara di essere a **conoscenza** che la presente cessione rientra nel campo di applicazione della vigente normativa fiscale impositiva delle **plusvalenze**.

Inoltre, la parte venditrice dichiara che:

1) ai fini di quanto previsto dall'articolo 7 della legge 28 dicembre

2001 numero 448 e della successiva vigente normativa in materia di rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, anche in modifica, integrazione e proroga, ha fatto predisporre **perizia giurata** di stima, redatta dal geometra Paolo Ghigo ed asseverata con giuramento davanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Savigliano in data 9 aprile 2013;

per quanto possa occorrere, ai fini dello scomputo dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione di quanto già versato nella prima rivalutazione, la parte venditrice precisa che il terreno oggi compravenduto è già stato oggetto di rivalutazione mediante redazione di perizia giurata di stima, redatta dal geometra Antonio Ferrero ed asseverata con giuramento davanti al Cancelliere del Tribunale di Pinerolo (Torino) in data 12 dicembre 2002;

2) in base a quanto previsto dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate 15/E del 1° febbraio 2002, il **valore periziato** del terreno venduto alla data del 1° gennaio 2013 è pari ad **euro 220.000,00** (duecentoventimila).

NONO

(regime fiscale)

La parte venditrice dichiara che il presente trasferimento, pur avendo ad oggetto area edificabile, è fuori campo applicazione I.V.A. (Imposta sul Valore Aggiunto) per mancanza del presupposto soggettivo, in quanto la parte cedente è persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione.

La parte compratrice, come sopra rappresentata, di conseguenza, richiede l'applicazione:

- dell'**imposta di registro con l'aliquota dell'1%** - uno per cento (articolo 1 della Tariffa-Parte Prima allegata al Testo Unico dell'Imposta di Registro - approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 numero 131);

- dell'**imposta di trascrizione con l'aliquota del 3%** - tre per cento (articolo 1 bis della Tariffa allegata al Testo Unico delle Imposte Ipotecaria e Catastale - approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990 numero 347);

- dell'**imposta catastale con l'aliquota dell'1%** - uno per cento (articolo 10 comma primo del Testo Unico delle Imposte Ipotecaria e Catastale - approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990 numero 347);

in quanto trattasi di trasferimento di **terreno compreso in piani urbanistici particolareggiati** diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica.

La parte compratrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza che la richiesta agevolazione fiscale, relativamente all'imposta di registro, è subordinata al completamento dell'intervento cui è finalizzato il presente trasferimento entro otto (8) anni da oggi.

DECIMO

(diritto di famiglia)

Agli effetti del diritto di famiglia, **FERRERO Caterina** dichiara di essere coniugata in regime di **comunione legale** e di essere comunque

proprietaria a **titolo personale** del terreno in oggetto.

UNDICESIMO
(tributi e spese)

Le spese di quest'atto e quelle per i tributi e formalità inerenti, sono a carico della parte compratrice.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto, che è stato da me letto ai comparenti, che l'hanno approvato.

Il presente è stato scritto, in parte da me Notaio, in parte da persona di mia fiducia, su due fogli per pagine quattro e gran parte di questa quinta e sottoscritto alle ore undici e minuti primi ventisei.

Sottoscritto in originale:

Ferrero Caterina

Aime Roberto

Elio Quaglia Notaio
(impronta del sigillo)