

AREA VERDE
UNITA' IMMOBILIARE (D)
245 mq

M.G.

PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:100



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2021 110850 0006

VALIDO FINO AL : 31/12/2022



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: 6	<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: RIVAROLO CANAVESE Indirizzo: VIA BAUDINO MARIA snc Piano: 0 Interno: D Coordinate GIS: 45.293959 7.724397	Zona climatica: E Anno di costruzione: 2020 Superficie utile riscaldata (m²): 76.56 Superficie utile raffrescata (m²): 0.0 Volume lordo riscaldato (m³): 420.5 Volume lordo raffrescato (m³): 0.0
---	--	--

Comune catastale: H340	Sezione:	Foglio: 34	Particella: 412
Subalterni: Da: 14 A: 14 Da: A:	Da: A:	Da: A:	Da: A:
Altri subalterni:			

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.

Prestazione energetica del fabbricato <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					Prestazione energetica globale + Più efficiente - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA A4 EP _{gI,nren} (kWh/m²anno): 33.94	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A3 EP _{gI,nren} (kWh/m²anno): 44.49 Se esistenti: EP _{gI,nren} (kWh/m²anno):
INVERNO	ESTATE								

INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI
 Dott. Ing. SARA BARONETTO
 n. 12684 W

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata tra:
MARTIGNON COSTRUZIONI S.a.s. con sede legale in Orbassano Via Cernaia n° 8 rappresentata dal Sig. MARTIGNON Lorenzo residente in Orbassano Via Cernia 8, parte "promettente venditrice", in seguito denominata per brevità "venditrice" da una parte

E

CAVALLO GESSICA NATA A COURGNE' 9/2/1991
CULGSC91 B49D208U residente a Torino Via Boston 96

Premesso che:

La venditrice è proprietaria, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio De Giovanni del 7 aprile 2009 rep.12784/3646 del terreno sito nel Comune di Rivarolo Canavese -TO- Fraz. Argentera

Individuato con la sigla lotto EFG del PEC R 31 2, censito al C.T. Foglio 34 nn. 352, 353, 354.

In data 17/03/2020 il Comune di Rivarolo Canavese ha rilasciato il permesso di costruire n. 261/2019 per la costruzione di un edificio residenziale a 2 piani f.t. costituito da 6 unità immobiliari ed annesso adiacente basso fabbricato ad uso box auto.

la costruzione in oggetto dovrà avvenire in conformità alle vigenti norme in materia di rendimento energetico nell'edilizia (d.lgs. 192/2005, L.R. 13/2007).

Il compendio in questione è stato oggetto di convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rivarolo Canavese in data 27/10/2006 rogito notaio Giulio BIJNO rep.18816 e variante approvata con deliberazione della G.C. n. 213 del 19/09/2019.

Ciò premesso, si conviene quanto segue:

1) le premesse di cui sopra formano parte integrante del presente contratto;

2) la venditrice promette di vendere all'acquirente, che a sua volta promette di acquistare, le seguenti porzioni immobiliari per se o per persona da nominare, salvo approvazione della venditrice:

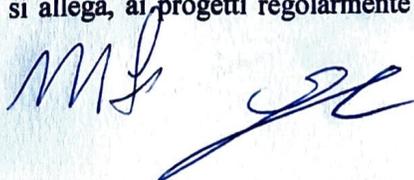
- Alloggio n. D

- Box B

per una migliore identificazioni le parti fanno riferimento alle planimetrie allegate, nelle quali le porzioni immobiliari in oggetto della promessa di vendita sono identificate come sopra. Le planimetrie, controfirmate dalla venditrice e dall'acquirente, formano parte integrante della presente scrittura.

Alle porzioni immobiliari oggetto della promessa di vendita competerà una proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni, quali definite all'art. 1117 del C.C. , in ragione dei millesimi di comproprietà che saranno definiti in sede di regolamento di condominio che sarà predisposto dalla venditrice. L'identificazione definitiva delle parti comuni sarà effettuata dalla venditrice dopo che la stessa avrà potuto determinare la possibile utilizzazione dell'area edificabile e realizzare tutte le opere relative.

A questo scopo, l'acquirente conferisce, con la firma della presente, mandato irrevocabile alla venditrice, affinché la stessa predisponga il regolamento di condominio, dato per rato ed valido l'operato della venditrice. L'acquirente si impegna a rispettare le norme del redigendo regolamento di condominio senza eccezione alcuna. Le porzioni immobiliari saranno compravendute franco e libere da debiti, ipoteche, trascrizioni in pregiudizio pesi e gravami in genere ad eccezione del l'eventuale mutuo fondiario e verranno costruite a regola d'arte in conformità al capitolato che si allega, ai progetti regolarmente approvati e nel rispetto dei diritti dei terzi.



3) Le porzioni immobiliari sopra descritte rese finite ed ultimate in ogni loro parte a totale cura e spesa della venditrice saranno compravendute al prezzo di Euro 202.000 + I.V.A. (Euro Duecento due mila /100 + I.V.A.) comprensivo degli oneri inerenti a dazi, collaudi, concessioni (compresa abitabilità, eventuali convenzioni con i vicini e con il comune, contributi di urbanizzazione o miglioria e quant'altro necessario).

L'acquirente versa contestualmente alla firma del presente atto la somma di Euro 10.000 + I.V.A. (Euro Dieci mila /100 + I.V.A.) che resterà presso la venditrice e di cui la presente dà quietanza. Tale somma viene versata e ricevuta a titolo di caparra confirmatoria.

L'ulteriore parte di detto prezzo verrà pagata come segue

-Euro 10.000 + I.V.A. (Euro Dieci mila /100 + I.V.A.) entro il 19/07/2021
-Euro..... + I.V.A. (Euro..... /100 + I.V.A.) entro il
-Euro..... + I.V.A. (Euro..... /100 + I.V.A.) entro il
-Euro 182.000 + I.V.A. (Euro centottantadue mila /100 + I.V.A.) all'atto notarile

4) Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del prezzo entro due mesi dalla scadenza e secondo le modalità stabilite all'art. 3 della presente scrittura, produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. con diritto della parte venditrice ad incamerare la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria, quale risarcimento danni. Tutte le altre somme saranno restituite alla parte acquirente defalcate dall'I.V.A. e solo dopo che la parte venditrice abbia rivenduto l'immobile in oggetto.

Qualora l'inadempimento o il ritardo del pagamento anche di una sola rata del prezzo si verifichi dopo la consegna dell'immobile oggetto della presente scrittura, e la venditrice abbia esercitato la facoltà di avvalersi della suddetta clausola risolutiva espressa, essa avrà diritto, oltre al pagamento della penale come sopra stabilita, anche all'immediata restituzione dell'immobile stesso, libero da persone o cose.

5) Qualsiasi variazione circa la suddivisione e la finitura dei locali dovrà essere concordata dall'acquirente con la venditrice. La venditrice accoglierà o meno la richiesta stessa. Le spese relative a tali variazioni dovranno essere pagate anticipatamente per il 50% e il saldo versato al momento della consegna. Per la loro esecuzione la venditrice non assume impegno di tempo e pertanto la consegna delle opere in contratto non potrà essere subordinata alla loro ultimazione o all'ultimazione delle opere ad esse dipendenti.

6) La venditrice si riserva la facoltà di apportare agli immobili modifiche, in dipendenza di disposizioni delle competenti autorità. Nel caso in cui tali modifiche dovessero alterare la consistenza delle porzioni immobiliari in contratto, sarà effettuato il conguaglio del prezzo di vendita. La venditrice si riserva inoltre la facoltà di far passare tubazioni o condotte, senza dar luogo ad ingombri molesti, sia nelle porzioni immobiliari oggetto della promessa di vendita, sia negli enti comuni fino alla concessione della licenza di abitabilità, senza che ciò possa dar luogo a opposizioni o pretese da parte dell'acquirente. La venditrice si riserva la facoltà di passo in tutti gli enti comuni, per cose o persone, fino al completamento di tutte le opere edilizie relative all'intero complesso immobiliare.

7) Le porzioni immobiliari oggetto della promessa di vendita saranno ultimate indicativamente entro diciotto mesi dall'inizio lavori fatto salvo l'eventuale ritardo dovuto a causa di forza maggiore o caso fortuito che dovessero verificarsi. Relativamente alle opere di carattere generale esterne al fabbricato l'eventuale ritardo dell'ultimazione non potrà in nessun caso essere indicato come motivo di risoluzione o di risarcimento dei danni. La venditrice darà comunicazione all'acquirente dell'ultimazione delle opere esterne, e fisserà giorno e ora per gli accertamenti in sito. Eventuali difetti che si dovessero manifestare nelle opere o negli impianti entro un anno dalla consegna verranno prontamente eliminati a cura e spesa della venditrice e senza ciò limitare la responsabilità della stessa che rimarrà quella dell'ex art. 1669 C.C.

Il godimento delle porzioni immobiliari promesse avrà decorrenza dalla data di consegna, e pertanto da tale data in avanti saranno a favore e a carico dell'acquirente frutti e rendite, oneri e spese. In particolare faranno carico all'acquirente dal giorno della consegna, le spese condominiali, nessuna esclusa, nonché dei servizi. Il loro mancato o parziale pagamento sarà considerato inadempimento contrattuale ad ogni effetto di legge e della presente scrittura.

M P *SA*

8) Proprietà e possesso si trasferiranno al momento del rogito notarile, che verrà stipulato secondo quanto stabilito dal successivo punto 10. L'acquirente, anche in relazione al mandato irrevocabile sopra conferito (art. 1), si impegna a rispettare e far rispettare ai suoi aventi causa il regolamento di condominio che verrà redatto dalla venditrice a suo tempo. L'amministrazione del condominio sarà tenuta dalla venditrice, a spese del condominio, fino ad un anno dal termine dei lavori edificatori degli immobili. Al termine di tale amministrazione, i condomini dovranno provvedere alla nomina dell'amministratore di condominio, al quale la promettente consegnerà, con verbale a suo carico, gli enti e gli impianti comuni, previo accertamento della loro completezza e funzionalità.

9) Se dopo la consegna delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto, l'acquirente rimarrà inadempiente al pagamento anche di una sola delle rate del prezzo, così come pattuite alla precedente clausola 3, essa è tenuta a riconoscere interesse moratorio pari al 20% annuo alla parte venditrice, fermo restando il diritto della società MARTIGNON COSTRUZIONI di pretendere l'immediata restituzione dell'immobile.

10) La stipula dell'atto notarile di vendita dovrà avvenire a rogito notaio designato dalla venditrice e solo dopo il pagamento del saldo del prezzo. La data del rogito notarile, sarà concordata tra le parti entro sei mesi dalla consegna dell'immobile. Le porzioni immobiliari verranno vendute a corpo e non a misura con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento del rogito, con tutte le azioni, ragioni, pertinenze ed accessioni, nonché con tutte le inerenti servitù attive e passive risultanti dal titolo di possesso.

11) L'acquirente prende atto che i proprietari del piano terreno hanno in esclusiva l'uso del terreno antistante la proprietà, come ben più visibile sulla planimetria del piano terra. La venditrice garantirà ai sensi di legge la piena e libera proprietà delle porzioni immobiliari, nonché la libertà da pesi e vincoli ad eccezione di quelli che verranno a determinarsi in dipendenza della costituzione del condominio e del perfezionamento di eventuali convenzioni con i confinanti, con il comune e dell'eventuale mutuo fondiario. Dal giorno della consegna saranno a beneficio e a carico del promesso acquirente tutti gli oneri. Gli interessi corrisposti ai sensi del presente contratto, in quanto corrispettivi del godimento dell'immobile, non saranno mai ripetibili in caso di risoluzione del contratto per qualunque motivo. Il compratore accetta fin da ora le norme generali che regoleranno la comproprietà dell'intero stabile, risultanti dal regolamento di condominio che il venditore è autorizzato a predisporre e depositare intendendosi il medesimo sin d'ora accettato dal promesso acquirente.

12) La venditrice eseguirà la costruzione entro i termini e con le caratteristiche previste dalla legge ai fini del godimento delle eventuali vigenti agevolazioni fiscali e svolgerà tempestivamente le pratiche necessarie per il loro riconoscimento, nonché provvederà a quanto necessario per l'ottenimento della licenza di abitabilità, senza peraltro prestare garanzia circa il tempo del rilascio del relativo certificato.

Ove la consegna delle porzioni immobiliari avvenisse prima della licenza di abitabilità, l'acquirente potrà disporne ai soli fini della predisposizione delle unità stesse, assumendo sin d'ora l'impegno a non utilizzarle ai fini cui sono destinate e a manlevare la venditrice da eventuali sanzioni anche amministrative conseguenti alla prematura occupazione ed utilizzo delle unità immobiliari in oggetto.

Spese e tasse dell'atto notarile saranno a carico della parte acquirente.

L'impresa si impegna a mantenere il prezzo della presente vendita invariato, qualsiasi causa di forza maggiore potesse intervenire.

13) La registrazione, ai soli fini fiscali, del presente contratto è a carico dell'acquirente, si dispensa pertanto il venditore da future responsabilità.

14) L'immobile sarà in classe "A"

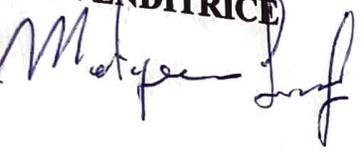
15) La vendita dell'immobile è subordinata all'accettazione del mutuo, le somme versate, decurtate dell'IVA, verranno restituite alla rivendita dell'immobile medesimo.

16) La presente scrittura è un preliminare di compravendita e non produce effetti traslativi della proprietà.

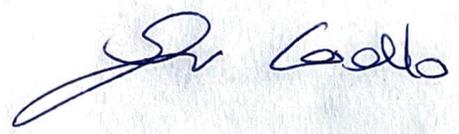
17) Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei propri dati al fine della compravendita immobiliare.

Rivarolo C.se, li 17/07/2021
Letto confermato e sottoscritto

LE PARTI

LA VENDITRICE


L'ACQUIRENTE

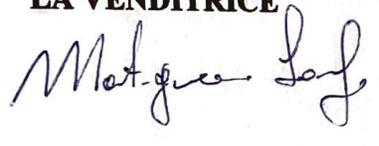


Si approvano espressamente le seguenti clausole da intendersi esplicitamente richiamate : premessa - 2 - 3 -
4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17.

Rivarolo C.se, li 17/07/2021

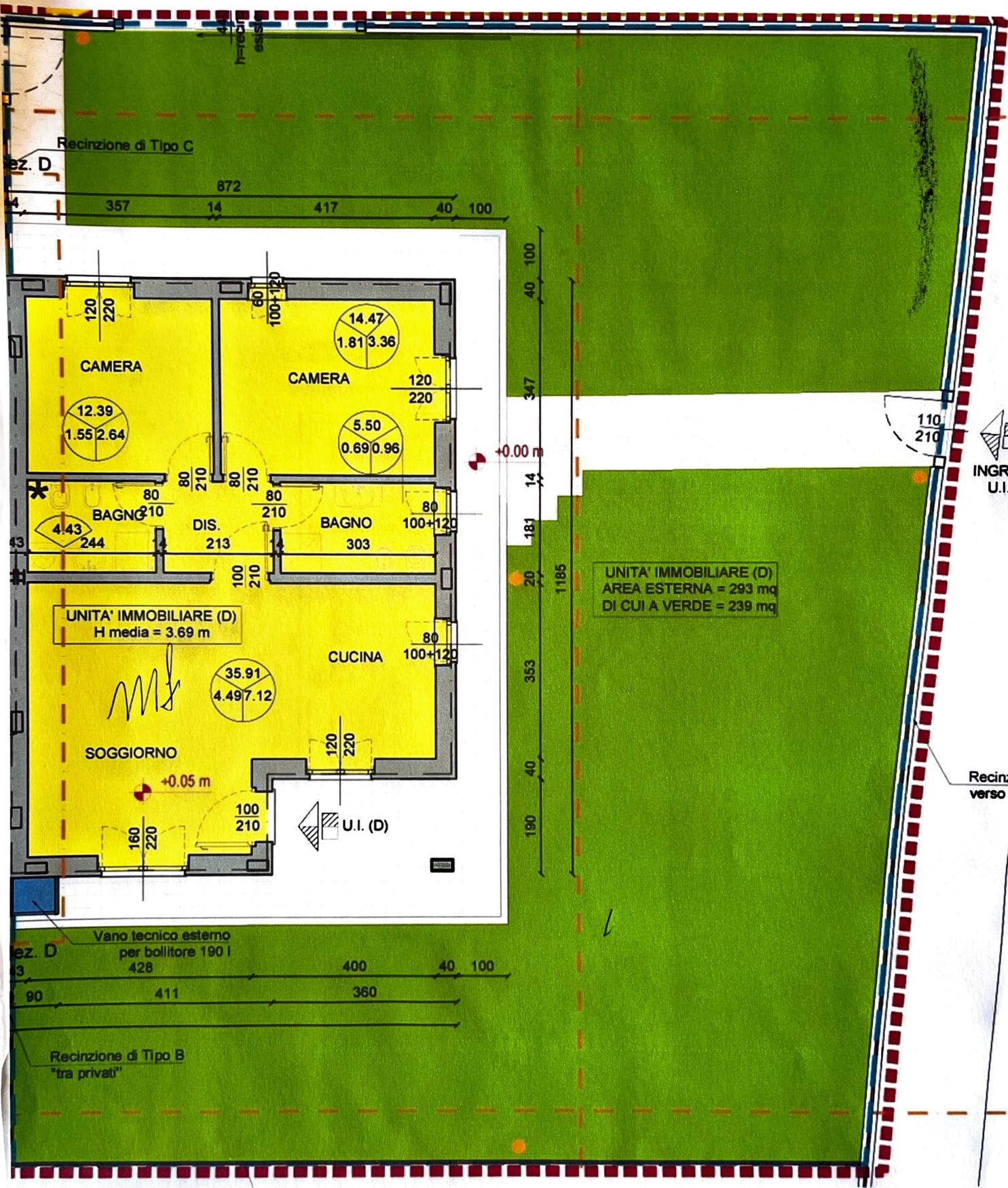
Letto confermato e sottoscritto.

LE PARTI

LA VENDITRICE


L'ACQUIRENTE





Recinzione di Tipo C

sez. D
 357 14 417 40 100
 872

120 220
 CAMERA
 12.39
 1.55 2.64

14.47
 1.81 3.36
 CAMERA

80 210 80 210
 BAGNO
 4.43
 244

DIS.
 213

80 210 80 210
 BAGNO
 5.50
 0.69 0.96
 303

UNITA' IMMOBILIARE (D)
 H media = 3.69 m

SOGGIORNO

35.91
 4.49 7.12

CUCINA

U.I. (D)

UNITA' IMMOBILIARE (D)
 AREA ESTERNA = 293 mq
 DI CUI A VERDE = 239 mq

sez. D
 Vano tecnico esterno
 per bollitore 190 l
 428 400 40 100
 90 411 360

Recinzione di Tipo B
 "tra privati"

INGRE
 U.I.

Recinz
 verso s

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Rivarolo Canavese
Via Maria Baudino

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 412
Subalterno: 14

Compilata da:
Vercelli Roberta
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino

N. 7710

Planimetria
Schema n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRENO

