

Condizioni di vendita da parte della Società “Cervino S.p.a.” di immobili siti in Comune di Valtournenche (AO), Frazione Breuil-Cervinia.

#### PREMESSO

1) che la Società “Cervino S.p.a.” è titolare del diritto di piena proprietà degli immobili siti in Valtournenche (AO) ed *infra* meglio descritti;

2) che il Consiglio di Amministrazione di Cervino S.p.a. con delibera in data 15 marzo 2021 ha deliberato di procedere alla vendita dei suddetti immobili, mediante asta pubblica;

3) che la vendita dovrà avvenire in conformità a quanto stabilito nella precitata deliberazione consiliare.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale, si riportano qui di seguito:

#### PATTI E CONDIZIONI DELLA VENDITA

##### DESCRIZIONE IMMOBILI.

La Società “Cervino S.p.a.” vende e cede la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili siti nel territorio del Comune di VALTOURNENCHE, in Frazione Breuil Cervinia:

- A -

\* **intero fabbricato** di civile abitazione denominato “*Villa Freddolina*” censito a Catasto Fabbricati al Foglio 7 con il n. 339, entrostante a terreno pertinenziale della superficie catastale di mq. 1821 (milleottocentoventuno) distinto a Catasto Terreni con i medesimi identificativi di Foglio e numero di mappa; il tutto posto alle seguenti coerenze elencate da nord in senso orario: mappali nn. 555, 1509, 340, 1583, 582, 998 e 305, tutti del Foglio 7 di mappa del Comune di Valtournenche, così costituito:

- **appartamento n. 339 (trecentotrentanove) sub. catastale 1 (uno)** articolato

su due piani collegati da scala interna e comprendente: ingresso su soggiorno, cucina, tre vani, disimpegno, terrazzo e portico a sud, in piano terra; cinque camere, due bagni, w.c. e due balconi, in piano primo;

con annessi due cantine e ripostiglio in piano primo sotterraneo e soffitta in piano secondo;

- **appartamento n. 339 (trecentotrentanove) sub. catastale 2 (due)** in piano terreno comprendente atrio di ingresso, cucina e due camere con annessi bagno e centrale termica in piano primo sotterraneo e altra cantina in piano secondo sotterraneo.

Si precisa che gli immobili vengono trasferiti completi di arredo, nello stato di fatto in cui si trovano.

**Dati Catastali** - Le suddette unità immobiliari risultano censite a Catasto del Comune di **VALTOURNENCHE** come segue:

*.. per il fabbricato, a Catasto Fabbricati:*

**Foglio 7 n. 339 sub. 1** in FRAZIONE BREUIL-CERVINIA, piani S1-T-1, zona 1, categoria A/7, classe 2, vani 12, rendita catastale € 3.284,67;

**Foglio 7 n. 339 sub. 2** in FRAZIONE BREUIL-CERVINIA, piani S1-2-T, zona 1, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 1.231,75;

oltre ai beni comuni non censibili distinti al **Foglio 7 con il n. 339 sub. 3.**

*.. per il terreno pertinenziale, a Catasto Terreni:*

**Foglio 7 n. 339** qualità ente urbano - di are 18,21 (are diciotto e centiare ventuno) - senza redditi.

**- B -**

\* **appezzamento di terreno** sito in zona non agricola e posto a sud del fabbricato *de quo*, distinto a Catasto Terreni del detto Comune come segue:

**Foglio 7 (sette) n. 1583 (millecinquecentoottantatre), già n. 583/parte**  
qualità incolto produttivo - di are 00,98 (are zero zero e centiare novantotto) -  
R.D.E. 0,01 R.A.E. 0,01.

**Prezzo a base d'asta:** € 2.150.000,00 (I.V.A. esclusa).

Per quanto concerne i confini degli immobili viene fatto pieno ed espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie, delle mappe catastali e dei libri censuari.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA':

Nel contratto di vendita, inoltre, verrà riportato quanto segue:

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, numero 52, la parte venditrice, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, dichiara che:

- \* l'intestazione e identificazione catastale dei beni alienati appare corretta e conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- \* le planimetrie sono conformi a quelle depositate in catasto;
- \* lo stato di fatto dei beni alienati è conforme alle risultanze sia dei dati catastali sopra riportati sia delle planimetrie.

#### ACCESSORI

Con i beni trasferiti sono comprese le relative servitù attive e passive, le pertinenze, le accessioni, le acque irrigue abituali eventualmente esistenti, i passaggi attivi e passivi sin qui praticati ed ogni altro diritto di qualunque genere o natura agli stessi inerente; nulla di escluso né di riservato a favore della parte venditrice.

#### PRECISAZIONI

Gli immobili presentano dei beni comuni con l'adiacente "Villa Lora" e, in particolare: gli impianti Tv, il bombolone interrato di GPL che fornisce il gas per la cucina e gli impianti di alimentazione elettrica e dell'acquedotto con i relativi contatori, come

meglio evidenziato nella planimetria.

È obbligo di parte acquirente provvedere ai relativi distacchi ed alla realizzazione di impianti autonomi per l'immobile, ad eccezione dell'impianto dell'acquedotto che manterrà in servitù.

#### **GARANZIE**

La parte venditrice garantisce di avere la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità dei suddetti immobili e la loro libertà da pesi, servitù non apparenti, ipoteche, trascrizioni, liti pendenti, oneri fiscali per arretrati di imposte di qualunque natura, iscrizioni pregiudizievoli e presta pertanto alla parte acquirente le ordinarie garanzie di legge e la manleva per ogni caso di evizione o molestia nel possesso.

#### **PAGAMENTI.**

Il saldo del corrispettivo, nella misura risultante dal verbale di aggiudicazione definitiva, dovrà essere corrisposto alla Società venditrice in sede di stipula del contratto definitivo mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla Cervino S.p.A.

#### **DICHIARAZIONE IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA.**

Per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati dal Comune di Valtournenche nulla osta all'esecuzione dei lavori di nuova costruzione in data 28 maggio 1958, autorizzazione ai lavori di posa di un serbatoio Gpl interrato in data 29 gennaio 1997, concessione-autorizzazione in sanatoria n. 467 del 7 maggio 1997, autorizzazione ai lavori sul manto di copertura e sui serramenti esterni in data 2 luglio 1997, certificato di abitabilità in data 14 dicembre 1998.

#### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

Ai sensi della L.R. 26/2012 sono stati redatti dall'Ing. Edoardo Rio in data 17 maggio 2015 Codice APE-L654-1389-I-002 e Codice APE-L654-1389-I-001, i relativi

attestati in ordine alla prestazione energetica degli immobili.

### **REGIME FISCALE.**

Si richiede l'applicazione delle aliquote di cui all'art. 1 - primo comma - Tariffa, parte 1, allegata al D.P.R. n. 131/1986, in quanto trattasi di acquisto di intero fabbricato urbano e terreno non agricolo.

### **DICHIARAZIONI AI FINI FISCALI**

1) – Gli immobili costituiscono trasferimenti esenti da I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8 bis D.P.R. 633/1972, così come modificato dall'articolo 35, ottavo comma, della Legge 4 agosto 2006, numero 248 di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006, numero 223, e pertanto soggetti alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale.

2) - AGEVOLAZIONI PRIMA CASA (Legge 28 dicembre 1995 numero 549):  
(SOLO SE GLI ACQUIRENTI SONO PERSONE FISICHE, OVE NE RICORRANO I PRESUPPOSTI).

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni previste dalla vigente normativa in materia di prima casa (imposte di registro 2%, ipotecarie e catastali fisse):

- la parte acquirente dichiara:

a) - di voler trasferire la propria residenza nel Comune di Valtournenche entro diciotto mesi dalla data odierna;

b) - di non essere titolare in via esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui le situati gli immobili in oggetto;

c) - di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto con le agevolazioni di cui alla presente legge né con

quelle delle precedenti leggi in materia di prima casa;

- entrambe le parti Contraenti dichiarano che i locali trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale numero 218 del 27 agosto 1969.

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

3) - Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005, numero 266 (legge finanziaria 2006) e successive modificazioni ed integrazioni (SOLO SE GLI ACQUIRENTI SONO PERSONE FISICHE), le parti richiedono che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986, numero 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato ed a tal fine precisano quanto segue:

a) - che la parte acquirente del presente immobile è persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

b) - che oggetto della cessione di cui al presente atto sono immobili ad uso abitativo e relative pertinenze;

c) - che il valore dei beni di cui alla lettera b), determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986, numero 131, è pari ad € 521.646,51;

d) - che, pertanto, in relazione ai beni di cui alla lettera b), la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è pari all'importo sopra riportato.

**SPESE.**

Tutte le spese del contratto di compravendita, annesse e dipendenti, vengono assunte per intero dalla parte acquirente.