

**Dott. Francesco Mannarella**

Notaio

24121 Bergamo - Via A. Locatelli, 23

Tel 035/232778 r.a. - Fax 035/225923

e-mail: fmannarella@notariato.it

Repertorio n. 95032

Raccolta n. 67855

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno sette del mese di novembre.

7.11.2023

In Bergamo, via Locatelli n. 23.

Avanti a me dott. Francesco Mannarella Notaio in Bergamo, con studio in via Locatelli n. 23, iscritto nel Collegio Notarile di Bergamo,

SONO PRESENTI

- GIAVAZZI Giacomo, nato a Bergamo il 27 settembre 1964, domiciliato in Bergamo, Piazzale della Repubblica n. 1, presso la sede sociale,

che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di curatore fallimentare della società

**"EDIL-GROUP S.R.L."**

con sede in Bergamo, Piazzale della Repubblica n. 1, capitale sociale Euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bergamo: 02437840164, numero di iscrizione nel Repertorio Economico Amministrativo: BG-289418;

tale nominato in data 24 dicembre 2013,

a quanto infra autorizzato in forza di provvedimento n. 330/13 - n. 274 emesso dal Giudice Delegato in data 29 maggio 2023 (Ist. n. 191 dep. 26 maggio 2023), previo ottenimento del parere favorevole del Comitato dei Creditori, che, in copia conforme all'originale, viene allegata al presente atto sotto la **lettera "A"**;

parte venditrice;

- BIROLINI Marco, nato a Bergamo il 12 dicembre 1968, domiciliato per la carica in Ranica (BG), presso la sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Amministratore e legale rappresentante della società

**"PODONA S.R.L."**

con sede in Ranica (BG) via Guglielmo Marconi n. 123/c, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bergamo: 04620820169, numero d'iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo: BG-476628;

munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione in forza del vigente statuto sociale;

parte acquirente.

I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto anzitutto

premettono

- che, con atto di compravendita a mio rogito in data 3 settembre 2002 n. 29159/15905 di repertorio, registrato a Bergamo il 6 settembre 2002 al n. 6399 serie 1T, trascritto ivi il 7 settembre 2002 ai n.ri 40209/29160, la società EDIL-GROUP S.R.L. acquistava un complesso immobiliare a destinazione in-

Registrato a Bergamo  
il 09/11/2023  
al n. 48435  
serie 1T



**E**  
COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Protocollo  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024  
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

dustriale in Comune di Orio al Serio, comprendente un corpo

di fabbrica principale e tre corpi accessori, con annessa area di sedime e scoperta di pertinenza; il tutto distinto in catasto terreni, al foglio 9 (convenzionale), con il mappale 212 (ha. 0.87.60) ed in catasto fabbricati, al foglio 4, con il mappale 212 sub.ni 1, 2, 3, 4 e 5;

- che la società EDIL-GROUP S.R.L., previa presentazione al Comune di Orio al Serio delle denunce di inizio attività infra citate, provvedeva a ristrutturare e ad ampliare il complesso immobiliare come sopra acquistato, realizzando una nuova palazzina e così costituendo due fabbricati indipendenti fra loro;

- che, per il conseguente adeguamento catastale, venivano presentati presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo i seguenti modelli:

... denuncia di cambiamento n. 171637 in data 8 luglio 2004, per divisione del mappale 212 (ha. 0.87.60) e costituzione dei mappali 212 (ex 212/a - ha. 0.61.66) e 1548 (ex 212/b - ha. 0.25.94);

... denuncia di variazione protocollo n. BG0181005 in data 19 luglio 2004, per fusione di quanto al mappale 212 sub.ni 1, 2 e 3 e costituzione di separate porzioni da individuarsi con il mappale 212 sub.ni 701 (beni comuni non censibili), 702 (deposito) e con il mappale 1548 sub.ni 701 (area urbana di mq. 1.290), 702 (beni comuni non censibili), 703 (negozi), 704 (ufficio), 705 (ufficio) e 706 (magazzino);

... denuncia di variazione protocollo n. BG0265635 in data 2 novembre 2004, per fusione di quanto al mappale 1548 sub.ni 701 (area urbana di mq. 1.290) e 702 (beni comuni non censibili) e costituzione di due separate porzioni da individuarsi con il mappale 1548 sub.ni 707 (beni comuni non censibili) e 708 (area urbana di mq. 1.369);

- che in forza di variazione identificativi per allineamento mappe protocollo n. 16/2018 del 28 novembre 2018, il foglio 4 veniva sostituito dal foglio 3;

- che, con sentenza emessa in data 24 dicembre 2013, il Tribunale di Bergamo dichiarava il fallimento della società "EDIL-GROUP S.R.L." e nominava curatore il dottor Giacomo Giavazzi;

- che, in adempimento delle modalità e delle pubblicità disposte nel Programma di liquidazione ex articolo 104-ter della Legge Fallimentare, in relazione agli enti distinti con il mappale 212 sub.ni 702, 4 e 5 e con il mappale 1548 sub. 708, veniva esperita gara pubblica competitiva ex articolo 107 L.F.;

- che, con verbale di aggiudicazione in data 12 settembre 2023, quanto in contratto veniva aggiudicato in via definitiva alla società "PODONA S.R.L.", qui costituita.

Ciò premesso

i comparenti convergono e stipulano quanto segue:

E

COMUNE DI ORIO AL SERIO

Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024

Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Art. 1 (oggetto)

Il dottor GIAVAZZI Giacomo, nella predetta qualità di curatore del fallimento della società "EDIL-GROUP S.R.L.", vende e trasferisce con ogni garanzia di legge alla società "PODONA S.R.L.", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà del sotto descritto compendio immobiliare:

**IN COMUNE DI ORIO AL SERIO**

alla via Portico n. 15:

a.

- intero fabbricato con annessa area di sedime e scoperta di pertinenza, disposto su due piani fuori terra (oltre ad una piccola porzione al piano ammezzato) e su un piano seminterrato, collegati mediante scale interne, composto da:

... ampia zona open space destinata a deposito-logistica, tre uffici, antibagno e bagno al piano rialzato; due zone di deposito e due coperture praticabili al piano primo; disimpegno al piano ammezzato; ampia zona di deposito con blocco spogliatoi e servizi al piano seminterrato (accessibile mediante rampa esterna);

- n. 2 (due) cabine elettriche al piano terra.

Quanto in oggetto risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio - Catasto Fabbricati, al foglio 3, come segue:

**mappale 212 sub. 702** - via Portico n 15, P. S1-T-1, Cat. D/7,  
Rendita Euro 21.000,00;

giusta denuncia di variazione protocollo n. BG0181005 presentata in data 19 luglio 2004;

**mappale 212 sub. 4** - via Portico n 15, P. T, Cat. D/1,  
Rendita Euro 260,00;

**mappale 212 sub. 5** - via Portico n 15, P. T, Cat. D/1,  
Rendita Euro 70,00;

giusta denuncia di nuova costruzione protocollo n. C/02656 presentata in data 22 aprile 1986 (in atti dal 10 giugno 2004), a cui ha fatto seguito la variazione identificativi per allineamento mappe protocollo n. 16/2018 del 28 novembre 2018.

Precisandosi che:

... il **mappale 272 sub. 701** individua i beni comuni non censibili (piazzale al piano terra, scivolo al piano seminterrato);

... l'area di sedime e scoperta di pertinenza del fabbricato risulta individuata in Catasto terreni, al foglio 3, con il **mappale 212** - ha. 0.64.98, ente urbano.

b.

- porzione di area urbana al piano terra, pertinenziale alle unità immobiliari sopra descritte, distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio - Catasto Fabbricati, al foglio 3, come segue:

**mappale 1548 sub. 708** - via Portico n. 15, P. T,

Cat. F/1, Mq. 1.369;

giusta denuncia di variazione protocollo n. BG0265635 presentata in data 2 novembre 2004, a cui ha fatto seguito la variazione identificativi per allineamento mappe protocollo n. 16/2018 del 28 novembre 2018.

\* \* \*

CONFINI in un sol corpo: da un lato mappali 1009 e 767 ed enti al mappale 1548 sub.ni 711, da un secondo lato via Portico, da un terzo lato ragioni al mappale 213, salvo altro.

\* \* \*

La parte venditrice non rende alcuna dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, in quanto il presente atto negoziale conserva una "natura coattiva", trattandosi di operazione strumentale al completamento della procedura concorsuale in corso.

#### Art. 2 (provenienza e garanzie)

Il dottor GIAVAZZI Giacomo, nella predetta qualità di curatore del fallimento della società "EDIL-GROUP S.R.L.", dichiara che l'area sulla quale è stato edificato quanto in oggetto è pervenuti alla società fallita in virtù dei titoli citati in premessa; atti ai quali viene fatto pieno riferimento per quanto riguarda patti, clausole, condizioni e servitù ivi contenuti o richiamati.

La parte venditrice garantisce altresì la legittima proprietà e la piena disponibilità del compendio edilizio in contratto, nonché la libertà del medesimo da qualunque vincolo, onere e formalità pregiudizievole, ad eccezione dei seguenti gravami:

- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 30 maggio 2013 ai n.ri 21870/3309, a favore del signor COPPOLA Vincenzo (nato a Reggio di Calabria il 10 luglio 1957);
- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 5 luglio 2013 ai n.ri 27584/4403, a favore della signora MARTINELLI Adele (nata a Bergamo il 9 aprile 1975);
- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 8 luglio 2013 ai n.ri 27789/4444, a favore di "Fallimento Arca di Fabrizio Ruggeri & C. SAS" con sede in Cremona;
- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 8 luglio 2013 ai n.ri 27872/4450, a favore del signor MASERA Alessandro (nato a Sondrio il 10 febbraio 1958);
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bergamo il 27 febbraio 2014 ai n.ri 7600/5578, a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento Edil-Group S.R.L.";

formalità che verranno ordinate di cancellazione dagli immobili in contratto in forza di provvedimento emesso dal Giudice Delegato, che il Curatore si impegna ad ottenere nel più breve tempo possibile.

Le spese relative all'effettiva cancellazione saranno a carico della parte acquirente.

#### Art. 3 (pertinenze, servitù, patti speciali)

<b>E</b>
COMUNE DI ORIO AL SERIO Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, libero da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, anche nascente per destinazione del padre di famiglia.

La parte venditrice evidenzia alla parte acquirente che l'area sulla quale insiste il compendio immobiliare in oggetto e la relativa area pertinenziale risultano interessate dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

--- convenzione per l'attuazione di programma integrato di recupero per ampliamento e ristrutturazione di immobile in disuso in Via Portico a fini commerciali, di cui all'atto in data 26 marzo 2004 n. 35776/20994 di mio repertorio, registrato a Bergamo il giorno 8 aprile 2004 al n. 3162 serie 1, trascritto ivi il 31 marzo 2004 ai n.ri 16872/11625;

--- convenzione integrativa di cui all'atto in data 27 giugno 2007 n. 50093/32291 di mio repertorio, registrato a Bergamo il 29 giugno 2007 al n. 9754 Serie 1T e trascritto ivi in data 2 luglio 2007 ai n.ri 42891/24347;

--- convenzione integrativa di cui all'atto in data 21 aprile 2010 n. 59306/39482 di mio repertorio, registrato a Bergamo il 29 aprile 2010 al n. 6166 Serie 1T e trascritto ivi in data 30 aprile 2010 ai n.ri 22790/13069.

In merito, la parte acquirente:

... subentra a tutti gli effetti nei diritti e nelle obbligazioni previste da dette convenzioni urbanistiche, liberando da ogni conseguente obbligazione la procedura;

... consapevole del contenuto di dette convenzioni e dei termini di adempimento delle obbligazioni e di efficacia delle stesse, si assume il rischio di ogni eventuale determinazione comunale che dovesse condurre alla risoluzione delle medesime convenzioni, rinunciando sin da ora a ogni conseguente rivendicazione di danno nei confronti della procedura.

Le parti intendono come qui espressamente riportati patti, clausole, condizioni e servitù contenuti o richiamati nei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 12 aprile 1978 n. 35204 di rep. notaio Grazioli, registrato a Bergamo il 12 aprile 1978 al n. 2643 mod. 71-M1, trascritto ivi il 4 maggio 1978 ai n.ri 10108/8565, con particolare riferimento alla destinazione a strada di una porzione dell'originario mappale 212 (ha. 1.25.00) con costituzione di servitù di passo pedonale, carraio e di posa di tubazioni, nonché alle servitù di metanodotto e di elettrodotto ivi richiamate;

- atto autentificato in data 24 luglio - 19 settembre 1980 n.ri 9721-10741 di rep. notaio Pannone, registrato a Bergamo il 24 settembre 1980 al n. 7097, trascritto ivi il 3 ottobre 1980 ai n.ri 22196/18185, portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'Enel ed a carico dell'originario mappale 212;

**E**

COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Protocollo

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024

Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

- atto autenticato in data 10 gennaio - 9 febbraio 1983 n.ri

44601-44811 di rep. notaio Grazioli, registrato a Bergamo il giorno 1 marzo 1983 al n. 2132 serie 2, trascritto ivi il giorno 11 marzo 1983 ai n.ri 5986/5005, portante costituzione di servitù a favore dell'Enel ed a carico dell'originario mappale 212;

- atto ricognitivo di enti comuni e costituzione di servitù a mio rogito in data 16 dicembre 2011 rep. n. 64190/43336, registrato a Bergamo il 22 dicembre 2011 al n. 20406 Serie 1T e trascritto ivi in data 23 dicembre 2011 ai n.ri 64358/38544 ed ai n.ri 64359/38545. In particolare, parte acquirente prende atto di quanto segue:

... veniva ivi costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio e di parcheggio a carico dell'area scoperta distinta con il mappale 1548 sub. 708 (di proprietà EDIL-GROUP SRL) ed a favore degli enti distinti con il mappale 1548 sub.ni 703, 704, 709, 710;

... la manutenzione ordinaria - da qualificarsi come pulizia del sito, realizzazione e rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale, mantenimento degli spazi verdi - veniva posta a carico del fondo dominante;

... le spese per il rifacimento del manto bituminoso venivano poste a carico del fondo servente per il 50% (cinquanta per cento) ed a carico dei fondi dominanti in parti uguali per il restante 50% (cinquanta per cento), mentre rimanevano in capo al fondo servente le restanti eventuali spese;

... per la suddivisione delle spese tra i soggetti del fondo dominante veniva fatto rinvio ad un successivo apposito regolamento;

... le società titolari della proprietà dei fondi dominanti prendevano atto che il mappale 1548 sub.708 è incluso in un Programma Integrato di Intervento approvato dal Comune di Orio Al Serio e per consentirne l'attuazione confermavano sin di allora di accettare lo spostamento temporaneo del luogo di esercizio delle servitù sopra costituite, per il tempo necessario all'esecuzione delle opere inerenti il lotto, e comunque non superiore ad anni uno dalla data di inizio dei lavori, come certificata dagli atti comunali;

... veniva precisato che il parcheggio andrà localizzato in area idoneamente attrezzata per lo scopo, di superficie non inferiore a quella del mappale 1548 sub. 708, e distante non più di metri 150 (centocinquanta) dalla sede attuale;

... si conveniva che la società EDIL-GROUP S.R.L., quale titolare del fondo servente, a conclusione delle opere previste dal suddetto Programma Integrato di Intervento (che potrebbero comportare la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano), avrebbe dovuto garantire ai titolari dei fondi dominanti il permanere della servitù a carico del mappale 1548 sub. 708 nella consistenza all'epoca costituita e nel rispetto dei parametri previsti dall'articolo 41 sexies della Legge

n. 1150/42 s.m.i. (per un numero non inferiore a 45 posti au-

to), ciò indipendentemente dal fatto che il conseguente diritto di parcheggio sia esercitabile su una superficie al piano terreno, così come sino ad allora praticato, oppure sui diversi piani (interrati o al di sopra del suolo) del parcheggio in progetto.

Art. 4 (dichiarazioni in materia urbanistica ed edilizia)  
La parte venditrice, con riferimento alle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, dichiara:

- che il complesso edilizio in contratto è stato edificato in ossequio ai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Orio al Serio:

... Concessione Edilizia n. 435 Registro Costruzioni - n. 302 Protocollo Generale in data 21 aprile 1980;

... Concessione Edilizia n. 497 Registro Costruzioni - n. 958 Protocollo Generale in data 20 maggio 1981;

.... Concessione Edilizia n. 498 Registro Costruzioni - n. 1146 Protocollo Generale in data 28 luglio 1981;

... Concessione Edilizia n. 518 Registro Costruzioni - n. 1498 Protocollo Generale in data 30 luglio 1981;

.... Concessione Edilizia n. 582 Registro Costruzioni - n. 1437 Protocollo Generale in data 25 giugno 1982;

.... Concessione Edilizia n. 586 Registro Costruzioni - n. 1436 Protocollo Generale in data 30 giugno 1982;

(autorizzazione di abitabilità n. 151/80 - n. 253/82 rilasciata dal medesimo Comune in data 15 febbraio 1983);

... Concessione Edilizia n. 623 Registro Costruzioni - n. 710 Protocollo Generale in data 29 marzo 1983;

(certificato di agibilità n. 151/80 rilasciata dal medesimo Comune in data 2 agosto 1983);

... Concessione Edilizia n. 633 - 300 Registro Costruzioni - n. 1664 Protocollo Generale in data 27 settembre 1983;

... Concessione Edilizia n. 311 - 644 Registro Costruzioni - n. 2886 Protocollo Generale in data 27 dicembre 1983;

... Concessione Edilizia n. 809 Registro Costruzioni - n. 3321 Protocollo Generale in data 8 marzo 1989;

- che in data 16 febbraio 2001 è stata protocollata dal Comune di Orio al Serio comunicazione di inizio lavori per opere interne di cui all'art. 26 della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

- che, in relazione alle opere di ristrutturazione e di ampliamento del complesso edilizio in oggetto, sono state presentate al Comune di Orio al Serio le seguenti denunce di inizio attività:

... D.I.A. n. 10951 protocollo in data 13 dicembre 2002;

... D.I.A. n. 1954 protocollo in data 26 febbraio 2004.

Dichiara, inoltre, che successivamente quanto in oggetto non ha subito alcuna modifica di struttura o di destinazione comportante l'obbligo di richiedere ulteriori provvedimenti autorizzativi.

E

COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024

Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di quanto evidenziato nella perizia di stima predisposta dal Geometra Fulvio Lotto e depositata negli atti della procedura, con particolare riferimento a quanto indicato alle pagine 5 (cinque), 6 (sei) e 7 (sette) della medesima, relativamente agli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche con il Comune di Orio Al Serio sopra citate nonché quanto indicato a pagina 8 (otto) relativamente a piccole difformità al piano rialzato.

La parte acquirente si dichiara edotta che, ai sensi della vigente normativa urbanistica, quanto sopra riportato corrisponde alle risultanze della precitata perizia, recepite in atto dal Notaio, al quale non fa carico né per legge, né per mandato di parte, alcuna incombenza di riscontro o di accertamento personale presso i competenti uffici.

Le parti contraenti danno atto che, in relazione al presente trasferimento, non trova applicazione la disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici, trattandosi di vendita eseguita nell'ambito di procedura competitiva costituente fase di procedimento esecutivo.

Con riferimento al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2003 n. 380, la parte venditrice dichiara non farsi luogo ad allegazione del certificato di destinazione urbanistica in quanto l'area in oggetto costituisce pertinenza di fabbricato censito in catasto fabbricati ed ha una superficie inferiore a mq. 5.000 (cinquemila).

Art. 5 (prezzo)

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro [REDACTED] oltre ad I.V.A. (applicandosi il meccanismo del reverse charge previsto dall'articolo 17, commi 5 e 6 lettera a-bis), del D.P.R. n. 633/72 e regolato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 25 maggio 2007), somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia corrispondente quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Dichiarazioni ai sensi dell'art. 35, comma 22 della Legge 4 agosto 2006 n. 248

Le parti contraenti, rese edotte delle responsabilità penali previste dalla legge in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, rendono le seguenti dichiarazioni:

- il corrispettivo della compravendita è stato pagato nel modo seguente:

... [REDACTED] mediante assegno circolare non trasferibile n. 6900428372-06 emesso da Banco BPM - filiale di Nembro in data 18 aprile 2023;

... [REDACTED] mediante assegno circolare non trasferibile n. 4900932758-07 emesso da Banco BPM - filiale di Nembro in data 20 aprile 2023;

E

COMUNE DI ORIO AL SERIO

Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024

Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI



... [redacted] mediante

assegno circolare non trasferibile n. 5900436856-02 emesso da Banco BPM - filiale di Nembro in data 21 aprile 2023;

... [redacted] mediante assegno circolare non trasferibile n. 9900104312 07 emesso dal Banco BPM filiale di Nembro in data 6 novembre 2023;

... [redacted] mediante assegno circolare non trasferibile n. 9900104313 08 emesso dal Banco BPM filiale di Nembro in data 6 novembre 2023;

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

\* \* \*

Le parti contraenti, confermando di essere state da me notaio informate sulla normativa in oggetto, espressamente dichiarano che non intendono avvalersi delle disposizioni portate dall'articolo 1 comma 63 lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificate dall'articolo 1 comma 142 della Legge 4 agosto 2017 n. 124.

Art. 6 (possesso)

La parte acquirente è stata immessa nel possesso giuridico di quanto in oggetto da oggi: da tale data decorrono a suo rispettivo profitto e carico utili ed oneri relativi.

Art. 7 (dichiarazioni fiscali)

La parte venditrice dichiara di optare (ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n. 8-ter) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633) per l'applicazione al presente contratto (avente a oggetto cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni da parte di impresa che ha eseguito i lavori di edificazione, ultimati da oltre cinque anni.

**Ai sensi del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347, Tariffa - articolo 1-bis e dell'articolo 10, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 347/90, al presente atto si applicano inoltre l'imposta ipotecaria del 3% (tre per cento) e l'imposta catastale dell'1% (uno per cento).**

Le spese inerenti la stesura e la registrazione del presente contratto sono a carico della parte acquirente.

\* \* \*

Ai sensi e per gli effetti della normativa antiriciclaggio di cui al D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231, sue modifiche ed integrazioni, le parti contraenti, ciascuna per quanto di spettanza, confermando di non essere Persone Politicamente Esposte, dichiarano:

- che gli scopi e la natura dell'operazione perfezionata con il presente atto sono esattamente quelli risultanti dalle dichiarazioni sopra rese;

- di fare espresso rinvio - per quanto attiene ai dati identificativi delle persone fisiche beneficiarie e quindi "titolari effettive" dell'attività svolta dalle società intervenute

te nel presente atto - alle risultanze del competente Registro delle Imprese alla data odierna.

Le parti contraenti dichiarano di essere edotte dei contenuti delle norme poste a protezione del trattamento dei dati personali (D.Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR).

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Richiesto ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su fogli cinque per diciotto pagine e tanto della presente quindi da me letto ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono alle ore undici e trenta.

F.TO GIACOMO GIAVAZZI

F.TO MARCO BIROLINI

F.TO FRANCESCO MANNARELLA NOTAIO

<b>E</b>
COMUNE DI ORIO AL SERIO Protocollo
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024 Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

29/05/2023

ALLEGATO " A " REP 95032/69855

N. 330/13

NUOVISSIMO RITO

n. 274

TRIBUNALE DI BERGAMO  
FALLIMENTO EDIL GROUP SRL  
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Magri  
Curatore: dott. Giacomo Giavazzi

\*\*\* \*\*

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE AD INDIRE VENDITA IMMOBILI CON  
PROCEDURA COMPETITIVA**

\*\*\* \*\*

Ill.mo sig. Giudice Delegato,

preg.mo Comitato dei Creditori,

premessso

- che risulta all'attivo fallimentare come da inventario la piena proprietà dei  
seguenti immobili ubicati nel comune di Orio al Serio (BG):

**Lotto A) Terreno edificabile – via Portico n. 15**

I beni sono attualmente identificati al Foglio 4 del Catasto Fabbricati del Comune  
di Orio al Serio come di seguito riportato:

mappale 212/702 cat. D/7 rendita 21.000,00 €

mappale 212/4 cat. D/1 rendita 260,00 € (cabina elettrica)

mappale 212/5 cat. D/1 rendita 70,00 € (cabina elettrica)

mappale 1548/708 area urbana di 1.369 mq..

- che per i beni in oggetto il geometra Fulvio Lotto su incarico della procedura  
ha redatto perizia di stima attribuendo agli stessi il valore di euro  
5.375.000,00;

**E**  
COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Firmatario CA: Serial#: 1d73df  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0004408/2024 del 23/03/2024  
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Firmato Da: GIAVAZZI GIACOMO Emesso Da: InfoCamera Qualified Electronic Signatures



Firmato Da: MAGRI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73de83095f8b61022ca83d70a75c7c1e



GIAVAZZI  
 ALISTA  
 24123 BERGAMO  
 x 035.4534085  
 164P27A794C  
 81220161

- che tali immobili sono gli ultimi rimasti da alienare e sono stati posti in vendita, come da programma di liquidazione e successive integrazioni, con numerose procedure competitive concluse con esito negativo per mancanza di offerenti;

- che, come indicato anche nella relazione relativa al secondo semestre 2022, trattasi di immobili difficilmente alienabili in quanto il piano regolatore del comune prevede, previa demolizione dei manufatti esistenti, la realizzazione di una struttura alberghiera oltre ad un parcheggio auto multipiano. Tale costruzione prevede quindi un ingente investimento stimabile in circa 15 – 20 milioni di euro. Dopo molteplici incontri, anche con l'amministrazione del comune di Orio al Serio, si è verificato un concreto interesse per gli immobili di cui sopra da parte di due investitori che hanno ricevuto mandato da una importante catena alberghiera internazionale per la realizzazione di un hotel; tuttavia la predisposizione del piano industriale e del relativo progetto tecnico, stanno comportando uno slittamento dei tempi inizialmente previsti e quindi il sottoscritto non è riuscito ancora ad ottenere una proposta irrevocabile di acquisto; lo scrivente preferiva ottenere una proposta irrevocabile di acquisto prima di fissare la nuova asta, sia per le notevoli difficoltà nella vendita del lotto in questione, più sopra sinteticamente ricordate, sia perché l'importo dell'offerta irrevocabile avrebbe dovuto essere superiore, di circa 250.000 euro, rispetto alla base d'asta prevista con il prossimo ribasso;

- che nell'attesa di concretizzare l'offerta sopra indicata lo scrivente è riuscito ad ottenere una proposta irrevocabile di acquisto da altra società (accompagnata da cauzione del 15%) per l'importo di 1.000.000,00 euro;

- che a parere dello scrivente l'offerta sopra riportata è comunque conveniente per la procedura; infatti la stessa è inferiore soltanto del 5,5% rispetto al prossimo tentativo di vendita che prevederebbe un ulteriore ribasso del 15% (euro 1.058.200,00). Inoltre, la società che ha presentato l'offerta cauzionale si

**E**  
 COMUNE DI ORIO AL SERIO  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Protocollo N. 0004408/2024 del 23/03/2024  
 Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI



è impegnata a subentrare nell'adempimento della convenzione urbanistica a suo tempo stipulata dalla società in bonis con il comune di Orio al Serio assumendosi il rischio di ogni eventuale determinazione comunale che dovesse condurre alla risoluzione della medesima convenzione, con espressa rinuncia ad ogni conseguente rivendicazione di danno nei confronti della procedura.

In ogni caso il sistema della procedura competitiva, idoneamente pubblicata, dando a tutti i soggetti potenzialmente interessati la possibilità di partecipare alla gara per l'aggiudicazione, garantisce la vendita al miglior prezzo realizzabile sul mercato;

- che il programma di liquidazione prevede che la vendita degli immobili venga effettuata dal Curatore innanzi al notaio tramite procedure competitive assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F..

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

che l'ill.mo Signor Giudice Delegato e il preg.mo Comitato dei Creditori vogliano autorizzare il Curatore, mediante la procedura di vendita competitiva disciplinata dal bando di cessione di immobili allegato alla presente istanza, alla vendita degli immobili sopra indicati sulla base dell'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta.

Con osservanza.

Bergamo, 12 maggio 2023.

Il Curatore

(dott. Giacomo Giavazzi)

Allegati:

- offerta irrevocabile di acquisto;

**E**  
COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Firma CA Serial#: 1d73df  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024  
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI



O-GIAVAZZI  
IALISTA  
24123 BERGAMO  
ax 035.4534085  
M64P27A794C  
81220161

- bando di cessione immobili e relativo regolamento.

COMUNE DI ORIO AL SERIO	<b>E</b>
InfoCamere CA Serial#: 1d73df	
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>	
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024	
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI	

Firmato Da: GIAVAZZI GIACOMO Enesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1d73df



Firmato Da: MAGRI' MARIA Enesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73de83095f8b61022ca83d70a76c7c1e



N. 330/13

TRIBUNALE DI BERGAMO  
FALLIMENTO EDIL GROUP SRL  
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Magri  
Curatore: dott. Giacomo Giavazzi

\*\*\* \*\*

Il Comitato dei Creditori

letto il ricorso che precede con il quale il Curatore chiede di essere autorizzato alla vendita degli immobili siti in Orio al Serio (BG) e meglio identificati nell'istanza, esaminate le considerazioni del Curatore e vista la Legge Fallimentare esprime i seguenti pareri:

- Lodauto s.p.a.

parere favorevole     parere non favorevole

- CO.IM srl

parere favorevole     parere non favorevole

- Dr. Alessandro Masera

parere favorevole     parere non favorevole

**E**  
COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Firma CA: Serial#: 1d73df  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024  
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Firmato Da: GIAVAZZI GIACOMO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signatures



Firmato Da: MAGRI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73de83095f8b61022ca83d70a76c7c1e



**IO GIAVAZZI**  
DIALISTA  
7 24123 BERGAMO  
Fax 035.4534085  
CM64P27A794C  
I981220161

N. 330/13

TRIBUNALE DI BERGAMO  
FALLIMENTO EDIL GROUP SRL  
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Magri  
Curatore: dott. Giacomo Giavazzi

\*\*\* \*\*

Il Comitato dei Creditori

letto il ricorso che precede con il quale il Curatore chiede di essere autorizzato alla vendita degli immobili siti in Orio al Serio (BG) e meglio identificati nell'istanza, esaminate le considerazioni del Curatore e vista la Legge Fallimentare esprime i seguenti pareri:

- Lodauto s.p.a.

parere favorevole  parere non favorevole

- CO.IM srl

parere favorevole  parere non favorevole

- Dr. Alessandro Masera

parere favorevole  parere non favorevole

**E**  
COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Firma CA Serial#: 1d73df  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024  
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Firmato Da: GIAVAZZI GIACOMO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signatures

Firmato Da: MAGRI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73de83095f8b61022ca83d70a76c7c1e





NO GIAVAZZI  
ICIALISTA  
7 24123 BERGAMO  
Fax 035.4534085  
CM64P27A794C  
1981220161

N. 330/13

TRIBUNALE DI BERGAMO  
FALLIMENTO EDIL GROUP SRL  
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Magri  
Curatore: dott. Giacomo Giavazzi

\*\*\* \*\*

Il Comitato dei Creditori

letto il ricorso che precede con il quale il Curatore chiede di essere autorizzato alla vendita degli immobili siti in Orio al Serio (BG) e meglio identificati nell'istanza, esaminate le considerazioni del Curatore e vista la Legge Fallimentare esprime i seguenti pareri:

- Lodauto s.p.a.

parere favorevole  parere non favorevole

- CO.IM srl

parere favorevole  parere non favorevole

- Dr. Alessandro Masera

parere favorevole  parere non favorevole

**E**  
COMUNE DI ORIO AL SERIO  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024  
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Firmato Da: GIAVAZZI GIACOMO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signatures CA Serial#: 1d73df

Firmato Da: MAGRI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73de83095f8b61022ca83d70a76c7c1e



MO GIAVAZZI  
ICIALISTA  
17 24123 BERGAMO  
Fax 035.4534085  
iCM64P27A794C  
1981220161

N. 330/13

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO EDIL GROUP SRL

Giudice Delegato: dott.ssa Maria Magri

Curatore: dott. Giacomo Giavazzi

\*\*\* \*\*

Il Comitato dei Creditori

letto il ricorso che precede con il quale il Curatore chiede di essere autorizzato alla vendita degli immobili siti in Orio al Serio (BG) e meglio identificati nell'istanza, esaminate le considerazioni del Curatore e vista la Legge Fallimentare esprime i seguenti pareri:

- Lodauto s.p.a.

parere favorevole  parere non favorevole

- CO.IM srl

parere favorevole  parere non favorevole

- Dr. Alessandro Masera

19/5/23 *duane*  
 parere favorevole  parere non favorevole

**E**  
COMUNE DI ORIO AL SERIO  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0004408/2024 del 23/03/2024  
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Firmato Da: GIAVAZZI GIACOMO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1d73df

Firmato Da: MAGRI MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73de83095f8b61022ca83d70a75c7c1e



commercialisti – revisori contabili

Giavazzi dott. Giacomo  
Commercialista - Revisore Contabile  
Mail PEC: giacomo.giavazzi@pec.commercialisti.it

Carobbio dott. Paolo  
Commercialista - Revisore Contabile  
Mail PEC: paolo.carobbio@pec.commercialisti.it

Molteni rag. Sara  
D'Alonzo dott.ssa Aurora

## ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ATTI E PROVVEDIMENTI

Il sottoscritto DOT GIACOMO GIAVAZZI, nella sua qualità di Curatore/Commissario

dichiara

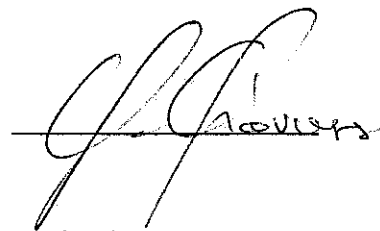
ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 bis, L. 221/2012, come introdotto dal D.L. 90/2014, così come modificato dall'art. 19, comma 1, lett. a) n. 2 D.L. 83/2015, convertito in L. 132/2015, che la copia cartacea dell'atto che precede è conforme all'originale del corrispondente provvedimento in formato digitale (descrizione dell'atto) "ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE AD INDIRE

VENDITA IMMOBILI CON PROCEDURA COMPETITIVA"

estratto dal fascicolo informatico n. 330/13 R.G. del Tribunale di BERGAMO.

Esso, omessi gli allegati, consta di n.ro 8 pagine, esclusa la presente.

Bergamo, 09/10/2023



**E**  
COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Protocollo  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0004408/2024 del 23/03/2024  
Firmatario: Marco Birolini, LUCA PAOLO BELOTTI

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22, comma 1 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82, già modificato dall'art 15 del Decreto Legislativo 30 dicembre 2010 n. 235, firmato come per Legge, che si rilascia per gli usi consentiti.

COMUNE DI ORIO AL SERIO	<b>E</b>
Protocollo	
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>	
Protocollo N.0004408/2024 del 23/03/2024	
Firmatario: Marco Bicolini, LUCA PAOLO BELOTTI	