

PIANO ATTUATIVO

ATP1

PROPOSTA DEFINITIVA

Richiedente: - BODEGA G. e C. S.p.A.

All. N°

4

Data:

04.03.2024

Oggetto:

Atti notarili

La Richiedente

Il Progettista

.....

.....

Progettista:

dott. arch. CASATI GIOVANNI

BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69

Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

----- N.— 90080 -Rep.-----N.— 37926 -Racc. -----

----- VENDITA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno 2015 duemilaquindici, addì 15 quindici dicembre. -----

In Cisano Bergamasco, nella casa posta in via Mazzini, 22. -----

Davanti a me dr. Giuseppe Mangili, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,
con residenza in Ponte San Pietro. -----

Sono personalmente comparsi i signori: -----

- **GEROSA GIAN MARIA**, nato a Milano il giorno 24 ottobre 1945, residente a Ca-
prino Bergamasco in via Don Locatelli, 1, C.F. GRS GMR 45R24 F205L, coniugato
che dichiara di essere in regime di separazione dei beni, il quale interviene ed agi-
sce oltre che per sé anche in nome e per conto del fratello signor; -----

- **GEROSA GUIDO**, nato a Milano il giorno 1 marzo 1950, domiciliato a Caprino
Bergamasco in via Don Locatelli, 1, C.F. GRS GDU 50C01 F205O, coniugato in re-
gime di separazione dei beni, e come tale in rappresentanza dello stesso in forza
della procura generale in data 19 aprile 1979 n. 49030 Rep. Notaio Enrico Masini,
allegata all'atto in data 21 dicembre 1993 n. 6466/539 Rep./Racc. a mio rogito
(reg.to a Ponte San Pietro il 7 gennaio 1994 al n. 18 S 1V); -----

- **BODEGA CARLO**, nato a Lecco il giorno 12 settembre 1937, domiciliato per la ca-
rica presso l'ente, il quale interviene ed agisce quale Consigliere Delegato della so-
cietà: -----

- **"BODEGA G. & C. S.P.A."**, con sede in Lecco, Piazza Mazzini, 13, capitale so-
ciale euro 6.000.000,00 (seimilioni virgola zero zero), i.v., iscritta al Registro delle
Imprese di Lecco al n./c.f. 00212760169, e come tale in rappresentanza della so-
cietà medesima in forza dei poteri a lui derivanti dalla Delibera di nomina in data 22
maggio 2013, debitamente pubblicata presso il competente Ufficio del Registro del-
le Imprese di Lecco. -----

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo. ---

Avendo i requisiti di legge, di comune accordo e col mio consenso, non richiedono
l'assistenza dei testimoni a quest'atto, con il quale dichiarano, convengono e stipu-
lano quanto segue: -----

i signori *Gian Maria e Guido Gerosa*, ciascuno per le proprie ragioni e congiunta-
mente per l'intero, di persona e come rappresentato, vendono in piena proprietà al-
la società **"BODEGA G. & C. S.P.A."**, che, come rappresentata, accetta ed acqui-
sta, in -----

----- COMUNE DI CISANO BERGAMASCO -----

complesso immobiliare sito in "Ambito di Trasformazione Produttiva (ATP1) connes-
so al trasferimento di attività esistenti in operazione urbanistica coordinata", ad og-
gi non convenzionato, costituito da area nuda e da vecchie tettoie oggetto di futura
demolizione, il tutto da distinguere in Catasto come segue: -----

- al Catasto Terreni, foglio 9 - mappali: -----

6406 seminativo Cl. 3 are 5,58 RD euro 1,59 RA euro 2,02, -----

6730 semin irrig Cl. U are 21,20 RD euro 17,52 RA euro 16,42, -----

6733 seminativo Cl. 3 are 23,30 RD euro 6,62 RA euro 8,42, -----

6735 semin irrig Cl. U are 137,45 RD euro 127,78 RA euro 106,48, -----

6736 seminativo Cl. 3 are 56,00 RD euro 10,12 RA euro 20,25, -----

Totale ----- are 243,53 RD euro 163,63 RA euro 153,59 -----

(ripetonsi are duecentoquarantatrè e centiare cinquantatrè); -----

- al Catasto Fabbricati, in forza della denuncia di variazione (conseguente a frazio-
namento per trasferimento di diritti dell'originario mappale 6615/701) registrata all'A-

genzia delle Entrate - Territorio di Bergamo in data 23 novembre 2015 n. BG0294675 Prot., foglio 12 - mappale: -----
6615/705 via Binda di Sotto n. SN P. T Cat. D/10 RC euro 4.240,00. -----
Coerenze, nell'insieme, da nord in senso orario, ragioni ai mappali 6403, 6405, ragioni della parte acquirente, quindi ragioni ai mappali 6731, 6737, ragioni della parte venditrice al mappale 6615/704 ed a chiudere ragioni ai mappali 6734 e 6732. -
Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto. -----

* * *

Il signor Gian Maria Gerosa, da me Notaio richiamate le conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che le opere di costruzione delle tettoie al mappale 6615/705 sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967; e che successivamente alla predetta data, per le stesse, non sono intervenute altre opere per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi, onde ne garantisce la piena regolarità sotto il profilo delle normative urbanistica ed edilizia. -----

Le parti, di persona e come rappresentate, si dichiarano edotte che gli accertamenti tecnici circa la conformità dell'unità immobiliare in oggetto ai titoli abilitativi sopra citati ed alla normativa in materia edilizia ed urbanistica, nonché circa la veridicità delle dichiarazioni sopra rese non sono di competenza del Notaio rogante. -----

In ordine alla destinazione urbanistica dei beni in contratto le parti, di persona e come rappresentate, dichiarano di fare riferimento alle risultanze del certificato rilasciato dal Comune di Cisano Bergamasco in data 19 novembre 2015 n. 12732 Prot. - n. 26/2015 Reg., che in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A". -----

Dichiara la parte venditrice, di persona e come rappresentata, che successivamente alla data di rilascio del detto certificato non sono intervenute variazioni negli strumenti urbanistici vigenti. -----

Si precisa che con frazionamento registrato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo in data 12 novembre 2015 n. BG0282736 Prot. dagli originari mappali 5506, 6404, 6607 e 6609 sono derivati, fra gli altri, rispettivamente i nuovi predetti mappali 6730, 6733, 6735 e 6736. -----

Quanto forma oggetto della presente vendita è pervenuto alla parte venditrice in dipendenza della successione intestata in morte del genitore signor Gerosa Carlo apertasi in data 28 aprile 2008 (dichiarazione di successione reg.ta a Ponte San Pietro il 28 aprile 2009 al n. 235 Vol. 2009 - certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota in data 28 maggio 2009 ai n.ri 31532/18805), per quanto concerne la quota di 2/3 (due terzi) dei beni ai mappali 6733, 6735, 6736 e 6615/705, e in dipendenza della successione intestata in morte del genitore signora Reguzzoni Silvana apertasi in data 13 luglio 2012 (dichiarazione di successione reg.ta a Ponte San Pietro il 12 luglio 2013 al n. 359 Vol. 9990 - certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota in data 3 settembre 2013 ai n.ri 35587/24442), per quanto concerne la quota di 1/3 (un terzo) dei beni suddescritti e per l'intero per quanto concerne i mappali 6406 e 6730. -----

La vendita ha luogo ai seguenti -----

----- PATTI -----

1) Per il prezzo corrispettivo dichiaratomi di euro 2.250.000,00 (duemilioniduecentocinquantamila virgola zero zero), oltre IVA ove dovuta, prezzo imputabile per euro 407.634,74 (quattrocentosettemilaseicentotrentaquattro virgola settantaquattro) alle tettoie al mappale 6615/705 e per euro 1.842.365,26 (unmilioneottocentoquaranta duemilatrecentosessantacinque virgola ventisei) all'area nuda. -----

Agli effetti di quanto previsto dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni in Legge 4 agosto 2006 n. 248, i signori Gian Maria Gerosa e Carlo Bodega, da me Notaio richiamate le conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la loro personale responsabilità dichiarano: -----

a) che il pagamento del corrispettivo di vendita è avvenuto mediante: -----

- n. 1 (uno) bonifico bancario disposto a valere sul conto corrente rappresentato dal Codice Iban n. IT38Z0569622900000049575X48 in essere presso la Filiale di Lecco della Banca Popolare di Sondrio ed a favore del conto corrente rappresentato dal Codice Iban n. IT48O054285288000000090959 in essere presso la Filiale di Cisano Bergamasco della Banca Popolare di Bergamo S.p.a. e segnatamente bonifico in data 30 giugno 2015 da euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero); -----

- n. 1 (uno) bonifico bancario disposto a valere sul conto corrente rappresentato dal codice Iban n. IT38Z0569622900000049575X48 in essere presso la Filiale di Lecco della Banca Popolare di Sondrio ed a favore del conto corrente rappresentato dal Codice Iban n. IT19Q054285288000000092692 in essere presso la Filiale di Cisano Bergamasco della Banca Popolare di Bergamo S.p.a. e segnatamente bonifico in data 30 giugno 2015 da euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero); -----

- n. 12 dodici assegni circolari emessi in data odierna dalla Filiale di Bergamo n. 121 della "Banca Popolare di Bergamo S.p.A." e segnatamente assegni n.ri 2200177719-12, 2200177718-11, 2200177717-10, 2200177716-09, 2200177715-08, 2200177714-07, 2200177713-06, 2200177712-05, 2200177711-04, 2200177710-03 e 2200190210-10 tutti da euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) e assegno n. 8200531856-10 da euro 2.660,18 (duemilaseicentosessanta virgola diciotto); -----

b) di non essersi avvalsi di un mediatore immobiliare. -----

E tale somma la parte venditrice, di persona e come rappresentata, dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, per cui rilascia dell'intero prezzo ampia, finale e liberatoria quietanza di pieno saldo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto ad ipoteca legale. -----

2) Gli immobili in contratto vengono venduti ed acquistati nello stato attuale di fatto e di diritto, a corpo, con ogni accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive che vi fossero inerenti, con i diritti e le ragioni di compendio, garantiti liberi da contratti di locazione e da diritti di prelazione per l'acquisto a favore di terzi, da pesi, oneri e vincoli qualsiasi, massime da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie. -----

3) Gli effetti della vendita, sia per gli utili che per gli oneri, sono immediati e pertanto da oggi saranno a carico della parte acquirente le pubbliche imposte, gli ordinari aggravii e le spese tutte afferenti gli immobili in contratto. -----

4) Imposte, tasse e spese di quest'atto e conseguenti vengono assunte dalla parte acquirente, precisandosi che rivestendo il signor Gian Maria Gerosa la qualifica di imprenditore agricolo ed essendo le sole aree nude in contratto comprese nella sua attività d'imprenditore agricolo, il prezzo di vendita per la quota di spettanza dello stesso, limitatamente alle aree nude, è soggetto ad IVA, con l'aliquota del 22% (ventidue per cento). -----

La parte alienante, di persona e come rappresentata, dichiara di aver proceduto alla "rideterminazione" del valore del compendio in oggetto da lei posseduto alla data dell'1° gennaio 2015 ai sensi dell'articolo 1 commi 626 e 627 della Legge 23 dicem-

bre 2014 n. 190 e norme tutte richiamate, avuto riguardo alla perizia redatta dal Geometra Thomas Capitanio asseverata a norma di legge in data 30 giugno 2015 e di voler avvalersi delle disposizioni normative di cui sopra; precisa ulteriormente la parte venditrice che il valore di rivalutazione è riferito all'intero compendio dedotto in contratto essendo le tettoie in contratto oggetto di prossima demolizione. ---

5) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei patti portati dai titoli di provenienza ed in particolare: -----

* della servitù di deposito di materiale estrattivo costituita a favore del Consorzio dell'Adda con atto trascritto con nota in data 24 novembre 1943 ai n.ri 5769/5144. Garantisce la parte venditrice, di persona e come rappresentata, che la detta servitù da oltre vent'anni non è esercitata, che l'area interessata dalla stessa era nel rogito notarile chiaramente riferita al terreno prossimo alla confluenza del torrente Sonna nel fiume Adda e che per mero errore materiale è stato indicato il mappale 1688 (da cui è derivata parte dell'area in contratto) anziché il corretto 1686. Non di meno la parte venditrice si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni conseguenza in merito alla richiamata servitù, se del caso sostituendo il fondo servente con altra area di propria appartenenza; -----

* delle servitù Snam costituite con atto trascritto con note in data 14 gennaio 1969 ai n.ri 848/682 e 849/683 e con atto trascritto con nota in data 4 settembre 1973 ai n.ri 20542/16734; -----

* della circostanza che il terreno in contratto, giuste le risultanze della mappa al Catasto Terreni, è interessato nel lato nord dal percorso di una strada campestre, relativamente alla quale la parte venditrice rinuncia con il presente atto ad ogni diritto di passo alla medesima spettante; parimenti la parte venditrice, di persona e come rappresentata, rinuncia al diritto di passo alla stessa spettante in forza dei titoli infra meglio descritti. -----

6) L'accesso agli immobili in contratto si avrà muovendo da levante anche secondo la disciplina portata dagli atti in data 11 novembre 1996 n. 20696 Rep. Notaio dr. Antonio Guzzi Piola (reg.to a Milano il 25 novembre 1996 al n. 23722 S. 2V e trascritto a Bergamo con nota in data 29 novembre 1996 n. 35572 Reg. Gen.) e in data 9 febbraio 2000 n. 33528 Rep. a mio rogito (reg.to a Lecco il 25 febbraio 2000 al n. 511 S.2V e trascritto a Bergamo con nota in data 9 marzo 2000 n.ri 9014/6582). Per contro l'accesso alla residua proprietà coerente della parte venditrice avverrà dalla viabilità posta a ponente di detta proprietà. -----

7) La parte venditrice, di persona e come rappresentata, si impegna fin da ora a prestare, senza corrispettivo, il proprio consenso alla costituzione di una servitù di metanodotto a carico dei fondi, di proprietà della medesima parte venditrice, distinti al Catasto Terreni, foglio 9, con i mappali 6731 e 6737, modificando così l'esercizio della servitù Snam di cui sopra, così che la stessa condotta Snam possa essere ubicata, sempre all'interno del compendio in contratto, anche a confine con la proprietà della parte venditrice. -----

8) La parte venditrice, di persona e come rappresentata, garantisce che i terreni in contratto non costituiscono oggetto di rapporti agrari e che, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, non risultano inseriti negli elenchi dei territori comunali percorsi dal fuoco e che comunque i medesimi non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti la data odierna. -----

9) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, quale introdotto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in Legge 30 luglio 2010 n. 122, io Notaio attesto che i dati di identificazione catastale dell'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto, co-

ENUNZIO
SNAM
*

me sopra riportati corrispondono alle planimetrie catastali che in copia non autentica, previa visione ed approvazione, si allegano al presente atto sotto le lettere "B". La parte alienante, di persona e come rappresentata, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa. -----

Io Notaio do' atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, salvo che per la mancanza di continuità delle trascrizioni in dipendenza della successione sopra citata in morte della signora Silvana Reguzzoni, che verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita d'eredità contestualmente alla trascrizione del presente atto. --

10) Ai sensi del D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196, le parti contraenti prendono atto che il Notaio rogante è il titolare del trattamento dei dati personali contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in Albi o Elenchi Professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della parte, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2014 dell'11 dicembre 2014, pubblicata in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 301 del 30 dicembre 2014. -----

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne preso conoscenza prima d'ora. -----

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto e personalmente l'ho letto ai comparenti i quali dichiarano di approvarlo e per conferma con me Notaio lo sottoscrivono, essendo le ore quindici e trenta minuti. -----

Consta di quattro fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia con nastro indelebile a norma di legge e regolamento e da me Notaio completati a mano per dodici pagine e parte di questa. -----
