

tav.

F**Ed**

oggetto

Atto di Proprietà e Contratto Preliminare di Compravendita

832/19_Ed/00

Archivio/P/832_19 PesentiSerafinolmp.P.A.A15-BonateSopra/06.PRAT.EDILIZIE/007-P.A. Ago 2020

data

descrizione

elaborato

verificato

13/10/2020

Piano attuativo

pc.

mf.



Comune di: Bonate Sopra

Provincia di: Bergamo

Commessa: 832/19

Proprietario: Diocesi di Bergamo

Comm.: Pesenti Serafino srl

timbro

lavori :

PIANO ATTUATIVO**Piano attuativo area AT15 denominato "GARDEN HOME"**

Sede legale:

Studio Facchinetti & Partners - Architetti Associati
24060 Casazza - Bergamo - Italia, Piazza della Pieve n.1

Sedi operative:

BERGAMO

MILANO

BELGRADO

Sede di riferimento: 24125 - Bergamo - Italia,**via Daste e Spalenga n.45**

T. +39 - 035 300359 F. +39 - 035 4236322

e.mail: info@facchinetti-partners.com

http://www.facchinetti-partners.com

F A C C H I N E T T I



P A R T N E R S

A R C H I T E T T I A S S O C I A T I

MASSIMO FACCHINETTI CARLO BONO ALESSANDRA BOCCALARI



Dr. Armando Santus
NOTAIO

Via Divisione Julia, 7
24121 BERGAMO
TEL.035-241113/FAX.035-4133532

Repertorio numero 3113

Raccolta numero 497

DONAZIONE CON OBBLIGO DI ASSISTENZA E MANTENIMENTO

Repubblica Italiana

L'anno duemiladue il giorno sedici del mese di aprile

Registrato a Bergamo
il 22/04/2002

16 aprile 2002

al n. 4096 Serie 1V
Euro 4,65

in Bonate Sopra, in un'abitazione posta in via S. Rocco al
numero 10.

Trascritto a Bergamo
il 20/04/2002
ai n.ri-17515/12915
Euro 77,47

Con me ARMANDO SANTUS, Notaio in Bergamo con studio in via

Volturato
il 16/05/2002
al n. 162359

Divisione Julia 7, iscritto al Collegio Notarile del Distret-

to di Bergamo ed alla presenza di

Locatelli Mons. Cornelio nato a Paladina il 16 maggio 1921,

residente a Bergamo, via Arena 26/A - sacerdote

Carminati Don Lucio nato a Pagazzano il 27 gennaio 1951, re-

sidente a Zandobbio, via S. Anna 45 - sacerdote

testi richiesti, noti ed idonei a sensi di legge come mi con-

fermano, sono presenti i signori:

BOCCARDINI MONS. RINALDO nato a Bonate Sopra il 24 novembre

1919, residente a Bonate Sopra, via S. Rocco 10 - sacerdote

codice fiscale: BCC RLD 19S24 A963T

che mi dichiara di non essere in grado di apporre la propria

firma al presente atto a causa di infermità al braccio destro

dovuta ad emiparesi

BOCCARDINI EVA nata a Bonate Sopra l'1 novembre 1914, resi-

dente a Bonate Sopra, via S. Rocco 10 - pensionata

codice fiscale: BCC VEA 14S41 A963N



BERGAMO - Via Divisione Julia, 7
Tel. 035 241113 / Fax 035 4133532 / e-mail: asantus@notariato.it

Dot. ARMANDO SANTUS
NOTAIO



- Callioni don Mansueto nato a Treviolo il 26 settembre 1946,
residente a Paladina, via Bergamo, 14 - sacerdote
codice fiscale: CLL MST 46P26 L404X

BOCCAR

ve rag

lizio

che interviene al presente atto quale procuratore generale
dell'Ente:

DIOCESI

riceve

"DIOCESI DI BERGAMO"

con sede in Bergamo, Piazza Duomo numero 5 (presso l'Ufficio
Amministrativo della Curia Vescovile di Bergamo), codice fi-
scale: 01072200163, costituita con Provvedimento della Sacra

I

a - Nu

su ter

ro 311

Congregazione per i Vescovi del 30 settembre 1986, ricono-
sciuta come persona giuridica con Decreto del Ministro degli
Interni 31 gennaio 1987 ed iscritta nel Pubblico Registro
delle Persone Giuridiche presso il Tribunale di Bergamo il 13
luglio 1987 al numero 53

cantini

quattro

piano

dilizio

311 Via

a ciò autorizzato con decreto dell'Ordinario della Diocesi in
data 15 aprile 2002 decreto che, in originale, si allega al
presente atto sotto la lettera "A"

catasta

tatrè)

Confini

in forza della procura generale in data 12 marzo 2001 reper-
torio numero 79235/28266 Notaio Antonio Parimbelli di Berga-
mo, ivi registrata il 20 marzo 2001, procura che in copia au-
tenticata trovasi allegata al mio atto in data 4 giugno
2001 numero 1/1 di repertorio;

mappale

b - Nu

su terr

ro 444

riposti

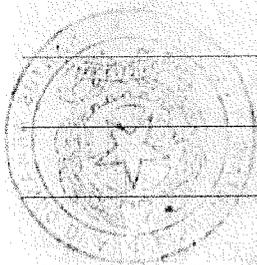
delle cui identità personali, qualità e poteri io Notaio sono
certo, i quali convengono e stipulano quanto segue.

gno, d

censito

1) I signori BOCCARDINI Mons. RINALDO (per quota di 8/12) e

foglio

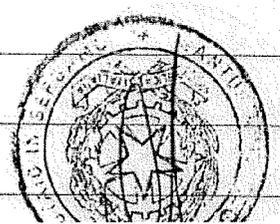


e 1946, BOCCARDINI EVA (per quota di 4/12), ciascuno per le rispetti-
ve ragioni, riservandosi gli stessi usufrutto generale vita-
lizio con reciproco diritto di accrescimento, donano alla
generale DIOCESI DI BERGAMO che, come sopra rappresentata, accetta e
riceve:

In comune amministrativo e censuario di Bonate Sopra
Ufficio a - Nuda proprietà del fabbricato di civile abitazione eretto
ice fi- su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 5 nume-
a Sacra ro 311 di are 31,80 (trentuno virgola ottanta) costituito da
ricono- cantine, disimpegno, scivolo e scale al piano seminterrato;
o degli quattro vani, cucina, bagno, disimpegni, balcone e scale al
registro piano terreno rialzato, il tutto censito nel Nuovo Catasto E-
o il 13 dilizio Urbano alla partita 464 foglio 5 con il mappale:

cesi in 311 Via San Rocco, categoria A/7, classe 1, vani sei, rendita
lega al catastale di Euro 418,33 (quattrocentodiciotto virgola tren-
reper- tatrè)
Confini: da nord in senso orario, strada comunale, roggia e
mappale 444, salvo altri.

Berga- b - Nuda proprietà del fabbricato di civile abitazione eretto
pia au- su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 5 nume-
giugno ro 444 di are 41,20 (quarantuno virgola venti) costituito da
io sono ripostiglio e portico al piano terra; due vani, cucina, ba-
censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 461
8/12) e foglio 5 con il mappale:



444 Via San Rocco, categoria A/7, classe 1, vani quattro,	3) La
rendita catastale di Euro 278,89 (duecentosettantotto virgola	sentat
ottantanove)	sopra
Confini: da nord in senso orario, strada comunale, mappale	tificat
311, roggia, strada, mappali 2111 e 997, salvo altri.	La par
2) E' posto a carico dell'Ente donatario DIOCESI DI BERGAMO	4) Gli
l'obbligo di prestare assistenza morale e materiale in favore	lo sta
dei donanti signori BOCCARDINI Mons. RINALDO e BOCCARDINI E-	tive a
VA, in particolare fornendo loro quell'assistenza necessaria	sive a)
a garantire agli stessi un'esistenza futura presso la propria	La par
abitazione priva di bisogni morali e materiali.	tutte
L'Ente donatario DIOCESI DI BERGAMO, come sopra rappresenta-	nati s
to, si obbliga ad adempiere la prestazione qui assunta presso	diritt:
l'abitazione dei donanti ed in ogni altro luogo in cui gli	parent:
stessi, occasionalmente o temporaneamente, si trasferissero,	zievolt:
compresa, se del caso, la degenza ospedaliera.	5) Tan
Dette prestazioni di assistenza morale e materiale dovranno	immobil
essere eseguite sino alla morte dei beneficiari donanti si-	gi, cor
gnori BOCCARDINI Mons. RINALDO e BOCCARDINI EVA.	6) Dic
L'Ente donatario si obbliga a far si che le prestazioni sud-	stato
dette vengano eseguite da personale di sua fiducia, anche in-	licenza
fermieristico, qualificato, pagato dalla debitrice stessa	1973;
DIOCESI DI BERGAMO.	nita a
Per l'adempimento dell'obbligo in oggetto potrà agire la par-	28 dic
te donataria e qualsiasi interessato.	allo s

lattro,
virgola
mappale

3) La parte donataria DIOCESI DI BERGAMO, come sopra rappre-
sentata, dichiara di pienamente accettare la donazione di cui
sopra e di tale accettazione la parte donante si dichiara no-
tificata ad ogni effetto.

La parte donante rinuncia al diritto di ipoteca legale.

BERGAMO
favore
INI E-
ssaria

4) Gli immobili oggetto del presente atto vengono donati nel-
lo stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le rela-
tive accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù pas-
sive apparenti e attive.

propria
senta-
presso
ui gli
ssero,

La parte donante assume nei confronti della parte donataria
tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili do-
nati sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e liberi da
diritti reali parziari a terzi spettanti, da servitù non ap-
parenti nonchè da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudi-
zievoli.

avranno
ti si-

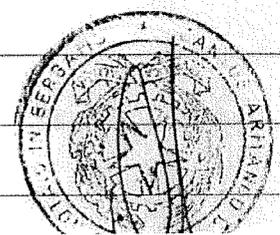
5) Tanto la proprietà, quanto il possesso di diritto degli
immobili donati, sono trasferiti alla parte donataria da og-
gi, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

i sud-
he in-
stessa

6) Dichiara la parte donante che il fabbricato mappale 311 è
stato costruito in forza delle prescrizioni contenute nella
licenza di costruzione numero 36 rilasciata in data 1 giugno
1973; quanto al mappale 444 la parte donante, da me ammo-
nita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R.

a par-

28 dicembre 2000 numero 445 attesta che le opere relative
allo stesso sono state iniziate anteriormente all'1 settem-



bre 1967 .

346/90

In ordine al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bonate Sopra in data 10 aprile 2002 relativo ai beni oggetto del presente atto, che qui si allega sotto la lettera "B", ed in relazione al disposto dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 numero 47, la parte donante dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

9) Le

della

10) Di

libe.

La sign

11) Di

DINI E

7) Provenienza:

della

- successione in morte del signor Boccardini Giovanni Battista deceduto il 14 ottobre 1969, successione trascritta a Bergamo l'8 maggio 1970 ai numeri 7999/5974;

sensi e

bre 200

oggetto

- riunione di usufrutto facente capo alla signora Turani Dorothea deceduta il 7 luglio 1975;

dichiar

tazione

- successione in morte del signor Boccardini Vittore Giuseppe deceduto il 6 settembre 1970, successione trascritta a Bergamo il 25 febbraio 1971 ai numeri 4515/3832;

Dichiar

sponde

I compa

- successione in morte della signora Boccardini Regina deceduta il 27 aprile 2000

Il presi

macchina

8) Agli effetti della registrazione i comparsi dichiarano che la nuda proprietà degli immobili donati ha il valore di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

gli è e

alla pr

approvan

Ai fini fiscali si chiede l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali trattandosi di donazione a favore di Ente Ecclesiastico ai sensi dell'articolo 3 del D. lgs.

cezion f

dichiar

fir

346/90.

za rilas- 9) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico
2002 re- della parte donataria.

i allega 10) Dichiaro il signor BOCCARDINI Mons. RINALDO di essere ce-
ll'arti- libe.

arte do- La signora BOCCARDINI EVA dichiara di essere vedova.

ni negli 11) Dichiarano i signori BOCCARDINI Mons. RINALDO e BOCCAR-
DINI EVA, in adempimento a quanto prescritto dall'articolo 3
della Legge 26 giugno 1990 numero 165 e da me ammoniti ai

i Batti- sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.Lgs 28 dicem-

critta a bre 2000 numero 445, che il reddito fondiario dei fabbricati
oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima loro

rani Do- dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presen-
tazione è scaduto alla data di oggi .

Giuseppe Dichiarano altresì che il proprio domicilio fiscale corri-
a Berga- sponde alla residenza sopra indicata.

I comparsi mi dispensano dalla lettura degli allegati.

na dece- Il presente atto scritto in parte di mia mano e in parte a
macchina da persona di mia fiducia su otto pagine di due fo-

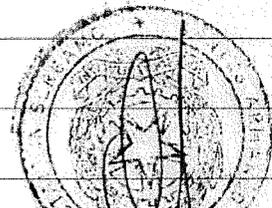
cano che gli è stato letto da me Notaio ai signori qui intervenuti,

l Euro alla presenza dei testi, signori che da me interpellati lo
approvano e lo sottoscrivono con i testi e con me Notaio, ec-

li regi- cezion fatta per il signor BOCCARDINI MONS. RINALDO stante la

a favo- dichiarazione sopra resa.

D. lgs. firmato: BOCCARDINI EVA





CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

16 gennaio 2019

Fra i sottoscritti signori:

- Carminati Don Mario Eugenio, nato a Brembilla il giorno 7 luglio 1958, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Procuratore Generale della "DIOCESI DI BERGAMO" con sede in Bergamo, Piazza Duomo n.5 (presso l'Ufficio Amministrativo della Curia Vescovile di Bergamo), C.F.: 01072200163, costituita con Provvedimento della Sacra Congregazione per i Vescovi del 30 settembre 1986, riconosciuta come persona giuridica con Decreto del Ministero degli Interni in data 31 gennaio 1987, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Supplemento Straordinario - n.55 del giorno 7 marzo 1987 ed iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche il 13 luglio 1987 al n.53, a ciò autorizzato con Decreto dell'Ordinario della Diocesi in data 09 gennaio Prot. n. 77 che, in copia, al presente atto si allega sotto la lettera "A" ed in forza di Procura in data 27 agosto 2018 n.59456 di rep. Notaio A. Santus, registrata a Bergamo 2 in data 29 agosto 2018 al n.33478 - Serie 1T che, in copia semplice, al presente atto si allega con lettera "B";
quale parte promittente la vendita;

- Serafino Pesenti, nato a Brembate BG il 16.04.1949 C.F. PSN SFN 49D16 B137R, in qualità di Legale Rappresentante e Presidente pro-tempore della società PESENTI SERAFINO SRL con sede in Via A. Locatelli, 33 - 24041 Brembate BG P.IVA/CF 03552080164;

quale parte promissaria acquirente;

si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) La DIOCESI DI BERGAMO con sede in Bergamo, come sopra costituita e rappresentata, con ogni garanzia di legge, promette di vendere al sig. Serafino Pesenti, in qualità di rappresentante della



società preindicata, che promette di acquistare per se stesso, persone, enti o società già costituite o da costituire, che si riserva di nominare, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Bonate Sopra BG, Via San Rocco n. 10, e precisamente (vedi anche le planimetrie catastali di cui agli allegati "C e D"):

a - intero fabbricato di civile abitazione eretto su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 5 numero 311 di are 31,80 (trentuno virgola ottanta) costituito da cantine, disimpegno, scivolo e scale al piano seminterrato; quattro vani, cucina, bagno, disimpegno, balcone e scale al piano terreno rialzato, il tutto censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 464 foglio 5 con il mappale: 311 via San Rocco, cat. A/7 cl. 1, vani 6, rendita catastale euro 418,33;

b - intero fabbricato di civile abitazione eretto su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 5 numero 444 di are 41,20 (quarantuno virgola venti) costituito da ripostiglio e portico a piano terra; due vani, cucina, bagno, disimpegni, balcone e scale al piano primo, il tutto censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 461 foglio 5 con il mappale 444 via San Rocco, cat. A/7 cl. 1 vani quattro rendita catastale di euro 278,89.

Art.2) - La vendita verrà stipulata per il prezzo di euro

secondo le previsioni dell'attuale

scheda di PGT adottato dal Comune di Bonate Sopra (vedi allegato), il cui pagamento viene regolato come segue:

OMISSIS



OMISSIS



Art. 3)- Le parti hanno preso atto che l'area identificata al foglio 5, mappali nn. 311 e 444 è compresa nel vigente PGT del Comune di Bonate Sopra nel contesto degli "Ambiti di trasformazione residenziale di nuova previsione", il che consente, previa demolizione degli edifici esistenti e rimozione delle alberature presenti, la realizzazione di nuova edificazione secondo quanto definito dalla recente previsione di P.G.T., meglio definita nella scheda di riferimento dell'Ambito di Trasformazione (A.T.R.) e allegato alla presente. La parte promissaria acquirente pertanto si impegna, nei limiti ed in conformità alle normative vigenti e con la dovuta responsabilità e diligenza nel più breve tempo tecnico possibile, a predisporre un progetto relativo al compendio immobiliare identificato all'art. 1 che sia volto alla realizzazione di nuove volumetrie residenziali.

OMISSIS

OMISSIS

Art. 4)- La parte promittente venditrice espressamente garantisce alla parte promissaria acquirente la conformità degli immobili, qui promessi in vendita, alla normativa urbanistica e fiscale. Di contro parte promissaria acquirente dichiara di ben conoscere la situazione urbanistica contingente ed attuale.

In ordine alle previsioni urbanistiche vigenti, alla data odierna si fa riferimento (vedi allegato "E") alla scheda di ambito AT15 (ex ATR23) inserita nella variante generale del PGT ed adottata dal Consiglio Comunale con delibera in data 15.11.2018.

Ai sensi della legislazione vigente in materia di certificazione energetica degli edifici e dei relativi provvedimenti regionali, si allegano al presente atto, sotto la lettera "F" e "G", i relativi Attestati di Prestazione Energetica. La Parte promittente venditrice dichiara che i certificati energetici qui allegati sono tuttora vigenti in quanto gli stessi non sono scaduti e corrispondono allo stato attuale degli edifici. Parte promissaria acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la relativa documentazione.

In ordine alla conformità alle norme di sicurezza di tutti gli impianti installati nei fabbricati in oggetto, anche ai sensi del

D.M. n. 37/2008, parte promissaria acquirente dichiara di accettare il loro stato attuale considerando gli immobili in pessime condizioni.

Art. 5)- La vendita verrà stipulata ai seguenti patti e condizioni:



- gli immobili verranno dedotti in contratto con gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze;

- parte promittente venditrice presterà la parte promissaria acquirente tutte le garanzie di legge, e fin d'ora dichiara e garantisce che quanto in oggetto è libero da persone, pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli, da ipoteche o vincoli di locazione.

Art. 6) - Il possesso del bene verrà trasferito all'atto notarile definitivo.

Allo scopo di favorire i rilievi tecnici, depositare le attrezzature da impresa, installare l'eventuale cartellonistica tecnica e/o commerciale, in data odierna viene consegnata una copia delle chiavi di accesso all'area ed ai suoi fabbricati. Parte promissaria acquirente si impegna a richiedere ed ottenere le dovute autorizzazioni ove necessarie, assumendosi la responsabilità in caso di violazione delle norme.

Parte promissaria acquirente si impegna a gestire a proprie cure e spese, sotto la propria responsabilità, l'intera proprietà di cui all'art. 1 facendo espresso riferimento, tra l'altro, ai terreni ed al mantenimento degli stessi.

Parte promittente venditrice è esonerata da qualsivoglia responsabilità relativa alla presa in carico dei beni, da parte della promissaria acquirente, facendo espresso riferimento anche a situazioni di infortunio, di furto, di danni a persone, a terzi o a cose di terzi.

Parte promissaria acquirente è autorizzata, con la firma del presente contratto ed a proprie cure e spese, ad intraprendere con il Comune di Bonate Sopra, tutte le azioni finalizzate allo sviluppo futuro dell'area. A tal riguardo Parte promittente venditrice resta disponibile, nell'interesse di entrambe le Parti, alla sottoscrizione delle richieste autorizzative necessarie fino all'approvazione definitiva del progetto e relativa convenzione dell'ambito di trasformazione. Parte promissaria acquirente si impegna a tenere aggiornata parte promittente venditrice, o suoi incaricati, sugli

sviluppi di qualsiasi pratica inerente a queste proprietà.

Art.7) -

OMISSIS

Art.8) - Gli immobili oggetto del presente contratto sono pervenuti alla promittente venditrice in forza di atto di donazione in data 16 aprile 2002 n.3113 di rep. Notaio Armando Santus, registrato a Bergamo il 22 aprile 2002 al n.4096 Serie IV. Parte promissaria acquirente dichiara di aver ricevuto copia dell'atto di donazione e di conoscerne i contenuti e di non sollevare al riguardo eccezioni.

Art.9) - Si precisa che la parte promissaria acquirente ha promesso di acquistare quanto sopra meglio indicato, per sé stessa o altra persona fisica o giuridica che la medesima si riserva di designare prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita e che il terzo soggetto che verrà eventualmente nominato dovrà ricevere il preventivo gradimento della parte promittente venditrice.

OMISSIS

Art. 10) -

OMISSIS

Art. 11) - Per qualunque controversia fra le parti concernente l'interpretazione e l'esecuzione della presente scrittura sarà esclusivamente competente il foro di Bergamo.

Art. 12) - Per quanto non previsto dal presente contratto si intendono richiamate le norme dettate dal Codice Civile.

Art. 13) - Le parti si concedono reciproca autorizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi della normativa vigente.

16 gennaio 2019



PESENTI STRAFINO SRL
Via A. Locatelli ar. 35
24041 Brenbate (BG)
Tel. 035.801261 Fax 035.4194230
CF / P.IVA 03552080164

Le parti si danno espressamente atto che il presente contratto è stato tra esse ampiamente negoziato e che pertanto non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 1341 e 1342 codice civile. Parte promissaria acquirente, per quanto occorrere possa, dichiara comunque di aver esaminato e di approvare specificamente i seguenti articoli: articolo 1 (promesse) articolo 2 (prezzo e modalità di pagamento); articolo 3 (conformità e certificazioni); articolo 4 (patti e condizioni); articolo 5 (patti e condizioni); articolo 6 (trasferimento del bene e responsabilità); articolo 7 (spese); articolo 8 (provenienza); articolo 9 (clausola risolutiva); articolo 10 (clausola risolutiva) e articolo 11 (foro competente).

16 gennaio 2019

Mano

Tommaso

PESI S.p.A. S.R.L.
 Via A. De Gasperi, 35
 24041 Brembate (BG)
 Tel. 035.801261 Fax 035.4194230
 C.F. / P.IVA 03552080164



**AGENZIA DELLE ENTRATE
 UFFICIO DI BERGAMO 2**

Registrazione Bergamo
 il 24 GEN. 2019

al n. 105 Serie 3

con € 450,00

QUATTRO CENTO CINQUANTA / 00

