

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 89/2013 – “ [REDACTED] S.R.L. “

GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI PANZERI

CURATORE DOTT. MAURIZIO MAFFEIS

Relazione di stima beni Immobili e mobili

- Beni Immobili Nei Comuni di : Brembate , Almenno San Bartolomeo e Capriate San Gervasio.

Premesse

Il sottoscritto architetto Renato Talamo, iscritto all'Ordine professionale degli architetti della Provincia di Bergamo ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato dal Curatore della procedura di cui sopra di redigere relazione di stima riguardante i beni in attivo alla procedura di fallimento sopra indicata.

Lo scrivente accettato l'incarico, dava inizio alle operazioni peritali mediante accertamenti specifici e puntuali che, per la complessità delle questioni riguardanti i beni Immobili in Brembate e Almenno San Bartolomeo, inclusi in piani attuativi in essere, comportavano il dilungarsi delle operazioni peritali.

ARGOMENTI TRATTATI

Beni Immobili

Accertamenti di natura generale :

1. Identificazione catastale beni secondo gli attuali archivi telematici in banca dati - suddivisione in lotti .
2. Titoli di provenienza acquisizioni proprietà immobiliari

Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo

3. Accertamenti urbanistici generali

Accertamenti specifici

4. Descrizioni, caratteristiche generali, dimensionamenti, considerazioni, altro.

5. Criteri di stima adottati secondo i singoli cespiti immobiliari

6. Valori singoli cespiti immobiliari

Fascicolo allegati :

- Documentazione catastale
 - Estratti documentazioni urbanistiche
 - Documentazione fotografica
 - CD-ROM Contiene la relazione in formato PDF e fascicolo allegati
-

Accertamenti Di Natura Generale

1. Identificazione catastale beni – con suddivisione in lotti

Lotto 1 – Beni in Comune di Brembate Sopra ex Cava di Brembate ed are esterne

a.) Compendio immobiliare costituito da appezzamento di Terreni in Comune di Brembate con accesso da via XXIV Maggio civico n. 38, sui quali insistono manufatti ed impianti ad uso attività di trasformazione e trattamento materiali inerti, incluso in area oggetto di piano integrato d'intervento in essere.

b.) Gruppo di terreni posti al di fuori del perimetro del compendio immobiliare di cui sopra, parzialmente interessati da viabilità.

Il tutto così identificato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali –

lotto 1a

Comune di Brembate Sopra catasto fabbricati foglio 2

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ s.r.l.	01261670168	Propr. 1/1

Dati : (A catasto terreni foglio 9 ente urbano di ha. 05.40.20)

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Cat.	Rendita €.
2	358			D/1				13.120,00
Indirizzo : Via XXIV Maggio n.48; P.T Divisone del 13/11/2014 n. 153372.1 in atti dal 13/11/2014 prot. BG0234756 - Divisone								

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Cat.	Rendita €.
2	8518*			Area urbana		170 m ²		
2	8519*			"		1.100 m ²		
2	8520*			"		9.050 m ²		
2	8521*			"		2,120 m ²		

Comune di Brembate Sopra catasto terreni foglio 9

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ s.r.l.	01261670168	Propr. 1/1

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	8516*	Prato	U		18	50	6,69	9,08
9	8517	Prato	U		02	00	0,72	0,98

* Aree da cedere al Comune di Brembate di Sopra

Lotto 1b

Intestazione catastale : Catasto Terreni foglio 9

n.	Dati anagrafici	Cod. Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ s.r.l.	01261670168	Propr. 1/1

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	4239	Bosco Ceduo	2 ^a		00	55	0,26	0,03
9	4241	Bosco Ceduo	2 ^a		04	00	1,86	0,25
9	4242	Bosco ceduo	2 ^a		01	80	0,84	0,11
9	4243	Bosco ceduo	2 ^a		00	19	0,09	0,01
9	4244	Bosco Ceduo	2 ^a		00	64	0,30	0,04
9	4500	Bosco Ceduo	2 ^a		00	45	0,21	0,03
9	4502	Bosco Ceduo	2 ^o		10	40	4,83	0,64
9	6133	Bosco ceduo	2 ^o		03	00	1,39	0,19
9	6135	Bosco ceduo	2 ^o		00	40	0,19	0,02
9	6180	Bosco ceduo	2 ^a		11	14	5,18	0,69
9	6182	Bosco ceduo	2 ^o		10	60	4,93	0,66
9	6184	Bosco Ceduo	2 ^a		08	80	3,72	0,50

Comune di Brembate Sopra catasto Terreni

n.	Dati anagrafici	Cod. Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████	ZNZRLGU35S13A217P	Propr. 1/1

Comune di Brembate Sopra catasto Terreni

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ s.r.l.	01261670168	Propr. 1/1

n.b.

L'intestazione catastale del bene che segue non è corretta probabilmente per voltura catastale non presentata o non acquisita dall'ufficio tecnico erariale.

Il mappale 4498 deriva dal frazionamento del mappale 2950 (Atto di vendita in data 23/12/1997 rep. 50127 del notaio Piero Boni, con il quale ██████████ vende alla società ██████████ s.r.l. in Comune di Brembate Sopra il terreno mappale 2950, da cui è derivato

anche il mappale 4947 (poi venduto a terzi con atto rep.121126 notaio Sella del 09/04/2001) Per cui il mappale 4498 dovrebbe essere a catasto intestato alla società [REDACTED] s.r.l. anziché [REDACTED].

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	4498	Semin. Arb.	2 ^a		08	20	4,87	5,72

Lotto 2 – Beni in Comune di Brembate – terreni –

Due appezzamenti di Terreno rappresentati dal tratto terminale di via Alle cave in prossimità dell'imbocco con via Cesare Battisti. La convenzione del Programma integrato d'intervento " De Rocca " sottoscritto con il Comune di Almenno San Bartolomeo, prevede la cessione a favore di quest'ultimo per interventi di adeguamento viabilità locale del tratto di strada esistente per mq. 752.

Comune di Brembate Sopra catasto Terreni foglio 9

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED] s.r.l.	01261670168	Propr. 1/1

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	2568*	Semin. Arb.	1 ^a		04	80	3,47	3,59
9	2569*	Semin. Arb.	1 ^a		01	70	1,23	1,27

*Aree da cedere al Comune di Almenno San Bartolomeo per viabilità

Lotto 3 – Beni in Comune di Brembate Sopra

Appartamento a piano secondo, cantina ad autorimessa a piano interrato, inclusi in edificio di tipo condominiale in via Rubens n.40.

Certificazione energetica n. 16038-000178/11 registrata il 30/11/2011.

Classe energetica EP " B " KW/m² a 34,34

Il tutto così identificato Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio

Servizi Catastali – Catasto fabbricati.

Dati :

2	6146	17		A/2	2 ^a	5,5 vani		482,89
Indirizzo :Via Peter Rubens sn. – piano 2 ^a S1								
2	6146	32		C/6	2 ^a	32 m ²		61,15
Indirizzo :Via Peter Rubens sn- piano s1								

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 27/12/2011 Nota Presentata Con Modello Unico N . 1244 .1/2012 In Atti Dal 12/01/2012 Repertorio N . : 52345 Rogante: Sico Ernesto Sede: Bergamo Registrazione: Sede: Compravendita	

Lotto 4 – Beni in Comune di Almenno San Bartolomeo.

Compendio immobiliare costituito da appezzamenti di terreno inclusi in piano integrato d'intervento denominato " De Rocca ", lotti edificabili, viabilità interna, camminamenti, parco pubblico, altro. Situato tra le via XXIV Maggio, Alle Cave e Derocca.

Il tutto così indentificato presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo –

Territorio Servizi Catastali – Catasto fabbricati foglio 15

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast	Rendita €.
15	10492*			Area ur		5 m ²		

Indirizzo :Via XXIV Maggio n. 104 – piano T

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1

Catasto Terreni foglio 9

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	6029	Semin Arb.	3 ^a	00	00	60	0,19	0,26

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 08/05/2009 Nota Presentata Con Modello Unico N . 15975 .1/2009 In Atti Dal 14/05/2009 Repertorio N .: 67097 Rogante: Boni Piero Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Sede: Compravendita	

Catasto terreni :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	5443	Bosco Ceduo	1 ^a	00	00	50	0,13	0,02
9	8781	Bosco Ceduo	1 ^a	00	00	25	0,06	0,01

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Strumento (Atto Pubblico) Del 08/05/2009 Nota Presentata Con Modello Unico N . 15976 .1/2009 In Atti Dal 14/05/2009 Repertorio N .: 67097 Rogante: Boni Piero Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Sede: Compravendita	

Catasto terreni :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	10515	Semin . Arb.	3 ^a	00	08	25	2,56	3,62
9	10540	Prato	2 ^a	00	04	50	2,09	2,09
9	10541*	Prato	2 ^a	00	21	10	9,81	9,81
9	10543 *	Prato	2 ^a	00	11	35	5,28	5,28
9	10548 *	Prato	2 ^a	00	07	85	3,65	3,65
9	10960	Prato	2 ^a	00	15	68	7,29	7,29
9	10963	Prato	2 ^a	00	20	45	9,51	9,51
9	10965	Prato	2 ^a	00	13	30	6,18	6,18

9	10968 **	Prato	2 ^a	00	21	45	9,97	9,97
---	----------	-------	----------------	----	----	----	------	------

In ambito di piano integrato d'intervento :

* Da cedere al comune di Almenno San Bartolomeo

** Da cedere dopo stralcio comparto " D6" di competenza attuatore

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1

n.b.

L'agenzia delle entrate catasto terreni riporta erroneamente intestato alla società ██████████
██████████ s.r.l., il mappale n. 2950 situato in Comune di Almenno San Salvatore. I dati di provenienza indicati sono quelli corrispondenti all'atto rep. 50127 in data 23/01/97 del notaio Boni con il quale la società ██████████ s.r.l. acquista il terreno dal sig. ██████████ il bene in Comune di Brembate Sopra non Almenno San Salvatore.

Dal mappale 2950 derivano poi i mappali 4497 (venduto con atto 09/01/01 alla società ██████████
██████████ ed il mappale 4498 rimasto in capo alla società ██████████ s.r.l. Come detto in precedenza quest'ultimo terreno a catasto risulta ancora intestato a ██████████.

Si tratta di un evidente errore dovuto con buona probabilità ad un istanza di pre - allineavano inoltrata all'agenzia delle entrate che ha erroneamente trattato una proprietà diversa . il bene non è pertanto tra quelli in questa sede trattati.

Si tratterà di inoltrare all'agenzia delle entrate - servizi territoriali catastali - istanza per la correzione della situazione in essere.

Ai soli fini informativi si riportano di seguito i dati che contraddistinguono a catasto terreni di Almenno San Salvatore il mappale 2950, la cui superficie non corrisponde a quella

effettiva del bene in Comune di Brembate Sopra ma i cui dati di derivazione coincidono con quelli dell'atto di acquisto con il quale la società ██████████ s.r.l. ha acquistato il bene.

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	2950	Semin . Arb.	1 ^a	00	04	90	3,04	2,78

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salvatore	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Scrittura Privata Del 23/12/1997 Voltura N . 1176 .1/1998 In Atti Dal 23/07/2003 (Protocollo N . 212128) Repertorio N . : 50127 Rogante: Boni Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Ur Sede: Bergamo N: 121 Del 10/01/1998 Cv	

Lotto 5 Beni in Comune di Caprate San Gervasio

Appartamento situato ai piani primo e secondo, autorimessa a piano interrato, inclusi in edificio di tipo condominiale in Comune di Caprate San Gervasio via Orefici n.5.

Indenticato presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio

Servizi Catastali – catasto fabbricati sezione SG foglio 3

Certificazione energetica n. 16051-000085/10 registrata il 17/05/2010

Classe energetica EP " B " Kw m²a 52,09

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast	Rendita €.
3	3521	24		A/2	2 ^a	4 vani	4 vani	392,51
Indirizzo :Via degli Orefici sn – piano 1-2								
3	3521	41		C/6	2 ^a	14 m ²		24,58
Indirizzo :Via Degli Orefici sn- piano S1								

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 26/10/2010 Nota Presentata Con Modello Unico N . 32306 .1/2010 In Atti Dal 03/11/2010 Repertorio N . : 131569 Rogante: Vacirca Giovanni Sede: Bergamo Registrazione: Sede: Compravendita	

Titoli di provenienza acquisizioni proprietà immobiliari - Accertamenti Ipotecari

Accertamenti effettuati mediante accesso agli archivi telematici della conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo

Cava di Brembate s.r.l. - ██████████ s.r.l.

Gli accertamenti sono rivolti alla identificazione dei titoli di provenienza di quelle che attualmente sono le proprietà in capo alla società ██████████ s.r.l. (ex Cava di Brembate Sopra s.r.l.) In Comune di Brembate Di Sopra e Almenno San Bartolomeo.

(a) Lotto 1 –Beni in Comune di Brembate Sopra

Compendio immobiliare posto in via XXIV Maggio n.38, insistente sull'area di pertinenza al mappale 358 di ettari 5.40.20 (ente urbano), costituito da locali ad uso deposito, ufficio, spogliatoio, servizio, locale pompe, frantoio, centrale betonaggio (in Leasing), box deposito ghiaia, box tramoggia e cabina elettrica, il tutto identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio catasto fabbricati al foglio 2 con la particella

358 via XXIV Maggio n.38 piano T, categoria D/1 R.C.€ 13.120,00

Aree urbane censite al foglio 2 censite con le particelle :

8518 via XXIV Maggio n.38 piano T – area urbana di mq. 170

8519 via XXIV Maggio n.38 piano T – area urbana di mq. 1100

8520 via XXIV Maggio n.38 piano T – area urbana di mq. 9050

8521 via XXIV Maggio n.38 piano T – area urbana di mq. 2120

Appezzamento di terreno identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al catasto terreni foglio 9 con le particelle :

8516 prato U di are 18.50 R.D.€ 6,69 R.A.€ 9,08

8517 prato U di are 2.00 R.D.€ 0,72 R.A.€ 0,98

Confini, in corpo unico in senso orario: mappali 2485, 2486, 1802, 1801, 1800, 1758, 1760, 1759, confine territoriale con il Comune di Almenno San Bartolomeo, confine territoriale con il Comune di Valbrembo sezione Ossanesga, fiume Brembo, mappali 5681, 32 e strada, salvo altri e stato dei luoghi.

Titoli di provenienza :

- con atto in data 4 aprile 1979 repertorio 38756 Notaio Carlo Leidi di Bergamo registrato a Bergamo il 19 aprile 1979 al n.2 990 Mod.71 M2A, trascritto a Bergamo in data 28 aprile 1979 ai numeri 8876/7497, la società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore acquistava in Brembate Sopra :

Dal signor [REDACTED] appezzamento di terreno distinto con le particelle 555 di are 85.90, 249 di are 1.30 e 733 di are 64.30.

Dal signor [REDACTED] appezzamento di terreno distinto con le particelle 214 di are 81.30, 250 di are 25.30, 190 di are 30.50, 358 di are 82.60, 734 di are 88.40, 211 di are 64.60, 567 di are 1.07.00, 1739 di are 4.60, 1740 di are 97.80 e 673 di are 38.00.

- con verbale in data 16 marzo 1984 repertorio 47195 Notaio Gian Mario Grazioli, registrato a Bergamo in data 28 marzo 1984 al n. 2676 Serie 1, trascritto a Bergamo con nota in data 14 aprile 1984 ai numeri 10611/9061, la società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore ha confermato tra gli altri, l'acquisto fatto in data in data 4 aprile 1979 repertorio 38756 Notaio Carlo Leidi di Bergamo registrato a Bergamo il 19 aprile 1979 al n.2990 Mod.71 M2A, trascritto a Bergamo in data 28 aprile 1979 ai numeri 8876/7497.

- con atto in data 21 novembre 2011 repertorio 77434/19304 Notaio Ruggiero Mauro di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 28 dicembre 2011 ai numeri 64839/38901 la società CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore risulta fusa mediante incorporazione nella società [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore. La società incorporata CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L., è proprietaria dei beni posti in Comune di Brembate di Sopra, costituiti da:

- impianto per attività di cava con aree e inerenti strutture, il tutto identificato in catasto fabbricati come segue: foglio 2 - particella 358; - terreni identificati in catasto terreni come segue: foglio 9 - particella 75 di are 34.30 (venduto), particella 190 di are 20.50, particella 394 di are 19.20 (venduto), particella 396 di are 38.00 (venduto), particella 2568 di are 4.80, particella 2569 di are 1.70, particella 2961 di are 6.35 (venduto), particella 4239 di are 0.55, particella 4241 di are 4.00, particella 4242 di are 1.80, particella 4243 di are 0.19, particella 4244 di are 0.64, particella 4500 di are 0.45, particella 4502 di 10.40, particella 6129 di are 16.00, particella 6130 di are 20.35, particella 6131 di are 16.22, particella 6132 di are 17.60, particella 6133 di are 3.00, particella 6134 di are 15.65, particella 6135 di are 0.40

Formalità Pregiudizievoli :

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 26 maggio 1984 ai numeri 13834/1951 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo contro CAVA DI BREMBATE SOPRA – S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore, capitale Lire 100.000.000 somma iscritta Lire 170.00.000 scadenza 22 maggio 1989, gravante gli appezzamenti di terreni siti in Brembate Sopra

ai mappali 555 di are 85.90, 249 di are 1.30, 733 di are 64.30, 214 di are 81.30, 250 di are 25.90, 190 di are 30.50, 358 di are 82.60, 734 di are 38.40, 211 di are 64.60, 567 di ha. 1.07.00, 1739 di are 4.60, 1740 di are 97.80, 673 di are 38.00, 376/b di are 65.88, 360 di are 36.35, 393/a di are 36.82, 2568 (ex 1535/c) di are 4.80 e 2569 (ex 1248/b) di are 1.70;

In Comune di Almenno San Bartolomeo ai mappali 2312 di are 21.60, 2500 di are 19.30, 1422 (1422/a) di are 21.50, 1430 (1430/a) di are 16.30, 4968 (2509/d) di are 28.80, 4966 (1430/b) di are 21.30, 4967 (1422/b) di are 37.50, 2509/a (2509/a) di are 25.10.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 13 gennaio 1988 ai numeri 1154/179 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO –Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo contro CAVA DI BREMBATE SOPRA – S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore per i beni al punto a), [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (nato ad [REDACTED] [REDACTED] per i beni di cui al punto b), capitale Lire 50.000.000 somma iscritta Lire 85.00.000 rimborsabile entro 23.12.1992, gravante :

punto a)

appezzamenti di terreni siti in Almenno San Bartolomeo distinti con i mappali 2312, 2500, 1422, 1430, 4968, 4966, 4967, 2509 di complessive are 183.40;

appezzamenti di terreni siti in Brembate Sopra mappali 2568, 360, 358, 555, 249, 733, 214, 190, 734, 211, 567, 1739, 1740, 673, 376/b, 393/b, 376/a, 393/a di complessive are 8.78.68

punto b)

in Almenno San Salvatore sull'area distinta in mappa con il mappale 2254 di di are 20.00, il complesso immobiliare adibito a civile abitazione posto in via Ponte della Regina n.2, denunciata al N.C.E.U. a mezzo di schede planimetriche serie M nn.51575, 51574, 51573, 51566 registrate all'U.T.E. di Bergamo in data 7 novembre 1965 ai nn. 938, 939, 940 e 941

- Atto in data 07/12/1993 rep. 43228 e in data 30/01/1996 rep. 47274 del notaio Piero Boni.; Nota di trascrizione nn.6339/4805 del 24/02/1996.

Servitù a favore ENEL nei confronti della società Cava di Brembate Sopra s.r.l. per collocare, mantenere ed esercitare nell'antica bina sita su terreno in Comune di Brembate Sopra mappale 555..... Inoltre accorda all'ENEL il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le condutture elettriche aeree ed in cavo sotterraneo necessarie per realizzare il collegamento degli impianti elettrici dell'antica bina alle reti di media e bassa tensione..... L'accesso all'anti cabina avviene da via XXIV maggio attraverso strada di proprietà della concedente sui mappali 358-555.....La servitù di elettrodotto a favore della cabina elettrica ed a carico del mappale 555 foglio 2 del Comune di Brembate Sopra..... tale servitù è costituita dalla posa di linea 15Kv in cavo sotterraneo tripolare interrato alla profondità di mt.1,00, per in tratto di percorrenza di mt.5,00; la zona asservita dall'elettrodotto è larga mt 0,50 per ciascun lato dell'asse della conduttura.

- **ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo) iscritta a Bergamo il 31 ottobre 1997 ai numeri 35210/7594 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Bergamo contro CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salva-

tore capitale Lire 200.000.000 tasso interesse annuo 10.125% somma iscritta Lire 400.000.000 Durata 5 anni gravante appezzamento distinto al foglio 2 con i mappali 190 di are 20.50, 211 di are 64.60, 214 di are 81.30 249 di are 1.30, 250 di are 23.90, 358 di are 76.00, 555 di are 85.90, 567 di are 1.07.00, 673 di are 38.00, 733 di are 64.30, 734 di are 38.40, 1739 di are 4.60, 1740 di are 79.30, assentita di cancellazione con atto in data 27 novembre 2002 ai numeri 56786/22590 di repertorio Notaio Pietro Boni di Almenno San Salvatore, registrato a Bergamo in data 12 dicembre 2002 al numeri 12342 Serie 2

- Atto di **convenzione Urbanistica** in data 28/05/2010 rep. 68531/32675 del notaio Pietro Boni.; Nota di trascrizione nn. 30585/17373 in data 04/06/2010. Attuazione del piano integrato d'intervento denominato " Cava di Brembate Sopra " tra il Comune di Brembate Sopra e la società Cava di Brembate Sopra s.r.l.. Riguarda terreni in Comune di Brembate Sopra fg. 9 mappali 190-1758-1759-1760-; a catasto fabbricati fg. 2 particella 358.

(n.b.)

I terreni mappali 1758-1759-1760, malgrado inclusi nella convenzione di cui sopra, non sono di proprietà della società Cava di Brembate Sopra s.r.l.

- **Ipoteca volontaria** in data 28/05/2010 rep. 68534/32675 atto del notaio Boni Piero; Nota nn. 30586/5641 in data 04/06/2010.a concessione di garanzia di mutuo a favore Credito Bergamasco, nei confronti della società Cava di Brembate Sopra s.r.l.; Importo finanziamento €1.000.000,00.= somma iscritta €2.000.000,00.= Grava su beni in Comune di Brembate Sopra catasto fabbricati fg. 2 particella 358. Durata anni 10.

- **Ipoteca** volontaria in data 28/05/2010 rep. 68535/32676 del notaio Boni Pietro ; Nota di iscrizione nn. 30587/5642 in data 04/06/2010.

Concessione garanzia mutuo a favore Credito Bergamasco nei confronti della società Cava Di Brembate Sopra s.r.l.; Importo finanziato €.440.000,00 somma iscritta €. 880.000,00. Durata anni 10. Grava su beni in Comune di Brembate Sopra catasto fabbricati fg. 2 particella 358. Durata anni 10.

b.) Lotto 1 Beni in Comune di Brembate Sopra – Esterni al perimetro del compendio ex Cava di Brembate.

Appezamenti di terreno distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 9 con le particelle :

- 2568 seminativo arborato 1 di are 4.80 R.D.€ 3,47 R.A.€ 3,59;
- 2569 seminativo arborato 1 di are 1.70 R.D.€ 1,23 R.A.€ 1,27;;
- 4239 bosco ceduo 2 di are 00.55 R.D.€ 0,26 R.A.€ 0,03;
- 4241 bosco ceduo 2 di are 04.00 R.D.€ 1,86 R.A.€ 0,25;
- 4242 bosco ceduo 2 di are 1.80 R.D.€ 0,84 R.A.€ 0,11;
- 4243 bosco ceduo 2 di are 0.19 R.D.€ 0,09 R.A.€ 0,01;
- 4244 bosco ceduo 2 di are 0.64 R.D.€ 0,30 R.A.€ 0,04;
- 4500 bosco ceduo 2 di are 0.45 R.D.€ 0,21 R.A.€ 0,03;
- 4502 bosco ceduo 2 di are 10.40 R.D.€ 4,83 R.A.€ 0,64;
- 6133 bosco ceduo 2 di are 3.00 R.D.€ 1,39 R.A.€ 0,19;
- 6135 bosco ceduo 2 di are 0.40 R.D.€ 0,19 R.A.€ 0,02;
- 6180 bosco ceduo 2 di are 11.14 R.D.€ 5,18 R.A.€ 0,69;

- 6182 bosco ceduo 2 di are 10.60 R.D.€ 4,93 R.A.€ 0,66;
- 6184 bosco ceduo 2 di are 8.00 R.D.€ 3,72 R.A.€ 0,50;
- 4498 seminativo arborato 2 di are 8.20 R.D.€ 4,87 R.A.€ 5,72;

Confini:

per i mappali 2568 e 2569, in corpo unico e in senso orario: mappali 2605, 4019, 2629, 4792, 4793, 4974 e strada, salvo altri.

Per i mappali 4239, 4241, 4242, 4243, 4244, 4500, 4502, 6133, 6135, 6180, 6182, 6184, 4498: in corpo unico e in senso orario: mappali 394, 371, 6183, 6181, 6185, 4505, 4499, 6020, 5388, strada, 2949, 4238, 6227 e 394, salvo altri.

Titoli di provenienza per gli originari mappali 2963 (ex 393/b) di are 65, 88; 360 di are 18.50; 2962 (ex 393/a) di are 36,82.

Titoli di provenienza.

Per gli originari mappali 2963 (ex 393/b) di are 65,88, 360 di are 18.50, 2962 (ex 393/a) di are 36,82.

Con atto in data 30 dicembre 1980 repertorio 24320 Notaio Salvatore Barbatì di Ponte San Pietro registrato a Ponte San Pietro il 19 aprile 1981 al n.172, trascritto a Bergamo in data 24 gennaio 1981 ai numeri 2113/1695 la società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore acquistava in Brembate Sopra :

- Dai signori [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

appezzamento di terreno distinto con le particelle 376/b (ora 2961) di are 6.35 (venduto) , 393/b (ora 2963) di are 65.88.

- Dai signori [REDACTED]
[REDACTED] la nuda proprietà (appartenendosi
l'usufrutto a [REDACTED]
dell'appezzamento di terreno distinto con le particelle 360 di are 18.50, 376/b (ora 2960) di are 36.25 (venduto), 393/a (ora 2962) di are 36.82.

- Con verbale in data 16 marzo 1984 repertorio 47195 Notaio Gian Mario Grazioli, registrato a Bergamo in data 28 marzo 1984 al n. 2676 Serie 1, trascritto a Bergamo il 14 aprile 1984 ai numeri 10611/9061, la società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore ha confermato tra gli altri, gli acquisti fatti in data in data 4 aprile 1979 repertorio 38756 Notaio Carlo Leidi di Bergamo registrato a Bergamo il 19 aprile 1979 al n.2990 Mod.71 M2A, trascritto a Bergamo in data 28 aprile 1979 ai numeri 8876/7497, in data 19 gennaio 1983 repertorio 44331 di repertorio Notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro registrato a Ponte San Pietro il 7 aprile 1983 n. 274, trascritto a Bergamo in data 11 febbraio 1983 ai numeri 3429/2883

- Con atto in data 21 novembre 2011 repertorio 77434/19304 Notaio Ruggiero Mauro di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 28 dicembre 2011 ai numeri 64839/38901 la società CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore risulta fusa mediante incorporazione nella società [REDACTED] S.R.L. con

sede in Almenno San Salvatore. La società incorporata CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L., è proprietaria dei beni posti in Comune di Brembate di Sopra, costituiti da:

impianto per attività di cava con aree e inerenti strutture, il tutto identificato in catasto fabbricati come segue: foglio 2

particella 358; - terreni identificati in catasto terreni come segue: foglio 9 - particella 75 di are 34.30 (venduto), particella 190 di are 20.50, particella 394 di are 19.20 (venduto), particella 396 di are 38.00 (venduto), particella 2568 di are 4.80, particella 2569 di are 1.70, particella 2961 di are 6.35 (venduto), particella 4239 di are 0.55, particella 4241 di are 4.00, particella 4242 di are 1.80, particella 4243 di are 0.19, particella 4244 di are 0.64, particella 4500 di are 0.45, particella 4502 di 10.40, particella 6129 di are 16.00 (venduto), particella 6130 di are 20.35 (venduto), particella 6131 di are 16.22, particella 6132 di are 17.60, particella 6133 di are 3.00, particella 6134 di are 15.65, particella 6135 di are 0.40.

Per i mappali 2568 (ex 1535/c) di are 4.80 e 2569 (ex 1248/b) di are 1.70:

Con atto in data 19 gennaio 1983 repertorio 44331 di repertorio Notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro registrato a Ponte San Pietro il 7 aprile 1983 n. 274, trascritto a Bergamo in data 11 febbraio 1983 ai numeri 3429/2883, la società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore acquistava in Brembate Sopra :

- Dalla [redacted]

[redacted] appezzamento di terreno distinto con il mappale 2568 (ex 1535/c) di are 4.80

- Dal signor [redacted]

[redacted] appezzamento di terreno distinto con il mappale 2569 (ex 1248/b) di are 1.70

In detto atto si è precisato che il signor [REDACTED] per accedere al residuo terreno di sua proprietà (mappale 1248 – ex 1248/a), avrà il diritto di passo pedonale e carrale sul terreno ai mappali 2568 – 2569 compravenduti

- Con verbale in data 16 marzo 1984 repertorio 47195 Notaio Gian Mario Grazioli, registrato a Bergamo in data 28 marzo 1984 al n. 2676 Serie 1, trascritto a Bergamo in data 14 aprile 1984 ai numeri 10611/9061, la società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore ha confermato tra gli altri, gli acquisti fatti in data in data 4 aprile 1979 repertorio 38756 Notaio Carlo Leidi di Bergamo registrato a Bergamo il 19 aprile 1979 al n.2990 Mod.71 M2A, trascritto a Bergamo in data 28 aprile 1979 ai numeri 8876/7497, in data 19 gennaio 1983 repertorio 44331 di repertorio Notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro registrato a Ponte San Pietro il 7 aprile 1983 n. 274, trascritto a Bergamo in data 11 febbraio 1983 ai numeri 3429/2883

- Con atto in data 21 novembre 2011 repertorio 77434/19304 Notaio Ruggiero Mauro di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 28 dicembre 2011 ai numeri 64839/38901 la società CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore risulta fusa mediante incorporazione nella società [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore. La società incorporata CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L., è proprietaria dei beni posti in Comune di Brembate di Sopra, costituiti da:

impianto per attività di cava con aree e inerenti strutture, il tutto identificato in catasto fabbricati come segue: foglio 2 - particella 358; - terreni identificati in catasto terreni come segue: foglio 9 - particella 75 di are 34.30 (venduto), particella 190 di are 20.50, particella 394 di are 19.20 (venduto), particella 396 di are 38.00 (venduto), particella 2568 di are 4.80, particella 2569 di are 1.70, particella 2961 di are 6.35 (venduto), parti-

cella 4239 di are 0.55, particella 4241 di are 4.00, particella 4242 di are 1.80, particella 4243 di are 0.19, particella 4244 di are 0.64, particella 4500 di are 0.45, particella 4502 di 10.40, particella 6129 di are 16.00 (venduto), particella 6130 di are 20.35 (venduto), particella 6131 di are 16.22, particella 6132 di are 17.60, particella 6133 di are 3.00, particella 6134 di are 15.65, particella 6135 di are 0.40.

Per il mappale 2950 (ex 359/b) di are 47.20

- Con atto in data 16 dicembre 1975 repertorio 6664 di rep. Notaio Franco Rossi Notaio in Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 3 gennaio 1976 ai numeri 103/90 il signor ██████████ vendeva al signor ██████████ (nato ad Almenno San Salvatore il 13 novembre 1935) appezzamento di terreno sito in Comune di Brembate Sopra distinto con il mappale 359/b (ora 2950) di are 47.20.

- Con atto in data 23 dicembre 1997 repertorio 50127 Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore trascritto a Bergamo con nota in data 8 gennaio 1998 ai numeri 487/370 con il quale il signor ██████████ (nato ad ██████████) vendeva alla società ██████████ S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore appezzamento di terreno sito in Brembate di Sopra distinto con la particella 2950 di are 47.20.

Le parti hanno precisato che l'area in oggetto è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei mappali 4242, 4243, 4244 e 4239, costituita con atto in data 18 febbraio 1997 repertorio 123003/23143 Notaio Carlo Leidi, trascritto a Bergamo in data 8 marzo 1997 ai numeri 7811/6098 e 7812/6099.

Formalità Pregiudizievoli

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 26 maggio 1984 ai numeri 13834/1951 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO –Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo contro CAVA DI BREMBATE SOPRA – S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore, capitale Lire 100.000.000 somma iscritta Lire 170.00.000 scadenza 22 maggio 1989, gravante gli appezzamenti di terreni siti in Brembate Sopra ai mappali 555 di are 85.90, 249 di are 1.30, 733 di are 64.30, 214 di are 81.30, 250 di are 25.90, 190 di are 30.50, 358 di are 82.60, 734 di are 38.40, 211 di are 64.60, 567 di ha. 1.07.00, 1739 di are 4.60, 1740 di are 97.80, 673 di are 38.00, 376/b di are 65.88, 360 di are 36.35, 393/a di are 36.82, 2568 (ex 1535/c) di are 4.80 e 2569 (ex 1248/b) di are 1.70;

In Comune di Almenno San Bartolomeo ai mappali 2312 di are 21.60, 2500 di are 19.30, 1422 (1422/a) di are 21.50, 1430 (1430/a) di are 16.30, 4968 (2509/d) di are 28.80, 4966 (1430/b) di are 21.30, 4967 (1422/b) di are 37.50, 2509/a (2509/a) di are 25.10.

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 13 gennaio 1988 ai numeri 1154/179 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO –Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo contro CAVA DI BREMBATE SOPRA – S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore per i beni al punto a), [REDACTED] (nato ad [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] (nato ad [REDACTED] [REDACTED]) per i beni di cui al punto b), capitale Lire 50.000.000 somma iscritta Lire 85.00.000 rimborsabile entro 23.12.1992, gravante :

punto a)

appezzamenti di terreni siti in Almenno San Bartolomeo distinti con i mappali 2312, 2500, 1422, 1430, 4968, 4966, 4967, 2509 di complessive are 183.40;

appezzamenti di terreni siti in Brembate Sopra mappali 2568, 360, 358, 555, 249, 733, 214, 190, 734, 211, 567, 1739, 1740, 673, 376/b, 393/b, 376/a, 393/a di complessive are 8.78.68

punto b)

in Almenno San Salvatore sull'area distinta in mappa con il mappale 2254 di di are 20.00, il complesso immobiliare adibito a civile abitazione posto in via Ponte della Regina n.2, denunciata al N.C.E.U. a mezzo di schede planimetriche serie M nn.51575, 51574, 51573, 51566 registrate all'U.T.E. di Bergamo in data 7 novembre 1965 ai nn. 938, 939, 940 e 941

- Atto di costituzione **servitù** in data 18/02/1997 rep. 12003 del notaio Carlo Leidi; Nota di trascrizione nn. 7812/6099 in data 08/03/1997.

Per l'accesso al fondo mappali 4238 e 4240 viene costituita servitù di passo pedonale e carrabile a carico della strada privata già esistente sul terreno di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED] al mappale 2950 (ex 359/b) e della Cava di Brembate Sopra s.r.l." alle particelle catastali **4242, 4243, 4244 e 4239**, strada che si immette sulla via xxiv maggio.

Della strada di cui si tratta il tracciato e quello che risulta dal tipo planimetrico allegato

c).... a corrispettivo della servitù costituita sul fondo al mapp. 2950 il signor [REDACTED]

ha versato la somma di lire 100.000 (centomila) al signor [REDACTED] che ne ha rilasciato quietanza.

in caso di vendita a terzi del terreno di proprietà della società in

mappa al n.ro 4241 (già 2963/c) è riservato al compratore il diritto di prelazione a parità

di condizioni. Ogni proposta di acquisto andrà **perciò notificata dalla società al signor**

[REDACTED] che potrà esercitare la prelazione, pena la decadenza entro sessanta

giorni. in caso di acquisto da parte del signor [REDACTED] del mapp. 4241 la servitù di

passo sopra costituita si estenderà a favore dello stesso mappale, senza alcun onere ulteriore per il titolare della servitù attiva. il signor ████████ consente alla società, anche in deroga ad ogni più restrittiva normativa attuale o futura, di effettuare scavi di qualunque profondità fino alla distanza di metri otto dal confine tra rispettive proprietà.

- **Domanda Giudiziale** esecuzione in forma specifica – **citazione** - Tribunale di Bergamo in data 03/04/2000 rep. 0/100. Nota di trascrizione nn. 13268/9737 in data 06/04/2000.

A favore ████████ (avv. ████████) nei confronti della società Cava di Brembate Sopra s.r.l. e nei confronti della società ████████ s.r.l. “. Riguarda i terreni in Comune di Brembate Sopra foglio 9 mappali 4499-4501-4505-**4497**-4498-. “
Voglia l'ill.mo Tribunale ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta così decidere: nel merito

- a) *accertarsi l'inadempimento contrattuale delle società convenute in relazione all'obbligo di vendere assunto con le scritture private in data 21.11.1997 e 5.11.1999.*
- b) *Statuirsi e attuarsi con sentenza gli effetti dei suddetti contratti, non conclusi, intercorsi tra la ditta ████████ (per se o ente da nominare) e la Cava di Brembate s.r.l. e la ████████ s.r.l., e ciò con efficacia nei confronti delle medesime e, per quanto rilevi, nei confronti di ogni altro soggetto, e per l'effetto trasferirsi in favore della ditta ████████ in persona del suo titolare signor ████████ (ovvero per se o ente da nominare dallo stesso designati o da designarsi) la proprietà nonché il pieno possesso e godimento dei terreni indicati nel quadro b, liberi da vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli, da qualunque privilegio nonché da ipoteche e pesi di qualsivoglia tipo.”*

- Atto di **vendita** in data 09/04/2001 rep. 121126 del notaio Sella Adriano; Nota di trascrizione nn. 14404/10696 in data 13/04/2001 (beni in Brembate Sopra ved. citazione nota precedente)

La società Cava di Brembate Sopra s.r.l. vende alla società ██████████ il terreno in Comune di Brembate Sopra foglio 9 mappale 4499 - 4505

" la società Cava di Brembate sopra s.r.l. vende alla società ██████████ che acquista, per il prezzo in atto quietanzato di €.2.480.000.= di cui €.500.000.= per la costituzione di servitù di seguito citata, appezzamento di terreno sito in comune di Brembate di sopra. Clausole speciali contenute nell'atto che si trascrive: " la società ██████████ s.r.l. proprietaria della strada al mappale 4498 e la cava di Brembate s.r.l. proprietaria della continuazione della strada ai mappali 4239, 4500, 4244, 4243, 4242 e 4502 costituiscono **servitù di passo pedonale e carrale** sull'area dei mappali medesimi e sul suo prolungamento fino al raggiungimento della strada provinciale Brembate - Almenno san Bartolomeo a favore di quanto in contratto. Ai fini di una migliore identificazione viene allegata al titolo, sotto la lettera a), planimetria in scala 1:2000 ove quanto in oggetto è contornato in color verde e le aree asservite dai diritti di passaggio pedonale e carrale sono indicate in color azzurro. Le parti stabiliscono di comune accordo che le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione delle aree asservite delle società venditrici saranno a carico della società ██████████ nella misura del 5%."

- Atto di vendita e **servitù** in data 09/04/2001 rep. 121126 del notaio Sella Adriano. Nota di trascrizione nn. 14405/10697 in data 13/04/2001 (beni in Brembate Sopra ved. citazione nota precedente)

La società Cava di Brembate Sopra s.r.l. vende alla società [REDACTED] il terreno in Comune di Brembate Sopra foglio 9 mappale 4497.

“ la società [REDACTED] s.r.l. vende alla società [REDACTED] che acquista, per il prezzo in atto quietanzato di £.9.470.000.= di cui £.500.000.= per la costituzione di servitù qui di seguito citata, appezzamento di terreno sito in comune di Brembate di sopra. La società [REDACTED] s.r.l. e la cava di Brembate Sopra s.r.l. rimborsano alla società [REDACTED] s.r.l. la somma di lire 368.050.000 versata in precedenza alle società venditrici nel presupposto che i terreni in contratto fossero suscettibili di utilizzazione edificatoria. La società [REDACTED] rilascia la relativa quietanza. “

“ Clausola speciale contenuta nell'atto che si trascrive: “ la [REDACTED] s.r.l. proprietaria della strada al mappale 4498 e la Cava di Brembate s.r.l. proprietaria della continuazione della strada ai mappali 4239, 4500, 4244, 4243, 4242 e 4502 costituisce **servitù** di passo pedonale e carrale sull'area dei mappali medesimi e sul suo prolungamento fino al raggiungimento della strada provinciale Brembate-Almenno san Bartolomeo a favore di quanto in contratto. Ai fini di una migliore identificazione viene allegata al titolo, sotto la lettera a), planimetria in scala 1:2000 ove quanto in oggetto è contornato in color verde e le aree asservite dai diritti di passaggio pedonale e carrale sono indicate in color azzurro. Le parti stabiliscono di comune accordo che le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione delle aree asservite delle società venditrici saranno a carico della società [REDACTED] nella misura del 5%.

- Atto **convenzione Urbanistica** in data 03/06/2009 rep. 67190/31550 del notaio Boni Piero. Nota di Trascrizione nn.38663/23408 in data 26/06/2009 (beni in Comune di Almenno San Bartolomeo)

Attuazione del programma d'intervento denominato " De Rocca " stipulata tra il Comune di Almenno San Bartolomeo ed altri..... tra cui le società [REDACTED] s.r.l. e la società Cava di Brembate Sopra s.r.l., rispettivamente proprietari dei beni in Comune di Almenno San Bartolomeo (unità neg 1) mappali 2312-2500-5443-4968-8781-6027-4966-4967-6175-10358-5738-6029-5741-10365- fg.15 mapp.10365 area urbana-1422-1430, e di proprietà Cava di Brembate Sopra s.r.l. (unità neg 2) in Comune di Brembate Sopra mappali 2568-2569 (impegno con il Comune di Almenno San Bartolomeo per viabilità piano integrato d'intervento " De Rocca ").

- Atto in data 17/04/2012 rep. 78205/19916 rep. del notaio Ruggiero Mauro. Nota di trascrizione nn. 20551/13441 in data 14/05/2012

La società [REDACTED] s.r.l. cede al sig. [REDACTED] in Comune di Brembate i terreni fg. 9 mappali 75-394-396.

Dal quadro " D" nota 20551/13441 :

"..... le parti dichiarano che al fondo in oggetto si accede in servitù di passaggio pedonale e carrabile esercitata sulla strada privata identificata in catasto terreni con le particelle 6133, 4502, 4500 e 4498 di proprietà della società cedente, che per un tratto insiste in lato nord-est della particella 394 in oggetto. Quando la porzione di strada ricadente su detta particella 394 verrà spostata sulla proprietà della società cedente, il nuovo tracciato di strada servirà sempre la proprietà in oggetto ".

- Atto in data 17/04/2012 rep. 78205/19916 del notaio Ruggiero Mauro. Nota di trascrizione nn. 20552/13442 in data 14/05/2012.

Cessione diritti di escavazione terreni in Comune di Brembate Sopra mappali 75-394-396 di proprietà Previtali Adriano **scadenza 31/12/2015.**

“ Il signor ██████████ e la società ██████████ s.r.l. dichiarano in premessa che: il terreno, posto in comune di Brembate di sopra, distinto in catasto terreni, foglio 9, con le particelle numeri 75, 394 e 396, risulta inserito nello strumento urbanistico comunale vigente in "zona d8/2 - area di cava - art.51 nta" per la quale, a norma delle disposizioni della legge regione Lombardia del giorno 8 agosto 1998 numero 14, l'autorizzazione all'esercizio del diritto di escavazione può essere rilasciata a soggetto che dimostri "la disponibilità dell'area destinata alla coltivazione del giacimento" e che si convenzioni con il comune sulla base dello "schema tipo" predisposto dalla giunta regionale; il signor ██████████ quale legittimo proprietario, intende concedere alla società ██████████ s.r.l. la disponibilità di detta area per l'esercizio del diritto di escavazione per l'attività di cava su detto fondo, convenzionandosi con il comune per conseguire la preventiva autorizzazione amministrativa di cui alla citata legge regione Lombardia numero 14 del 1998. ciò premesso convengono e stipulano quanto segue: il signor ██████████ quale proprietario esclusivo concede alla società ██████████ s.r.l., che, a mezzo come sopra, accetta il "diritto di escavazione" per lo svolgimento dell'attività estrattiva di cava, di cui alla citata legge regione Lombardia numero 14 del 1998, sul fondo posto in comune di Brembate di sopra, della superficie catastale complessiva di metri quadri 9.150 (novemilacentocinquanta), con vincolo di destinazione ad attività di cava (previo conseguimento delle prescritte autorizzazioni) - come sopra confinante - identificato in catasto terreni di detto comune come segue: foglio 9 - particella 75 - particella 394 - particella 396 - il concessionario potrà svolgere sul fondo attività estrattiva di inerti da commercializzare, nel pieno rispetto dell'autorizzazione prescritta dalla legge regione Lombardia del giorno 8 agosto 1998 numero 14, sue modifiche ed inte-

grazioni, e della convenzione che dovrà preventivamente stipulare con il comune. Egli sarà l'unico soggetto responsabile dell'eventuale non rispetto delle vigenti disposizioni in materia di coltivazione di cava e successive modifiche. gli effetti della concessione decorrono da oggi e l'attività estrattiva avrà durata fino al **31 dicembre 2015**, senza possibilità di proroga. Al termine dell'attività la società [REDACTED] s.r.l. dovrà restituire il fondo al proprietario previo ripristino e riporto dello stesso alle condizioni originarie. il recupero ambientale con il ripristino dei luoghi dovrà avvenire solo ed esclusivamente con materiale di escavazione e il riporto di terreno di coltura, con espressa esclusione di qualsiasi altra tipologia di materiale quali, ad esempio, scarti di lavorazioni civili, industriali o da demolizione, e altro materiale inquinante e nel pieno rispetto delle condizioni che verranno poste dalle autorità amministrative in sede di rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio di cava. La società dovrà riconsegnare il terreno con l'accesso carrale e relativo diritto di passaggio in zona nord-est del fondo. La società [REDACTED] s.r.l. sarà legittimata a chiedere tutte le preventive autorizzazioni amministrative previste dalle vigenti leggi per l'attività di cava, stipulando con il comune la convenzione di cui alla citata legge regionale n. 14 del 1998. E' fatto divieto alla società di concedere a terzi il diritto di escavazione sul fondo in oggetto. Qualsiasi responsabilità connessa all'attività esercitata sul fondo e alle condizioni del fondo medesimo durante la coltivazione di cava farà carico esclusivamente alla società concessionaria."

- Atto in data 12/07/2012 rep.139379/37939 del notaio Sella Adriano. Nota di trascrizione nn. 32964/22323 in data 20/07/2012

La società [REDACTED] s.r.l. concede **servitù futura** di passo pedonale e carrale al sig. [REDACTED] ed alla società [REDACTED] s.r.l. su beni in Comune di Brembate Sopra, in particolare:

Si riportano integralmente i patti contenuti nella trascrivenda nota.

“Si precisa che il signor [REDACTED] per se stesso e nella sua qualità di rappresentante legale della società [REDACTED].R.L., garantisce, a favore delle porzioni immobiliari oggetto del trascrivendo titolo, presentato presso codesto ufficio in data odierna per la trascrizione, sue accessioni e pertinenze, presenti e future, **la servitù di passo pedonale e carrale sulla strada identificata con i mappali 4498** di proprietà del signor [REDACTED] stesso, **con i mappali 4239, 4500, 4244, 4243, 4242, 4502 e 6133 di proprietà della società [REDACTED].S.R.L. e con il mappale 394** di proprietà di terza persona e sul prolungamento della detta strada fino al raggiungimento della strada provinciale Brembate-Almenno San Bartolomeo. Si precisa, inoltre, che:

è in corso di realizzazione lo spostamento di un tratto di detta strada sull'area dei mappali 6135, 6180, 6182 e 6184 di proprietà della società [REDACTED].S.R.L., poiché un tratto di detta strada sorge su parte del mappale 394 ora di proprietà di terza persona;

- la servitù di passaggio costituita in forza del trascrivendo atto a favore delle porzioni immobiliari in oggetto e in forza dell'atto in data 9 aprile 2001 al n.121126 di rep. Notaio Adriano Sella, registrato a Bergamo in data 27 aprile 2001 al n. 7166 s.1v e trascritto in data 13 aprile 2001 ai nn. 14404/10696 e ai nn. 14405/10697, a favore delle proprietà della società [REDACTED], al termine dell'edificazione di detto tratto di strada e al relativo collaudo, con il consenso dei signori [REDACTED] e della società [REDACTED].S.R.L., dovrà essere esercitata sul tratto di strada da realizzare sull'area dei mappali 6135, 6180, 6182 e 6184 di proprietà della società [REDACTED].S.R.L.; detto nuovo tratto di strada si innesterà sulla strada attualmente esistente sulla quale vengono naturalmente confermate le esistenti servitù di passaggio pedonale e carrale costituite in forza dell'at-

to in data 12 luglio 2012 e del citato atto in data 9 aprile 2001 al n.121126 di rep. Notaio Sella.

Beni immobili in Comune di Brembate Sopra – Abitazione con autorimessa in via Peter Rubens n. 40.

Del complesso immobiliare sito in via Rubens n.40, le unità immobiliari censite presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio al Territorio al foglio 2 con i mappali

6146 sub.17 via Peter Paul Rubens n. sn piano 2-S1, , categoria A/2, classe 2, vani 5,5, R.C.€ 482,89 manca il numero civico

6146 sub. 32 via Peter Paul Rubens n. sn piano S1, categoria C/6, classe 2, metri quadri 32, R.C.€ 61,15 manca il numero civico

CONFINI :

Dell'appartamento: da un lato particella 6146 subb. 16 e 2, da un secondo e terzo lato prospetto su particella 6146 sub. 9; vano scale comune.

Della cantina: da un lato particella 6146 sub. 13, da un secondo lato particella 6146 sub.3 bene comune, da un terzo lato particella 6146 sub15;

dell'autorimessa: da un lato particella 6146 sub. 31, da un secondo lato 6146 sub. 701 corsello comune, da un terzo lato particella 6146 sub.33.

Dichiarazione di fabbricato urbano in data 24 novembre 2011 Prot. n. BG0543205 portante costituzione del mappale 6146 subalterni da 1 a 38 precisandosi che :

- Il sub. 1 bene comune non censibile a tutti i subalterni corsello, scivolo, locale tecnico, ripostiglio comune, locale immondizie, locale caldaia, vano scala e ascensore da piano S1 a piano terra, area ingresso comune, scala esterna interrato.

- Il sub. 2 bene comune non censibile ai subalterni 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17 e 18, vano scala e ascensore da piano terra a piano terzo
- Il sub. 3 bene comune non censibile ai subalterni 11, 13, 15, 16, 17 e 19, disimpegno comune cantine
- Il sub. 4 bene comune non censibile ai subalterni 7, 9, 14, 20 e 27 scala e passaggio pedonale.
- con denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio in data 19 dicembre 2011 n.BG0567281 di protocollo, il mappale 6146 sub. 1 (BCNC) è stato soppresso e la sua soppressione ha originato i BCNC mappale 6146 sub.701 bene comune non censibile a tutti i subalterni (corsello, locale tecnico, ripostiglio comune, locale caldaia, vano scala da piano S1 a piano terra, area ingresso comune e scala esterna interrato) e mappale 6146 sub.702 bene comune non censibile a tutti i subalterni (scivolo, corsello e locale immondizie)

Titoli di provenienza :

Per gli originari mappali 1988 e 1985 (da cui derivano i mappali 4971 e 4973)

- Con scrittura privata in data 30 giugno 1975 registrata a Clusone al n.42/3V, riprodotta in forma pubblica con atto rogato dal Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo in data 5 febbraio 1991 repertorio 35677/4208, trascritta a Bergamo con nota in data 26 febbraio 1991 ai numeri 6796/5240 veniva costituita una società semplice denominata "Azienda Agricola Rota" corrente in Sorisole, precisandosi che il signor [REDACTED] conferiva nella società terreni in Comune di Lallio e il signor [REDACTED] conferiva nella società terreni in Comune di Brembate e precisamente le particelle 1988 (ex 1531/c) di are

87.15, 1985 (ex 401/h) di are 16.25, 419 (ex 419/a) di are 10.10, 1530 (ex 1530/a) di are 23.80, 1531 (ex 1531/a) di are 15.75, 1989 (ex 1531/d) di are 17.70, 2000 (ex 401/l) di are 16.90, 1980 (ex 401/c) di are 8.35 e 1982 (ex 401/e) di are 4.60

- Con atto in data 5 febbraio 1991 repertorio 35678/4209 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto a Bergamo con nota in data 26 febbraio 1991 ai nn. 6798/5242, la società "A [REDACTED] corrente in Sorisole si è trasformata in società "[REDACTED] [REDACTED]."

- Con atto di attuazione della convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio, di area posta in via C. Battisti, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 ed ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 15 aprile 1975 n. 51, in data 29 dicembre 2003 repertorio 102667 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo il giorno 14 gennaio 2004 al n.ro 106, ed ivi trascritto con nota in data 14 gennaio 2004 ai n.ri 1909/1311, con il quale la società [REDACTED] e la società [REDACTED] [REDACTED], premettono

- che la società B [REDACTED] è proprietaria in Comune di Brembate di Sopra (BG), dell'appezzamento di terreno così distinto: Al N.C.T., foglio 9, mappali: 4970 (ex 4298/a) di are 22.80; 4971 (ex 4298/b) di are 09.20; 4303 di are 04.90; 4305 di are 05.90; 4307 di are 05.50; 4968 (ex 3937/a) di are 0.40; 4972 (ex 1985/a) di are 03.00; 4973 (ex 1985/b) di are 13.25; 4969 (ex 3937/b) di are 03.60;

in forza di contratto in data 30 giugno 1975, registrato a Clusone al n. 42 serie 3V, nonché atto di trasformazione in data 05 febbraio 1991 n. 35678/4209 di mio repertorio, re-

registrato a Bergamo in data 21 febbraio 1991 al n. 1025 serie 2 e trascritto a Bergamo in data 26 febbraio 1991 ai n.ri 6798/5242;

- che la società [REDACTED] è proprietaria in Comune di Brembate di Sopra (BG), dell'appezzamento di terreno così distinto: Al N.C.T., foglio 9, mappali: 1986 di are 04.15; 1987 di are 04.20; 4974 (ex 4294/a) di are 03.03; 4975 (ex 4294/b) di are 13.20; 4976 (ex 4294/c) di are 05.85; 4977 (ex 4294/d) di are 01.65; 4978 (ex 4294/e) di are 05.25; 4296 di are 02.72; 4966 (ex 4309/a) di are 6.15; 4967 (ex 4309/b) di are 07.15; 4300 di are 00.20; 1981 di are 02.95; 4311 di are 0.30;

- in forza di atto in data 25 luglio 1997 n. 76413/14375 di mio repertorio, registrato a Bergamo in data 06 agosto 1997 al n. 6578 serie 2 e trascritto a Bergamo in data 07 agosto 1997 ai n.ri 26890/20722, n.ri 26891/20723 e successivo atto di constatazione di avveramento di condizione in data 12 giugno 2000 n. 88526/20284 di mio repertorio, registrato a Bergamo in data 03 luglio 2000 al n. 6691 serie 2;

- che le predette società hanno stipulato con il Comune di Brembate di Sopra (BG) convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio, di area posta in via Cesare Battisti, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 ed ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 15 aprile 1975 n. 51, sottoscritta in data 12 giugno 2000 n. 88527/20285 di mio repertorio, registrata a Bergamo in data 03 luglio 2000 al n. 7609 serie 1 e trascritta a Bergamo in data 16 giugno 2000 ai n.ri 23890/17607;

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono quanto segue: Le società B [REDACTED] e

[REDACTED] in ottemperanza alla convenzione sopra citata al fi-

ne di perequare il rapporto mq/mc (metri quadrati/metro cubi) procedono alla redistribuzione di parte delle aree descritte in premessa come segue:

a) alla società [REDACTED] viene attribuita la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Brembate di Sopra (BG) e precisamente: appezzamento di terreno ricadente in "zona C2/1" della superficie complessiva di circa are 27.58, al N.C.T., foglio 9 (foglio di mappa 2), mappali: 1986 di are 04.15; 1987 di are 04.20; 4974 (ex 4294/a) di are 03.03; 4966 (ex 4309/a) di are 06.15; 4300 di are 00.20; 1981 di are 02.95; 4977 (ex 4294/d) di are 01.65; 4978 (ex 4294/e) di are 05.25.

b) alla società [REDACTED] viene attribuita la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Brembate di Sopra (BG) e precisamente: appezzamento di terreno ricadente in "zona C2/1" della superficie complessiva di circa are 22.45, al N.C.T., foglio 9 (foglio di mappa 2), mappali: 4971 (ex 4298/b) di are 09.20; 4973 (ex 1985/b) di are 13.25.

A seguito della precedente redistribuzione le parti confermano di essere proprietarie:

la società [REDACTED] dell'appezzamento di terreno in Comune di Brembate di Sopra (BG), distinto al N.C.T. con i mappali 4970, 4303, 4305, 4307, 4972, 4968, 1986, 1987, 4974, 4966, 4300, 1981, 4978, 4977 e 4969;

la società [REDACTED] dell'appezzamento di terreno in Comune di Brembate di Sopra (BG), distinto al N.C.T. con i mappali 4975, 4976, 4296, 4967, 4971, 4973 e 4311.

- Con atto di compravendita in data 12 aprile 2010 repertorio 129700/46994 Notaio Vaccaro Giovanni di Bergamo ivi trascritto in data 19 aprile 2010 ai numeri 20232/11644 la società [REDACTED] con sede in Bergamo vendeva alla società [REDACTED]

COOPERATIVA INSIEME – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brembate di Sopra appezamento di terreno sito in Brembate di Sopra fg 9 mappali 4971 di are 9.20, 4973 di are 13.25, 4296 di are 2.72. La parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza che il terreno anzi descritto è compreso nella convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio, di area posta in via Cesare Battisti, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 , così come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e d ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51, sottoscritta in data 12 giugno 2000 n. 88527/20285 di repertorio Notaio Giovanni Vacirca, registrata a Bergamo in data 03 luglio 2000 al n. 7509 serie 1 e trascritta a Bergamo in data 16 giugno 2000 ai n.ri 23890/17607 e successivo atto di attuazione della convenzione sottoscritto in data 29 dicembre 2003 n. 102667/27602 repertorio Notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 14 gennaio 2004 al n. 106 serie 1v ed ivi trascritto in data 14 gennaio 2004 ai nn. 1909/1311; dichiarava, altresì, di subentrare alla parte alienante nell'obbligo, che la medesima aveva assunto con le precitate convenzioni, di cedere al Comune di Brembate di Sopra le aree interessate dalle opere di urbanizzazione. Era compresa nella presente vendita la denuncia di inizio attività n. 1597 protocollo presentata in data 20 dicembre 2008.

Per gli originari mappali 283 e 1984 (ex 401/g) da cui derivano i mappali 4296 e 4975

- Con atto di divisione giudiziale in data 19 gennaio 1981 n.50/74 R.G., trascritta a Bergamo il 15 febbraio 1991 ai numeri 5633/4384 con il quale veniva assegnato al signor XXXXXXXXXX fra gli altri, terreno sito in Brembate di Sopra foglio 9 mappali 283 di are 62.50 e 401/g di are 40.95

- Con atto di compravendita in data 25 luglio 1997 repertorio 76413 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, ivi trascritto in data 7 agosto 1997 ai numeri 26891/20723 il signor

[REDACTED] vendeva alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'appezzamento di terreno sito in Brembate di Sopra al mappale 1981 di are 2.95; 1986 di are 4.15; 1987 di are 4.20; 4294 di are 28.98; 4296 di are 2.72; 4309 di are 13.30 e 4311 di are 0.30, a margine della quale è stata rilevata annotazione – cancellazione condizione sospensiva – presentata in data 20 giugno 2000 ai numeri 184/24511.

- con atto di compravendita in data 12 aprile 2010 repertorio 129700/46994 Notaio Vacirca Giovanni di Bergamo ivi trascritto in data 19 aprile 2010 ai numeri 20232/11644 la società [REDACTED] con sede in Bergamo vendeva alla società [REDACTED] con sede in Brembate di Sopra appezzamento di terreno sito in Brembate di Sopra fg 9 mappali 4971 di are 9.20; 4973 di are 13.25; 4296 di are 2.72, sopra citato.

- Verbale di assemblea in data 24 ottobre 2011 repertorio 135770/51709 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo 2 in data 27 ottobre 2011 al n.ro 16618 con il quale la società [REDACTED] con sede in Bergamo ha deliberato la modifica della denominazione sociale in [REDACTED] con sede in Bergamo – atto non trascritto -

- Con atto di compravendita in data 27 ottobre 2011 repertorio 135821/51755 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo ivi trascritto in data 8 novembre 2011 ai numeri 55533/32991 la società [REDACTED] con sede in Bergamo vendeva alla società [REDACTED] con sede in Brembate di So-

pra appezzamento di terreno sito in Brembate di Sopra fg 9 mappale 4975 di are 13.20.

La parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza che il terreno anzi descritto è compreso nella convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio, di area posta in via Cesare Battisti, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 ed ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51, sottoscritta in data 12 giugno 2000 n. 88527/20285 di repertorio Notaio Giovanni Vacirca, registrata a Bergamo in data 03 luglio 2000 al n. 7509 serie 1 e trascritta a Bergamo in data 16 giugno 2000 ai n.ri 23890/17607 e successivo atto di attuazione della convenzione sottoscritto in data 29 dicembre 2003 n. 102667/27602 repertorio Notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 14 gennaio 2004 al n. 106 serie 1v ed ivi trascritto in data 14 gennaio 2004 ai nn. 1909/1311;

Dichiarando, altresì, di subentrare alla parte alienante nell'obbligo, che la medesima aveva assunto con le precitate convenzioni, di cedere al Comune di Brembate di Sopra le aree interessate dalle opere di urbanizzazione. Era compresa nella presente vendita la denuncia di inizio attività n. 1597 protocollo presentata in data 20 dicembre 2008, con successiva denuncia in variante n. 1772 in data 26 marzo 2010; precisando che resta a carico della parte acquirente il pagamento a favore del Comune di Brembate di Sopra, degli oneri concessori relativi alle denunce di inizio attività anzi citate, pari ad Euro 32.944,08, di cui Euro 13.130,31 quale contributo sul costo di costruzione ed Euro 19.813,77 per oneri concessori.

- Atto di acquisto in data 27/12/2011 rep. 52345/13326 del notaio Sico Ernesto. Nota di Trascrizione nn. 1958/1244 in data 12/01/2012

La società [REDACTED] s.r.l. acquista dalla Cooperativa Insieme, in Comune di Brembate Sopra abitazione fg. 2 particella 6146 sub.17, box particella 6146 sub. 32.

Accollo di mutuo per Euro 192.888,00 a favore Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. atto notaio Giovanni Vacirca in data 12.04.2010 rep. 129701/46995 frazionato costituente il lotto 13. Garanzia ipotecaria originaria iscritta in data 19.04.2010 ai nn. 20233/3717.

Patti speciali :

1) La società venditrice, come sopra rappresentata, si riserva la facoltà di apportare modifiche alla destinazione delle unità immobiliari che non fanno parte della presente assegnazione e di quelle condominiali, di variare in aumento o in diminuzione le stesse, nonché il diritto di eseguire e mantenere qualsiasi opera di addizione o di innovazione alle unità immobiliari suddette, senza l'obbligo di chiedere preventivi consensi agli altri condomini sino a quando rimarrà proprietaria di una porzione del complesso immobiliare in oggetto, senza maggiori costi per la parte acquirente, purché non inibiscano il godimento o rechino danno ai singoli beni di proprietà di ciascun condomino e nel rispetto della normativa urbanistica.

- La parte acquirente delega espressamente io Società Cooperativo affinché in suo nome, vece e conto adempia a tutti gli obblighi ed impegni assunti verso il Comune di Brembate di Sopra derivanti dallo citata "convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio di area posto in Via C.Bottisti, ai sensi dell'art.28 dello Legge 17 agosto 1942 n.1150, casi' come modificato doll'art.8 dello legge 6 agosto 1967 n.765 ed ai sensi dell'art.22 della legge regionale 15 aprile 1975 n.51 sottoscritto con atto in data 12.6.2000 Rep. N.88527/20285 di rep. Notaio Giovanni Vocirca, prima indicato, nonché

costituisca servitù di posso pedonale e carraie a favore delle limitrofe aree di proprietà della società venditrice censite a Catasto Terreni al foglio 9 con mappoli 6139 di ore 05.15 e 6142 di ore 12.95, ed a a carico del B.C.N.C. mappale 6146 sub.702 al fine di accedervi dalla pubblica Via P.P.Rubens nonché a vantaggio di eventuali costruzioni che su tali aree dovessero sorgere.

3) La parte acquirente dichiara di essere o conoscenza che come meglio precisato nello sopracitata convenzione sottoscritta in data 12.6.2000 Rep. N.88527/20285 di rep. Notaio Giovanni Vocirca, sopra citata, sarà a proprio carico in proporzione ai millesimi di competenza anche dopo l'avvenuto cessione al Comune delle sopracitate aree, limitatamente a quelle destinate a verde pubblico, l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime e quindi il taglio dell'erba, la concimazione, l'eventuale rigenerazione del manto erboso, la coltivazione e la potatura delle piante di alto e basso fusto e comunque di tutto quanto costituisce rimpianto "a verde", precisandosi che la gestione precisata dovrà essere di tipo unitario.

4) Saranno altresì a totale carico della Cooperativa e dei relativi assegnatari/acquirenti, oneri e spese derivanti dall'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle strutture poste al di sotto delle aree da cedere alla Pubblica Amministrazione, anche a seguito di riscontrate imperfezioni e difetti esecutivi che dovessero manifestarsi in futuro. La parte acquirente prende atto che parte del corredo comune mapp. 6146 sub.702 nonché le autorimesse mapp. 6146 sub.28 e 6146 sub.29 sono state realizzati al di sotto dell'area mappale 6139 di proprietà della parte venditrice.

Formalità Pregiudizievoli

- Convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio di area posta in via C.Battisti, ai sensi dell'art.28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, così come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 ed ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n.51 sottoscritta in data 12 giugno 2000 repertorio 88527/20285 Notaio Giovanni Vacirca, registrata a Bergamo in data 3 luglio 2000 al n. 7509 Serie 1 ed ivi trascritta con nota in data 16 giugno 2000 ai numeri 23890/17607 e successivo atto di attuazione della convenzione sottoscritto in data 29 dicembre 2003 rep. 102667/27602 Notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 14 aprile 2004 al n.ro 106 Serie IV ed ivi trascritta con nota in data 14 gennaio 2004 ai numeri 1909/1311, atti ai quali si fa espresso riferimento per tutti i patti ed obblighi ivi previsti.

- **ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo edilizio) iscritta in data 19 aprile 2010 ai numeri 20233/3717 a favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede in Parma e a carico COOPERATIVA INSIEME – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brembate di Sopra capitale Euro 1.950.000,00 tasso interesse annuo 2,704%, somma iscritta Euro 2.925.000,00 gravante l'appezzamento di terreno sito in Brembate di Sopra fg 9 mappali 4971 di are 9.20, 4973, 4296 di are 2.72 a margine della quale sono stati rilevati

- annotazione a iscrizione – erogazione a saldo – presentata con nota in data 11 gennaio 2012 ai numeri 1911/433

- annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – presentata con nota in data 11 gennaio 2012 ai numeri 1912/434
- lotto 1 - fg 2 particella 6146 subb. 18 e 22 capitale Euro 96.680,00 Ipoteca Euro 145.020,00
- lotto 2 - fg 2 particella 6146 subb. 11 e 33 capitale Euro 135.000,00 Ipoteca Euro 202.500,00
- lotto 3- fg 2 particella 6146 subb. 8 e 25 capitale Euro 35.000,00 Ipoteca Euro 52.500,00
- lotto 4 - fg 2 particella 6146 subb. 9 e 26 capitale Euro 75.000,00 Ipoteca Euro 112.500,00
- lotto 5 - fg 2 particella 6146 subb. 14 e 27 capitale Euro 20.000,00 Ipoteca Euro 30.000,00
- lotto 6 - fg 2 particella 6146 subb. 5 e 21 capitale Euro 220.000,00 Ipoteca Euro 330.000,00
- lotto 7 - fg 2 particella 6146 subb. 6 e 35 capitale Euro 210.000,00 Ipoteca Euro 315.000,00
- lotto 8 - fg 2 particella 6146 subb. 10, 37 e 38 capitale Euro 223.632,00 Ipoteca Euro 335.448,00
- lotto 9 - fg 2 particella 6146 subb. 12 e 34 capitale Euro 138.800,00 Ipoteca Euro 208.200,00 - lotto 10
- fg 2 particella 6146 subb. 13 e 36 capitale Euro 215.000,00 Ipoteca Euro 322.500,00

- lotto 11 - fg 2 particella 6146 subb. 15, 30 e 31 capitale Euro 242.000,00 Ipoteca Euro 363.000,00
 - lotto 12 - fg 2 particella 6146 subb. 16 e 24 capitale Euro 146.000 ,00 Ipoteca Euro 219.000,00
 - **lotto 13 - fg 2 particella 6146 subb. 17 e 32 capitale Euro 192.888,00 Ipoteca Euro 289.332,00**
 - annotazione a iscrizione – restrizione di beni - presentata con nota in data 11 gennaio 2012 ai numeri 1913/435 riguardante la particella 6146 subb. 701, 702, 2, 3, 4, 7, 19, 20, 23, 28 e 29 e mappali 6136 di are 7.95, 6141 di are 0.10, 6144 di are 1.30
 - annotazione a iscrizione – restrizione di beni - presentata con nota in data 14 giugno 2013 ai numeri 24507/3974 riguardante la particella 6208 subb. 1 a a 30 compresi
- **ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo con nota in data 8 novembre 2011 ai numeri 55534/10982 a favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede in Parma e a carico COOPERATIVA INSIEME – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brembate di Sopra capitale Euro 2.300.000,00 tasso interesse annuo 3,886 somma iscritta Euro 3.450.000,00 durata 10 anni, gravante l'appezzamento di terreno sito in Brembate di Sopra fg 9 mappale 4975 di are 13.20 a margine della quale sono stati rilevati
- annotazione a iscrizione restrizione di beni - presentata con nota in data 11 gennaio 2012 ai numeri 1910/432 riguardante la particella 6146 subb. 701, 702, 2, 3, 4, 5,

6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, **17**, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, 30,
31, **32**, 33, 34, 35, 36, 37 e 38

- annotazione ad iscrizione – erogazione parziale – presentata con nota in data 21 maggio 2012 ai numeri 21781/4167
- annotazione ad iscrizione – proroga di mutuo – presentata con nota in data 21 maggio 2012 ai numeri 21782/4168
- annotazione ad iscrizione – erogazione a saldo – presentata con nota in data 14 giugno 2013 ai numeri 24508/3975

- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo in data 3 agosto 2012 ai numeri 35890/5652 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE E LEPRENO (BERGAMO) – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Sorisole contro la società [REDACTED] S.R.L. debitore ipotecario e la società [REDACTED] S.R.L. con sede in Brembate Sopra terzo datore di ipoteca, capitale Euro 560.000,00, tasso interesse annuo 6,45%, somma iscritta Euro 1.120.000,00, durata 20 anni gravante

- Beni immobili di proprietà della società [REDACTED] S.R.L. siti in Boltiere mappali 474 di are 24.20, 494 di are 51.20, 986 di are 40.25, 987 di are 38.45, 458 di are 49.59, 492 di are 1.53, 527 di are 38.40, 879 di are 16.10, 498 di are 39.60, 818 di are 0.83, 845 di are 73.00
- Beni immobili di proprietà della società [REDACTED] S.R.L. siti in Brembate di Sopra fg 2 **mappale 6146 subb. 17 e 32**
- Almenno San Bartolomeo mappali 6029 di are 0.60, 5443 di are 0.50, 8781 di are 0.25, 10515 di are 8.25, 10540 di are 4.50, 10541 di are 21.10, 10543 di are 11.35,

10548 di are 7.85, 10963 di are 20.45, 10965 di are 13.30, 10968 di are 21.45 e 10960 di are 15.68; a margine della quale è stato rilevato il seguente annotamento:

- Restrizione di beni – presentato a Bergamo in data 12 settembre 2012 ai numeri 39336/6403 riguardante i beni siti in Boltiere mappali 474 di are 24.20, 494 di are 51.20, 986 di are 40.25, 987 di are 38.45, 458 di are 49.59, 492 di are 1.53, 527 di are 38.40, 879 di are 16.10, 498 di are 39.60, 818 di are 0.83, 845 di are 73.00

Beni immobili in Comune di Almenno San Bartolomeo

Appezamento di terreno costituito da are urbana e terreni inclusi nel piano integrato d'intervento denominato " Derocca "convenzionato con il Comune di Almenno San Bartolomeo.

Beni così identificati :

Agenzia delle Entrate di Bergamo al foglio 15 - catasto fabbricati particelle :

- 10492 via XXIV Maggio area urbana di mq. 05

Agenzia delle Entrate di Bergamo al foglio 9 - catasto terreni – particelle

- 6029 seminativo arborato 3 di are 0.60 R.D.€ 0,19 R.A.€ 0,26

- 5443 bosco ceduo 1 di are 0.50 R.D.€ 0,13 R.A.€ 0,02

- 8781 bosco ceduo 1 di are 0.25 R.D.€ 0,06 R.A.€ 0,01

- 10515 seminativo arborato 3 di are 8.25 R.D.€ 2,56 R.A.€ 3.62

- 10540 prato 2 di are 4.50 R.D.€ 2,09 R.A.€ 2,09

- 10541 prato 2 di are 21.10 R.D.€ 9,81 R.A.€ 9,81

- 10543 prato 2 di are 11.35 R.D.€ 5,28 R.A.€ 5,28

de in Almenno San Salvatore ha confermato tra gli altri, l'acquisto fatto in data 18 maggio 1983 repertorio 47751/2080 Notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro, sopra menzionato.

- Con atto in data 24 ottobre 2008 repertorio 66.308/30834 Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo con nota in data 20 novembre 2008 ai numeri 72320/41654 la società CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore vendeva alla società ██████████ S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore appezzamento di terreno sito in Almenno San Bartolomeo distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 1422 di are 21.50, 1430 di are 10.50, 2312 di are 21.60, 2500 di are 13.30, 4966 di are 20.70, 4967 di are 37.50, 4968 di are 20.80, 6027 di are 25.10.

Dalla sezione " D " della nota di trascrizione :

" le parti hanno dichiarato che il terreno oggetto del trascrivendo atto, nel vigente piano regolatore generale del comune di Almenno san Bartolomeo, risulta inserito in zona estrattiva di cava "d3" e che detta attività di estrazione risulta terminata con riporto di materiale inerte. la cessione è convenuta per il corrispettivo, determinato a corpo, di euro 170.000,00 (centosettantamila), a fronte del quale la società acquirente ha assunto formale impegno a fornire alla società venditrice materiale inerte nonché' ad eseguire lavori di scavo su commissione della parte venditrice, sino a concorrenza del totale corrispettivo; forniture e attività che verranno assoggettate al regime fiscale i.v.a. la parte venditrice ha rinunciato al diritto di ipoteca legale comunque nascente dal trascrivendo atto.

Per gli originari mappali 5443 di are 0.50 e 5444 di are 1.50

- Con atto in data 3 giugno 1987 repertorio 27059/4040 Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 1 luglio 1987 ai numeri 18526/12191 mediante il quale :

- Il signor [REDACTED]
[REDACTED] vendeva alla società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore appezzamento di terreno in Almenno San Bartolomeo distinto con il mappale 5443 di are 0.50;

- La società [REDACTED] con sede in Almenno San Bartolomeo vendeva a titolo di permuta alla società CAVA di BREMBATE SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore appezzamento di terreno sito in Almenno San Bartolomeo distinto con il mappale 5444 di are 1.50

Le parti convenivano che la strada privata esistente sull'area di **mappali 2568 e 2569** di proprietà della società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L. e sull'area ai mappali 2629, 2631, 421, 2635, 2638, 2641, 2644, 2117, 2649, 2650, 371 e 2635 di proprietà della società [REDACTED] venga gravata di reale **servitù di passaggio pedonale e carrale** per l'utilità dei fondi in oggetto e di quelli posto in loco di proprietà delle suddette società.

Le spese di manutenzione di detta strada sono a carico delle società suddette in parti uguali.

- Nota di trascrizione nn. 27236/15973 in data 14/05/2009

Atto di acquisto in data 08/05/2009 rep. n. 67097/31472 notaio Piero Boni.

La società [REDACTED] s.r.l. acquista da [REDACTED] (2/10), [REDACTED] (4/10) in Comune di Almenno S. Bartolomeo terreni mappali 6175-10358-5738- (beni poi venduti)

- Con atto in data 8 maggio 2009 repertorio 67097/31472 Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 14 maggio 2009 ai numeri 27239/15976 la società [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore acquistava in Comune di Almenno San Bartolomeo dalla società CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore appezzamento di terreno distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 8781 di are 0.25 e 5443 di are 0.50.

Per gli originari mappali 10365 di are 2.05 censito all'urbano con la particella 10365 area urbana di mq.205, 6029 di are 0.60, 5741 di are 8.70

- Con atto di compravendita in data 18 maggio 1983 in autentica notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro (BG), repertorio 47751/2080, registrato a Ponte San Pietro (BG) il 06 giugno 1983 al n. 819, vol 6, trascritto a Bergamo in data 10 giugno 1983 ai n.ri 13918/11682, in forza del quale la [REDACTED] aveva acquistato , in regime di comunione legale con il marito [REDACTED] tra gli altri, in comune di Almenno San Bartolomeo i mappali 1385/b di are 5.40, 4969 (ex 2504/c) di are 00.20

- Dichiarazione di successione in morte del signor [REDACTED]
[REDACTED] deceduto il 31 marzo 1990, denuncia di successione registrata a Ponte San Pietro il 15 ottobre 1992 al numero 371 Volume 1990 e trascritta a Bergamo in data 14 settembre 1992 ai numeri 30556/21916, devoluta per legge a favore del coniuge signora [REDACTED] e dei figli signor [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], nell'asse ereditario, tra gli altri, le uni-

tà immobiliari site in Almenno San Bartolomeo al foglio 15 mappale 7048 sub.2 e la particella 7048 sub. 3

- Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bergamo in data 17 marzo 2004 ai numeri 13628/9475

- Con atto di divisione in data 24 febbraio 2004 repertorio 16869/1161 Notaio Baratteri Adriano di Martinengo, trascritto a Bergamo in data 17 marzo 2004 ai numeri 13628/9475 veniva assegnato ai signori ██████████ per quota di 57/100 e ██████████ per quota di 47/100 , tra gli altri, le unità immobiliari site in Almenno San Bartolomeo censite al foglio 15 mappale 7048 subb. 2 e 3.

- Con atto di donazione in data 24 febbraio 2004 repertorio 16870/1162 Notaio Baratteri Adriano di Martinengo, registrato a Romano di Lombardia il 15 marzo 2014 al numero 35 serie 1V e trascritto a Bergamo il 17 marzo 2004 ai numeri 13629/9476 con il quale la signora ██████████ donava a ██████████, la quota di 43/100 sulle porzioni immobiliari site in Almenno San Bartolomeo censite al foglio 15 particelle 7048 subb. 2 e 3, così che il signor ██████████ già proprietario della quota di 57/100 è divenuto pieno proprietario delle unità immobiliari sopra descritte.

- Con atto di donazione in data 24 febbraio 2004 repertorio 16871/1163 Notaio Baratteri Adriano di Martinengo, registrato a Romano di Lombardia il 15 marzo 2014 al numero 36 serie 1V e trascritto a Bergamo il 17 marzo 2004 ai numeri 13631/9478 con il quale il signor ██████████ donava alla signora ██████████ nata a Bergamo il 27 giugno 1974) la quota di ½ delle porzioni immobiliari site in Almenno San Bartolomeo censite al foglio 15 particelle 7048 subb. 2 e 3.

Si è precisato che è bene comune alle due unità sopra descritte l'area esterna individuata in catasto con il subalterno 1 dello stesso mappale.

- Con atto in data 8 maggio 2009 repertorio 67097/31472 Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 14 maggio 2009 ai numeri 27237/15974, la società [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore acquistava in Comune di Almenno San Bartolomeo dai signori [REDACTED] (nato a Bergamo in data 6 ottobre 1975) e [REDACTED] (nata a Bergamo in data 27 giugno 1974) appezzamento di terreno distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 9 con le particelle 10365 di are 2.05 censito all'urbano con la particella 10365 area urbana di mq.205

Per gli originari 6029 di are 0.60, 5741 di are 8.70

Al ventennio erano di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 3 aprile 1973 numero 26758 di repertorio Notaio Giovanni Battista Volpi, registrato a Bergamo il 21 aprile 1973 al numero 2729 Modello 2 ed ivi trascritto a Bergamo il 28 aprile 1973 ai numeri 11803/9838.

- Con atto in data 8 maggio 2009 repertorio 67097/31472 Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 14 maggio 2009 ai numeri 27238/15975, la società [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore acquistava in Comune di Almenno San Bartolomeo dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] appezzamento di terreno distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 9 con le particelle 6029 di are 0.60 e 5741 di are 8.70.

- Si precisa che con atto in data 21 novembre 2011 repertorio 77434/19304 Notaio Ruggiero Mauro di Almenno San Salvatore, trascritto a Bergamo in data 28 di-

cembre 2011 ai numeri 64839/38901 la società CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore risulta fusa mediante incorporazione nella società [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore. La società incorporata CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L., è proprietaria dei beni posti in Comune di Brembate di Sopra.

Formalità Pregiudizievoli :

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 26 maggio 1984 ai numeri 13834/1951 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo contro CAVA DI BREMBATE SOPRA – S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore, capitale Lire 100.000.000 somma iscritta Lire 170.00.000 scadenza 22 maggio 1989, gravante gli appezzamenti di terreni :

in Brembate Sopra ai mappali 555 di are 85.90, 249 di are 1.30, 733 di are 64.30, 214 di are 81.30, 250 di are 25.90, 190 di are 30.50, 358 di are 82.60, 734 di are 38.40, 211 di are 64.60, 567 di ha. 1.07.00, 1739 di are 4.60, 1740 di are 97.80, 673 di are 38.00, 376/b di are 65.88, 360 di are 36.35, 393/a di are 36.82, 2568 (ex 1535/c) di are 4.80 e 2569 (ex 1248/b) di are 1.70;

in Almenno San Bartolomeo ai mappali 2312 di are 21.60, 2500 di are 19.30, 1422 (1422/a) di are 21.50, 1430 (1430/a) di are 16.30, 4968 (2509/d) di are 28.80, 4966 (1430/b) di are 21.30, 4967 (1422/b) di are 37.50, 2509/a (2509/a) di are 25.10

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 13 gennaio 1988 ai numeri 1154/179 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Bergamo contro CAVA DI BREMBATE SOPRA – S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore per i beni al punto a), [REDACTED] (nato ad [REDACTED])

██████████ e ██████████ (nato ad ██████████

██████████, per i beni di cui al punto b), capitale Lire 50.000.000 somma iscritta Lire 85.00.000

rimborsabile entro 23.12.1992, gravante

punto a) :

appezzamenti di terreni siti in Almenno San Bartolomeo distinti con i mappali 2312, 2500,

1422, 1430, 4968, 4966, 4967, 2509 di complessive are 183.40;

appezzamenti di terreni siti in Brembate Sopra con i mappali 2568, 360, 358, 555, 249,

733, 214, 190, 734, 211, 567, 1739, 1740, 673, 376/b, 393/b, 376/a, 393/a di complessive

are 8.78.68

punto b) :

in Almenno San Salvatore sull'area distinta in mappa con il mappale 2254 di di are

20.00, il complesso immobiliare adibito a civile abitazione posto in via Ponte della Regi-

na n.2, denunciata al N.C.E.U. a mezzo di schede planimetriche serie M nn.51575,

51574, 51573, 51566 registrate all'U.T.E. di Bergamo in data 7 novembre 1965 ai nn. 938,

939, 940 e 941

- **ipoteca volontaria** (a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo in data 14 mag-

gio 2009 ai numeri 27240/4523 a favore del CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERA-

TIVA con sede in Sondrio contro ZANARDI LUIGI S.R.L. con sede in Almenno San Salvato-

re, capitale Euro 1.000.000,00, tasso interesse annuo 4,164%, somma iscritta Euro

1.800.000,00 Durata 2 anni gravante l'appezzamento di terreno sito in Almenno San

Bartolomeo distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio

9 con le particelle 1422 di are 21.50, 1430 di are 10.50, 2312 di are 21.60, 4967 di are

37.50, 4968 di are 20.80, 6027 di are 25.10, 10358 di are 6.80, 5738 di are 0.60, 6175 di are

1.20, 6029 di are 0.60, 5741 di are 8.70, 5443 di are 0.50, 8781 di are 0.25, 10365 E.U. di are 2.05, 4966 di are 20.70, 2500 di are 13.30 e area urbana censita al foglio 15 particella 10365 di mq. 205, a margine della quale sono stati rilevati i seguenti annotamenti

- Restrizione di beni – presentata a Bergamo in data 29 settembre 2009 ai numeri 62981/12991 riguardante i mappali 6175 di are 1.20; 10358 di are 6.80; 5738 di are 0.60; 10491 di are 2.00; 10490 di are 4.15; 10516 di are 0.45; fg 15 mappale 10491 di mq. 200.
- Restrizione di beni – presentato a Bergamo in data 13 gennaio 2010 ai numeri 2089/633 riguardante i mappali 10549 di are 38.75
- **Rinegoziazione** dell'apertura di credito – presentato a Bergamo in data 24 novembre 2011 ai numeri 58639/12255 ; Atto in data 26/10/2001 rep. 76937/18900 del notaio Ruggiero Massimo.
- **Rinegoziazione** dell'apertura di Credito formalità di riferimento 27240/4523 del 14/05/2009 a favore Credito Valtellinese nei confronti della società ██████████ s.r.l.. Scadenza ultimo pagamento semestrale 31/12/2023, importo rateizzato €500.000,00.
- **Restrizione** di beni – presentato a Bergamo in data 12 settembre 2012 ai numeri 39335/6402 riguardante il mappale 10969 di are 12.42 in Almenno San Bartolomeo; Atto in data 24/07/2012 rep. 53909/13974 del notaio Sico Ernesto.

Restrizione beni ipoteca rif. 27240/4523 del 14/05/09 a favore Credito Valtellinese nei confronti della società ██████████ s.r.l

- Nota di Trascrizione nn. 38663/23408 in data 26/06/2009 (beni in Comune di Almenno San Bartolomeo)

-Atto **convenzione Urbanistica** in data 03/06/2009 rep. 67190/31550 del notaio Boni Piero. Attuazione del programma d'intervento denominato " De Rocca " stipulata tra il Comune di Almenno San Bartolomeo ed altri..... tra cui le società [REDACTED] s.r.l. e la società Cava di Brembate Sopra s.r.l., rispettivamente proprietari dei beni in Comune di Almenno San Bartolomeo(unità neg 1) mappali 2312-2500-5443-4968-8781-6027-4966-4967-6175-10358-5738-6029-5741-10365- fg.15 mapp.10365 area urbana-1422-1430, e di proprietà Cava di Brembate Sopra s.r.l. (unità neg 2) mappali 2568-2569.(da cedere in ambito di convenzione)

- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di apertura di credito) iscritta a Bergamo in data 16 marzo 2012 ai numeri 12171/1853 a favore del CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Sondrio contro la società [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore, capitale Euro 140.000,00, tasso interesse annuo 8,437%, somma iscritta Euro 252.000,00 Durata 2 anni gravante l'appezzamento di terreno sito in Almenno San Bartolomeo distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 9 con le particelle 4966 di are 20.70, 6027 di are 25.10, 6029 di are 0.60, 5443 di are 0.50, 8781 di are 0.25, 10515 di are 8.25, 10538 di are 0.50, 10540 di are 4.50, 10541 di are 21.10, 10543 di are 11.35, 10545 di are 37.00, 10548 di are 7.85 a margine della quale è stato rilevato il seguente annotamento

- Restrizione di beni – presentato a Bergamo in data 12 settembre 2012 ai numeri 39336/6403 riguardante il mappale 10969 di are 12.42

- **ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo in data 3 agosto 2012 ai numeri 35890/5652 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SORISOLE E LEPRENO (BERGAMO) – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Sorisole contro la società [REDACTED] S.R.L. debitore ipotecario e la società [REDACTED] con sede in Brembate Sopra terzo datore di ipoteca, capitale Euro 560.000,00, tasso interesse annuo 6,45%, somma iscritta Euro 1.120.000,00, durata 20 anni gravante

a) Beni immobili di proprietà della società [REDACTED] L. siti in Boltiere mappali 474 di are 24.20, 494 di are 51.20, 986 di are 40.25, 987 di are 38.45, 458 di are 49.59, 492 di are 1.53, 527 di are 38.40, 879 di are 16.10, 498 di are 39.60, 818 di are 0.83, 845 di are 73.00

b) Beni immobili di proprietà della società [REDACTED] S.R.L. siti in Brembate di Sopra fg. 2 mappale 6146 subb. 17 e 32.

Almenno San Bartolomeo mappali 6029 di are 0.60, 5443 di are 0.50, 8781 di are 0.25, 10515 di are 8.25, 10540 di are 4.50, 10541 di are 21.10, 10543 di are 11.35, 10548 di are 7.85, 10963 di are 20.45, 10965 di are 13.30, 10968 di are 21.45 e 10960 di are 15.68 a margine della quale è stato rilevato il seguente annotamento:

- Restrizione di beni – presentata a Bergamo in data 12 settembre 2012 ai numeri 39336/6403 riguardante i beni siti in Boltiere mappali 474 di are 24.20, 494 di are 51.20, 986 di are 40.25, 987 di are 38.45, 458 di are 49.59, 492 di are 1.53, 527 di are 38.40, 879 di are 16.10, 498 di are 39.60, 818 di are 0.83, 845 di are 73.00

Inoltre vendite in Almenno San Salvatore terreni all'interno del P.A. De Rocca

Nota di trascrizione nn. 62283/39736 in data 28/09/2009

Atto di **vendita** in data 22/09/2009 rep. 67536/31856 del notaio Boni Piero.

La società [REDACTED] s.r.l. vende alla società Impresa edile Rota Paolo s.r.l. in Comune di Almenno San Bartolomeo terreni mappali 6175-10358-5738-. (volumetria venduta mc. 850,00).

Nota di trascrizione nn. 69344/43707 in data 23/10/2009.

Atto di vendita in data 09/10/2009 rep. 147282/37903 del notaio Nosari Peppino.

La società [REDACTED] s.r.l. vende alla società [REDACTED] terreno in Comune di Almenno San Bartolomeo mappale 10516 (volume proporzionale indicativamente calcolata in mc. 33,45).

Nota di trascrizione nn. 85773/53948 in data 31/12/2009.

Atto di vendita in data 24/12/2009 rep.67963/32219 notaio Boni Piero

La società [REDACTED] s.r.l. **vende** alla società [REDACTED] in Comune di Almenno San Bartolomeo terreno mappale 10549. (volume ceduto mc. 2.500,00).

Nota di trascrizione nn. 36427/24874 in data 07/08/2012

Atto di vendita in data 27/07/2012 rep. 53910/13975 notaio Sico Ernesto

La società [REDACTED] s.r.l. vende alla società [REDACTED] in Comune di Almenno San Bartolomeo mappale 10969 di are 12.42 (volume ceduto mc. 1.000,00).

Beni in Comune di Capriate San Gervasio

Del complesso immobiliare denominato RESIDENCE I GIRASOLI, sito in via Orefici n.5, le unità immobiliari censite presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio al Territorio alla sezione SG foglio 3 con i mappali

3521 sub. 24 via Degli Orefici sn piano 1-2, categoria A/2, classe 2, vani 4, R.C.€ 392,51

3521 sub. 41 via Degli Orefici sn piano S1, categoria C/6, classe 2, metri quadri 14, R.C.€

24,58

CONFINI :

Della particella 3521 sub.41: in senso orario, mappali 3521 sub.7, 3521 sub.41, 3521 sub.2, 3521 sub.40 e 3521 sub.15

Della particella 3521 sub.24: in senso orario, mappale 3521 sub.7, 3521 sub.25, 3521 sub.23, prospetto su altre unità immobiliari

PRECISAZIONI CATASTALI :

- Con frazionamento presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio in data 22 marzo 2010 n. BG0082494 di protocollo il mappale 3029 (ex 1840/A) è stato soppresso e la sua soppressione ha originato i mappali 3515 di are 13.90 e 3516 di are 17.50;

il mappale 3031 è stato soppresso e la sua soppressione ha originato i mappali 3517 di are 1.30 e 3518 di are 6.70;

- Con tipo mappale presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio in data 22 marzo 2010 n. BG0082494 le particelle 3515 di are 13.90 e 3518 di are 6.70 venivano fusi ed unificate nella seguente unità di terreno: mappale 3521 di are 20.60 E.U.

- Dichiarazione di fabbricato urbano in data 29 aprile 2010 n. BG0134390 di prot. portante costituzione del mappale 3521 subalterni da 1 a 44 precisandosi che:

il sub. 1 identifica BCNC (ingresso e vialetto pedonale comune a tutti i subalterni della particella 3521 e alle particelle 3516 e 3517)

il sub. 2 identifica BCNC (scivolo e corsello autorimesse, locale contatori al piano S1, rampa di scale dal piano S1 al piano T, vialetto al piano T, area immondizia e area verde al piano T comune a tutti i subalterni)

il sub. 3 identifica BCNC (scala di collegamento dal piano S1 al piano 1, vialetto al PT e disimpegni piani S1 - 1, comune ai subb. 16,17, 26, 27)

il sub. 4 identifica BCNC (scala di collegamento dal piano S1 al piano 1, vialetto PT, disimpegni piani S1 - T- 1- comune ai subb. 9, 10, 18, 19, 29, 30, 31 e 32)

il sub. 5 identifica BCNC (scala di collegamento dal piano T al piano 1 e pianerottolo al P1 comune ai subalterni 20 e 21)

il sub. 6 identifica BCNC (scala di collegamento dal piano S1 al piano 1, vialetto piano T, disimpegni piani S1 - T - 1 comune ai subalterni 13, 14, 22, 23, 36, 37, 38 e 39)

il sub. 7 identifica BCNC (scala di collegamento dal piano S1 al piano 1, vialetto al piano T e disimpegni piani S1 - 1, comune ai subalterni 24, 25, 41, 42)

Titoli di provenienza :

Gli originari mappali 1805 e 1804 erano di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per quota di 1/2 e dei coniugi, signori M [REDACTED]

[REDACTED] e C [REDACTED]

[REDACTED] per quota di 1/2, in forza dei seguenti titoli:

- atto in data 7 ottobre 1962 n. 6539/3953 di repertorio del Notaio Santo Patanè, registrato a Ponte San Pietro in data 11 ottobre 1962 al n. 287 e trascritto a Bergamo in data 17 ottobre 1962 ai numeri 14402/12368

- atto in data 1 luglio 1962 n.6277/3783 di repertorio del Notaio Santo Patanè, registrato a Ponte San Pietro in data 5 luglio 1962 al n. 15, e trascritto a Bergamo in data 10 luglio 1962 ai numeri 9848/8529

- atto di assoggettamento alla comunione legale dei beni, relativamente ai signori

[REDACTED], in data 13 gennaio 1978 n.24657/15291 di reperto-

rio del Notaio Santo Patanè, registrato a Ponte San Pietro in data 30 gennaio 1978 al n.382 e trascritto a Bergamo in data 13 febbraio 1978 ai numeri 4531/3820

- Con atto di compravendita in data 29 aprile 1999 n. 26316/10381 di repertorio del notaio Giampiero Fabiano, registrato a Ponte San Pietro in data 04 maggio 1999 al n. 326 serie 1V e trascritto a Bergamo in data 04 maggio 1999 ai nn. 17165/12814, i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in ragione di ¼ ciascuno, appezzamento di terreno

sito in sito in Capriate San Gervasio censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 1805 di are 23.20 e 1804 di are 32.50 (nella nota di trascrizione e precisamente nel quadro D si è precisato che l'immobile è sito in Comune di Capriate San Gervasio censuario San Gervasio d'Adda)

- Con atto di compravendita in data 04 luglio 2002 n. 33060/15117 di repertorio del notaio Giampiero Fabiano, registrato a Bergamo in data 04 luglio 2002 al n. 3357 serie 1V e trascritto in data 08 luglio 2002 ai nn. 29960/21711, con il quale i signori [REDACTED]

e [REDACTED] vendevano rispettivamente 1/12 ciascuno alla signora [REDACTED]

[REDACTED], appezzamento di terreno sito in sito in

Capriate San Gervasio censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 1805 di are 23.20 e 1804 di are 32.50 (nella nota di trascrizione e precisamente nel quadro D si è precisato che l'immobile è sito in Comune di Capriate San Gervasio censuario San Gervasio d'Adda)

- Con donazione in data 15 febbraio 2005 n. 37561/18664 di repertorio del notaio Giampiero Fabiano, registrato a Ponte San Pietro in data 16 febbraio 2005 al n. 190 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 21 febbraio 2005 ai nn. 8467/5708 il [REDACTED] [REDACTED] donava la quota di 4/12 alla signora N. [REDACTED] dell'appezzamento di appezzamento di terreno in Capriate San Gervasio sezione San Gervasio d'Adda, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 1805 di are 23.20 e 1804 di are 32.50, a margine della quale sono stati rilevati le seguenti annotazioni:

- trascrizione (rinuncia all'azione di opposizione a donazione) presentata in data 22 febbraio 2007 ai nn. 11605/6805 con la quale i signori [REDACTED] rinunziano irrevocabilmente per la donazione stipulata con atto in data 15 febbraio 2005 n. 37561/18664 di repertorio del Notaio Giampiero Fabiano, alla facoltà di opporsi così come prevista ai sensi e per gli effetti dell'art. 563, comma 4, c.c..

- trascrizione (rinuncia all'azione di opposizione a donazione) presentata in data 22 febbraio 2007 ai nn 11606/6806 con la quale la signora [REDACTED] rinuncia irrevocabilmente per la donazione stipulata con atto in data 15 febbraio 2005 n. 37561/18664 di repertorio del Notaio Giampiero Fabiano, alla facoltà di opporsi così come prevista ai sensi e per gli effetti dell'art. 563, comma 4, c.c..

- Con donazione atto in data 21 febbraio 2005 n. 37588/18683 di repertorio del notaio Giampiero Fabiano, registrato a Ponte San Pietro il giorno 22 febbraio 2005 al n. 219 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 28 febbraio 2005 ai nn. 10005/6762 i signori [REDACTED] [REDACTED] donavano rispettivamente 1/6 ciascuno alla signora [REDACTED] [REDACTED] dell'appezzamento di appezzamento di terreno in Capriate San Gervasio sezione

San Gervasio d'Adda, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 1805 di are 23.20 e 1804 di are 32.50, a margine della quale è stata rilevata la seguente annotazione:

- trascrizione (rinuncia all'azione di opposizione a donazione) presentata in data 22 febbraio 2007 ai nn. 11604/6804 con la quale i signori [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per i propri diritti, rinunziano irrevocabilmente per la donazione stipulata con atto in data 21 febbraio 2005 n. 37588/18683 di repertorio del Notaio Giampiero Fabiano, alla facoltà di opporsi così come prevista ai sensi e per gli effetti dell'art. 563, comma 4, c.c..

- Con atto di compravendita in data 16 febbraio 2007 repertorio 116840/37139 Notaio Vacirca Giovanni di Bergamo ivi trascritto con nota in data 22 febbraio 2007 ai numeri 11607/6807 le signore [REDACTED], vendevano alla società [REDACTED] con sede in Treviolo appezzamento di terreno sito in Capriate San Gervasio censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 3029 di are 31.40 e 3031 di are 8.00

- Con atto di compravendita in data 26 ottobre 2010 repertorio 131569/48468 Notaio Vacirca Giovanni di Bergamo ivi trascritto con nota in data 3 novembre 2010 ai numeri 57377/32306 con il quale la società [REDACTED] con sede in Treviolo vendeva alla società [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore le unità immobiliari site in Capriate San Gervasio censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio alla sezione SG fg 3 con il mappale 3521 subb. 24 e 41

Formalità Pregiudizievoli :

- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Capriate San Gervasio in data 23 novembre 2006 repertorio 115612/36189 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo trascritta a Bergamo con nota in data 30 novembre 2006 ai numeri 76511/45459

- **ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di apertura di credito) iscritta a Bergamo con nota in data 22 febbraio 2007 ai numeri 11608/2878 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo a carico IMMOBILIARE FUTURA 3000 S.R.L. con sede in Treviolo capitale Euro 850.000,00 tasso interesse annuo 4.75% somma iscritta Euro 1.275.000,00 Durata 3 anni gravante l'appezzamento di terreno sito in Capriate San Gervasio censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 3029 di are 31.40 e 3031 di are 8.00 a margine della quale è stato rilevato

- annotazione a iscrizione – restrizione di beni - presentata con nota in data 18 agosto 2010 ai numeri 46455/10623 riguardante la particella 3521 subb. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, **24**, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, **41**, 42, 43, 44 (sez. SG fg. 3) e il mappale 3517 di are 1.30;

- **ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo con nota in data 26 luglio 2007 ai numeri 49595/12835 a favore BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo a carico IMMOBILIARE FUTURA 3000 S.R.L. con sede in Treviolo capitale Euro 1.900.000,00 tasso interesse annuo 4.95% somma iscritta Euro 2.850.000,00 durata 20 anni gravante l'appezzamento di terreno sito in Capriate San Gervasio censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio al foglio 9 con i mappali 3029 di are 31.40 e 3031 di are 8.00 a margine della quale sono state rilevate

- annotazione a iscrizione – erogazione a saldo - presentata con nota in data 18 agosto 2010 ai numeri 46456/10624

- annotazione a iscrizione – restrizione di beni - presentata con nota in data 18 agosto 2010 ai numeri 46457/10625 riguardante la particella 3521 subb. 13, 15, 20, 23, 35, 36 e 40 (sez. SG fg. 3) e il mappale 3516 di are 17.50 e 3517 di are 1.30
- annotazione a iscrizione – riduzione di somma – presentata con nota in data 18 novembre 2010 ai numeri 61010/14202 riduzione di somma dovuta da Euro 1.900.000,00 a Euro 1.699.440,12 riduzione di somma dell'ipoteca Euro 2.850.000,00 a Euro 2.549.160,18
- annotazione a iscrizione – restrizione di beni - presentata con nota in data 18 novembre 2010 ai numeri 61011/14303 riguardante la particella 3521 subb. 18 e 30 (sez. SG fg. 3)
- annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – presentata con nota in data 18 novembre 2010 ai numeri 61012/14304
- unità negoziale 1
sez. SG fg 3 particella 3521 sub. 9 e 31 capitale Euro 60.000,00 Ipoteca Euro 90.000,00
- unità negoziale 2
sez. SG fg 3 particella 3521 sub. 14 e 37 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro 150.000,00
- **unità negoziale 3**
sez. SG fg 3 particella 3521 sub. 24 e 41 capitale Euro 140.000,00 Ipoteca Euro 210.000,00
- unità negoziale 4

sez. SG fg 3 particella 3521 sub. 8, 10, 11, 12, 16, 17, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 32,
33, 34, 38, 39, 42, 43 e 44 capitale Euro 1.399.440,12 Ipoteca Euro 2.099.160,18

- annotazione a iscrizione – sospensione di mutuo – presentata con nota in data 12 agosto 2011 ai numeri 44298/9606
- annotazione a iscrizione – restrizione di beni – presentata con nota in data 10 maggio 2013 ai numeri 19106/2964 riguardante la particella 3521 subb. 12, 16, 27 e 33 (sez. SG fg. 3)
- Comunicazione di cancellazione di quota ipotecaria frazionata ricevuta il 24 febbraio 2015 protocollo n.BG 25408 del 2015 registro n. 1236 del 25 febbraio 2015 riguardante la particella 3521 sub.9 e 31

- **Ipoteca giudiziale** iscritta con nota in data 1 dicembre 2011 ai numeri 60058/11872 a favore ;Atto Tribunale di Bergamo in data 28/11/2011 rep. 4995/2005; a favore [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] (nata ad A [REDACTED] contro [REDACTED] S.R.L. con sede in Almenno San Salvatore, capitale Euro 40.000,00, somma iscritta Euro 65.000,00 gravate le unità immobiliari site in Capriate San Gervasio censite presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Territorio alla sezione SG fg 3 con il mappale 3521 subb. 24 e 41

2) Identificazione Catastale

I dati di seguito riportati sono stati acquisiti mediante accertamenti effettuati presso la banca dati telematica dell'agenzia delle entrate.

Lotto 1 (a) – Beni in Comune di Brembate di Sopra Catasto Fabbricati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast	Rendita €.
2	358			D/1				13.120,00

Indirizzo : Via XXIV Maggio n. 38 piano T.

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 21/12/2011 Nota Presentata Con Modello Unico N . 38901 .1/2011 In Atti Dal 28/12/2011 Repertorio N .: 77436 Rogante: Ruggiero Mauro Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Sede: Atto Di Fusione Per Incorporazione	

n.b

La rappresentazione grafica planimetrica non è completamente coerente con lo stato dei luoghi, per cui prima di procedere al trasferimento dei beni sarà necessario aggiornare tale situazione affinché vi sia la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi. In particolare sommariamente rispetto alla planimetria catastale, il fabbricato contraddistinto con il n.1 non esiste, i depositi contraddistinti dal n.2 sono solamente due tettoie in tubolare di ferro, L'edificio spogliatoio con servizi (4) non esiste e l'ufficio include un corpo di fabbrica ad uso servizi non rappresentato sulle planimetrie catastali. Gli uffici dell'impianto di betonaggio (7) sono due anziché uno l'impianto è di proprietà di società di Leasing per cui se non riscattato dovrà essere eliminato dalla rappresentazione planimetrica insieme ai silos dell'impianto di betonaggio.

Beni in Comune di Brembate Sopra catasto terreni foglio 9

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ s.r.l.	01261670168	Propr. 1/1

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	8517	Prato	U		02	00	0,72	0,98

Beni da cedere al Comune di Brembate Sopra in attuazione della convenzione; foglio
n. 2 catasto fabbricati.

Fg	Mapp	Sub.	Zo.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast	Rendita €.
2	8518			Area urb.		170 m ²		
Indirizzo :Via XXIV Maggio n. 38 piano T.								
2	8519			Area urb.		1.100 m ²		
Indirizzo :Via XXIV Maggio n. 38 piano T.								
2	8520			Area urb.		9.050 m ²		
Indirizzo :Via XXIV Maggio n. 38 piano T.								
2	8521			Area urb.		2.120 m ²		
Indirizzo :Via XXIV Maggio n. 38 piano T.								

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da			

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ s.r.l.	01261670168	Propr. 1/1

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	8516	Prato	U		18	50	6,69	9,08

Lotto 1 (b) - Beni In Comune di Brembate di Sopra Catasto Terreni :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	4239	Bosco Ceduo	2 ^a	00	00	55	0,26	0,03
9	4241	Bosco Ceduo	2 ^a	00	04	00	1,86	0,25
9	4242	Bosco Ceduo	2 ^a	00	01	80	0,84	0,11
9	4243	Bosco Ceduo	2 ^a	00	00	19	0,09	0,01
9	4244	Bosco Ceduo	2 ^a	00	00	64	0,30	0,04
9	4500	Bosco Ceduo	2 ^a	00	00	45	0,21	0,03
9	4502	Bosco Ceduo	2 ^a	00	10	40	4,83	0,64

9	6133	Bosco Ceduo	2 ^a	00	03	00	1,39	0,19
9	6135	Bosco Ceduo	2 ^a	00	00	40	0,19	0,02

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 21/12/2011 Nota Presentata Con Modello Unico N . 38901 .1/2011 In Atti Dal 28/12/2011 Repertorio N .: 77436 Rogante: Ruggiero Mauro Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Sede: Atto Di Fusione Per Incorporazione	

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	6180	Bosco Ceduo	2 ^a	00	11	14	5,18	0,69
9	6182	Bosco Ceduo	2 ^a	00	10	60	4,93	0,66
9	6184	Bosco Ceduo	2 ^a	00	08	00	3,72	0,50

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1

n.b.

Come precisato nel capitolo riguardante gli accertamenti presso la conservatoria dei registri Immobiliari, il terreno mappale 4498 (derivante dal frazionamento del mappale 2950 poi 4987 (venduto) e 4988, malgrado intestato catastalmente a ██████████, risulta essere di proprietà della società ██████████ s.r.l.

Per cui vengono di seguito riportati i dati catastali che lo identificano in quanto il bene viene incluso nel compendio immobiliare qui trattato. Sarà necessario inoltrare istanza all'agenzia delle entrate affinché venga corretta l'intestazione del bene. Il terreno è di utilità strategica per la completa utilizzazione della strada (lotto 1 b.) che insiste sui terreni di cui sopra a servizio delle aree incluse nel compendio ex cava, inoltre gravata da varie servitù di transito carrabile e pedonale a favore di terzi.

In ogni caso deve essere incluso nel compendio immobiliare per le ragioni di cui sopra

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	4498	Semin Arbor.	2 ^a	00	08	20	4,87	5,72

Intestazione : (**errata**)

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ nato al Almenno San Salvatore il 13/11/1935	ZNRLGU35S13A217P	1/1

Lotto 2 – Beni In Comune di Brembate Sopra catasto terreni :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	2568	Semin Arbor.	1 ^a	00	04	80	3,47	3,59
9	2569	Semin Arbor.	1 ^a	00	01	70	1,23	1,27

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 21/12/2011 Nota Presentata Con Modello Unico N . 38901 .1/2011 In Atti Dal 28/12/2011 Repertorio N .: 77436 Rogante: Ruggiero Mauro Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Sede: Atto Di Fusione Per Incorporazione	

Lotto 3 – Beni In Comune di Brembate Sopra catasto fabbricati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast	Rendita €.
2	6146	17		A/2	2 ^a	5,5 vani		482,89
Indirizzo :Via Peter Rubens sn. – piano 2 ^a S1								
2	6146	32		C/6	2 ^a	32 m ²		61,15
Indirizzo :Via Peter Rubens sn- piano s1								

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 27/12/2011 Nota Presentata Con Modello Unico N . 1244 .1/2012 In Atti Dal 12/01/2012 Repertorio N .: 52345 Rogante: Sico Ernesto Sede: Bergamo Registrazione: Sede: Compravendita	

Lotto 4 – Beni in Comune di Almenno San Bartolomeo catasto Fabbricati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast	Rendita €.
15	10492			Area urbana		5 m ²		

Indirizzo :Via XXIV Maggio n. 104 – piano T

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1

Catasto Terreni foglio 9:

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	6029	Semin Arb.	3 ^a	00	00	60	0,19	0,26

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 08/05/2009 Nota Presentata Con Modello Unico N . 15975 .1/2009 In Atti Dal 14/05/2009 Repertorio N .: 67097 Rogante: Boni Piero Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Sede: Compravendita	

Catasto terreni :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	5443	Bosco Ceduo	1 ^a	00	00	50	0,13	0,02
9	8781	Bosco Ceduo	1 ^a	00	00	25	0,06	0,01

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 08/05/2009 Nota Presentata Con Modello Unico N . 15976 .1/2009 In Atti Dal 14/05/2009 Repertorio N .: 67097 Rogante: Boni Piero Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Sede: Compravendita	

Catasto terreni :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	10515	Semin . Arb.	3 ^a	00	08	25	2,56	3,62
9	10540	Prato	2 ^a	00	04	50	2,09	2,09

9	10541	Prato	2 ^a	00	21	10	9,81	9,81
9	10543	Prato	2 ^a	00	11	35	5,28	5,28
9	10548	Prato	2 ^a	00	07	85	3,65	3,65
9	10960	Prato	2 ^a	00	15	68	7,29	7,29
9	10963	Prato	2 ^a	00	20	45	9,51	9,51
9	10965	Prato	2 ^a	00	13	30	6,18	6,18
9	10968	Prato	2 ^a	00	21	45	9,97	9,97

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1

Lotto 5 – Beni in Comune di Capriate Catasto Fabbricati cens. San Gervasio

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast	Rendita €.
3	3521	24		A/2	2 ^a	4 vani	4 vani	392,51
Indirizzo :Via degli Orefici sn – piano 1-2								
3	3521	41		C/6	2 ^a	14 m ²		24,58
Indirizzo :Via Degli Orefici sn- piano S1								

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	██████████ s.r.l. con sede in Almenno S.Salv	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Istrumento (Atto Pubblico) Del 26/10/2010 Nota Presentata Con Modello Unico N . 32306 .1/2010 In Atti Dal 03/11/2010 Repertorio N .: 131569 Rogante: Vacirca Giovanni Sede: Bergamo Registrazione: Sede: Compravendita	

Beni in Comune di Almenno San Salvatore

n.b. L'agenzia delle entrate catasto terreni riporta erroneamente intestato alla società ██████████ s.r.l., il mappale n. 2950 situato in Comune di Almenno San Salvatore. I dati di provenienza indicati sono quelli corrispondenti all'atto rep. 50127 in data 23/01/97 del notaio Boni con il quale la società ██████████ s.r.l. acquista il terreno dal sig. ██████████ il ben in Comune di Brembate Sopra non Almenno San Salvatore. Dal mappale 2950 derivano poi i mappali 4497 (venduto con atto 09/01/01 alla società ██████████ ed il mappale 4498 rimasto in capo alla società ██████████ s.r.l. Co-

me detto in precedenza quest'ultimo terreno a catasto risulta ancora intestato a [REDACTED]

Ai soli fini informativi si riportano di seguito i dati che contraddistinguono a catasto terreni di Almenno San Salvatore il mappale 2950, la cui superficie non corrisponde a quella effettiva del bene in Comune di Brembate Sopra ma i cui dati di provenienza coincidono con quelli dell'atto di acquisto con il quale la società [REDACTED] s.r.l. ha acquistato il bene.

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	2950	Semin. Arb.	1 ^a	00	04	90	3,04	2,78

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti
1	[REDACTED] s.r.l. con sede in Almenno S. Salvatore	01261670168	1/1
Dati derivanti da		Scrittura Privata Del 23/12/1997 Voltura N. 1176.1/1998 In Atti Del 23/07/2003 (Protocollo N. 212128) Repertorio N. : 50127 Rogante: Boni Sede: Almenno San Salvatore Registrazione: Ur Sede: Bergamo N: 121 Del 10/01/1998 Cv	

3. Accertamenti di natura urbanistica generale

LOTTO 1 a – ex Cava di Brembate Sopra -

Si tratta del compendio immobiliare costituito dai beni che fanno parte del programma integrato d'intervento denominato " Cava di Brembate Sopra " convenzionato con atto in data 28/05/2010 rep. 68531 del notaio Piero Boni, sottoscritto tra la società Cava di Brembate Sopra s.r.l., poi incorporata nella società [REDACTED] s.r.l., ed il Comune di Brembate di Sopra.

Il documento di convenzione di cui sopra e i relativi allegati sono di fondamentale importanza al fine di comprendere quelle che sono, e saranno una volta ultimata l'attuazione del piano, ancora in corso, le specificità di utilizzo e prospettive di trasfor-

mazione che si concretizzeranno a condizione che le prescrizioni e obblighi di convenzione vengano tutti rispettati.

Come riscontrabile dalla completa lettura dei documenti di convenzione ed elaborati che la corredano ai quali viene fatto esplicito riferimento, l'obiettivo che il piano integrato di intervento si propone è la riqualificazione dell'area ex cava di Brembate Sopra in seguito alla conclusione delle attività estrattive da tempo completate.

In particolare a fronte della sistemazione e riqualificazione delle aree e manufatti ex cava, della cessione di superfici ad uso pubblico, della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a carico dell'attuatore, e della "risoluzione " del contenzioso in essere, si profila, almeno nella prima fase attuativa, la continuità e prosecuzione delle attività, fatta eccezione per quelle estrattive da tempo concluse, in precedenza svolte dalla società [REDACTED] s.r.l. presso il sito.

Con atto in data 15/10/2012 rep. 139556 del notaio Adriano Sella di Bergamo le attività aziendali, e parte dei beni mobili ad esse connessi, sono state concesse in affitto di azienda alla società "[REDACTED]" in particolare si precisa che l'affitto d'azienda riguarda il trattamento, frantumazione, vagliatura e stoccaggio di materiali inerti, produzione di calcestruzzo e altro per il settore delle costruzioni in genere civili, industriali e stradali.

Il piano integrato d'intervento prevede che gli impianti preposti alla lavorazione dei materiali vengono riqualificati mediante interventi rivolti alla diminuzione dell'impatto ambientale, vengono create aree destinate alla edificazione di nuove strutture utili all'ampliamento della attività in essere, sistemata la viabilità interna e di collegamento

verso l'esterno e creati, previa cessione a favore del Comune di Brembate di Sopra, spazi di uso pubblico tra cui parcheggi e parco pubblico.

In particolare gli artt. 1 e 8 della convenzione, rispettivamente disposizioni preliminari e realizzazione degli interventi edilizi, esprimono chiaramente quelle che saranno le particolarità e condizioni di utilizzo dell'area in questione, insieme agli altri contenuti del documento sottoscritto con il Comune di Brembate di Sopra che riguardano i vari aspetti di regolamentazione, obblighi, impegni, termini, ecc.

Alla luce di quanto sopra è evidente l'importanza che tali circostanze di natura urbanistica previsionale, tecnica ed economica, assumono in quelli che sono i criteri di stima adottati per l'identificazione del valore dei beni in questione, palesemente condizionati al rispetto delle varie circostanze che lo strumento urbanistico attuativo impone, comporta e persegue come obiettivo finale. In alternativa a criteri di valutazione che tengono conto degli obiettivi e prescrizione del piano integrato d'intervento, qualsiasi valorizzazione, se non a fronte di importanti trasformazioni e cambiamenti di quelle che sono le attuali previsioni urbanistiche, sarà oltremodo penalizzante.

- Il Piano integrato d'intervento denominato " Cava di Brembate Sopra " è stato adottato con delibera comunale n. 37 del 12/11/2009; Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.9 in data 23/04/2010. Sottoscritto tra la società Cava di Brembate Sopra s.r.l., ora società ██████████ s.r.l., ed il Comune di Brembate Sopra, con atto di convenzione urbanistica in data 28/05/2010 rep. 68531/32672 del notaio Piero Boni; registrato a Bergamo il 03/06/2010 al n. 8577, trascritto ai nn. 30585/17373 in data 04/06/2010.

- Accordo integrativo sottoscritto in data 27 aprile 2012 rep. Comunale 75, delibera di approvazione della giunta comunale n. 77 del 15.09.2011.

Delibera n. 86 del 22 marzo 2010 con la quale la giunta Provinciale ha espresso verifica di compatibilità.

Vengono riportati di seguito alcuni "stralci" tratti dagli articoli di convenzione, allegata in copia alla presente nel fascicolo allegati, insieme ad alcuni elaborati grafici - in formato A3 - , che riportano alcuni dei contenuti che sotto l'aspetto normativo e previsionale caratterizzano l'attuazione del piano integrato d'intervento. Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda ad un'attenta lettura di tutti i contenuti della convenzione, della documentazione ad essa correlata, e dell'accordo integrativo sottoscritto in data 27 aprile 2012.

Dall'atto di convenzione :

" ... premesso inoltre che " il perimetro del Programma Integrato di Intervento involge anche una piccola striscia di terreno di "standard qualitativo", identificata in Catasto, foglio 2, con il mappale 1800 (milleottocento), di are 1 (una) e centiare (venti), di proprietà di terzi, non interessati all'attuazione del suddetto programma; la società Cava Di Brembate Sopra S.R.L., quale soggetto attuatore del Programma, è disponibile a reperire la superficie necessaria per soddisfare gli standard qualitativo con altra area di proprietà ".

"La società CAVA DI BREMBATE SOPRA S.R.L., quale soggetto attuatore del Programma, è disponibile a reperire la superficie necessaria per soddisfare gli standards qualitativo con altra area di proprietà.".

Annotazione :

Alla luce di quanto sopra specificato, prima del completamento del piano attuativo e del collaudo finale si tratterà di reperire detta area o di concordare con il Comune di Brembate
Sopra altra soluzione alternativa condivisa .

Articolo 1 – disposizioni preliminari –

“..... L' Attuatore Privato è obbligato, per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dai contenuti della relazione tecnica e degli elaborati di progetto approvati e dalle Norme Tecniche e di Attuazione del presente Programma Integrato di Intervento. Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

.... qualora il soggetto attuatore intenda cedere l'attività produttiva ad altro soggetto, ne dovrà chiedere preventiva autorizzazione al Consiglio Comunale, solo nel caso in cui gli interventi di riqualificazione ambientale delle strutture esistenti indicate ai numeri 1,2,3,4,5,8 nella tavola “ Tavola delle regole “, nonché lo spostamento degli impianti esistenti, indicati con i n. 6 e 7 nella medesima tavola, non siano stati completati. In ogni caso non è ammessa la cessione di sole porzioni di aree o di nuovi fabbricati del P.I.I. ad altre società se non direttamente collegate con il Soggetto Attuatore Privato e cambi di destinazione d'uso, senza la preventiva autorizzazione del Comune

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore Privato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successi-

vo avente causa, a qualsiasi titolo, abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie a sostituzione o integrazione."....

Articolo 2/a – Obblighi generali –

" L'Attuatore Privato, coerentemente ai disposti dell'art. 90 commi 4 e 5 della L.R. 12/2005, ha versato al Comune un contributo economico in denaro finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche inserite nella programmazione Comunale di **Euro 800.000,00.**

Il Comune di Brembate di Sopra si impegna ad attribuire al soggetto attuatore privato, che accetta, il diritto a realizzare nuovi interventi edificatori e a cambiare destinazione d'uso alle infrastrutture esistenti da estrattiva a produttiva, di deposito e di servizio, per complessivi **metri quadri 7.000** (settemila) di s.l.p. (superficie lorda di pavimento), sulle aree individuate nella tav. 13 (tavola delle regole) con destinazione urbanistica D. "

Articolo 2/b – Obblighi particolari –

" L'Attuatore Privato si impegna a cedere gratuitamente a favore del Comune di Brembate di Sopra, che accetta, una volta effettuato positivamente il collaudo amministrativo delle opere ivi realizzate, le aree individuate con tinta gialla nella tavola n. 15, destinate a viabilità carraie e pedonale, a parcheggi pubblici e a verde pubblico attrezzato, per una Superficie complessiva di **circa metri quadri 15.243** (quindicimila- duecentoquarantatre)."

" L'Attuatore Privato si impegna a cedere al Comune tutti i sottoservizi di uso pubblico, da realizzare nel sottosuolo delle aree innanzi indicate, una volta effettuato positivamente il collaudo amministrativo, individuati Schematicamente nella tavola 14.

L'Attuatore Privato si impegna a realizzare le seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, su aree individuate in tinta gialla nella tav. 15, descritte sommariamente nell'elaborato 4 (stima sommaria dei costi e quadro economico complessivo – schema di capitolato): realizzazione parcheggio pubblico P1 con relativi

sotto servizi per complessivi **metri quadri 414** (quattrocento quattordici) circa;

realizzazione parcheggio pubblico P2/1 P2/2 con relativi sotto servizi per complessivi **metri quadri 126** (centoventisei) circa;

realizzazione verde pubblico attrezzato V1/1 V1/2 (compreso interrimento della linea aerea Telecom esistente e tratto percorso ciclo-pedonale interno al P.I.I. di lunghezza pari circa metri 290 – duecentonovanta – per complessivi **metri quadri 14.048** – quattordicimila quarantotto – circa);

realizzazione viabilità pubblica carraie S1/1 S1/2, con relativi sotto servizi (comprensivi di prolungamento fognatura nera comunale fino alla località di Derocca per complessivi **metri quadri 332** (trecentotrenta due) circa;

realizzazione marciapiedi pubblici S2/1 S2/2 S2/3 per complessivi **metri quadri 465** (quattrocentosessantacinque) circa;

realizzazione percorso spondale ciclo-pedonale (parzialmente esterno al P.I.I.) di lunghezza pari a circa metri 720 (settecentoventi). “

“ L'Attuatore Privato, coerentemente ai disposti dell'art. 90 commi 4 e 5 della L.R. 12/2005, ha versato al Comune un contributo economico in denaro finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche inserite nella programmazione Comunale di **Euro**

800.000,00 (ottocentomila). Il Comune di Brembate di Sopra si impegna ad attribuire al soggetto attuatore privato, che accetta, il diritto a realizzare nuovi interventi edificatori e a cambiare destinazione d'uso alle infrastrutture esistenti da estrattiva a produttiva, di deposito e di servizio, **per complessivi metri quadri 7.000** (settemila) di s.l.p. (superficie lorda di pavimento), sulle aree individuate nella tav. 13 (tavola delle regole) con destinazione urbanistica " D" .

Le modalità di edificazione e di intervento edilizio urbanistico, oltre alle destinazioni d'uso specifiche ammesse sono compiutamente disciplinate dalle NTA (Norme Tecniche di

Attuazione) del presente Programma Integrato di Intervento (tavola 2) "

.... "

Nota : L'importo corrispondente al contributo economico, secondo le informazioni rese dal responsabile dell'ufficio tecnico, è stato interamente corrisposto.

" L'Attuatore Privato si impegna a realizzare, come attrezzatura pubblica e di interesse generale, i I soprizzo al rustico relativo al previsto ampliamento dell'osservatorio astronomico "La Torre del Sole". I lavori di soprizzo, ad onere del Soggetto attuatore Privato, consistono in: soletta in predalles, Pilastri di sostegno in cemento armato. Sono escluse le scale di accesso."

Nota:

con delibere della Giunta Comunale n. 77 del 15/09/2011 - approvazione di accordo integrativo alla convenzione " Cava di Brembate Sopra " l'impegno alla realizzazione delle opere di cui sopra per un importo di €uro 50.000,00, viene convertito in opere di analogo valore ri-

guardanti la manutenzione e il recupero del patrimonio esistente su indicazioni che verranno fornite dell'ufficio tecnico comunale. (si rimanda alla lettura della suddetta delibera)

Articolo 3 – Termine per gli adempimenti –

".....A) opere pubbliche : i tempi sono stimati a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del P.I.I.: (28/05/2010)

1) Entro 2 (due) mesi dalla data odierna : consegna elaborati progetto definitivo esecutivo opere pubbliche.

2) Entro 6 (sei) mesi dai termini di cui al punto 1: inizio lavori relativi alle opere pubbliche.

3) Entro 18 (diciotto) mesi dai termini di cui al punto 2: fine lavori relativi alle opere pubbliche. (28/03/2012). Il Comune e i Soggetto Attuatore Privato potranno concordare eventuali proroghe ai tempi sopra indicati."

Nota:

I termini di cui sopra, non essendo concluse le opere alla data dell'intervenuta procedura di fallimento, erano già scaduti.

Tuttavia ai sensi dell'art. 30, comma 3bis, del decreto " Del fare " D. Lgs. 21 giugno 2013 n.,69, convertito nella legge 9 dell'agosto 2013 n. 98, si prevede che " il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31/12/2012 sono prorogati di tre anni.

Pertanto, ai sensi del citato comma, il termine per il completamento delle opere di riqualificazione del comparto dovrebbe essere riferito al 28/03/2017. (28/05/2017 nel p.d.c. rilasciati)

".....B) Interventi di riqualificazione e/o ampliamento delle strutture esistenti indi-

cate i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 8 nella tavola 13 "Tavola delle regole" nonché i tempi stimati per lo spostamento e la ricollocazione degli impianti esistenti indicati con i numeri 6 e 7 nella tavola 13 "Tavola delle regole". Anche i tempi di tali opere sono stimati a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del P.I.I. (28/05/2010);11) Entro 48 (quarantotto) mesi dalla data odierna fine dei lavori. (28/05/2014) - Il Comune e il Comune e il Soggetto Attuatore Privato potranno concordare eventuali proroghe ai tempi sopra indicati. "

Nota :

Anche qui dovrebbe valere quanto sopra specificato in ordine all'applicazione del D. Lgs. 21 giugno 2013 n.,69, convertito nella legge 9 dell'agosto 2013 n. 98, per cui alla luce del fatto che anche le opere di riqualificazione e/o ampliamento delle strutture esistenti dovrebbero rientrate tra le opere in ambito di convenzione, il termine per il completamento delle stesse dovrebbe avvenire entro il 28/05/2017, salvo anche qui l'eventualità di ottenere eventuali proroghe come esplicitamente specificato nella stessa convenzione.

I tre titoli abilitativi, permessi di costruire rilasciati il 17/07/2015, nn. 8-9-10/2015 riportano nelle precisazioni tale circostanza.

C) L'edificazione di nuovi fabbricati destinati ad attività produttive e/o di servizio indicati con i numeri 9, 10, 11, 12 nella tavola 13 "Tavola delle regole" saranno da realizzare nell'arco temporale di validità del P.I.I. (10 anni) a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L."

" Nel caso di mancato rispetto dei termine indicato per la fine lavori delle opere pubbliche nel cronoprogramma, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo, verrà applicata una penale pari a 200,00. In questo caso il Comune potrà avvalersi della garan-

zia fideiussoria, parzialmente o totalmente, previo avviso scritto al soggetto attuatore, con obbligo a carico di quest'ultimo di reintegrarla nel termine che gli sarà prefissato. L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dal Comune a causa dei ritardi. Tutte le opere pubbliche dovranno essere ultimate entro i termini stabiliti dal Cronoprogramma (tav. 6)"

Articolo 5 - Esecuzione delle opere pubbliche -

"

" I progetti esecutivi delle opere pubbliche definiti dall'articolo precedente dovranno avere un costo complessivo pari a **Euro 191.138,00** (centonovantunomila). Tale valore dovrà essere determinato attraverso un Computo Metrico Estimativo validato dall'Ufficio Tecnico Comunale, applicando allo stesso uno sconto pari al 13% (tredici per cento), sui prezzi unitari del Bollettino della Camera di Commercio di Bergamo. Restano esclusi dall'importo di cui sopra e pertanto a totale carico del soggetto Attuatore Privato i costi di progettazione, l'I.V.A. e l'importo pari ad Euro 2.000,00 (duemila) da corrispondere al R.U.P. (Responsabile Unico del "Procedimento)

"

" Il Soggetto Attuatore Privato autorizza, pertanto, il Comune a rivalersi sulle garanzie pe l'attuazione degli obblighi convenzionali. A fronte dell'esecuzione delle opere pubbliche, il Comune riconosce lo scomputo di quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria."

.. Il Programma Integrato di Intervento prevede una dotazione di aree a **standard pari a metri quadri 14.588** (quattordicimila i cinquecento ottantotto) circa.

Art. 7 Valutazione dei Bilanci economici :

Il presente Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione, da parte del Soggetto Attuatore Privato, di opere pubbliche come standard qualitativo, la cessione gratuita di aree e la corresponsione di un contributo economico in denaro come standard qualitativo.

Riepilogo generale :

Valori da riconoscere all'Amministrazione Comunale

1) Importo oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge **Euro 120.400,00** (centoventimila quattrocento) Totale Euro 120.400,00 ;

Valori riconosciuti dall'Attuatore Privato all'Amministrazione Comunale :

1) Costo realizzazione opere pubbliche **Euro 191.138,00** (centonovantunomila centotrentotto)

2) Contributo economico in denaro **Euro 800.000,00** (ottocentomila)

3) Valore economico aree per attrezzature e servizi ceduti oltre gli obblighi di legge **Euro 138.300,00** (centotrentottomilatrecento)

Totale Euro 1.129.438,00 (un milione cento ventinovemila quattrocentotrentotto)

Saldo a vantaggio dell'Amministrazione Comunale **Euro 1.009.038,00** (unmilione novemilatrecentotrentotto).

Le somme dovute al Comune dall'Attuatore Privato per oneri di urbanizzazione primaria di cui dall'art.16 del D.P.R. 380/2001 ammontano a complessivi Euro 120.400,00 (centoventimilaquattrocento).

L'Attuatore Privato realizza opere pubbliche per complessivi **Euro 191.138,00** (centono-

vantunomila centotrentotto).

L'Attuatore Privato, inoltre, cede al Comune aree oltre a quanto dovuto per legge per un valore di **Euro 138.300,00** (centotrentottomilatrecento);

infine l'attuatore privato ha versato un contributo economico in denaro, quale standard qualitativo, pari a **Euro 800.000,00** (ottocentomila), finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche.

Le parti riconoscono il rilevante interesse economico del Comune all'attuazione del Programma Integrato di Intervento. Infatti il saldo complessivo a vantaggio del Comune risulta pari a **Euro 1.009.038,00** (unmilionenovemilatrecentotto).

A tale valore vanno aggiunti gli ulteriori oneri posti a carico del Soggetto Attuatore Privato relativi a: l'Iva sul costo delle opere nella misura del 10% (dieci per cento)....

Articolo 8 – realizzazione degli interventi edilizi -

“A seguito della sottoscrizione della presente convenzione, il soggetto attuatore può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire relativi agli interventi edificatori privati, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché alle indicazioni previste dal presente Programma Integrato di Intervento, con particolare riguardo alle Norme Tecniche di Attuazione di quest'ultimo. Tali interventi edificatori privati consistono:

*a) nella riqualificazione e/o ampliamento delle strutture esistenti indicate **i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 8 nella tavola 13 "Tavola delle regole"**;*

b) nello spostamento e nella ricollocazione degli impianti esistenti all'interno del comparto indicati con i numeri 6 e 7 nella tavola 13 "Tavola delle regole";

*c) nell'edificazione di nuovi fabbricati destinati ad attività produttive e/o di servizio, indicati con i numeri **9, 10, 11, 12 nella tavola 13 "Tavola delle regole"**.*

I nuovi fabbricati di cui al precedente punto c) potranno essere edificati a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica. I tempi di attuazione degli interventi edilizi privati sono individuati nel Cronoprogramma. (28/05/2014)

Annotazione :

- Il Comune di Brembate di Sopra ha emesso in data 09/06/2015 " avviso di rilascio permesso di costruire " pratica edilizia n. 84/2015 (già pratica edilizia 75/2013) a cui ha seguito il rilascio del permesso di costruire n. **8/2015** pratica n. 84/2015 del 17/07/2015.

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di permesso di costruire (09/06/2015) pena la decadenza del titolo abilitativo.

In particolare si tratta della pratica che riguarda " Interventi di riqualificazione e ampliamento **edificio n. 1** P.II Cava di Brembate Sopra" , per il quale sono stati già corrisposti il contributo di costruzione di complessivi Euro 19.539,56.

Ne suddetto permesso di costruire viene precisato quanto segue in ordine agli adempimenti previsti dalla convenzione :

" *l'art. 3 della Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.I.I denominato "Cava di Brembate Sopra" rep. n. 68531 del Notaio P. Boni sottoscritta in data 28/5/2010 prevede che:*

"B) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E/O AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE ESISTENTI indicate i numeri 1,2,3,4,5,8 nella tavola 13 "Tavola delle Regole" nonché i tempi stimati per lo spostamento e la ricollocazione degli impianti esistenti indicati con i numeri 6 e 7 nella tavola 13 "Tavola delle Regole".

Anche i tempi di tali opere sono stimati a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del Pii.:

*1) entro 48 (quarantotto) mesi dalla data odierna: fine dei lavori (28/5/2014). L'art. 30, comma 3bis, del Decreto del Fare – D.L. 21 giugno 2013 n. 69 – convertito nella Legge 9 agosto 2013, n. 98 prevede che "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31/12/2012 sono prorogati di tre anni", **pertanto il termine fissato nella convenzione urbanistica è prorogato al 28/05/2017.***

Si richiama l'autorizzazione paesaggistica n. 1/2012 rilasciata in data 3/05/2012 e quanto previsto dall'art. 146 comma 4 D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 in merito all'efficacia della stessa".

Condizioni speciali :

- Considerato che la valutazione dell'impatto acustico , presentato in data 10/07/2015 al prot. 8436 a firma del dott. Gianluca Midali – Tecnico competente in acustica DGR . 11610 del 19/06/2002, ha evidenziato il superamento dei limiti imposti dal vigente piano di classificazione acustica comunale, dovrà essere presentato piano di risanamento acustico ai sensi dell'art. 3 del DPCM n. 01/03/91, nonché dell'art. 15, comma 2 della legge 447/95 e dell'art. 10 della L.R. n. 13 del 10 agosto 2001 " Norme in materia di inquinamento acustico"

Il piano di risanamento acustico da redigersi secondo quanto stabilito dal DGR n. VII/6906 del 16/11/2001 " Criteri di redazione del piano di risanamento acustico delle imprese " dovrà essere presentato entro e non oltre 90 giorni dalla data di rilascio del presente permesso di costruire (17/07/2015)

I termini di esecuzione degli interventi previsti nel piano di risanamento acustico sono vincolati alle scadenze imposte dalla convenzione urbanistica rep. 68/05/2010 notaio Boni.

Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori di bonifica dovrà essere presentata nuova valutazione di impatto acustico che attesti l'efficacia degli interventi di bonifica realizzati.

L'esecuzione degli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti è da ritenersi compiuta solo in presenza di valutazione impatto acustico che attesti l'efficacia degli interventi di bonifica realizzati; pertanto l'ufficio tecnico comunale, come stabilito dall'art. 10 paragrafo 3 della citata convenzione urbanistica, procederà allo svincolo delle garanzie prestaste solo a seguito della presentazione della valutazione di impatto acustico positiva.

Si aggiungono poi le precisazioni, le premesse e tutte le condizioni generali riportate nel titolo abilitativo, allegato in copia alla presente, in originale, insieme alla documentazione grafica che lo correda, nella disponibilità del Curatore dott. Maurizio Maffei, documentazione tutta a cui si rimanda per un'attenta lettura e presa d'atto dei vari contenuti.

**

- Il Comune di Brembate Sopra in data 09/06/2015 ha emesso avviso di rilascio di permesso di costruire pratica edilizia n. 82/2015 (già PE 76/2013), avente per oggetto

"INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDIFICI N° 2 - 5 - 8 - P.1.1. Cava di Brembate di Sopra. Contributo di costruzione già corrisposto pari ad €uro 7.659,30. A cui è seguito il rilascio di permesso di costruire **n.9/2015** pratica edilizia n.85/2015 del 17/07/2015.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio di permesso di costruire (09/06/2015), pena la decadenza del titolo abilitativo.

Anche nel suddetto permesso di costruire viene riportato quanto precisato in ordine ai termini e scadenze previste dalla convenzione e le condizioni speciali riguardanti la questione acustica.

Si aggiungono poi le premesse, le precisazioni e tutte le condizioni generali riportate nel titolo abilitativo, allegato in copia alla presente, in originale, insieme alla documentazione grafica che lo correda, , documentazione tutta presso Curatore dott. Maurizio Maffeis a cui si rimanda per un attenta lettura e presa d'atto dei vari contenuti.

*

Il Comune di Brembate Sopra in data 09/06/2015 ha emesso avviso di rilascio di permesso di costruire pratica edilizia n. 86/2015 (già PE 77/2013), avente per oggetto "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDIFICI N° 6-7 – P.1.1. Cava di Brembate di Sopra. Contributo di costruzione già corrisposto pari ad €uro 5.978,02. A cui è seguito il rilascio di permesso di costruire n. 10/2015 pratica edilizia 86/2015 del 17/07/2015.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dalla notifica dell'avviso di rilascio di permesso di costruire (09/06/2015), pena la decadenza del titolo abilitativo.

Come per il precedente permesso di costruire, anche qui viene riportato quanto precisato in ordine ai termini e scadenze previste dalla convenzione e le condizioni speciali riguardanti la questione acustica.

Si aggiungono poi le precisazioni, le premesse e tutte le condizioni generali riportate nel titolo abilitativo, allegato in copia alla presente. E' In originale, insieme alla documentazione grafica che lo correda, presso il Curatore dott. Maurizio Maffeis, a cui si rimanda per un attenta lettura e presa d'atto dei vari contenuti.

**

I tre permessi di costruire di cui sopra riguardano gli adempimenti previsti dalla convenzione per gli edifici esistenti le cui opere di riqualificazione, ad oggi non ancora ini-

ziate, sono prorogate (ai sensi del decreto di cui sopra al 28/05/2107, per cui l'articolo di convenzione che segue deve essere letto nell'ottica prevista dalle nuove scadenze. E' in ogni caso di fondamentale importanza che vengano rispettate le condizioni speciali riportate nei titoli abilitativi con particolare riferimento alla questione acustica nella fattispecie della presentazione del piano di risanamento acustico e di quanto altro ad esso correlato, e che le opere vengano iniziate entro e secondo i termini di legge pena la decadenza dei titoli in questione.

Dalla convenzione :

" Trascorso il termine ultimo, fissato dal Cronoprogramma, per il completamento degli interventi edilizi di cui ai punti a) e b) del presente articolo, senza che i medesimi interventi siano stati compiutamente eseguiti, il Comune procederà d'ufficio incamerando la polizza fideiussoria di cui al punto 4, Articolo 10 ed, eventualmente, addebitando al soggetto Attuatore Privato le spese aggiuntive.

Nel caso in cui il Soggetto Attuatore Privato intenda cedere l'attività produttiva ad altro soggetto, ne dovrà chiedere preventiva autorizzazione al Consiglio Comunale solo qualora gli interventi di cui ai punti a) e b) del presente articolo non siano stati completati."....

" ... Per l'edificazione prevista nelle aree con destinazione urbanistica D, le parti riconoscono che sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti all'atto da determinarsi secondo le modalità in essere al momento della presentazione della relativa domanda, essendo stato assolto l'obbligo del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria con la realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.I.I. a carico del soggetto attuatore

privato."

Articolo 10 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali dell'attuatore privato.

"A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore ha prestato le seguenti garanzie finanziarie :

1) Polizza fideiussoria di **€uro 200.000,00**a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche previste

2) Polizza fideiussoria di **€uro 10.000,00**.....versata a garanzia del rispetto dei termini fissati dal cronoprogramma allegato al programma integrato d'intervento.

3) Polizza fideiussoria di **€uro 1.000.000,00** con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, versata a garanzia dell'esatta realizzazione degli interventi di riqualificazione e/o ampliamento delle strutture esistenti indicate con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 8 nella tavola 13 "Tavola delle regole" nonché lo spostamento e la ricollocazione degli impianti individuati con i numeri 6 e 7 nella medesima tavola e versata a garanzia del rispetto dei termini fissati dal cronoprogramma allegato al programma integrato d'intervento."

ARTICOLO 12 – Cessione di aree al Comune

" Le aree previste in cessione al Comune da parte dell'attuatore privato e compiutamente individuate nella tav. 15 sono cedute al collaudo finale delle opere previste dal P.I.I.

Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie "

" L'attuatore privato si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificate in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili. "

Annotazione

Si rammenta che rispetto a quanto stabilito e previsto dalla convenzione urbanistica, tra le aree da cedere al Comune di Brembate Sopra vi sono anche i tre appezzamenti che non sono risultati in capo alla società ██████████ s.r.l. malgrado come tali considerati nella convenzione, ma bensì proprietà di terzi. Si tratta dei terreni identificati con la particelle 1758-1759-1760 rispettivamente di catastali mq. 1.000 ciascuno i primi due e di mq. 850 il terzo, per complessivi catastali mq. 2.850, dislocati fisicamente per buona parte all'interno dell'area sistemata a parco. Più precisamente il mappale 1759 è completamente incluso nell'area a parco da cedere, mentre i terreni mappali 1758 - 1760 solo parzialmente ma per la maggiore superficie sino al raggiungimento insieme al mappale 1759 da cedere interamente la superficie di complessivi mq. 1.946 (come riportato nel recente verbale di collaudo).

La questione deve essere risolta affinché il piano integrato d'intervento, ultimate tutte le varie incombenze e obblighi previsti, sia definitivamente concluso. Su tale argomento dopo la determinazione n.6 del 01/06/2015 del responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, la delibera della giunta comunale n. 47 del 06/06/2015 stabilisce, tra altre questioni , a carico del soggetto attuatore si specifica : ..."diffidare il soggetto attuatore ad acquisire

le aree rimanenti da cedersi al Comune entro sei mesi dalla presente deliberazione “. (01/12/2015)

A prescindere da quanto sopra i frazionamenti della aree da cedere al Comune di Brembate Sopra dal soggetto attuatore sono già stati effettuati, hanno dato luogo ad aree urbane a catasto fabbricati foglio 2 mappali 8518-8519-8520-8521 di catastali complessivi mq. 12.440, oltre al terreno foglio 9 particella 8516 di catastali mq. 1.850. Il tutto per complessivi catastali mq. 14.290, a fronte di mq. 15.385 previsti in convenzione (10.048+540+465+332)

Mancherebbero su base catastale circa mq. 1.095 se rapportati alla quantità di aree da cedere previste dalla convenzione, ma ciò non toglie che i terreni di cui la società non è risultata essere proprietaria (mappali 1758-1759-1760) devono in ogni caso essere ceduti al Comune per le porzioni incluse nella perimetrazione di piano, in quanto sono di fondamentale importanza per la completa fruizione del parco pubblico, che tra l'altro già include dette aree.

La convenzione prevede anche che in relazione al fatto che all'interno del perimetrazione del piano d'intervento è stato inserito anche il mappale 1800 di are 01.20, di proprietà di terzi, si debba reperire analoga superficie all'interno o all'esterno del piano integrato per compensare l'indisponibilità già manifestata di tale superficie.

*

Come già anticipato nelle premesse del presente capitolo, è importante prestare massima attenzione alla lettura di quanto regolamentato dalla convenzione, alla consultazione degli elaborati grafici che la corredano, ed all'accordo integrativo approvato con delibera del consiglio Comunale n.75 dal 15/09/2011, oltre che ai permessi di co-

struire rilasciati recentemente (nn. 8 /2015 – 9/2015 – 10/2015) documentazione tutta a cui si rimanda. Ricordato che l'acquirente del compendio immobiliare sarà tenuto a sostituirsi in ogni obbligo e incombenza, sia di natura tecnica, procedurale amministrativa che economica, agli impegni a carico del soggetto attuatore che ha sottoscritto la convenzione, le integrazioni ed i vari allegati che ne costituiscono parte integrante, condizione che potrà essere nel caso specificata nel decreto di trasferimento.

*

Alla luce degli "estratti " dell'atto di convenzione di cui sopra e della documentazione ad essa correlata, si evince la " forte" caratterizzazione di previsione urbanistica rivolta alla riqualificazione ambientale del sito per il quale viene prospettata la prosecuzione di attività lavorative assimilabili alle precedenti, fatta eccezione per quelle estrattive concluse. Sono previste opere di riqualificazione su aree ed edifici mediante mitigazione dell'impatto ambientale, trasformazioni e spostamenti delle infrastrutture esistenti, modifiche della viabilità e quanto altro con l'obiettivo di proseguire le attività produttive attinente a quella svolta dal soggetto attuatori del piano.

E' condizione indispensabile, nel caso in cui il soggetto attuatore intenda cedere l'attività produttiva ad altro soggetto, prima di aver completato la riqualificazione ambientale delle strutture esistenti, come precisate nell'atto di convenzione, la preventiva autorizzazione del consiglio comunale, così come nel caso vengano richiesti cambi di destinazione.

Considerato che ad oggi le opere di riqualificazioni che riguardano i fabbricati e gli impianti esistenti non sono ancora state iniziate, opere per le quali sono stati rilasciati i permessi di costruire in data 17/07/2015 nn. 8-9-10/2015 i cui lavori, adempite le con-

dizioni speciale e quanto altro in essi riportato, i lavori dovranno iniziare entro un anno dall'avviso di rilascio di permesso di costruire .

Si rammenta che per tali opere la convenzione contempla una garanzia fideiussoria pari ad €uro 1.000.000.= a favore del Comune di Brembate Sopra. Impegno che con particolare riferimento alle analisi che hanno portato alle " stime" qui esposte, assume fondamentale importanza, analogamente alle situazioni di " criticità" e problematiche varie evidenziate durante lo svolgimento delle operazioni peritali. Trattandosi di questioni che se non risolte positivamente possono determinare " serie" complicazioni sulla definitiva attuazione e conclusione del piano integrato d'intervento in essere, e di conseguenza sulla valorizzazione del compendio immobiliare, qui basata sul fatto che le previsioni del piano integrato d'intervento in essere e progettuali si concretizzino nella loro completa fattibilità.

Tra queste la situazione di criticità riguardante la titolarità dei tre appezzamenti, tra di loro contigui situati in prossimità del limite nord del comparto, inclusi nel programma integrato d'intervento – sia in convenzione che negli elaborati grafici – ma risultati essere di proprietà di " terzi", terreni identificati con i mappali n. 1758-1759-1760 che risultano in capo ai sigg. XXXXXXXXXX o con tutta probabilità ai loro eredi. I tre appezzamenti costituiscono all'interno del piano integrato d'intervento aree da cedere al Comune di Brembate Sopra.

E' evidente come tale situazione, se non normalizzata mediante acquisizione delle aree o altra soluzione che sia ritenuta percorribile dall'amministrazione comunale, impedirà il completamento definitivo degli obblighi di convenzione per quanto riguarda le di aree da cedere.

Analoga circostanza, ma di rilevanza minore rispetto la precedente, visto che all'interno del testo della convenzione la questione è stata preventivamente riconosciuta, riguarda il fatto che la perimetrazione del piano integrato d'intervento ha incluso anche il terreno mappale 1.800. Come per i precedenti di proprietà di terzi. In questo caso però identificato in tempo l'errore, l'attuatore del piano, nella fattispecie oggi la società ██████████ s.r.l., si è impegnato a reperire superficie di analoga entità per soddisfare gli standard qualitativi che avrebbero interessato il terreno mappale 1800 di catastali mq. 120,00 se fosse stato di proprietà. Per cui si tratterà di identificare analoga area, interna o eventualmente esterna al piano urbanistico, ed attuare le previsioni di progetto cedendone la titolarità al Comune di Brembate Sopra.

Ancora per quanto riguarda gli obblighi di convenzione, in particolare riguardanti le tempistiche previste per l'esecuzione delle opere, si rileva che i termini previsti per il completamento delle opere pubbliche (28/07/2012) risulta scaduto. Secondo quanto previsto dalla convenzione il Comune di Brembate avrebbe potuto applicare una penale giornaliera di Euro 200,00, avvalendosi della facoltà di attingere gli importi dalle fidejussioni rese a garanzia dal soggetto attuatore, con obbligo per quest'ultimo di reintegrare l'importo iniziale della garanzia.

La questione dovrebbe essere stata superata con l'entrata in vigore della legge 9 agosto 2013 che ha di fatto prorogato di due anni i tempi di attuazione delle convenzioni, portando quella in questione alla scadenza del 28/03/2017, salvo proroghe da concordare con l'amministrazione Comunale. Ad oggi tale facoltà Comunale non è stata attivata.

In ogni caso resta il fatto che le opere pubbliche non sono terminate e le cessioni di aree al comune non sono ancora avvenute.

In particolare per quanto riguarda le opere pubbliche a carico del soggetto attuatore è stata accertata la presenza della seguente documentazione di cui si riportano i contenuti principali.

- Verbale di visita n.1 in data 16/11/2012, il sopralluogo effettuato in data 9 novembre 2012, svolto alla presenza : Dott. Arch. Lucio Fiorina della Direzione dei Lavori e Arch. Federico Zecchi collaboratore dell' Arch. Fiorina; Geom. Cristian Mario Rota Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Brembate di Sopra; Sig. XXXXXXXXXX titolare della Ditta Appaltatrice;

“ Con il quale è stato constatato a tale data che i lavori finiti riguardavano esclusivamente il percorso ciclo pedonale lungo il fiume Brembo e la rete fognaria delle acque nere. A buon punto sia i lavori del parcheggio P1 con relativo impianto di illuminazione sia il verde pubblico con i vialetti ciclo-pedonali.

Per quanto riguarda la stesura del tappetino d'asfalto lungo la strada l' Impresa sostiene di non poterlo fare per via delle temperature troppo basse, mentre a breve dovrebbe fare lo sfalcio dell'erba all'interno del parco.

Si può stimare che i lavori eseguiti siano circa il 60% del totale, come documentato dal computo metrico estimativo del Direttore lavori, consegnato in data odierna, che ha dato seguito al verbale nel quale è stato riscontrando che a tale data le opere erano indicativamente completate per il 60% .”

Alla luce del verbale di cui sopra e degli allegati quadri economici tecnici allegati allo stesso che riportano l'entità dei lavori eseguiti ed ancora eseguire al 16/11/2012 , ven-

gono identificati in €uro 119.198,38 il valore delle opere pubbliche eseguite, mentre in **€uro 71.939,62** quelli delle opere ancora da eseguire, per complessivi €uro 191.138,00 corrispondenti al valore delle opere stabilito in convenzione.

*

Con determina n.6 del 11/06/2015 del settore Edilizia Privata e Urbanistica :

“ DATO ATTO che per stabilire con esattezza lo stato di attuazione delle obbligazioni previste nella convenzione urbanistica il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica ha richiesto al collaudatore di procedere al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi con comunicazione datata 10/02/2015 prot. n. 1865;

“ VISTO il certificato di collaudo tecnico amministrativo con esito negativo a firma dell'Ing. Gianmaria Cortesi del 02/04/2015 prot. n. 3963; “

DATO ATTO che il collaudo tecnico amministrativo non ha avuto esito positivo per le seguenti motivazioni che si riportano integralmente:

A) Non tutte le opere previste in progetto sono state realizzate come riportato anche nel Certificato di regolare esecuzione e nella contabilità finale che si allegano al presente collaudo a firma del D.L. Arch. Lucio Fiorina;

“ rimangono da realizzare interamente le seguenti opere :

- costituzione di tappeto erboso nel parco previo diserbo e fresatura ove non ancora realizzato;*
- segnaletica verticale prevista nel parco;*
- realizzazione e posa cancelli di ingresso al parco pubblico.*

Nel certificato di regolare esecuzione è dichiarato che le opere si sono concluse (parzialmente) il 18/12/2013. Tale termine risulta comunque oltre il limite previsto in convenzione urbanistica che fissava il termine del 28/07/2012.

Inoltre su alcune opere eseguite sono stati riscontrati i seguenti vizi o stati di degrado:

- Sostituzione delle piante seccate con nuove pianticine;*
- Rendere sicura la barriera della ciclo-pedonale, ripristinando i plinti in cls dei montanti in legno ove questi non risultano saldamente ancorati al suolo; riposizionare inoltre due traversi in legno che sono stati asportati;*
- Verniciare le barriere con adeguato trattamento protettivo trasparente;*
- Pulire dalla vegetazione infestante i tratti di pista ciclo-pedonale da essa interessati*

B) Non risultano nella disponibilità del soggetto attuatore e del curatore fallimentare aree previste in cessione nella convenzione urbanistica per una superficie complessiva pari a mq 1.946 (mappali 1760, 1759 e 1758) come evidenziato nella tavola prodotta dalla D.L. che si allega al presente collaudo. Pertanto le superfici oggetto di cessione sono inferiori a quanto previsto nella convenzione urbanistica. Inoltre, si evidenzia, come tali aree siano poste in una posizione strategica rispetto al parco. La mancata acquisizione di tali terreni condiziona la fruibilità del parco ed il conseguente valore economico.

C) In contrasto con l'art. 8 della convenzione urbanistica il soggetto attuatore non ha ancora ottenuto i titoli abilitativi per la conferma degli impianti produttivi — una volta di cava -, lo spostamento e la riqualificazione degli stessi. Pertanto non sono ancora iniziati i lavori di riqualificazione per i quali il completamento era previsto in convenzione en-

tro il 28/05/2014 Tale termine è stato prorogato di tre anni dall'art. 30 comma 3 del D.L. 21/06/2013, n. 69 — Decreto del fare .

Questo si pone in palese contrasto con lo spirito del Programma Integrato d'Intervento che prevedeva proprio la "Riorganizzazione e riqualificazione del comparto produttivo ex cava di Brembate di Sopra".

Nota :

alla data del verbale di cui sopra i permessi di costruire non erano ancora stati rilasciati mentre in data 17/07/2015 i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati.

RILEVATO che:

dalla contabilità dello stato finale dei lavori a firma del Direttore dei Lavori Arch. Lucio Fiorina restano da completare opere di urbanizzazione e standard qualitativo per un importo pari ad **€uro 10.262,25** corrispondenti al 5,37% delle opere da realizzare; le aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale nella disponibilità del soggetto attuatore hanno una superficie complessiva pari a **mq 13,777,00; (catastali 14.290 aree urbane mapp. 8518-85198520-8521 e terreno mapp. 8516)**

Le aree da cedere al Comune destinate a verde pubblico attrezzato che non si trovano nella disponibilità del soggetto attuatore e del fallimento sono ubicate in prossimità della scarpata nord che degrada verso i laghi artificiali di Almenno San Bartolomeo interessando il vialetto ciclopedonale che dal parco posto alla quota di via XXIV Maggio conduce al fiume Brembo;

Il cronoprogramma del P.I.I. prevedeva la riqualificazione e lo spostamento degli impianti produttivi entro il 28/07/2014, mentre ad oggi non sono ancora iniziati i lavori; nonostante i ripetuti solleciti del Comune non è stato ancora prodotto un nuovo crono-

programma lavori che consideri la proroga introdotta con l'art. 30 comma 3 bis, del Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69 — Decreto del Fare -;

EVIDENZIATO che il mancato rispetto da parte del soggetto attuatore degli obblighi convenzionali del PII. contrasta con i contenuti del PII. stesso e con quanto previsto nel documento di inquadramento delle politiche urbanistiche di cui all'art. 25 comma 7 della L.R. n. 12/2005, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 12/11/2009 - che prevede il recupero di un ex ambito di cava attraverso l'adeguamento del processo produttivo ed una contestuale mitigazione ambientale con fruizione pubblica di parte delle aree dismesse al fine di non compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica del nuovo insediamento produttivo;

VISTA la nota a mezzo PEC in data 21/05/2015 prot n.6178 presentata dal curatore fallimentare della Società ██████████ i Sri Dott. Maurizio Maffeis con la quale lo stesso si impegna a:

- 1. ultimare entro il 31/07/2015 le opere di urbanizzazione e standard di qualitativo contestate in fase di collaudo;*
- 2. cedere immediatamente al Comune di Brembate di Sopra le aree che sono nella disponibilità del soggetto attuatore e del fallimento;*
- 3. impegnarsi a reperire entro il 31/12/2015 le aree che non si trovano nella disponibilità del soggetto attuatore e del fallimento (mappali 1760, 1759 e 1758);*
- 4. presentare la documentazione tecnica necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi per la conferma degli impianti produttivi — una volta di cava -, lo spostamento e la riqualificazione degli stessi entro il 31/05/2015;*

5. *presentare entro il 30/06/2015 il cronoprogramma relativo all'esecuzione dei lavori di spostamento e riqualificazione degli impianti produttivi come previsto in convenzione i quali interventi dovranno avvenire entro e non oltre il 28/05/2017;*

RITENUTO:

- procedere ad approvare il certificato di collaudo con esito negativo a firma dell'Ing. Gianmaria Cortesi del 02/04/2015 prot. n. 3963 e la relativa documentazione tecnico amministrativa;*
- trasmettere il certificato di collaudo alla Giunta Comunale ed i relativi documenti tecnico amministrativi perché assuma una determinazione discrezionale in merito alla proposta avanzata dal curatore fallimentare con : con la quale si impegna a:*
- ultimare entro il 31/07/2015 le opere di urbanizzazione e standard qualitativo contestate in fase di collaudo;*
- cedere immediatamente al Comune di Brembate di Sopra le aree che sono nella disponibilità del soggetto attuatore e del fallimento;*
- impegnarsi a reperire entro il 31/12/2015 le aree che non si trovano nella disponibilità del soggetto attuatore e del fallimento (mappali 1760, 1759 e 1758);*
- presentare la documentazione tecnica necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi per la conferma degli impianti produttivi — una volta di cava -, lo spostamento e la riqualificazione degli stessi entro il 31/05/2015;*
- presentare entro il 30/06/2015 il cronoprogramma relativo all'esecuzione dei lavori di spostamento e riqualificazione degli impianti produttivi come previsto in convenzione i quali interventi dovranno avvenire entro e non oltre il 28/05/2017;*

DETERMINA

Approvare il certificato di collaudo tecnico-amministrativo **con esito negativo delle opere di urbanizzazione e standard qualitativo** del programma Integrato d'intervento "Cava di Brembate Sopra" a firma dell'Ing. Gianmaria Cortesi del 02/04/2015 prot. n. 3963 e la relativa documentazione tecnico amministrativa.

Non autorizzare la riduzione degli importi delle polizze prestate a garanzia degli obblighi convenzionali di seguito indicati:

- polizza fideiussoria n. 304654996 di Euro 200.000 della compagnia "Assicurazioni Generali Spa" avente scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, versata a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche previste dal Programma Integrato di Intervento, con il rispetto dei termini fissati dal cronoprogramma allegato allo stesso;

- polizza "fideiussoria n. 304654997 di Euro 10.000 della compagnia "Assicurazioni Generali Spa" avente scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, versata a garanzia del rispetto dei termini fissati dal cronoprogramma allegato al Programma Integrato di Intervento;

- polizza fideiussoria n. 308800136 di €. 1.000.000 della compagnia "Assicurazioni Generali Spa" avente scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, versata a garanzia dell'esatta realizzazione degli interventi di riqualificazione e l' ampliamento delle strutture esistenti indicate con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 8 nella tavola 13 " Tavola delle regole" oltre che per lo spostamento e la ricollocazione degli impianti individuati con i numeri 6 e 7 nella medesima tavola e ver-

sata a garanzia del rispetto dei termini fissati dal Cronoprogramma allegato al Programma integrato di Intervento. “

*

Con delibera della Giunta Comunale n. 47 del 06/06/2015 viene deliberato di :

“ 1. prendere atto della determinazione n.6 del 01/06/2015 del responsabile del settore Edilizia privata e urbanistica con la quale viene approvato il certificato di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi previsti dal programma d'intervento denominato “ Cava di Brembate Sopra “ di cui alla convenzione sottoscritta in data 28/05/2010 rep. 68531 a rogito notaio Piero Boni , con esito negativo in data 02/04/2015 dal collaudatore Ing. Gianmaria Cortesi.

2. Acquisire immediatamente al patrimonio comunale tutte le aree nella disponibilità del soggetto attuatore, come individuate nella planimetria redatta dal Direttore Lavori Arch. Lucio Fiorina allegata al verbale di collaudo per una superficie complessiva pari a circa mq 13.777,00 rimandando ad un successivo atto l'acquisizione delle rimanenti aree.

3. Demandare al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica gli adempimenti conseguenti, nello specifico:

- concedere al soggetto attuatore una proroga per il completamento delle opere di urbanizzazione e degli standard qualitativi fino al 31/07/2015 la cui esecuzione sarà verificata dal Comune;

- diffidare il soggetto attuatore ad acquisire le aree rimanenti da cedere al Comune entro sei mesi dalla presente deliberazione;

diffidare il soggetto attuatore a produrre un cronoprogramma entro il 30/06/2015 per i lavori di riqualificazione e lo spostamento degli impianti produttivi, oltre che iniziare i relativi lavori che dovranno concludersi improrogabilmente entro e non oltre il 28/07/2017.

- *escutere le polizze fideiussorie richiamate in premessa prestate a garanzia degli obblighi contrattuali, nel caso in cui non venissero rispettati i termini sopra indicati.*

4. Disporre che il presente provvedimento venga trasmesso in elenco ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125, comma 16, del D.Lgs. 267/2000 nonché pubblicato sul sito "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. 33/2013.

5. Dichiarare, con votazione unanime favorevole e separata, immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 allo scopo di dare corso immediato ai provvedimenti conseguenti. "

*

Alla luce di quanto sopra si evidenziano le situazioni di criticità ancora in essere, tra cui quelle che impediscono il collaudo definitivo delle opere pubbliche, circostanze tutte che hanno influito negativamente sulla determinazione dei valori del compendio immobiliare.

In particolare si richiama quanto segue:

- Resta completamento/riparazione delle opere di urbanizzazione determinato in fase di collaudo comunale in **€uro 10,267,25** da effettuare entro il 31/07/2015;
- Si richiede la cessione immediata delle aree che sono nella disponibilità della procedura di fallimento.

- L'impegno a reperire entro il 31/12/2015 le aree che non si trovano nella disponibilità del soggetto attuatore e del fallimento (mappali 1760, 1759 e 1758);
 - Redigere e depositare presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione indicata nelle " condizioni speciali " dei permessi di costruire n. 8-9-10/2015 del 17/07/2015 riguardante la questione "acustica" nei tempi previsti, ed iniziare quanto prima i lavori di riqualificazione in progetto.
 - Iniziare e completare entro il 28/05/2017 le opere di spostamento e riqualificazione degli impianti produttivi come previsto in convenzione, interventi per i quali a garanzia della realizzazione è stata rilasciata fideiussione a favore del Comune di Brembate Sopra di €uro.1.000.000.=
- Adempiere in ogni caso a tutte le incombenze previste dal piano integrato d'intervento.

**

Con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica notificato alla società Cava di Brembate Sopra s.r.l. in data 16/09/2010 ed al Comune di Brembate Sopra, l'associazione Italiana per il WWF – ONG- ONLUS rappresentata per quanto in tema legalmente dall'avv. Paola Brembilla, ha esposto ragioni per le quali è stato chiesto, in via principale, l'annullamento degli atti che hanno determinato l'approvazione del Programma d'intervento " Cava di Brembate Sopra ". Il Comune di Brembate Sopra si era allora costituito assistito dai propri legali. Detto in ogni caso che lo strumento urbanistico vigente ha integralmente recepito e confermato per le aree in questione le previsioni urbanistiche oggetto del piano integrato, come meglio rilevabile dalla lettura della vigente normativa.

L'ufficio tecnico comune di Brembate Sopra, interpellato dallo scrivente per ottenere informazioni in merito, ha fornito allo scrivente la nota di trasmissione del D.P.R. sul ricorso straordinario del 13/07/2010 proposto dall'associazione Italiana Per il WWF nei confronti del Comune di Brembate di Sopra, da quest'ultimo ricevuta.

In detta nota datata 11/06/2014, a conclusione delle premesse e rinviando alla lettura completa del parere del consiglio di stato, su proposta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, il ricorso straordinario viene respinto. (vedere allegata nota di trasmissione).

E' evidente come nel caso in cui il ricorso di cui sopra avesse avuto esito "favorevole" per i ricorrenti, sentenziando l'annullamento degli atti che hanno determinato la legittimità amministrativa dello strumento attuativo, ogni previsione, potenzialità di sviluppo e prospettiva per quanto riguardante le aree incluse nel piano integrato d'intervento, ai fini delle valutazioni, avrebbe perso ogni rispondenza con la realtà dei fatti.

Mentre invece alla luce dell'esito del ricorso si rende possibile perseguire la valutazione dei beni in questione secondo le previsioni attuative in corso, tenuto in ogni caso conto della presenza delle criticità ancora da risolvere che conseguentemente hanno influenzato negativamente il valore complessivo della proprietà inclusa nel piano integrato d'intervento.

**

Le principali entità che costituiscono i dati di attuazione del P.I.I. come riportate nelle tavole 13 -15 (a cui si rimanda per maggiori dettagli) rispettivamente " Regole e Cessioni " sono le seguenti :

Le aree oggetto di cessione sono indicate con colorazione " gialla " nella tavola "15

Tavola cessioni " del P.I.I.

TIPO – DESTINAZIONE AREA	Sup. M ²	Nota
Viabilità Pubblica Carrabile S1/1	270,00	Altre aree previste in cessione Viabilità ingresso
Viabilità Pubblica Carrabile S1/2	62,00	Cessione/Opera pubblica
Marciapiedi Pubblici S2/1	204,00	Altre aree previste in cessione Opera pubblica
Marciapiedi Pubblici S2/2	239,00	Altre aree previste in cessione Opera pubblica
Marciapiedi Pubblici S2/3	22,00	Cessione/Opera pubblica
Viabilità Privata Al Servizio Delle Attività Produttive S3	10.442,00	Viabilità Strade interne
Parcheggio Pubblico P1	414,00	Cessione/ Opera pubblica
Parcheggio Pubblico P2/1	58,00	Cessione/ Opera pubblica
Parcheggio Pubblico P2/2	68,00	Cessione/ Opera pubblica
Verde Pubblico Attrezzato V1/1	13.940,00	Cessione/opera Pubblica
Verde Pubblico Attrezzato V1/2	108,00	Cessione/opera Pubblica
Tot. Cessioni	14.530,00	
Aree Verdi Private Di Mitigazione Ambientale V2/1	18.020,00	Verde privato
Aree Verdi Private Di Mitigazione Ambientale V2/2	13.892,00	Verde privato
Tot. Aree verde privato di Mitigazione	31.912,00	
Tot. Estensione P.I.I.	77.297,00	(include parte terreni mapp.1758-1759-1760 non di- sponibili in quanto non di pro- prietà!)

Potenzialità di sviluppo edifici esistenti e/o riqualificati s.l.p. complessiva :

TIPO – DESTINAZIONE AREA	Sup Mg.	Sup. Lorda di pav.
		S.L.P. complessiva
Aree Di Lavorazione o Deposito Materiali D/1	705,00	7.000,00
Aree Di Lavorazione o Deposito Materiali D/2	5.868,00	
Aree Di Lavorazione o Deposito Materiali D/3	3.745,00	
“		
Aree Di Lavorazione o Deposito Materiali D/4	218,00	
Aree Di Lavorazione o Deposito Materiali D/5	9.022,00	

Dall'elaborato grafico “ Tavola delle Regole 13 “

Fabbricati in essere soggetti a nuovi permessi di costruire per nuova destinazione d'uso

N.	Fabbricato / Impianto
1	Impianto di selezione lavaggio e frantumazione terziaria
2	Impianto di depurazione e recupero dell'acqua
3	Centrale di Comando impianto di betonaggio (in leasing)
4	Quadri Elettrici
5	Impianto di betonaggio mobile
8	Locale pesatura e servizi dipendenti

Fabbricati soggetto a operazioni edilizie di spostamento e ricollocazione

N.	Fabbricato / Impianto
6	Impianto di frantumazione primaria con tramoggia di carico
7	Impianto di frantumazione secondaria con tramoggia di carico

Altri fabbricati previsti nell'arco di validità del P.I.I.

(Il P.I.I. prevede che le destinazione d'uso potranno essere diverse da quelle indicate, ma saranno ammesse solo esclusivamente destinazioni di tipo produttivo o terziario direzionale direttamente afferenti alle attività produttive)

N.	Fabbricato / Impianto
9	Ricovero automezzi
10	Deposito rifiuti ferrosi e speciali non pericolosi (fanghi di lavaggio)
11	Uffici al servizio delle attività produttive
12	Deposito attrezzature

Riepilogo Resoconto economico :

Tipo – Descrizione	Note	€uro
Oneri di urbanizzazione primaria dovuti		120.400,00
Realizzazione/completamento/ eliminazione vizi e degrado opere pubbliche	Restano secondo determina di collaudo con esito negativo €uro 10.262,25	191.138,00
Contributo economico in danaro	Versato	800.000,00
Valore economico aree per attrezzature e servizi da cedere oltre gli obblighi di legge	Cessione non ancora avvenuta; mancano mappali 17601759-1758 per complessivi mq.2.850,00 Mancano mq. 120,00 per errata inclusione perimetrazione mapp.120	138.000,00
Valore aree cedibili (mq.14.290 contro mq. 15.385 restano da cedere 1.095) per €uro 9.811,20	Aree cedibili per €uro 128.178,00 restano €uro 9.821,00 (€uro 8,96 mq.)	
Saldo a vantaggio dell'amm. comunale		1.009,038,00
Opere di riqualificazione previste		
Tipo Descrizione	Note	Importo €uro
Spostamento e ricollocazione impianti 6 - 7	Fideiussione a favore amministrazione Comunale	600.000,00
Riqualificazione e/o ampliamento strutture esistenti 1-2-3-4-5-8	Comunale €1.000,000	400.000,00

*

I frazionamenti di quelle che saranno le aree da cedere sono stati effettuati, la quasi totalità delle aree per le quali è prevista la cessione a favore del comune di Brembate Sopra può essere effettuata ma resta la questione da risolvere rappresentata dalla indisponibilità dei tre appezzamenti di terreno inclusi nel P.I.I. la cui proprietà non è in capo al soggetto attuatore ma costituisce parte necessaria alla completa cessione del "parco" realizzato dal soggetto attuatore. Resta anche, insieme alle altre questioni ancora da risolvere, anche l'impegno citato in convenzione, di reperire la superficie di mq. 120 corrispondente al mappale 1.800 erroneamente incluso nella perimetrazione del Piano integrato d'intervento come "standard qualitativo", per il reperimento del quale la società attuatrice si è dichiarata in convenzione disponibile a reperire la superficie necessaria per soddisfare gli standard qualitativo con altra area di proprietà.

A tale scopo potrebbe essere individuata la corrispondente area tra i beni in capo alla società, sempre inclusi nel lotto 1, ma al di fuori della perimetrazione del piano integrato d'intervento, qui raggruppati nel lotto 1b.

Titoli abilitativi in essere.

- Permesso di costruire n. 3/2011 del 13/05/2011 pratica n. 55/2011.

Opere di urbanizzazione P.I.I. Cava di Brembate Sopra s.r.l. (termine fine lavori da convenzione scaduto, prorogato con legge 9 agosto 2013 n.98 al 28/03/2017– opere non ancora completate come da verbale di collaudo negativo determina comunale n.6 del 11/06/2015).

- Il Comune di Brembate di Sopra ha emesso in data 09/06/2015 "avviso di rilascio permesso di costruire" pratica edilizia n. 84/2015 (già pratica edilizia 75/2013) a cui ha seguito il rilascio del permesso di costruire n. **8/2015** pratica n. 84/2015 del 17/07/2015.

In particolare si tratta della pratica che riguarda "Interventi di riqualificazione e ampliamento **edificio n. 1** P.II Cava di Brembate Sopra", per il quale sono stati già corrisposti il contributo di costruzione di complessivi Euro 19.539,56.

Ne suddetto permesso di costruire viene precisato quanto segue in ordine agli adempimenti previsti dalla convenzione:

"*l'art. 3 della Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del P.I.I denominato "Cava di Brembate Sopra" rep. n. 68531 del Notaio P. Boni sottoscritta in data 28/5/2010 prevede che:*

"B) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E/O AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE ESISTENTI indicate i numeri 1,2,3,4,5,8 nella tavola 13 "Tavola delle Regole" nonché i tempi stimati per lo spostamento e la ricollocazione degli impianti esistenti indicati con i numeri 6 e 7 nella tavola 13 "Tavola delle Regole".

Anche i tempi di tali opere sono stimati a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del P.I.I.:

1) entro 48 (quarantotto) mesi dalla data odierna: fine dei lavori (28/5/2014). L'art. 30, comma 3bis, del Decreto del Fare — D.L. 21 giugno 2013 n. 69 — convertito nella Legge 9 agosto 2013, n. 98 prevede che "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero accordi similari comunque nominati dalla legislazione

regionale, stipulati sino al 31/12/2012 sono prorogati di tre anni", **pertanto il termine fissato nella convenzione urbanistica è prorogato al 28/05/2017.**

Si richiama l'autorizzazione paesaggistica n. 1/2012 rilasciata in data 3/05/2012 e quanto previsto dall'art. 146 comma 4 D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 in merito all'efficacia della stessa".

Condizioni speciali :

- Considerato che la valutazione dell'impatto acustico , presentato in data 10/07/2015 al prot. 8436 a firma del dott. Gianluca Midali – Tecnico competente in acustica DGR . 11610 del 19/06/2002, ha evidenziato il superamento dei limiti imposti dal vigente piano di classificazione acustica comunale, dovrà essere presentato piano di risanamento acustico ai sensi dell'art. 3 del DPCM n. 01/03/91, nonché dell'art. 15, comma 2 della legge 447/95 e dell'art. 10 della L.R. n. 13 del 10 agosto 2001 " Norme in materia di inquinamento acustico"

Il piano di risanamento acustico da redigersi secondo quanto stabilito dal DGR n. VII/6906 del 16/11/2001 " Criteri di redazione del piano di risanamento acustico delle imprese " dovrà essere presentato entro e non oltre 90 giorni dalla data di rilascio del presente permesso di costruire (17/07/2015)

I termini di esecuzione degli interventi previsti nel piano di risanamento acustico sono vincolati alle scadenze imposte dalla convenzione urbanistica rep. 68/05/2010 notaio Boni.

Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori di bonifica dovrà essere presentata nuova valutazione di impatto acustico che attesti l'efficacia degli interventi di bonifica realizzati.

L'esecuzione degli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti è da ritenersi compiuta solo in presenza di valutazione impatto acustico che attesti l'efficacia degli interventi di bonifica realizzati; pertanto l'ufficio tecnico comunale, come stabilito dall'art. 10 paragrafo 3 della citata convenzione urbanistica, procederà allo svincolo delle garanzie prestaste solo a seguito della presentazione della valutazione di impatto acustico positiva.

Si aggiungono poi le precisazioni, le premesse e tutte le condizioni generali riportate nel titolo abilitativo, allegato in copia alla presente, in originale, insieme alla documentazione che lo correda, è nella disponibilità del Curatore dott. Maurizio Maffei, documentazione a cui si rimanda per un'attenta lettura e presa d'atto dei vari contenuti.

- Il Comune di Brembate Sopra in data 09/06/2015 ha emesso avviso di rilascio di permesso di costruire pratica edilizia n. 82/2015 (già PE 76/2013), avente per oggetto "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDIFICI N° 2 - 5 - 8 — P.1.1. Cava di Brembate di Sopra. Contributo di costruzione già corrisposto pari ad €uro 7.659,30. A cui è seguito il rilascio di permesso di costruire **n.9/2015** pratica edilizia n.85/2015 del 17/07/2015.

Anche nel suddetto permesso di costruire viene riportato quanto precisato in ordine ai termini e scadenze previste dalla convenzione e le condizioni speciali riguardanti la questione acustica.

Si aggiungono poi le premesse, le precisazioni e tutte le condizioni generali riportate nel titolo abilitativo, allegato in copia alla presente. In originale, insieme alla documentazione che lo correda è nella disponibilità del Curatore dott. Maurizio Maffei, documentazione a cui si rimanda per un'attenta lettura e presa d'atto dei vari contenuti.

- Il Comune di Brembate Sopra in data 09/06/2015 ha emesso avviso di rilascio di permesso di costruire pratica edilizia n. 86/2015 (già PE 77/2013), avente per oggetto "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDIFICI N° 6-7 — P.1.1. Cava di Brembate di Sopra. Contributo di costruzione già corrisposto pari ad €uro 5.978,02. A cui è seguito il rilascio di permesso di costruire **n. 10/2015** pratica edilizia 86/2015 del 17/07/2015.

Come per il precedente permesso di costruire, anche qui viene riportato quanto precisato in ordine ai termini e scadenze previste dalla convenzione e le condizioni speciali riguardanti la questione acustica.

Si aggiungono poi le precisazioni, le premesse e tutte le condizioni generali riportate nel titolo abilitativo, allegato in copia alla presente. In originale, insieme alla documentazione che lo correda, è nella disponibilità del Curatore dott. Maurizio Maffei, documentazione tutta a cui si rimanda per un'attenta lettura e presa d'atto dei vari contenuti.

E' in ogni caso di fondamentale importanza che vengano rispettate le condizioni speciali riportate nei titoli abilitativi con particolare riferimento alla questione acustica nella fattispecie della presentazione del piano di risanamento acustico e di quanto altro ad esso correlato, e che le opere vengano iniziate entro e secondo i termini di legge pena la decadenza dei titoli in questione.

*

I permessi di costruire di cui sopra riguardano, secondo varie tipologie di interventi di riqualificazione e/o ampliamento, pressoché la totalità degli impianti e dell'edificato esistente per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo precedente.

In ogni caso la valorizzazione degli impianti e dell'edificato esistente, assimilata per tipologia destinazione d'uso e utilizzazione a quella delle aree incluse nel piano integrato d'intervento, alla luce delle finalità che lo stesso si propone, si concretizza solo se basata sul presupposto che gli interventi di riqualificazione previsti in progetto, di cui ai permessi di costruire sopra elencati, vengano realmente eseguiti e regolarmente portati a termine nelle modalità e tempi previsti, anche per quanto riguarda le opere previste per gli impianti in leasing.

In caso contrario, l'edificato rappresentato dai manufatti uffici con servizi e dagli impianti con locali di controllo, insieme alle costruzioni che assumono rilevanza urbanistica, se non riqualificati secondo le previsioni di progetto, non potranno che essere considerati totalmente privi di valore economico di realizzo. Non solo per la mancanza di titoli abilitativi che li riguardano, ma se non riqualificati secondo le previsioni di progetto, incompatibili con lo strumento urbanistico vigente, per cui in qualsiasi caso non sanabili. In tale circostanza il valore dell'impiantistica sarà alla stregua di valore di rottamazione di materiale ferroso misto alle componenti elettriche, di conseguenza le costruzioni manufatti e quanto altro andranno rimossi.

L'attuazione di quanto previsto nei permessi di costruire, oltre a costituire un obbligo di convenzione, potrà invece rappresentare, una volta portate a termine le opere di riqualificazione nel rispetto dei progetti, la normalizzazione abilitativa dell'esistente, modificato ed adeguato secondo le previsioni di progetto. E' evidente come la questione sia di fondamentale importanza sulla valorizzazione del compendio immobiliare che include insieme alle aree, i manufatti e gli impianti da riqualificare.

Il piccolo locale ufficio situato in prossimità della zona pesatura, rispetto alle planimetrie catastali, unico raffronto possibile, presenta alcune differenze dovute alla recente realizzazione di servizi igienici situati in aderenza al manufatto originario ed alcune modeste modifiche interne, lavori per i quali non è stato richiesto alcun titolo abilitativo per cui abusivi da assoggettare – se fattibile – alla luce delle situazioni in corso a sanatoria edilizia onerosa. Prudenzialmente il valore della porzione servizi aggiunta e della costruzione uffici è stato considerato non influente sul valore del compendio immobiliare

n.b.

I tre permessi di costruire rilasciati il 17/07/2015 nn. 8-9-10/2015, sono successivi e seguono le precedenti pratiche sostituite da questi ultimi, decadute in quanto non ritirate nei tempi previsti e per le quali non erano stati versati i dovuti contributi di costruzione, invece regolarmente versati per suddetti del 2015.

Si trattava di :

- Avviso di rilascio permesso di costruire pratica edilizia n. 8/2012 in data 24/01/2012.
Interventi di riqualificazione e ampliamento edificio 1 edifici all'interno del programma integrato d'intervento Cava di Brembate Sopra da realizzarsi in via XXIV Maggio n.38.
- Avviso di rilascio permesso di costruire pratica edilizia n. 9/2012 in data 24/01/2012.
Interventi di spostamento e ricollocazione edifici 6-7 all'interno del programma integrato d'intervento Cava di Brembate Sopra da realizzarsi in via XXIV Maggio n.38,
- Avviso di rilascio permesso di costruire pratica edilizia n. 10/2012 in data 24/01/2012.
Interventi di riqualificazione edifici n. 2 – 5 - 8 all'interno del programma integrato d'intervento Cava di Brembate Sopra da realizzarsi in via XXIV Maggio n.38.

L'acquirente dei beni inclusi nel programma d'intervento sarà chiamato ad assumersi tutti gli impegni e oneri in capo al soggetto attuatore sottoscrittore della convenzione, tale circostanza dovrà essere riportata nel titolo di vendita con il quale la procedura di fallimento trasferirà le aree e i manufatti in questione.

Inquadramento urbanistico

Lotto 1 (a)

Il comune di Brembate di Sopra è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera Comunale n. 23 del 14/09/2012 (variante 1); pubblicato in data 07/11/2012 sul BURL serie avvisi e concorsi n. 45.

I beni oggetto di trattazione sono così classificati all'interno del piano delle regole/ dei servizi.

Mappali 358 – 8517 parte in :

Ambiti del tessuto produttivo / Commerciale Terziario

- P8 – Ambito di recupero ex attività di cava soggetto a pianificazione attuativa previgente – art. 43; PII piano integrato d'intervento;

Piani attuativi perimetri piani attuativi produttivi previgenti – Piano di recupero ex attività estrattiva di cava in corso; Programma integrato di intervento n.3 denominato “ Cava di Brembate Sopra “ convenzionato in data 28/05/2010

Ambiti agricoli di tutela ambientale :

- E8 – Aree verdi private di mitigazione ambientale – Art.53

- Fascia di rispetto del reticolo idrico.

Aree da cedere al Comune di Brembate Sopra come previsto dal piano integrato d'intervento in essere.

Mappali 8521- 8516 – 8520 parte in :

Ambiti soggetti alla disciplina del piano dei servizi :

Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico in fase di attuazione a servizio della residenza;

Ambito della mobilità :

Strada o sentieri pedonali/ciclopedonali di progetto;

Linee tramviarie di previsione

Mappale 8518 (piano dei servizi) parte in :

Viabilità di progetto; Parcheggi Pubblici

Mappale 8519 (piano dei servizi) parte in:

Parcheggi pubblici; Verde pubblico e/o di uso pubblico; Viabilità di progetto.

Lotto 1 (b)

Mappali 4239;4241; 4242; 4243; 4244; 4500; 4502; 6133; 6135; 6180; 6182; 6184:4498

Parte in :

Mappale 6133

Azzonamenti viabilità - art.13 Pdr.; Fasce di rispetto elettrodotta Terna Linea 904/2/3/4 –

Tratto 086-097 – Palificazione doppia – Dpa = mt.25 per lato – Pdr art.16; PLIS Parco lo-

cale di interesse Sovracomunale; Fattibilità geologica Classe 3A; fattibilità con consi-

stenti limitazioni – art.: Norme geologiche.

Mappale 6135

Azzonamenti viabilità - art.13 Pdr.; Fasce di rispetto elettrodotto Terna Linea 904/2/3/4 – Tratto 086-097 – Palificazione doppia – Dpa = mt.25 per lato – Pdr art.16; Fattibilità geologica Classe 3 A :fattibilità con consistenti limitazioni – art. Norme geologiche.

Mappale 6180 -6182-6184

Azzonamenti E7 fascia di tutela del terrazzo morfologico del fiume Brembo – Pdr art.45-52; Fasce di rispetto elettrodotto Terna Linea 904/2/3/4 – Tratto 086-097 – Palificazione doppia – Dpa = mt. 25 per lato – Pdr art.16; PLIS Parco locale di interesse sovracomunale Brembo Planiziale Nord (proposta); Fattibilità geologica Classe 3 A :fattibilità con consistenti limitazioni – art. Norme geologiche.

Mappali 4498-4239

Azzonamenti Viabilità Pdr all.1 art.13; Fattibilità geologica Classe 3 A :fattibilità con consistenti limitazioni – art. Norme geologiche.

Mappale 4241

ATE ambito territoriale estrattivo ATEg30 – Pdr art.43bis; Azzonamenti E7 fascia di tutela del terrazzo morfologico del fiume Brembo – Pdr artt.45,52; Fasce di rispetto elettrodotto Terna Linea 904/2/3/4 – Tratto 086-097 – Palificazione doppia – Dpa = mt. 25 per lato; Fattibilità geologica Classe 3 A :fattibilità con consistenti limitazioni – art. Norme geologiche.

Mappale 4242

Azzonamenti E7 fascia di tutela del terrazzo morfologico del fiume Brembo – Pdr art.45-52; Fasce di rispetto elettrodotto Terna Linea 904/2/3/4 – Tratto 086-097 – Palificazione doppia – Dpa = mt. 25 per lato; PLIS Parco locale di interesse sovracomunale Brembo

Planiziale Nord (proposta); Fattibilità geologica Classe 3 A :fattibilità con consistenti limitazioni – art. Norme geologiche.

Mappale 4243 - 4244

Azzonamenti E7 fascia di tutela del terrazzo morfologico del fiume Brembo – Pdr art.45-52; Fattibilità geologica Classe 3 A :fattibilità con consistenti limitazioni – art. Norme geologiche.

Mappale 4500

Azzonamenti viabilità Pdr All. art.13; Fattibilità geologica Classe 3 A :fattibilità con consistenti limitazioni – art. Norme geologiche.

Mappale 4502

Azzonamenti viabilità Pdr All. art.13; Fasce di rispetto elettrodotto Terna Linea 904/2/3/4 – Tratto 086-097 – Palificazione doppia – Dpa = mt. 25 per lato; PLIS Parco locale di interesse sovracomunale Brembo Planiziale Nord (proposta); Fattibilità geologica Classe 3 A : fattibilità con consistenti limitazioni – art. Norme geologiche.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda ad un'attenta lettura delle vigenti norme urbanistiche, vincoli e quanto altro inerente i beni oggetto di trattazione.

LOTTO 1.b – Beni In Brembate Sopra –

Compendio immobiliare costituito da aree ad uso prevalente viabilità situate all'esterno del compendio immobiliare incluso nella perimetrazione del piano integrato d'intervento, ma utili alla fruizione dello stesso, o gravati da servitù a favore di " terzi "

Titoli abilitativi in essere :

Denuncia inizio attività n. 38 del 31/03/2012 su istanza della società [REDACTED] s.r.l. avente per oggetto " progetto di modifica di un tratto di strada privata in località De' Rocca nel Comune di Brembate Sopra " riguardante i terreni identificati al foglio 2 con i mappali 371-2962-4505. Comunicazione inizio lavori effettuata, **comunicazione fine lavori non ancora depositata.**

LOTTO 2- Beni in Comune di Brembate Sopra

Compendio immobiliare costituito da aree ad uso viabilità locale

La convenzione del Programma integrato d'intervento " De Rocca " sottoscritto con il Comune di Almenno San Bartolomeo, prevede interventi di adeguamento viabilità locale del tratto di strada esistente e la cessione a favore di quest'ultimo dei due appezzamenti che costituiscono il tratto finale di via Alle Cave ove la stessa si innesta su via Cesare Battisti. Inquadramento urbanistico

Mappale 2568

Azzonamenti viabilità Pdr art.13; Piste ciclopedonali strade o sentieri pedonali/ ciclopedonali di progetto Pdr art.14; Fattibilità geologica classe 1 senza particolari limitazioni.

Mappale 2569

Azzonamenti viabilità Pdr art.13; Fattibilità geologica classe 1 senza particolari limitazioni.

LOTTO 3 – In Comune di Brembate Sopra - Abitazione ed autorimessa in via Peter Rubens.

La costruzione che include le unità immobiliari di proprietà della società [REDACTED]

s.r.l. è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi :

Denuncia inizio attività in data 20.12.2008 n. 2008/1597;

Denuncia inizio attività in data 26/03/2010 n. 1772 variante alla D.i.a. n. 1597/2008

Denuncia inizio attività n. 165/2011 in data 15/11/2011 variante;

Domanda di agibilità in data 01/12/2011

Alla domanda di agibilità di cui sopra il Comune di Brembate Di Sopra con comunicazione in data 19/12/2011 prot. 16025 /16821, richiedeva la seguente documentazione integrativa :

- Copia della ricevuta di versamento a saldo, della rata del contributo di costruzione relativo alla DIA 1597/2008.

- Certificato di prevenzione incendi

I termini (tacito assenso) di cui all'art.25 comma 3, del DPR 380/2001, come modificato dal D.Lgs 301/02 venivano sospesi.

Sentito il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, alla data odierna la documentazione di cui sopra non risulta essere stata depositata, per cui l'abitabilità non è mai stata rilasciata per l'intero edificio ne tanto meno per le porzioni immobiliari qui oggetto di trattazione.

LOTTO 4 - Beni Comune di Almenno San Bartolomeo – Programma integrato

d'intervento denominato " De Rocca "

Si tratta dei beni che costituiscono il compendio immobiliare di proprietà della società

[REDACTED] s.r.l. inclusi, insieme ad altri beni in proprietà di " terzi", nel programma in-

tegrato d'intervento denominato " De Rocca ". Avente per oggetto la ridefinizione urbanistica di aree in Comune di Almenno San Bartolomeo il cui soggetto attuatore è la società Cava di Brembate Sopra s.r.l. oggi, società [REDACTED] s.r.l. dopo la fusione e incorporazione con quest'ultima.

Il programma integrato di intervento è regolamentato da atto di **convenzione Urbanistica** sottoscritta in data 03/06/2009 rep. 67190/31550 del notaio Boni Piero. Attuazione del programma d'intervento denominato " De Rocca " stipulata tra il Comune di Almenno San Bartolomeo ed altri..... tra cui le società [REDACTED] s.r.l. e la società Cava di Brembate Sopra s.r.l., rispettivamente proprietari dei beni in Comune di Almenno San Bartolomeo (unità neg. 1) mappali 2312-2500-5443-4968-8781-6027-4966-4967-6175-10358-5738-6029-5741-10365- fg.15 mapp.10365 area urbana-1422-1430, e di proprietà Cava di Brembate Sopra s.r.l. (unità neg. 2) in Comune di Brembate Sopra mappali 2568-2569, per fusione incorporazione poi divenuta società [REDACTED] s.r.l. (trattati nel P.I.I. De Rocca in quanto da cedere per adeguamento viabilità al Comune di Almenno San Bartolomeo)

Si riportano di seguito alcuni stralci degli articoli principali che regolamentano la convenzione in questione Si rimanda in ogni caso ad un attenta lettura della stessa ed alla documentazione che la corredda.

Art. 1 – Disposizioni preliminari

" Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

L'attuatore privato è obbligato per se per aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dai contenuti della relazione

tecnica e degli elaborati di progetto approvati e dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente Programma Integrato di Intervento.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore privato si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni previste dalla presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore privato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione."

Art. 2 – obblighi generali

.... " Sulle aree così definite il presente Programma Integrato di Intervento prevede la cessione/acquisizione delle seguenti aree, diritti edificatori, diritti reali di godimento:

L'attuatore privato società ██████████ S.R.L. si impegna a cedere gratuitamente al COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO, che accetta, le aree individuate con tinta gialla nella tavola numero 15, destinate ad infrastrutture per la mobilità e al verde pubblico per una superficie complessiva pari a metri quadri 5.989 (cinquemilanovecentotantatanove) che verranno individuate in Catasto Terreni del Comune di Almenno S. Bartolomeo al foglio 15, con apposito tipo di frazionamento.

L'attuatore privato società CAVA DI BREMBATE DI SOPRA S.R.L. si impegna a cedere gratuitamente, al COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO, che accetta, le aree destinate ad infrastrutture per la mobilità situate in Comune di Brembate di Sopra, per una superficie complessiva pari a metri quadri 752 (settecento cinquantadue), che l'amministrazione comunale si impegna a mantenere con destinazione a strada. Il soggetto attuatore privato ed i suoi aventi causa mantengono in ogni caso il diritto di passaggio carraie e pedonale, nonché il relativo accesso carrale alla pubblica via SP 175 "

.... " Il soggetto Attuatore Privato società ██████████ S.R.L. si impegna a cedere all'amministrazione comunale di Almenno San Bartolomeo tutti i sotto servizi di uso pubblico, dopo la realizzazione, individuati schematicamente nella tavola 14 (scheda delle urbanizzazioni), costituendo, ove del caso, il relativo diritto di servitù per la manutenzione a favore degli enti preposti alla gestione o al Comune."

L'attuatore privato società ██████████.R.L. si impegna a realizzare le seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, su aree individuate in tinta gialla nella tavola 15, descritte sommariamente nell'elaborato 4 (stima sommaria dei costi e quadro economico complessivo - schema di capitolato).

- realizzazione parcheggio pubblico con relativi sotto servizi P1/1, P1/2 per complessivi metri quadri 1.600 (milleseicento);
- realizzazione parcheggio pubblico con relativi sotto servizi P2 per complessivi metri quadri 614 (seicentoquattordici);
- realizzazione parcheggio pubblico con relativi sotto servizi P3/1, P3/2 per complessivi metri quadri 1.316 (milletrecento sedici)

- realizzazione viabilità con relativi sotto servizi per complessivi metri quadri 564 (cinquecento sessantaquattro);
- realizzazione viabilità S2 (opera interna al Programma integrato di intervento) e sistemazione intersezione tra via De Rocca e via alle Cave compreso tratto marciapiedi (opera esterna al Programma integrato di intervento);
- allargamento carreggiata e asfaltatura viabilità S3;
- realizzazione verde pubblico F4/1, F4/2 e sotto servizi per complessivi metri quadri 4.721 (quattromila settecento ventuno);
- realizzazione altri tratti interrati sotto servizi e tratto fognatura da via De Rocca al Fiume Brembo (esterno al Programma integrato di intervento).

L'attuatore privato società ██████████ S.R.L. si impegna ad acquistare a prezzi di mercato, dai legittimi proprietari, le volumetrie edificabili attribuite dal Programma Integrato di intervento alle aree di proprietà, cedute per servizi pubblici, dei signori ██████████ ██████████ per complessivi metri cubi 720 (settecentoventi).

L'attuatore privato società ██████████ S.R.L. si impegna, coerentemente ai disposti dell'articolo 90 commi 4 e 5 della Legge Regionale 12/2005, a versare all'Amministrazione Comunale un contributo economico in denaro finalizzato alla realizzazione di un'opera pubblica pari a Euro 380.000,00 (trecento ottantamila) secondo le seguenti scadenze:

- Euro 100.000,00 (centomila) entro 15 (quindici) giorni da oggi.
- Euro 100.000,00 (centomila) entro 90 (novanta) giorni da oggi;

- ad attribuire al soggetto attuatore privato ██████████.R.L., che accetta, il diritto ad edificare una volumetria a destinazione residenziale pari a **metri cubi 9.839** (nove-mila ottocento trentanove) e una volumetria ricettivo-direzionale commerciale pari a metri cubi 500 (cinquecento) sulle aree individuate nella tavola 13 (tavola delle regole) rispettivamente come zona C3 e zona D6.”

Il soggetto "attuatore privato" e gli "attuatori" senza obblighi convenzionali ulteriori a quelli di cessione all'amministrazione comunale" si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, precisando che la stessa è immediatamente vincolante per tutti i contraenti.”

Art. 4 Termini per gli adempimenti

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione e di standard qualitativo previste dal presente Programma Integrato di Intervento, entro i termini previsti dal Cronoprogramma (tavola 6), intesi decorrenti dalla data odierna (03/06/2009)

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per la fine lavori definiti nel cronoprogramma, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo viene applicata una penale pari a **Euro 200,00 (duecento)**, nel qual caso il Comune potrà avvalersi della garanzia fideiussoria, parzialmente o totalmente, semplicemente previo avviso scritto al soggetto attuatore. In tal caso il soggetto attuatore dovrà reintegrarla nel termine che gli sarà prefissato.

L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dal Comune a causa dei ritardi.

Tutte le opere di urbanizzazione e di standard qualitativo dovranno essere ultimate entro i termini stabiliti dal crono programma e comunque entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Programma Integrato d'intervento; in ogni caso la loro realizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Si precisa che non saranno rilasciati certificati di agibilità fino a che non saranno completamente realizzate tutte le opere di urbanizzazione con la sola esclusione del tappetino di finitura e la segnaletica stradale.

In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro 5 (cinque) anni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia dell'avviso di avvenuta approvazione del Programma, mentre 10 (dieci) anni è il termine ultimo per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi agli edifici privati.

Oltre tale termine, sarà comunque possibile ottenere il permesso di costruire per completare la parte privata del presente Programma a condizione che non siano intervenute modifiche nelle previsioni urbanistiche di zona e a seguito della nuova corrispondenza del contributo di costruzione eventualmente dovuto per legge e con le tariffe vigenti al momento del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Articolo 6 – esecuzione delle opere di urbanizzazione e di standard qualitativo

*.... “ Ai soli fini della determinazione del quadro economico di riferimento si dà atto che il controvalore economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 ammonta ad **Euro 430.655,00** (quattrocento trentamila seicento cinquantacinque) e il controvalore economico delle opere di standard qualitativo ammonta a Euro*

128.000,00(centoventottomila).

... "L'importo dello standard qualitativo, che dovrà essere validato dall'Ufficio Tecnico Comunale, sarà ottenuto applicando lo sconto concordato del 10% (dieci per cento) sui prezzi dell'ultimo bollettino della Camera di Commercio di Bergamo per quanto applicabile, sconto non applicabile agli oneri per la sicurezza. "

Fra le opere di urbanizzazione il soggetto attuatore privato dovrà realizzare anche le recinzioni tra le aree pubbliche e quelle private con muretto in cemento armato altezza 50 (cinquanta), paletti e rete metallica altezza 120 (centoventi) centimetri, con accesso pedonale al parco.

Il Soggetto Attuatore Privato, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin d'ora il Comune a sostituirlo, previa comunicazione scritta da parte del comune, nella esecuzione delle opere di standard qualitativo e di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro i termini stabiliti dal cronoprogramma. Il soggetto attuatore privato autorizza, pertanto, il Comune a rivalersi sulle garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali.

Articolo 7 – fabbisogno di aree a standard –

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, anche in considerazione dell'incremento del peso insediativo indotto dal Programma Integrato di Intervento all'interno degli ambiti di competenza, la dotazione di aree a standard che andrebbe verificata è pari ad una superficie netta di metri quadri 1.952 (millenovecento cinquantadue).

Il Programma Integrato di Intervento prevede una dotazione di aree a standard pari a metri quadri 8.251 (ottomila duecento cinquantuno.)

Articolo 8 – Valutazione dei bilanci economici del programma integrato d'intervento

Il presente Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione, da parte del soggetto attuatore privato di opere di urbanizzazione, opere di standard qualitativo, la cessione gratuita di aree e la corresponsione di un contributo economico in denaro come standard qualitativo.

Il bilancio economico dell'intero Programma Integrato di Intervento è pertanto così determinabile:

Programma integrato di intervento "De Rocca" - Comune di Almenno San Bartolomeo -

Quadro Economico di riferimento Riepilogo Generale :

Valori da riconoscere per Legge all'Amministrazione Comunale:

*1) importi oneri di urbanizzazione primaria dovuti per Legge **Euro 45.910,00** (quaranta cinquemila novecento dieci) TOTALE: 45.910,00 (quaranta cinquemila novecento dieci).*

Valori riconosciuti dall'attuatore privato all'amministrazione comunale:

*1) costo realizzazione opere di urbanizzazione **Euro 430.655,00** (quattrocento trentamila seicentocinquanta cinque;)*

*2) costo realizzazione parcheggio pubblico P1/1 P1/2 con sotto servizi (standard qualitativo) **Euro 128.000,00** (cento ventottomila)*

3) valore economico aree per servizi cedute oltre i limiti di legge (standard qualitativo)

***Euro 39.220,00** (trentanovemila duecentoventi.)*

4) valore economico viabilità esistente in Comune di Brembate di Sopra (standard qualitativo) **Euro 7.520,00** (settemila cinque centoventi).

5) contributo economico in denaro standard qualitativo **Euro 380.000,00** (trecento ottantamila)

TOTALE: **Euro 985.395,00** (novecento ottanta cinquemila trecento novantacinque) saldo complessivo a vantaggio dell'Amministrazione Comunale: Euro 939.485,00 (novecento trenta novemila quattrocento ottantacinque).

Le somme dovute all'amministrazione comunale dall'attuatore privato per oneri di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 ammontano a complessivi **Euro 45.910,00** (quaranta cinquemila novecento dieci).

L'attuatore privato realizza opere di standard qualitativo per complessivi **Euro 128.000,00** (centoventottomila) e opere di urbanizzazione per complessivi **Euro 430.655,00** (quattrocentotrentamilaseicentocinquantacinque).

L'attuatore privato, inoltre, cede all'Amministrazione Comunale aree oltre a quanto dovuto per legge per un valore di **Euro 39.220,00** (trentanovemiladuecentoventi) e aree per viabilità localizzate in Comune di Brembate di Sopra per un valore di **Euro 7.520,00** (settemilacinquecentoventi); infine l'attuatore privato versa, quale standard qualitativo, la somma di **Euro 380.000,00**. (trecentoottantamila), finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica.

Le parti riconoscono il rilevante interesse economico dell'Amministrazione Comunale all'attuazione del Programma Integrato di Intervento. Infatti il saldo complessivo a vantaggio dell'amministrazione comunale risulta pari a Euro 939.485,00 .

A tale valore vanno aggiunti gli ulteriori oneri posti a carico del soggetto attuatore privato relativi a: l'I.V.A. sul costo delle opere nella misura del 10% (dieci per cento); costo di redazione del presente Programma Integrato di Intervento; Costo di Progettazione, direzione lavori delle opere previste dal Programma Integrato di Intervento e costi frazionamenti.

Il soggetto attuatore privato rinuncia sin d'ora alla possibilità di chiedere a rimborso, parziale o totale, quanto sostenuto per l'attuazione delle obbligazioni sopra riportate previste dal presente Programma Integrato di Intervento, e/o lo svincolo della fidejussione prima della formale conclusione delle stesse, qualora non dovesse, per qualunque motivo, procedere all'esecuzione parziale o totale delle volumetrie a lui attribuite dal presente programma integrato d'intervento.

Art. 9 – realizzazione degli interventi edilizi

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione, i soggetti attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione degli edifici privati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché alle indicazioni previste dal presente Programma Integrato di Intervento, con particolare riguardo alle norme tecniche di attuazione di quest'ultimo.

Per le edificazioni previste nella zona B3 e nella zona a Verde Privato dovrà essere versato per intero il contributo di costruzione (oneri primari, secondari e contributo determinato sul costo di costruzione) previsto dalla legislazione vigente da determinarsi secondo le modalità in essere al momento della presentazione della relativa domanda

Per l'edificazione prevista nella zona C3 e nella zona D6 le parti riconoscono che sono

scomputati Euro 45.910,00 (quaranta cinquemila novecento dieci) per oneri di urbanizzazione primaria.

Dovranno dunque essere versati il contributo di costruzione per gli oneri secondari e il contributo determinato sul costo di costruzione previsto dalla legislazione vigente da determinarsi secondo le modalità in essere al momento della presentazione della relativa domanda.

Prima della scadenza del termine di cui all'articolo 4, gli oneri di urbanizzazione primaria sopra definiti non risultano dovuti in quanto compensati secondo quanto indicato all'articolo 8 della presente convenzione (a condizione della verificai del conguaglio come previsto dall'articolo 6 della presente convenzione)

Art. 11 Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali dell'attuatore privato

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi, assunti con la convenzione definitiva, il soggetto attuatore privato ha prestato le seguenti adeguate garanzie finanziarie, attraverso polizze fideiussorie da eseguirsi a proprie spese e cura :

- Polizza fideiussoria di **Euro 558.655,00**

(cinquecento cinquantotto mila seicentocinquanta cinque) con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, emessa a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione previste dal Programma Integrato di Intervento, con il rispetto dei termini fissati dal cronoprogramma allegato al Programma Integrato di Intervento.

Tre polizze fideiussorie per complessivi **Euro 380.000,00** (trecento ottantamila) con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, depositata a garanzia del versamento delle rate del contributo economico in denaro

di cui al precedente articolo 2.

Polizza fideiussoria di **Euro 20.000,00** (ventimila) con scadenza incondizionata fino a
svincolo della stessa con atto dirigenziale, versata a garanzia del rispetto dei termini
fissati dal cronoprogramma allegato al Programma Integrato di Intervento. -----

L'importo totale coperto da garanzia è pertanto pari ad Euro 958.655,00 (novecento
cinquantotto mila seicentocinquanta cinque). Le garanzie non possono essere estinte
se non previo favorevole collaudo tecnico - amministrativo di tutte le opere e di rego-
larità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia le garanzie possono essere ridot-
te in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale
autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo,
anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

E fatta salva dalla riduzione di cui sopra, una percentuale del 30% (trenta per cento)
dell'importo stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo
adempimento di tutti gli obblighi convenzionali. "

Alla luce di quanto sopra, rimandato in ogni caso all'attenta e completa lettura di
quanto regolamentato dalla convezione del programma integrato d'intervento " De
Rocca " e alla documentazione che la correda, si evince che il piano contempla, a
fronte della realizzazione di opere pubbliche, realizzazione di standard di qualità, ces-
sioni di aree a favore dell'amministrazione Comunale e corresponsione a favore di
quest'ultimo di standard di qualità di natura economica, l'attribuzione al soggetto at-
tuatore, nella fattispecie della società ██████████ s.r.l., della possibilità di edificazione
ai fini residenziali da dislocare all'interno del comparto " C3 " di mc. 9.839, a cui si

aggiungono mc. 500,00 con destinazione direzionale-commerciale nel piano integrato comparto " D6 ".

A tale potenzialità edificatoria si aggiungono ancora ulteriori mc. 720, da realizzare sempre nel comparto C3, assegnati in convenzione ai signori ██████████

██████████ In base all' impegno assunto in convenzione dall'attuatore privato società ██████████ s.r.l. - art.2 - acquistabili da quest'ultimo dagli assegnatari secondo prezzi di mercato.

L' acquisto non risulta ad oggi effettuato e non è al momento possibile interpretare , salvo riscontri in contraddittorio con le parti interessate e con l'amministrazione comunale di Almenno San Bartolomeo, se tale circostanza costituisca o meno una "condizione" obbligatoria a carico del soggetto che si sostituirà all'attuatore ██████████ s.r.l.

La volumetria se acquistata dal soggetto che si sostituirà all'attuatore, se ancora nelle disponibilità e intenzioni di vendita degli assegnatari, potrà in futuro essere eventualmente, fatte salve le verifiche progettuali in applicazione dei parametri urbanistici che regolamentano l'edificazione, ripartita all'interno delle aree di proprietà ██████████ s.r.l. dove è contemplato l'edificazione all'interno dell'inviluppo che delimita tale possibilità.

Il piano integrato ha assegnato inoltre altre capacità edificatorie a " terzi " dislocate nei comparti " B3" ed in quello VP/1-VP/2.

Il tutto si concretizza anche mediante cessioni di aree da parte di altri soggetti che hanno partecipato al piano integrato d'intervento insieme alla società ██████████ s.r.l., così come dovranno essere ceduti al Comune di Almenno San Bartolomeo i due appezzamenti in Comune di Brembate Sopra (foglio 9 mappali 2568-2569) in capo al-

la società ██████████ s.r.l., destinati alla viabilità locale. Per tale ragione gli appezzamenti in questione, malgrado in Comune di Brembate Sopra, qui inclusi nel "lotto 2", andranno trasferiti unitamente al compendio immobiliare in Comune di Almenno San Bartolomeo lotto 4.

Il soggetto attuatore ha versato, come previsto dalla convenzione, nelle casse comunali un contributo economico di Euro 380.000,00 corrispondente al valore dello standard qualitativo previsto.

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore privato ha prestato garanzie finanziarie, attraverso polizze fideiussorie:

Polizza fideiussoria di **Euro 558.655,00**, importo corrispondente al valore stimato in convenzione delle opere di urbanizzazione previsto in Euro 430.655,00 a cui si aggiungono Euro 128.000,00 corrispondente al valore in convenzione delle opere di standard di qualità.

Va sottolineato che la compagnia di assicurazioni che ha rilasciato la fideiussione risulta "fallita" ragione per cui il Comune di Almenno San Bartolomeo non è in grado di escutere l'importo corrispondente agli obblighi ed impegni, ove ancora da assolvere, garantiti dalla fideiussione di cui sopra, e sostituirsi al soggetto attuatore per la realizzazione delle opere.

Per cui il "soggetto attuatore" che si sostituirà alla società ██████████ s.r.l. negli impegni e obblighi previsti, sarà chiamato a sostituirsi anche per quanto riguarda il rilascio delle garanzie rapportate all'entità delle opere ancora da realizzare.

L'articolo -1- della convenzione specifica quanto segue in relazione agli obblighi a carico dell'attuatore del piano :

" l'attuatore privato è obbligato per se e aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dai contenuti della relazione tecnica e degli elaborati di progetto approvati e dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente Programma Integrato di Intervento. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore privato si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni previste dalla presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore privato non vengono meno e non possono essere estinte ne ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione".

*

Nei quattro atti di vendita sottoscritti dalla società prima del fallimento riguardanti alcune are all'interno del comparto C3, ad oggi già edificate, in fase di edificazione o libere, trascritti rispettivamente con le note : (1) 62283/39736 in data 28/09/2009; (2) nn. 85773/53948 in data 31/12/2009; (3) nn. 69344/43707 in data 23/10/2009; (4) nn.

36427/24874 in data 07/08/2012 , nelle rispettive sezioni "D" delle note di trascrizione viene precisato su tale argomento sinteticamente quanto segue :

(1)- *" la società venditrice si è accollata l'intero onere dell'urbanizzazione dell'area qui venduta, conformemente agli obblighi ed oneri assunti nei confronti del comune;..."*

(2) - *la parte venditrice, per se' ed aventi causa, si è impegnata a dotare il terreno in oggetto al mappale 10549 di tutte le urbanizzazioni ed i servizi primari previsti dal programma integrato di intervento "de rocca", completando i relativi lavori entro due anni da oggi e sostenendo integralmente qualsiasi relativa spesa, anche di progettazione, di direzione lavori ed onere fiscale dovuto a qualsiasi titolo. Le opere di urbanizzazione saranno comunque eseguite immediatamente, e comunque non oltre sessanta giorni dalla data di approvazione dei progetti esecutivi, per le opere ed gli interventi necessari a dotare l'immobile acquistato dei servizi, onde consentire alla parte acquirente di iniziare i lavori di scavo e la costruzione del proprio edificio...."*

(3) *" la entità oggettiva è trasferita coi diritti e vincoli reali e personali inerenti alla regolamentazione urbanistica del territorio in cui essa entità si trova, comunque disposta, per pubbliche norme o private convenzioni, dei quali la parte acquirente ha dichiarato di avere piena conoscenza, assumendosi ogni conseguente onere ed esonerando l'alienante da ogni responsabilità al riguardo, specie per quanto risulta dal sotto-citato titolo di provenienza e della convenzione edilizia trascritta a Bergamo in data 26 giugno 2009 ai n.38663/23408;*

patto speciale: le controparti contraenti, anche in proprio, hanno confermato che con il trascrivendo atto cessa ogni servitù di transito nonché' di interrimento di tubazioni ed opere tecnologiche gravante sia il fondo alienato sia gli attigui fondi di proprietà della

parte acquirente (e conseguentemente gravante anche quelli di proprietà del proprietario dell'attiguo fondo sig. ██████████ costituita ad originario favore di tutti i restanti fondi rimasti di proprietà della parte alienante, in particolare di quello posto a sera del terreno come sopra trasferito (mappale n.10515)- conseguentemente la parte alienante dovrà provvedere a procurare per i propri fondi altro autonomo accesso.

- (4) danno atto e precisano le parti: * che il terreno in oggetto è inserito in zona urbanistica del programma integrato di intervento denominato "de rocca", convenzionato con il comune di Almenno san Bartolomeo con atto notaio dr. Piero Boni in data 3.6.2009 rep.n.67190/31550, registrato a Bergamo l il 23 giugno 2009 al n.9530 serie 1t ed ivi trascritto il 26.6.2009 ai nn.38663/23408, atto ben noto ed accettato dalla società acquirente, precisandosi che tutti gli oneri ed obblighi, ivi compresa l'urbanizzazione del terreno in oggetto, restano a carico della società venditrice, la quale si obbliga a tenere indenne la società acquirente da qualsiasi onere dipendente dalla menzionata convenzione; * che tutte le tubazioni relative ai vari allacciamenti (acqua, gas, corrente elettrica, telefono, ecc.), fognature bianche e nere dovranno essere posizionate nel sottosuolo in adiacenza al muro di confine sulla rotatoria, se previsto anche con appositi chiusini, da completarsi entro e non oltre il 30 settembre 2012."

*

Alla luce di quanto sopra, fatta eccezione per quanto precisato nell'atto di vendita trascritto con nota 69344/2009 con il quale la società vende la particella n.10516 di catastali mq. 45, corrispondente ad una stretta striscia di terreno probabilmente costituita in precedenza da un passaggio, ove comunque l'acquirente viene escluso dagli obblighi di convenzione, le altre tre vendite precisano in modo diverso che l'onere delle

opere di urbanizzazione riguardante le aree compravendute rimane a carico della parte venditrice secondo gli obblighi assunti in convenzione, ma ciò non toglie quanto previsto dall'articolo -1- della convenzione che esplicitamente specifica : "Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Alla luce di quanto sopra è evidente l'importanza di sottolineare sin d'ora che il soggetto che acquisterà il compendio immobiliare in Almenno San Bartolomeo costituito dai beni inclusi nel piano integrato d'intervento in attivo alla procedura di fallimento, si dovrà e verrà chiamato a sostituirsi negli impegni ed obblighi originari a carico dell'attuatore ██████████ s.r.l. Circostanza considerata nella presente relazione come fattore economico che ha influito sulla valutazione dei beni, determinante affinché il piano integrato d'intervento possa essere portato a compimento come nelle previsioni urbanistiche e negli impegni assunti sia nei confronti del Comune di Almenno San Bartolomeo che nei confronti dei " proprietari " delle aree vendute prima del fallimento della società e nei confronti ove nel caso degli altri soggetti sottoscrittori della convenzione urbanistica.

E' importante che l'assunzione di tali impegni e oneri sia chiaramente precisato nel titolo di vendita con il quale la procedura di fallimento trasferirà le are incluse nel programma d'intervento obbligatoriamente in unica soluzione, unitamente ai terreni in Brembate sopra (qui lotto 2) per i quali è prevista la cessione a favore del Comune di

Almenno San Bartolomeo ad uso viabilità.

Il nuovo soggetto " attuatore " sarà tenuto a confrontarsi con l'amministrazione comunale per concordare quelle che saranno le nuove garanzie da rilasciare in sostituzione aggiornamento ed integrazione di quelle che in precedenza erano garantite dalle fidejussioni, risultate non escutibile per il fallimento della compagnia che le aveva a suo tempo rilasciate; concordando inoltre e stabilendo con l'amministrazione comunale quanto altro di natura temporale, tecnica operativa, amministrativa e abilitativa utile al completamento delle previsioni urbanistiche di piano.

Dette garanzie naturalmente rapportate all'entità degli impegni ancora in essere secondo le previsioni di convenzione. A tale scopo sarebbe utile che l'amministrazione comunale provvedesse ad un ulteriore verbalizzazione dello stato di avanzamento delle opere, in aggiornamento a quello del 2013 più avanti commentato, nel quale, in seguito alle opere eseguite dopo tale data sia possibile identificare con esattezza l'entità di quanto ancora mancante.

Agli obblighi di convenzione nei confronti dell'attuatore ██████████ s.r.l. e di chi si sostituirà ad esso si aggiungono gli impegni di alcune cessioni di aree a carico di altri soggetti che hanno partecipato alla sottoscrizione del piano integrato d'intervento, cessioni che non risultano ancora effettuate, ma che saranno in ogni caso obbligatorie per il definitivo completamento del piano.

Con verbale di sopralluogo in data 17/05/2013 effettuato alla presenza del responsabile dell'ufficio tecnico Ing. Loris Maggioni, dell'architetto Zecchi direttore lavori delle

opere di urbanizzazione, Ing. Fratelli e arch. Roncalli collaudatori delle opere, nell'allegato " A" al verbale di sopralluogo venivano elencate e quantificate le opere, a tale data ancora da completare o realizzare ed i costi aggiuntivi sostenuti.

In particolare si trattava delle seguenti opere di urbanizzazione :

Descrizione	Importo opere mancanti
Parcheggio 2	3.502,86
Strade	3.667,37
Piazzetta 8 Marzo	7.901,27
Giardino pubblico	364,00
Rete Fognaria acque bianche	-
Rete distribuzione corrente elettrica	-
Rete distribuzione gas metano	-
Rete acquedotto	-
Rete illuminazione pubblica	35.223,41
Incrocio via De Rocca – via Alle Cave	9.010,73
Rete fognatura acque nere (allacciamento De Rocca)	11.532,18
Rete telefonica (allacciamento De Rocca)	2.552,98
Rete illuminazione pubblica	4.547,04
Sommano opere di urbanizzazione	73.754,80

Opere standard qualitativo : (parcheggio P1)

Descrizione	Importo opere mancanti
Parcheggio 1	75.621,53
Rete fognaria acque bianche	12.578,15
Rete illuminazione pubblica	40.366,99
Sommano standard qualitativo	128.666,67

Tratto fognatura Bianca Tra De Rocca e Fiume Brembo :

Descrizione	Importo opere mancanti
Tratto via De Rocca	10.453,61
Tratto tra via De Rocca e fiume Brembo	63.881,32
Totale	74.334,93

Costi aggiuntivi rete acquedotto (tratti esterni al P.I.I. – costi sostenuti dall'attuatore del piano per diverso allacciamento alla rete idrica – non scomputabili dalla opere previste in convenzione)

Descrizione	Importo opere mancanti
Costi aggiuntivi rete acquedotto	27.802,03

Alla data odierna, premesso che non è stato redatto alcune verbale di collaudo successivo al precedente, sentito il responsabile dell'ufficio tecnico comunale in ordine a quanto allo stesso risulta ancora da realizzare e/o completare, e sentito in particolare il geom. Cornali Renato progettista e direttore dei lavori della SCIA n. 94/2014 del 08/07/2014 prot. 6698 avente per oggetto “ completamento parziale opere di urbanizzazione all'interno del P.I.I. De Rocca “, ancora in essere ma in fase di completamento, lo stato di avanzamento / completamento delle opere di urbanizzazione interne al piano integrato d'intervento, rispetto a quanto accertato nel verbale di sopralluogo del 2013, in base alle informazioni come sopra desunte dovrebbe essere il seguente.

Mentre nessun cambiamento è avvenuto per le opere riguardanti lo standard qualitativo inerenti la realizzazione del parcheggio P1/1 – P1/2 e dei i tratti fognari acque bianche tra De Rocca e fiume Brembo.

Sottolineato che la reale situazione potrà essere identificata solo dopo verbale di collaudo aggiornato alla data odierna, redatto dai collaudatori incaricati.

Opere di urbanizzazione : (interne al P.I.I.)

Descrizione	Importo opere mancanti
Parcheggio 2	
Strade	
Piazzetta 8 Marzo	

Giardino pubblico	364,00
Rete Fognaria acque bianche	-
Rete distribuzione corrente elettrica	-
Rete distribuzione gas metano	-
Rete acquedotto	-
Rete illuminazione pubblica	
Incrocio via De Rocca – via Alle Cave	9.010,73
Rete fognatura acque nere (allacciamento De Rocca) Eseguita Installazione di stazione di sollevamento delle acque nere mediante posa di due pompe Rotomec modello 50TF/2 azionate da apposito quadro elettrico. 50% importo precedente	5.500,00
Rete telefonica (allacciamento De Rocca)	
Rete illuminazione pubblica	4.547,04
Sommano opere di urbanizzazione restanti	19.421,77

Opere standard qualitativo : (parcheggio P1)

Descrizione	Importo opere mancanti
Parcheggio 1	75.621,53
Rete fognaria acque bianche	12.578,15
Rete illuminazione pubblica	40.366,99
Sommano standard qualitativo	128.666,67

Tratto fognatura Bianca Tra De Rocca e Fiume Brembo :

Descrizione	Importo opere mancanti
Tratto via De Rocca	10.453,61
Tratto tra via De Rocca e fiume Brembo	63.881,32
Totale	74.334,93

Riepilogato quanto sopra restano , secondo le previsioni economiche di convenzione, non necessariamente corrispondenti a quello che sarà il reale costo delle suddette , da eseguire opere di urbanizzazione per circa €uro 19.421,77, a cui si aggiungono €uro 128.666,67 per opere di standard qualitativo riguardanti il parcheggio P1/1- P1/, ed €uro 74.334,93 per opere riguardanti il tratto di fonatura acque Bianche tra De Rocca e

Fiume Brembo. Il tutto per complessivi, secondo gli importi di convenzione **€uro**
222.423,37.

Sottolineato che gli importi sopra elencati sono basati sui valori previsti in convenzione è presumibile che il costo per il completamento delle opere in questione, con buona probabilità, non si rivelerà analogo a tali importi ma probabilmente maggiore. Non solo per quanto riguarda i " prezzi " unitari delle opere previste, risalenti alla data di sottoscrizione della convenzione quindi da aggiornare alla data odierna, ma anche per eventuali opere che in fase esecutiva si potrebbero rivelare più onerose di quanto previsto o da modificare in ragione della situazione dei luoghi; oppure opere già realizzate che in fase di collaudo risultassero eseguite non correttamente o non conformi alle previsioni, per cui da rendere idonee con in conseguenti esborsi.

Alla luce di quanto sopra sottolineato ancora una volta che chi acquisterà le proprietà avrà l'onere di sostituirsi al soggetto attuatore, assumendosi l'obbligo di completare il piano integrato d'intervento in tutte le sue parti nel rispetto degli impegni sottoscritti in convenzione, i criteri di stima e conteggi adottati per identificare il valore dei beni in Almenno San Bartolomeo in attivo alla procedura di fallimento, sono stati basati principalmente sul valore della residua disponibilità volumetrica massima spettante alle are ove è possibile lo sviluppo edificatorio secondo quanto previsto e regolamento dagli specifici indici parametrici, dedotti i costi indicativi di cui sopra aumentati prudenzialmente di una percentuale che possa tener conto sia degli imprevisti genericamente sopra indicati, che degli oneri amministrativi e tecnici ancora da sostenere per portare a compimento il piano integrato d'intervento " De Rocca ". Il tutto nel rispetto dei tempi che a tale scopo verranno stabiliti, o eventualmente proponendo

all'amministrazione comunale soluzioni alternative alle previsioni originarie, in ogni caso da concordare preventivamente.

La società ██████████ s.r.l. ha effettuato la vendite di alcuni lotti in parte già interessati da costruzioni che ad oggi sono ancora prive degli allacciamenti alla reti di fognatura smaltimento acque piovane.

Per la realizzazione del tratto della rete di smaltimento acque bianche l'iter abilitativo il cui progetto è stato autorizzato con delibera di giunta 179/2011 del 23/11/2011 prot. 12692 non è ancora stato completato in attesa di determinazioni e precisazioni tecniche tra cui riguardanti il tratto finale di canalizzazione.

Per la realizzazione del parcheggio pubblico identificato nelle tavole di progetto come " P1/1-P1/2. Il progetto è stato approvato con delibera n. 121 del 20/12/2012 per cui le opere potrebbero iniziare quanto prima, dopo l'ottenimento degli specifici titoli abilitativi ad oggi non ancora richiesti.

I frazionamenti che identificano le aree per cui è prevista la cessione sono, per quanto riguarda le proprietà della società ██████████ s.r.l., quasi completi, manca però lo stralcio dell'area destinata ad accogliere l'edificazione ricettiva-commerciale posizionata al centro della rotatoria, indispensabile sia per attuare la cessione delle aree di viabilità interna al netto di detta area, che per identificare l'area comparto " D6" su cui localizzare la volumetria assegnata. (mc. 500)

In ogni caso la situazione catastale delle aree da cedere dovrà essere verificata in contraddittorio con l'amministrazione Comunale che riceverà dette aree ed i relativi sotto servizi.

Dedotta dalla volumetria complessiva residenziale attribuita al comparto C3 pari a mc. 10.559,00 la volumetria inclusa nello stesso attribuita al soggetto attuatore [REDACTED] s.r.l. mc. 9.839,00, restano mc. 720,00 entità corrispondente alla volumetria che lo stesso si era impegnato ad acquistare dai sigg. signori [REDACTED] [REDACTED] ad oggi non acquistata, ancora inclusa nel comparto C3, ma non fisicamente localizzabile alla luce del fatto che i suddetti non sono proprietari di nessuna area all'interno del Comparto, ma in ogni caso in capo a questi ultimi o aventi causa.

Inoltre va sottolineato, in quanto di fondamentale importanza per la determinazione della capacità volumetrica ancora disponibile alla società [REDACTED] s.r.l., che, all'interno del comparto " C3" che include i sotto comprati C3/1- C3/2-C3/3-C3/4, è inclusa anche l'area di proprietà che alla sottoscrizione della convenzione era in capo al sig. [REDACTED], anch'esso sottoscrittore della convenzione con il solo obbligo di cessione di aree.

In particolare si tratta dei terreni derivanti dalla soppressione/frazionamento dell'originario mappale 5740 che ha dato luogo a nuovi mappali 11179-11180-11181, e dalla soppressione/frazionamento dell'originario mappale 6028 che ha dato luogo ai mappali 11182 - 11183.

Nel piano integrato d'intervento i mappali 11179-11182 sono aree destinate a parcheggio - viabilità da cedere al Comune, mentre i terreni mappali 11180-11181-11183 costituiscono l'intero comparto C3/3 insieme ad una porzione di area che insiste su parte del confinante comparto C3/2.

Al sig. ██████████ la convenzione non ha attribuito **“esplicitamente”** alcuna potenzialità edificatoria, ma sentito in tal senso anche il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ing. Loris Maggioni, tra l'altro al tempo sottoscrittore della convenzione per conto e autorizzato ad agire per il Comune di Almenno San Bartolomeo, non vi sarebbe dubbio che della volumetria assegnata al comparto C3 competa una parte anche all'area ex Zucchelli Basilio che insiste sull'intero comparto C3/3 ed in parte minore sul comparto C3/2.

Alla luce di quanto sopra, detto che la questione appare verosimile anche allo scrivente, non essendo state previste in convenzione specifiche indicazioni di attribuzione volumetria ai singoli sotto comparti, se non una generica localizzazione di quelli che saranno gli “ involuppi “ all'interno dei quali inserire e realizzare le edificazioni, si rende necessario determinare la potenzialità edificatoria di competenza della proprietà non compresa tra quelle in attivo alla procedura di fallimento inserita nel comparto C/3, da dedurre dalla capacità edificatoria assegnata al soggetto attuatore. Il metodo più attendibile per determinare tale entità, alla luce degli elementi oggi disponibili, è quello di proporzionare la volumetria attribuita all'intero comparto rispetto alla superficie fondiaria complessiva che lo contraddistingue, elementi presenti sulla tavola di convenzione n. 13, per poi identificare l'indice volumetrico Mc./mq. da applicare alla superficie dell'area residua di proprietà Zucchelli Basilio ove non da cedere al Comune di Almenno San Bartolomeo.

La superficie qui utilizzata a tale scopo è quella catastale dei terreni mappali 11183-11180-11181 di complessivi catastali mq. 2.159. Eventuali discordanze tra la superficie catastale e quella reale, se presenti, dovranno essere rapportate anche alla reale su-

perficie del comparto, per poi riproporzionare nuovamente il tutto. Verifica che non compete certo alla procedura di fallimento trattandosi in buona parte di aree di proprietà di terzi, alcune delle quali oltre tutto già edificate.

Alla luce di quanto sopra la volumetria ancora nelle disponibilità della società fallita XXXXXXXXXX s.r.l., dedotte le volumetrie specificamente riportate negli atti di vendita delle porzioni di area già vendute, e dedotta la volumetria di competenza dell'area di proprietà Zucchelli Basilio e/o aventi causa, calcolata secondo il metodo sopra descritto, potrà essere localizzata sulle aree ancora di proprietà della stessa società ove è prevista la possibilità di edificazione all'interno delle aree di inviluppo previste.

Detto che tale potenzialità è generica e che la reale edificabilità potrà essere identificata solo in fase di progetto attenendosi alle indicazioni e indici previsti nelle norme tecniche del piano integrato d'intervento, e nel rispetto di tutte le normative vigenti al momento in cui verranno presentate le istanze per ottenere i necessari titoli abilitativi.

Il calcolo della volumetria di competenza alla proprietà Zucchelli Basilio e aventi causa secondo la metodologia sopra indicata è il seguente : (eventuali riscontri sulla congruità di tale metodo potranno essere tema di confronto con il settore gestione del territorio del Comune di Almenno San Bartolomeo)

Tipo – ID	Dati	Indice
Volumetria residenziale assegnata mc. (al netto mc. 720 di terzi)	9.839,00	
Superficie fondiaria complessiva comparto C3 mq.	14.203,00	
Indice Mc/mq. (9.839,00 / 14.203,00) mc./mq.		0,6927
Zucchelli Basilio e aventi causa; mapp. 1183+1180+1181 complessivi catastali mq.	2.159,00	

Volumetria di competenza Zucchelli (2.159 x 0.6927) mc.		1.495,62

Conteggio della Volumetria residua [redacted] s.r.l. :

TIPO – DESTINAZIONE AREA	Note	VOLUMETRIA
	comparti	Mc.
Volumetria Complessiva Assegnata al comparto C3 con Destinazione Residenziale	C3/1-CR/2-C3/3-C3/4	10.559,00
Di competenza Sigg. [redacted] e aventi causa.	Impegno all'acquisto non formalizzato	-720,00
	Restano	9.839,00
Di competenza Sig. [redacted] o aventi causa su base superficie catastale metodo di calcolo di cui sopra.	Comparti C3/3- parte C3/2	-1.495,62
mapp. 6175-10358-5738-10491-10490 – vendita nota tras. n 62283 del 2009 (oggi mapp. 10841)	C3/4	-850,00
mappale 10549 - venduto con nota tras n. 85773/2009 (oggi mapp. 10972 + 10988)	C3/1	-2.500,00
mappale 10516 - venduto nota tras n. 69344/2009 volumetria proporzionata alla superficie catastale e indice volumetrico.	Tra C3/3 e C3/2	-31,17
mappale 10969 - venduto nota tras n. 36427/2012	C3/2	-1.000,00
Restano di competenza [redacted] s.r.l. destinazione residenziale		3.962,21
Volumetria assegnata al soggetto attuatore con destinazione direz. comm. da stralciare dal mapp. 10968	D6	500,00

Fatte salve verifiche in fase progettuale da effettuare nel momento in cui verranno richiesti i singoli titoli abilitativi, secondo le indicazioni che l'ufficio tecnico comunale riterrà coerenti con la situazione in essere al momento delle richieste.

Il cronoprogramma di convenzione stabilisce i seguenti termini per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal programma d'intervento " De Rocca " .

1) Entro 60 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica : consegna elaborati di progetto definitivo e/o esecutivo opere di standard qualitativo e opere di urbanizzazione.

2) Completamento delle opere di urbanizzazione per realizzazione del parcheggio P1 e del verde pubblico F4 entro 24 mesi dall'ottenimento del permesso di costruire (D.i.a. 148/2009 del 03/12/2009 e varianti) per cui tale termine scaduto in data 03/12/2011 prima del fallimento.

3) Entro 36 mesi dall'ottenimento del permesso di costruire : fine lavori altre opere di urbanizzazione.

Il documento di cronoprogramma precisa che in caso di eventi eccezionali ed indipendenti dalla volontà dell'attuatore privata, sarà facoltà della direzione lavori, in accordo con l'amministrazione Comunale, concedere eventuali proroghe ai tempi come sopra definiti.

Vengono di seguito riportati alcuni degli elementi principali che disciplinano l'attuazione delle previsioni urbanistiche del programma integrato d'intervento che interessano, insieme alle proprietà della società ██████████ s.r.l., anche beni di " terzi " inclusi nel P.I.I.

Aree soggette a piano attuativo :

TIPO – DESTINAZIONE AREA	Sup Mq.	Volumetria
		Mc.
Zona Omogenea C3/1 Resid. A Vol. Definita	3.878,00	10.559,00

Zona Omogenea C3/2 Resid. A Vol. Definita	7.050,00	
Zona Omogenea C3/3 Resid. A Vol. Definita	1.705,00	
Zona Omogenea C3/4 Resid. A Vol. Definita	1.570,00	
Zona Omogenea D6 Direz. Comm. A Vol. Definita	346,00	500

TIPO – DESTINAZIONE AREA	Sup. M ²	Nota
Viabilità Pubblica S1	564,00	Parte mappale 10968; Cessioni
Viabilità Pubblica S2	43,00	
Viabilità Pubblica S3	166,00	
Parcheggi Pubblici P2	614,00	Parte mappale 10968; Cessioni
Parcheggi Pubblici P3/1	1.174,00	Parte mappali 10968 -10492-10548; Cessioni
Parcheggi Pubblici P3/2	142,00	Cessioni da Zucchelli Basilio
Parcheggio Pubblico P1/1	1.000,00	A carico attuatore ██████████ s.r.l. - ancora da realizzare; cessione da ██████████
Parcheggio Pubblico P1/2	600,00	A carico attuatore ██████████ s.r.l. - ancora da realizzare; cessione da ██████████
Verde Pubblico F4/1	3.637,00	Parte mappale 10543-10548-10541; Cessioni da ██████████ s.r.l.
Verde Pubblico F4/2	1.084,00	A carico attuatore ██████████ s.r.l.; cessione da ██████████

Altre aree :

TIPO – DESTINAZIONE AREA	Sup. M ²	VOLUMETRIA ASSEGNATA
Verde Privato A Normativa Speciale Vp/1	1.190,00	200,00

Verde Privato A Normativa Speciale Vp/1	1.247,00	200,00
Zona Omogenea B3 Residenziale Di Completamento A Volumetria Definita	3.423,00	1.793,00
Viabilità Pubblica S4	360,00	

Riepilogo resoconto economico convenzione :

Tipo – Descrizione	Note	Importo €uro
Oneri di urbanizzazione primaria dovuti		45.910,00
Costo realizz. opere di urbanizzazione Costo realizz. parcheggio pubblico P1-P2	(da completare) (non ancora iniziato)	430.655,00 128.000,00
Contributo economico in danaro	versato	380.000,00
Valore economico aree per servizi da cedere oltre gli obblighi di legge Terreni in Brembate Sopra viabilità	Non ancora avvenuta la cessione “	39.220,00 7.520,00
Saldo a vantaggio dell'ammin. Comun.		939.485,00

Per maggiori e più completi dettagli si rimanda ad un attenta lettura dell'atto di convenzione e degli elaborati che ne costituiscono parte integrante, oltre ai titoli abilitativi che hanno riguardato le opere di urbanizzazione.

*

In riferimento alla cessione a favore del Comune di are ad uso parco pubblico si sottolinea quanto di seguito riportato che determinerà nel momento in cui avverranno le cessioni, il trasferimento di area di dimensioni di poco inferiori rispetto a quanto previsto dalla convenzione.

Si tratterà pertanto di procedere con il frazionamento dell'area da stralciare dal map-pale 10541 che determinerà la porzione che rimarrà in capo ai richiedenti i quali hanno inoltrato formale richiesta sia alla procedura di fallimento nella persona del Curatore

dott. Maffeis che alla stessa amministrazione comunale la quale con la determina dell'area tecnica n. 156 del 23/09/2014, premesso che :

- " ai sensi dell'art. 2 della convenzione del P.II_ la Soc. [redacted] srl, con sede ad Almenno S. Salvatore, si assumeva l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione e di standard qualitativo del P.I.I.;

- nell'ambito delle opere di urbanizzazione del P.I.I. "Derocca" è prevista la realizzazione del parco pubblico a servizio della frazione Derocca e la sistemazione dell'incrocio fra via Derocca e via alle Cave;

- ai sensi dell'art. 6 della convenzione del P.I.I. la soe. [redacted] srl si assumeva anche l'obbligo di realizzare le recinzioni fra le aree pubbliche da cedere al Comune e quelle private, in particolare fra il parco pubblico e l'area classificata in zona 133 omogenea residenziale di completamento a volumetria definita;

- l'area in zona B3 è di proprietà dei signori [redacted] a,
[redacted]

- la signora [redacted] ha sottoscritto la convenzione del PII, in qualità di attuatore senza obblighi convenzionali ulteriori a quelli di cessione di area;

- i signori [redacted]
[redacted] hanno sottoscritto la convenzione del PII, in qualità di attori senza obblighi convenzionali;

VISTA la richiesta presentata in data 06/09/2014 prot. n. 8681 dai signori [redacted]
[redacted]

[redacted] dalla quale risulta che:

congiuntamente alla Soc. [REDACTED] srl è stata realizzata la recinzione fra l'area a parco pubblico e l'area B3 di completamento di proprietà delle signora [REDACTED] e dei fratelli [REDACTED]

- la recinzione realizzata risulta difforme dal confine individuato dal progetto di P.I.I. in quanto il tratto in lato ovest è stato posizionato lungo il confine stabilito in base ad una scrittura privata stipulata in data 10/06/2003 fra la soc. Cava di Brembate di Sopra di [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] mentre il lato nord, a causa di imprecisioni tecniche nel tracciamento, è stato costruito sposiato di 4,0 m verso il parco pubblico rispetto al progetto di P.I.I.;

PRESO ATTO che dall'elaborato grafico allegato alla richiesta presentata risulta che a seguito del diverso posizionamento della recinzione la superficie a verde pubblico (F4/1 e F4/2) e per allargamento strada (S/2) da cedere al Comune è pari a 4.650 mq rispetto ai 4.764 mq (4.721 mq a verde pubblico + 43 mq a viabilità pubblica) previsti dal progetto di P.I.I. con una riduzione di 114 mq;

DATO ATTO che nell'istanza presentata la sig.ra [REDACTED] chiedono che venga confermata la recinzione come attualmente realizzata e dichiarano, a fronte della minore area in cessione, di impegnarsi a mantenere il parco pubblico per un periodo di dieci anni a partire dal 2015 eseguendo n. 4 tagli di erba all'anno;

CONSIDERATO che:

- la superficie destinata a verde pubblico prevista dal progetto di P.I.I. di 4.721 mq è ampiamente superiore ai 1.188 mq di superficie minima richiesta dalla normativa vigente all'epoca di approvazione del P.I.I., pertanto la riduzione di tale superficie di progetto di 114 mq non influisce sulla funzionalità e sulla fruizione del parco pubblico;

- l'impegno dei richiedenti ad eseguire la manutenzione del verde del parco pubblico per dieci anni con quattro tagli annui è vantaggioso per l'Amministrazione comunale;

SENTITO il parere dei collaudatori incaricati del collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione del P.I.I.;

RITENUTO di accogliere la richiesta presentata in data 06/09/2014 prot. n. 8681;

VISTO il Dlgs n 267 del 18.08.2000;

VISTO il vigente Statuto Comunale e il Regolamento di contabilità

DETERMINA

1) di accogliere, per le motivazioni in narrativa, la richiesta presentata in data 06/09/2014 prot. n. 8681 dai signori **[REDACTED]**

[REDACTED] e di confermare il muro di recinzione così come realizzato a delimitazione dell'area del parco

pubblico del P.I.I. "Derocca" con la riduzione da 4.764 mq a 4.650 mq della superficie da cedere destinata a verde pubblico (F4/1 e F4/2) e viabilità (S/2), come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla richiesta e depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico;

2) di procedere all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree a verde pubblico e viabilità di proprietà della signora **[REDACTED]** inserendo nell'atto di cessione la clausola che i signori **[REDACTED]**

[REDACTED] si impegnano alla manutenzione del parco pubblico del "Derocca" per anni dieci con numero quattro tagli annui dell'erba e che in caso di mancato rispetto dell'impegno procederà il Comune d'ufficio con addebito delle spese ai suddetti richiedenti;

3) di dare atto che la presente determinazione :

- è esecutiva dal momento della sottoscrizione;
- va trasmessa in copia all'ufficio di segreteria, che cura l'archiviazione generale;
- è inserita nel fascicolo delle determinazioni del proprio settore;
- va pubblicata in elenco all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi.

*

In occasione dei sopralluoghi effettuati presso i beni oggetto di trattazione lo scrivente ha potuto accertare che l'area contraddistinta dal mappale 10540 rappresentata da una " striscia " di terreno che costeggia la strada, non inclusa tra le aree per le quali è prevista la cessione a favore del Comune di Almenno San Bartolomeo, è stata completamente pavimentata mediante manto in asfalto , dotata di pali di illuminazione collegati alla rete pubblica e trasformata in marciapiede. Secondo l'ufficio tecnico comunale l'intervento dovrebbe essere stato messo in atto dalla confinante proprietà lungo il lato sud. Sta di fatto che si tratta di opere non previste in convenzione ma che rappresentano la sistemazione di un'area adiacente la strada che altrimenti si sarebbe trovata in stato di abbandono, direttamente confinante con la strada di penetrazione al piano integrato d'intervento in corso. Nel caso sarà opportuno concordare la cessione di detta area a favore dell'amministrazione comunale affinché ne assuma la gestione completa acquisendo nel contempo anche l'impianto di illuminazione realizzato.

Titoli abilitativi in essere :

Denuncia inizio attività n. 148/2009 del 03/12/2009 realizzazione opere di urbanizzazione

Denuncia inizio attività n. 178/2011 e 179/2011 del 23/11/2011 varianti opere di urbanizzazione.

Segnalazione certificata di inizio attività SCIA n. 94/2014 del 08/07/2014 prot. 6698 avente per oggetto " completamento parziale opere di urbanizzazione all'interno del P.I.I. De Rocca "; dichiarazione di fine lavori avvenuta il giorno 25/07/2015 protocollata al n. 8495 in data 28/07/2015. Richiesta di collaudo protocollata in data 28/07/2015 al n. 8496.

Delibera di consiglio comunale n. 121 del 20/12/2012 realizzazione parcheggio P1/1-P1/2.

- Delibera di giunta 179/2011 del 23/11/2011 prot. 12692 per la realizzazione del tratto di rete smaltimento acque piovane, L'iter di approvazione del tratto di rete smaltimento acque bianche è ancora in corso in attesa di determinazioni tecniche sul tratto finale di canalizzazione.

Dal sommario confronto tra quanto è stato realizzato nell'ambito delle opere di urbanizzazione di viabilità interna sono state riscontrate alcune incongruenze per quanto riguarda gli accessi previsti dal piano integrato d'intervento dalla rotatoria centrale e dal parcheggio verso le aree circostanti, ed alcune situazioni di parziale corrispondenza tra la mappa catastale e gli elaborati di progetto: circostanza riscontrata per sovrapposizione grafica.

Le questione andranno tutte normalizzate nel rispetto delle previsioni di convenzione, il " nuovo " soggetto attuatore dovrà provvedere a tutti gli aggiornamenti che si renderanno necessari, in particolare prima di procedere alle cessioni di propria competenza.

Gli accessi alle aree edificabili saranno poi da adeguare alle esigenze di progettazione

secondo le singole edificazioni, in forza dei titoli abilitativi che verranno richiesti. Così come andranno realizzati tutti gli allacciamenti mancanti alle utenze che diverranno pubbliche una volta cedute le rispettive aree interessate.

Inquadramento urbanistico :

Il Comune di Almenno San Bartolomeo è dotato di Piano di Governo del territorio approvato dal consiglio comunale con delibera n.18 del 20/04/2009. E' inoltre vigente il programma integrato d'intervento " Derocca" approvato con delibera del consiglio comunale n. 14/ del 18/03/2009, che sino alla scadenza della convenzione regolamentata urbanisticamente le aree in esso incluse. Alla scadenza del piano, salvo cambiamenti ad oggi non ipotizzabili, le porzioni interessate dai comparti edificabili saranno incluse in zona " B3 " ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone di pianura ", e in zona " D6" Ambiti a prevalente destinazione terziario – direzionale e commerciale (parte centrale della rotatoria). Si aggiungono poi le aree a destinazione per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e aree per nuove infrastrutture viarie o loro ampliamento.

La regolamentazione secondo il piano integrato d'intervento la zonizzazione è la seguente :

Mappale 10492

Aree attrezzate per il parcheggio all'interno del P.I.I. " Derocca"

Mappali 6029-10515-10960-10963-10965

Classificati in zona "C3" zona omogenea residenziale di nuovo impianto a normativa speciale e volumetria definita all'interno del P.I.I. " Derocca".

Mappale 10548

Classificato in zona " F4" aree attrezzate per il gioco e lo sport all'interno del P.I.I. " Derocca"; parte in aree attrezzate per parcheggio all'interno del P.I.I. " Derocca".

Mappale 10540

Classificato in zona " C3" zona omogenea residenziale di nuovo impianto a normativa speciale e volumetria definita all'interno del P.I.I. " Derocca"; parte classificato in aree destinate a strade ed infrastrutture per la viabilità all'interno del P.I.I. " Derocca".

Mappale 10968

In parte classificato in aree per il parcheggio all'interno del P.I.I. " Derocca"; in parte destinato a strade ed infrastrutture per la viabilità all'interno del P.I.I. " Derocca"; in parte classificato in zona " D6" zona omogenea per attività ricettiva direzionale e commerciale a volumetria definita all'interno del P.I.I. " Derocca".

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla lettura delle normative vigenti in materia.

Per maggiori dettagli si rimanda ad un'attenta lettura della regolamentazione urbanistica attuativa , piano integrato d'intervento , e vigente Piano di Governo del Territorio.

LOTTO 6 – Abitazione ed autorimessa in Comune di Capriate San Gervasio via Orefici,5

La costruzione che include le unità immobiliari di proprietà della società XXXXXXXXXX

s.r.l. è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- Permesso di costruire n. 7/2007 del 15.03.2007 per opere di urbanizzazione volturato alla società venditrice; Piano di lottizzazione residenziale N.6 – Via Orefici – Lotto 1 -
- Denuncia inizio attività n. 86 in data 07/04/2007;

- Denuncia inizio attività in data 20/04/2010 (variante in corso d'opera); Fine lavori in data 13/07/2010. Richiesta certificato di agibilità in data 13/07/2010.

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi e quanto è stato oggetto del più recente titolo abilitativo riguardante la porzione immobiliare in questione, si è potuto riscontrare quanto segue :

Il box a piano interrato, non quotato in progetto, risulta internamente di pochi centimetri più alto.

Il locale soggiorno a piano terra è di pochi centimetri più stretto, sono presenti lievi spostamenti delle pareti divisorie del bagno.

A piano primo abitazione zona notte l'altezza al colmo è di pochi centimetri maggiore di quanto riportato sui disegni di progetto, così come l'altezza minima sotto travetto. La camera è di pochi centimetri meno profonda così come lo studio è di pochi centimetri più stretto; il disimpegno scale è di pochi centimetri più stretto. Le differenze interne sono con buona probabilità dovute agli spessori delle pareti .

La completa normalizzazione della situazione abilitativa, ove necessaria, sarà da assoggettare a sanatoria edilizia a carattere oneroso. Di tali circostanze lo scrivente ha tenuto conto nei criteri di stima adottati, penalizzando il valore complessivo dei beni per compensare gli esborsi da sostenere per la regolarizzazione dell'aspetto autorizzativo in relazione alle difformità riscontrate.

- ACCERTAMENTI SPECIFICI -

4. Descrizioni sintetiche, caratteristiche generali, utilizzazioni, dimensionamenti

Lotto 1A - Beni Immobili in Comune di Brembate di Sopra – ex Cava di Brembate -

La proprietà oggetto di trattazione è costituita da un compendio immobiliare che nella sua interezza concretizza il complesso immobiliare all'interno del quale venivano svolte le attività estrattive, di trasformazione e trattamento materiali inerti dalla società Cava di Brembate Sopra, poi società ██████████ s.r.l. L'attività estrattiva è terminata, mentre proseguono le altre attività di cui sopra e la produzione di calcestruzzo e lavorazione materiali inerti, attività attualmente svolte dalla società ██████████ in forza di contratto di affitto di azienda che risulta ad oggi scaduto e non rinnovato, malgrado la società sia ancora nel possesso dei beni affittati.

Il tutto è dislocato nel versante est periferico del territorio comunale di Brembate di Sopra. L'accesso all'interno della proprietà avviene da via XXIV Maggio al civico 38, quest'ultimo è raggiunto anche dalla diramazione – in parte privata che dalla strada Comunale denominata via Cesare Battisti porta proprio di fronte al cancello di accesso. La strada privata ed i terreni di proprietà ad essa adiacenti in attivo alla procedura di fallimento sono inclusi nel lotto 1b. Si tratta di un percorso che riveste rilevanza strategica per il complesso immobiliare ex Cava, consente infatti di raggiungere la proprietà, con automezzi da carico pesante, senza attraversare il centro abitato Comunale, a differenza di quanto avviene invece passando da via XXIV Maggio. Per tale ragione, come meglio più avanti specificato, è importante in ambito di trasferimento dei beni che i lotti 1 e 1b siano alienati unitariamente.

Come più dettagliatamente detto nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, l'intera proprietà è oggetto di un intervento di programmazione urbanistica regolamentato dal programma d'intervento integrato sottoscritto tra la società Cava di Brembate Sopra s.r.l., poi società ██████████ s.r.l., e l'amministrazione comunale di

Brembate Sopra.

Si concretizza la riqualificazione ambientale a fronte di opere di urbanizzazione, cessio-
ni di aree attrezzate per uso pubblico a favore del Comune di Brembate Sopra; viere
rideterminata la destinazione di alcune aree all'interno della proprietà ad uso produttivo
strettamente legato all'attività svolta dal soggetto attuatore società XXXXXXXXXX
s.r.l.

Per gli impianti e manufatti attualmente esistenti sono previsti interventi di riqualificazio-
ne, ricollocamento e ampliamento come contemplato dai tre permessi di costruire re-
centemente rilasciati. Fondamentali nelle previsioni urbanistiche in quanto riguardano
la realizzazione di opere che costituiscono obblighi attuativi indispensabili affinché le
attività produttive possano proseguire. E' importante quindi che i lavori abbiano inizio
nei tempi previsti e che le condizioni speciali indicate negli stessi titoli abilitativi vengano
quanto prima concretizzate con particolare riferimento all'aspetto acustico riguardan-
te il piano di risanamento acustico.

I piano integrato d'intervento contempla la possibilità realizzare nuovi interventi edifica-
tori e di cambiare destinazioni d'uso alle infrastrutture esistenti da estrattiva a produttiva,
di deposito e servizio per una superficie complessiva lorda massima di pavimento (s.l.p)
di mq. 7.000,00, entità che include già la s.l.p come prevista nei tre permessi di co-
struzione in essere; il tutto da localizzare all'interno delle aree individuate nella tav. 13 di
convenzione (tavola delle regole) con destinazione urbanistica " D ".

Le modalità di edificazione e di intervento edilizio urbanistico, oltre alle destinazioni d'u-
so specifiche ammesse sono compiutamente disciplinate dalle NTA (Norme Tecniche di

Attuazione) Programma Integrato di Intervento (tavola 2).

Gli edifici ed impianti riqualificati ed ampliati già in progetto e quelli in previsione sono dislocati dal piano attuativo in aree di lavorazione distribuite all'interno del compendio immobiliare; includono ampi spazi al servizio a quella che sarà la conformazione complessiva del compendio immobiliare produttivo una volta completate le previsioni di piano.

La superficie del complesso immobiliare, ove non interessata da cessioni a favore dell'amministrazione comunale o destinata al servizio delle attività produttive, si concretizza in viabilità interna al servizio delle attività produttive ed in ampie aree destinate a verde privato di mitigazione ambientale.

Il P.I.I. manifesta chiaramente la determinazione alla continuità delle attività produttive attualmente in essere sino alla completa attuazione degli interventi riqualificazione previsti, per poi eventualmente avvalersi della possibilità di cambi di destinazione contemplata dallo strumento di attuazione.

L'area è di vaste dimensioni con andamenti plani altimetrici diversificati. La superficie complessiva interessata dal programma integrato d'intervento è nello stesso indicata in mq. 77.297;

Si accede alla proprietà attraverso l'ampio cancello carrabile su via XXIV Maggio con la quale confina, degradando in direzione est verso il l'alveo del fiume Brembo in corrispondenza dell'adiacente area demaniale. Il primo tratto della comoda strada che costituisce la viabilità interna, in leggera pendenza, raggiunge la zona piazzale ove vengono depositate attrezzature e parcheggiati automezzi da cantiere. Tale estensione verrà parzialmente risagomata in attuazione del P.I.I. in corso, area lavorazione D/3

con la possibilità di realizzare un edificio per ricovero automezzi di buone dimensioni (edificio 9). Oggi la zona include un piazzale adiacente la strada, pavimentato in ghiaia e terra battuta principalmente utilizzato per lo stazionamento di automezzi di cantiere ed attrezzature varie. Sono presenti alcune baracche in lamiera e legno ad uso ricovero attrezzature che devono essere rimosse in quanto prive di titoli abilitativi.

A monte del primo tratto di viabilità interna che " sale " verso l'accesso carrale su via XXIV maggio, si trova l'area che secondo le previsioni urbanistiche costituisce parte del " verde privato di mitigazione ambientale zona V2/1 – V2/2, detta area si estende poi secondo varie conformazioni intorno alle aree adibite alle lavorazioni all'interno delle quali sono previste le riqualificazioni dell'esistente ed possibile allocare le nuove edificazioni contemplate dal piano attuativo, per poi confinare con la zona " verde pubblico attrezzato V1/1 – V1/2 che rappresenta l'estensione del parco pubblico da cedere all'amministrazione comunale di Brembate di Sopra.

Qui sono pressoché completate le opere di urbanizzazione in progetto rappresentate oltre che dal parco, dal parcheggio pubblico e dai percorsi ciclo pedonali, come confermato, fatte salvi i modesti completamenti ancora da eseguire, riscontrabili nel verbale di collaudo di aprile 2015.

La conformazione dell'area " verde " sia lungo la viabilità interna che lungo la strada comunale include scarpate e declivi anche di pendenza piuttosto accentuata.

La strada interna, dopo un breve ma abbastanza comodo percorso che include una curva di ampio raggio, raggiunge il piccolo locale ufficio prefabbricato con servizi e pesa esterna dove vengono effettuate le operazioni di verifica del carico in entrata e/o uscita. L'area di limitate dimensioni, zona lavorativa D/4 nel piano attuativo è tra

quelle per le quali è prevista la destinazione produttiva per la realizzazione, in sostituzione del fabbricato esistente, di una nuova costruzione, edificio 8 nel piano attuativo, ad uso locale pesatura e servizi per i dipendenti. L'area adiacente è pavimentata con autobloccanti e utilizzata per parcheggio autovetture.

La viabilità interna prosegue sino a raggiungere la zona ove si trova l'impianto per la produzione di calcestruzzo e le aree di servizio circostanti, gli impianti di frantumazione e trattamento materiali inerti, depurazione e altro che, come già detto nei capitoli precedenti, insieme a tutto quanto costituisce le infrastrutture adibite all'attività produttiva sono considerati e valutati unitamente insieme all'estensione del compendio immobiliare, alla luce della forte connotazione e particolarità delle previsioni del piano attuativo che prospettano, almeno nella prima trasformazione urbanistica, la continuità operativa dell'attività in essere.

L'area, zona lavorativa D/2 nel piano attuativo, è parte delle superfici che assumeranno dopo la completa attuazione del P.I.I. destinazione produttiva. Per i manufatti e impianti esistenti è prevista la riqualificazione, parziale riallocazione e ampliamento. Si tratta degli impianti di selezione e frantumazione terziaria (1), Impianto di depurazione e recupero acqua (2), centrale di comando impianto di betonaggio (**in leasing**) (3), quadri elettrici (4) e Impianto di betonaggio mobile (5). L'area a "verde" circostante presenta scarpate in forte pendenza tanto da limitare notevolmente la visibilità degli impianti dall'esterno.

L'ampio piazzale situato lungo il versante sud-est della proprietà in direzione del confine con l'area demaniale verso l'alveo del fiume Brembo, si estende sino a raggiungere il confine nord nei pressi del camminamento ciclo pedonale che si raccorda con quello

proveniente da via XXIV Maggio, tra le opere realizzate nell'ambito delle sistemazione del "verde" e dei camminamenti che saranno ceduti all'amministrazione Comunale.

La zona, risagomata nelle previsioni di piano insieme alla viabilità interna, include la maggiore estensione di area con destinazione produttiva, zona lavorativa D/5 nel piano attuativo, ove sono localizzate parte di quelle che saranno le disponibilità di nuova edificazione previste dal piano attuativo e la riqualificazione di alcune strutture esistenti già contemplate nei permessi di costruire recentemente rilasciati.

In particolare si tratta degli interventi di riqualificazione che riguardano gli edifici 6- 7 di cui al permesso di costruire n.10/2015, rispettivamente impianto di frantumazione primaria con tramoggia di carico e impianto di frantumazione secondaria con tramoggia di carico.

L'area produttiva D/5 include poi la possibilità secondo il piano attuativo, di realizzare due nuove edificazioni, rispettivamente edificio 10 deposito rifiuti ferrosi e speciali non pericolosi ed edificio 12 deposito attrezzature.

L'area viene utilizzata attualmente per lo stoccaggio e deposito di materiali inerti la cui quantità varia a seconda del momento e delle fasi lavorative.

In prossimità del cancello d'ingresso su via XXIV maggio il piano prevede la formazione dell'area lavorativa D/1 all'interno del quale è prevista la realizzazione dell'edificio 11 destinato ad uffici al servizio delle attività produttive.

La planimetria catastale che rappresenta la consistenza del mappale 358 a catasto fabbricati indica la presenza dei manufatti di seguito elencati, ma come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti catastali, non vi è completa corrispondenza per cui, prima delle vendite, si dovrà provvedere ad aggiornare la situazione planimetrica

catastale.

- 1- Locale deposito
- 2- secondo diversi corpi di fabbrica : A deposito; B deposito; C deposito; D deposito; E deposito;
- 3- deposito ghiaia;
- 4- ufficio spogliatoio con servizi
- 5- locale pompe con frantoio
- 6- box tramoggia
- 7- centrale di betonaggio – uffici.; (in leasing)
- 8- frantoio
- 9- cabina Enel - cabina utente

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 1 a 8, alla documentazione catastale ed alla convenzione urbanistica in essere corredata dagli elaborati grafici e di testo che regolamentano il programma integrato d'intervento , che rappresenta l'insieme degli aspetti di previsione rapportati alle condizioni attuali in cui si trovano i beni.

Si rimanda inoltre ad un attento esame dei titoli abilitativi del luglio 2015, con i relativi allegati grafici e testuali, che rappresentano e autorizzano l'esecuzione delle opere di riqualificazione previste dal piano, " obbligatorie " per la completa attuazione delle previsioni urbanistiche, con particolare riferimenti alle varie prescrizioni ed adempimenti in essi contemplati.

*

Dimensionamenti :

- Il programma integrato d'intervento riporta una estensione complessiva di mq. 77.297.

(comprensiva degli appezzamenti di cui la società è risultata non essere titolare)

- La superficie catastale dell'ente urbano formatosi dopo lo stralcio delle aree che saranno da cedere al Comune di Brembate Sopra è di mq. 54.020 a cui si aggiungono mq. 200,00 corrispondenti alla superficie catastale del mappale a catasto terreni n. 8517. Unitamente costituiscono l'estensione catastale del compendio immobiliare al netto delle cessioni che dovranno avvenire a favore del Comune di Brembate di Sopra.

- La superficie lorda massima di pavimento che potrà essere realizzata al compimento del piano attuativo, comprensiva degli ampliamenti contemplati nei tre permessi di costruire in essere e dalle superfici già esistenti, è di mq. 7.000,00, da dislocarsi all'interno delle aree produttive contraddistinte dalle zone lavorative "D/1-2-3-4-5"; come identificabili sulla Tavola 13 regole del P.I.I.

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate graficamente, al lordo delle pareti interne ed esterne sulla base delle planimetrie catastali, detto che alcuni manufatti rappresentati sulla planimetria catastale non sono esistenti o diversi, ragione per cui, come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti catastali, la planimetria attuale aggiornata alla situazione dei luoghi.

Si tratta di dati puramente informativi alla luce del fatto che le superfici dell'edificio e delle aree occupate dagli impianti non costituiscono qui un parametro di valutazione, in quanto si tratta di beni la cui valorizzazione è considerata a corpo unitamente all'intero compendio immobiliare, manufatti per i quali è in ogni caso in previsione la

completa riqualificazione.

Alcune delle entità di seguito riportate, in particolare dove non vi è corrispondenza catastale, derivano da misurazioni sommarie; anche qui vale quanto sopra detto sottolineato che non si tratta di elementi che hanno determinato il valore in base alla consistenza, alla luce anche della mancanza di titoli abilitativi.

Tipo – riferimento planimetria catastale	cica m2	H. catastale m.
Ufficio zona pesa – spogliatoio servizi (4)	37,00	Ufficio 3,85
Porzione aggiunta non rappresentata catastalmente servizi	9,10	2.40
Uffici zona centrale betonaggio (7)	12.30 11,30	
Cabina, anti cabina ENEL , disimpegno(9)	40,00	3,00
Depositi (2)	51,00 46,80	
Box deposito ghiaia (3)	24,00	

Utilizzazione

L'intera area, gli impianti, i manufatti e quanto altro costituisce il compendio immobiliare è utilizzato, in forza di contratto di affitto d'azienda, dalla società B [REDACTED] e attività produttiva sono in corso.

LOTTO 1B – Appezzamento di terreni in Brembate Sopra ad uso prevalente viabilità

Come ampiamente detto nei capitoli precedenti la proprietà della società [REDACTED] s.r.l. in Comune di Brembate di Sopra, comprende anche alcuni appezzamenti di terreno posizionati al di fuori del perimetro dell'area " ex Cava Di Brembate ", ma che per quest'ultima costituisce rilevanza strategica. Si tratta infatti di aree sulle quali insiste il tratto di strada che dalla Provinciale via Cesare Battisti si collega e raggiunge via

XXIV Maggio sino quasi di fronte il cancello di accesso alla proprietà. Il tratto è delimitata da una cancellata in ferro e da sbarra sollevabile nel punto di arrivo.

Il percorso, come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti effettuati presso la conservatoria dei registri immobiliari, è pressoché per intero gravato da servitù di passaggio carrabile e pedone a favore di alcune proprietà situate ai lati della strada. Esiste inoltre un diritto di prelazione, in caso di vendita, che riguarda il terreno mappale n. 4241 a favore del sig. ██████████.

Il tratto di strada presenta una modesta pendenza in direzione di via Cesare Battisti, è completamente asfaltato, la carreggiata è ampia e di comoda percorrenza.

Si aggiungono al tratto stradale tre appezzamenti di terreno di discrete dimensioni situati lungo il versante est della strada ed una area di forma irregolare che dalla strada raggiunge una proprietà di "terzi" in direzione ovest.

La proprietà inclusa nel lotto "1b" deve essere trasferita unitamente ai beni inclusi nel lotto 1 di cui sopra.

Dimensioni

La superficie catastale complessiva è di mq. 5.177,00 determinata dalla somma delle superfici catastali dei singoli terreni che formano il compendio immobiliare qui identificato come lotto "1b".

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (foto da 9 a 12).

LOTTO 2 – In Comune di Brembate Sopra due terreni ad uso viabilità

Si tratta dei due piccoli appezzamenti di terreno identificati a catasto al foglio 9 con i mappali 2568 -2569 per parte dei quali (mq. 752) la convenzione del Programma integrato d'intervento " De Rocca " sottoscritto con il Comune di Almenno San Bartolomeo, prevede siano ceduti a favore di quest'ultimo per adeguamento della viabilità locale . La superficie catastale complessiva è di mq. 650,00.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (foto da 13 a 16).

LOTTO 3 – Abitazione e autorimessa in Comune di Brembate Sopra via A. Rubens.

La proprietà consiste in un appartamento con cantina ed autorimessa incluso in un edificio di tipo condominiale di recente costruzione situato in Comune di Brembate di Sopra in via A. Rubens n.40. La zona è semiperiferica, relativamente di recente formazione, ben servita dalla viabilità locale; lungo il fronte strada prospiciente la costruzione sono stati presenti alcuni parcheggi di uso pubblico che facilitano la sosta temporanea di autovetture.

La costruzione comprende quattro piani fuori terra nella parte centrale, tre e poi due piani nelle porzioni laterali. L'abitazione oggetto di trattazione si trova a piano secondo in una delle " ali " a due piani. L' autorimessa e la cantina di pertinenza sono a piano interrato, comodamente raggiungibili grazie allo scivolo carrabile al quale si accede direttamente dalla strada. L'edificio appare esternamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione così come lo sono quelle delle parti comuni.

L'abitazione si compone di soggiorno pranzo, cucina di discrete dimensioni, disimpegno zona notte, ripostiglio, due camere da letto e bagno. Si aggiungo tre balconi, la cantina e l'ampia autorimessa situate a piano interrato.

I materiali di finitura sono di tipo medio economico, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato per la zona giorno e bagno, ed in parquet prefinito per la zona notte; le pareti hanno finitura in gesso, le porte sono di tipo tamburato con impiallacciatura tipo noce. I serramenti sono in P.v.c. di colore bianco con vetri isolanti basso-emissivi e tapparelle in p.v.c.; il riscaldamento è costituito da pannelli radianti a pavimento.

Le condizioni di manutenzione interne sono più che buone, l'appartamento non è stato mai abitato, sono da completare alcune tinteggiature.

L'autorimessa di ampie dimensioni ha pavimento in getto di calcestruzzo liscio, pareti in calcestruzzo e blocchi di cls, porta di tipo basculante in lamiera stampata zincata; la cantina ha analoghe finiture, la porta è in lamiera zincata. I balconi dispongono di barriera parapetto in ferro verniciato e pavimenti in gres porcellanato.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali allegata alla presente relazione (foto da 17 a 24)

Utilizzazione

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari in questione non erano abitate

Dimensioni

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate graficamente al lordo delle mura-
ture interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali. Pertanto con il conse-
guente margine di approssimazione che tale metodo comporta, poi arrotondate.

Identificazione - Destinazione – Tipo	Superficie circa m ²
Fg. 2 particella 6146 sub. 17 - Abitazione piano secondo.	92,00
Balconi	18,00
Cantina a piano interrato	2,00
Fg. 2 particella 6146 sub.32 – Autorimessa a piano interrato	30,00

LOTTO 4 – Beni in Comune di Almenno San Bartolomeo inclusi nel programma integrato d'intervento denominato De Rocca e limitrofi

Come ampiamente detto nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, la quasi totalità dei beni di proprietà della società ██████████ s.r.l. in Almenno San Bartolomeo sono inclusi nel comparto urbanistico, regolamentato dal vigente Programma integrato d'intervento denominato " De Rocca ", che stabilisce le condizioni e impegni sottoscritti tra i soggetti partecipanti al piano, l'attuatore nella fattispecie della società ██████████ ██████████ s.r.l., e l'amministrazione Comunale.

L'attuazione del piano determina attribuzione di capacità edificatoria di tipo residenziale al soggetto attuatore con l'obbligo di eseguire opere di urbanizzazione e, unitamente ad altri soggetti partecipanti al piano senza funzioni attuative, la cessione di aree ad uso pubblico quali parcheggi, verde pubblico attrezzato ecc.

Le opere di cui sopra sono in avanzata fase di esecuzione, ma mancano ancora alcune realizzazioni tra cui le più importanti consistono nel parcheggio pubblico e in alcuni tratti di rete fognaria acque bianche, e altro come meglio detto nel capitolo accertamenti urbanistici che precede.

L'esatta entità delle opere derivante dagli impegni di convenzione potrà essere determinata mediante un ulteriore verbale di collaudo delle opere in aggiunta e aggiornamento ai precedenti, eseguito da parte del collaudatore già a suo tempo nominato

dal Comune di Almenno San Bartolomeo. Circostanza che nel caso potrà essere messa in atto ed i cui costi saranno a carico della procedura di Fallimento come del resto erano già a carico del soggetto attuatore

La conformazione del comparto è ormai ben delineata, sono identificabili le aree che saranno oggetto di edificazione, la viabilità interna ed il verde pubblico. La società [REDACTED] s.r.l. ha venduto tre lotti, stralciati dalla propria disponibilità edificatoria, ed una piccola porzione di terreno, due dei quali già edificati ed uno in corso di edificazione, mentre la porzione di terreno di limiate dimensioni è ancora nelle condizioni originaria.

Non è ancora fisicamente delimitata l'area situata al centro della rotatoria all'interno della quale la [REDACTED] s.r.l. ha la possibilità di edificazione per mc. 500,00 ad uso ricettivo -direzionale commerciale. L'area dovrà essere stralciata catastalmente dalla maggiore superficie rappresentata dalla rotatoria che è tra le aree da cedere al Comune di Almenno San Bartolomeo.

La proprietà in Almenno San Bartolomeo include anche due piccoli terreni posti al di fuori del perimetro del comparto ma ad esso adiacenti e in prossimità della viabilità pubblica locale; di fatto reliquati stradali di nessun valore, si tratta dei terreni mappali 8781-5443.

Sono inclusi tra le aree oggetto di cessione per verde pubblico ed in parte destinati a viabilità con parcheggi, i terreni identificati con i mappali 10541-10543-10548, mentre è destinato alla viabilità il terreno mappale 10968 che include la porzione situata al centro della rotatoria e che una volta stralciata formerà l'area con destinazione edificabile ad uso direzionale commerciale comparto D6.

L'area contraddistinta dal mappale 10540 rappresentata da una " striscia " di terreno che costeggia la strada, non inclusa tra le aree per le quali è prevista la cessione a favore del Comune di Almenno San Bartolomeo, è stata completamente pavimentata mediante manto in asfalto , dotata di pali di illuminazione collegati alla rete pubblica e trasformata in marciapiede. Secondo l'ufficio tecnico comunale l'intervento dovrebbe essere stato messo in atto dalla confinante proprietà lungo il lato sud. Sta di fatto che si tratta di opere non previste in convenzione ma che rappresentano la sistemazione di un'area adiacente la strada che altrimenti si sarebbe trovata in stato di abbandono, direttamente confinante con la strada di penetrazione al piano integrato d'intervento in corso. Nel caso sarà opportuno concordare la cessione di detta area a favore dell'amministrazione comunale affinché ne assuma la gestione completa acquisendo nel contempo anche l'impianto di illuminazione realizzato.

La disponibilità edificatoria attualmente ancora di competenza [REDACTED] s.r.l. si concentra all'interno del comparto " C3", nella fattispecie della porzione " C3/2" visto che la restante parte di area è stata oggetto delle tre vendite effettuate dalla società [REDACTED] s.r.l.. La zona edificabile C3/3 ed una limitata porzione dell'adiacente C3/2 corrispondono pressappoco all'estensione del terreno ex mappale n. 5740 poi frazionato di proprietà Zucchelli Basilio al momento della sottoscrizione della convenzione, la cui potenzialità edificatoria è stata qui determinata in modo proporzionale tra volumetria complessiva zona C3 ed estensione delle aree edificabili.

In buona sostanza l'edificazione di competenza della società [REDACTED] s.r.l. è concentrata tra il lato sinistro della strada di penetrazione dalla via comunale all'interno del comparto, e la parte " sud " della rotatoria carrale.

Il parcheggio pubblico accessibile dalla strada di penetrazione, di forma semicircolare, compromette abbastanza l'ottimale fruibilità dell'area ai fini edificatori. I comparti che delimitano i perimetri all'interno dei quali potranno essere dislocate le nuove edificazioni sono collegati con la viabilità interna in modo non certo ottimale nel presupposto di suddividere l'area in lotti di più ridotte dimensioni.

Per la porzione edificabile situata in corrispondenza del terreno mappale 10515, situata a confine con il mappale 5740 proprietà Zucchelli, pare non previsto un accesso indipendente dalla rotatoria di svincolo. Con buona probabilità andranno realizzati accessi interni che disimpegnino i lotti indipendentemente. Le sagome dei comparti destinati all'edificazione sono piuttosto irregolari. Come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici si tratterà di verificare anche la posizione degli accessi interni ai lotti rispetto a quanto previsto dal piano integrato d'intervento eventualmente adeguandone la conformazione rispetto allo stato dei luoghi.

Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda ad un'attenta lettura dei documenti che costituiscono il programma integrato d'intervento, alle considerazioni generali riportate nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, alla documentazione fotografica, foto da 25 a 40, agli estratti di mappa catastali ed allo stralcio di alcune tavole che corredano il piano attuativo, allegate in copia in formato A3 alla presente relazione.

Dimensionamenti

Vengono di seguito riportate le superfici catastali dei terreni in proprietà suddivise indicativamente a seconda della destinazione urbanistica all'interno del programma integrato d'intervento.

Sono inoltre restituiti i dati che identificano le previsioni volumetriche ai fini residenziali assegnate al soggetto attuatore società ██████████ s.r.l.. Con la precisazione che il conteggio della volumetria di spettanza al terreno mappale 5740 proprietà di terzi, inclusa nella disponibilità complessiva del comparto " C3" è stata calcolata in modo proporzionato come indicato nel capitolo accertamenti urbanistici più volte citato.

Per maggiori informazioni si rimanda agli elaborati progettuali che corredano lo strumento attuativo ed agli impegni che l'attuatore ha assunto nei confronti dell'amministrazione comunale e dei compartecipanti all'iniziativa.

Identificazione Catastale	Sup. Catast. m ²	Inserimento urbanistico
10492 - area urbana	5,00	Parte parcheggio pubblico
6029	60,00	Camminamento interno zona C3/3
5443	50,00	Esterno P.I.I. reliquato viabilità
8771	25,00	Esterno P.I.I. reliquato viabilità
10515	825,00	Residenziale C3/2
10540	450,00	Parte banchina via Cave - accesso alla strada di PL - marciapiedi
10541	2.110,00	Verde Pubblico con viabilità interna
10543	1.135,00	Verde Pubblico con angolo viabilità interna- via cave
10548	785,00	Verde pubblico con viabilità interna- Parcheggio Pubblico posti auto - rotatoria
10960	1.568,00	Residenziale C3/2
10963	2.045,00	Residenziale C3/2- angolo via Cave
10965	1.330,00	Residenziale C3/2
10968	2.145,00	Viabilità Pubblica; Parcheggi Pubblici; Parcheggi Pubblici; comparto D6 da stralciare.

La volumetria a destinazione residenziale - ancora disponibile - spettante alla società ██████████ s.r.l. da allocare nelle aree di proprietà ove è prevista tale possibilità, risul-

ta essere di mq. 3.962,21 a cui si aggiungono mc. 500,00 con destinazione per attività ricettiva direzionale – commerciale (s.e.o.)

LOTTO 5 – Abitazione con autorimessa in Capriate San Gervasio via Orefici, 5

Si tratta di un'unità immobiliare con autorimessa a piano interrato parte di un edificio condominiale di recente costruzione situato in zona periferica ma ben servita dalla viabilità locale.

La costruzione si presenta esternamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione, dall'accesso su via Orefici, per mezzo di vialetto pedonale interno si raggiunge la porzione di edificio che include la proprietà disposta tra i piani primo e secondo.

La scala esterna pavimentata con gradini in granito grigio raggiunge il pianerottolo esclusivo su cui si apre la porta d'ingresso all'abitazione, qui si trovano il soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno che separa il locale principale dal bagno ed il terrazzo che interessa l'intero fronte interno della casa. Per mezzo di scala di tipo prefabbricato si sale al piano superiore ove si trovano una camera da letto, disimpegno, studio ed un piccolo bagno, Si ripete il balcone come al piano sottostante.

I materiali di finitura sono di tipo economico, i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di gres porcellanato, pareti con finitura a gesso da tinteggiare, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti, riscaldamento autonomo a pavimento. I terrazzi hanno pavimenti in gres porcellanato e barriera parapetto in ferro verniciato. Le condizioni interne sono buone l'appartamento non è mai stato abitato, la camere sono piuttosto piccola e la scala non è certo comoda.

L'autorimessa a piano interrato, di dimensioni piuttosto e ridotte e forma irregolare, ha pavimento in getto di calcestruzzo liscio, porta in lamiera stampata e pareti in calcestruzzo senza intonaco.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 41 a 48, ed alle planimetrie catastali allegate.

Dimensioni

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate graficamente, al lordo delle murature interne esterne, sulla base delle planimetrie catastali. Pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta.

Identificazione - Destinazione – Tipo	Superficie circa m ²
Fg. 3 particella 3521 sub.24 - Abitazione ai piani primo e secondo Balconi a piano primo e secondo	79,00 2,00
Fg. 3 particella 6146 sub.41 – Autorimessa a piano interrato	13,50

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI PER I SINGOLI LOTTI

Precisazioni Generali

La valutazione, malgrado attenta ed accurata sotto l'aspetto sostanziale, non è considerabile assicurazione "certa" dei risultati che si concretizzeranno in futuro, in quanto di carattere previsionale medio e derivante da circostanze, elementi e informazioni conseguite o rilevate alla data attuale.

Il valore di realizzo potrà dipendere da circostanze attualmente non manifeste o da trattative e condizioni derivanti da fattori diversi da quelli che "oggi " sono i criteri di stima adottati. Di fondamentale importanza l'imprevedibile e mutevole situazione del

mercato immobiliare in relazione all'appetibilità commerciale che assumeranno i beni al momento del realizzo.

I beni sono suddivisi in lotti secondo specifiche caratteristiche di omogeneità, raggruppamento e localizzazione.

In aggiunta e completamento delle analisi e situazioni riportate nei capitoli precedenti, con particolare riferimento ai beni in Comune di Brembate di Sopra e Almenno San Bartolomeo inclusi nei rispettivi strumenti urbanistici attuativi in corso di realizzazione, P.I.I. " Cava di Brembate Sopra " e " De Rocca ", di fondamentale rilevanza in quanto delineano e regolamentano gli obblighi assunti dai soggetti attuatori e le potenzialità di sviluppo connesse all'attuazione dei rispettivi piani, vengono di seguito esposti alcuni tra i principali criteri di stima adottati per ciascun lotto.

Premesso che :

- I criteri di stima adottati e le valutazioni riguardanti i beni inclusi nei programmi integrati d'intervento sono basate sul presupposto **fondamentale** che le circostanze di criticità, inadempimento, o derivanti da situazioni non ancora completate in essere, come sinteticamente descritte nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, **vengano risolte positivamente**, affinché le previsioni urbanistiche siano pienamente compiute e generino le aspettative di sviluppo previste.

Tutto ciò premesso hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione di un attendibile e probabile valore di mercato dei beni in questione, quelle caratteristiche sostanziali emerse durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, rivelatesi d'importanza fondamentale per l'identificazione di parametri unitari di valore applica-

bili alle quantità disponibili, fatte le debite considerazioni di carattere economico e previsionale.

Tra le particolarità specifiche di maggiore rilievo si riportano le seguenti :

- Ubicazione dei beni in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza e posizione rispetto al centro abitato comunale e/o la viabilità principale nel caso di destinazioni non residenziali; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi, panoramicità se esistente, altro in relazione alle tipicità di utilizzo dei compendi immobiliari.
- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi effettuati, grado di finitura e materiali utilizzati, vetustà degli immobili stato d'uso, eventuale necessità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- Classificazione urbanistica dei beni per i quali sussiste concreta potenzialità di sviluppo ai fini edificatori o di utilizzazione regolamentata secondo le condizioni riferite al momento della valutazione regolamentata dai rispettivi strumenti urbanistici in atto. Considerazioni che hanno influito sulla valutazione dei beni in rapporto alle varie criticità riscontrate che impediscono il definitivo completamento degli strumenti attuativi in essere, come meglio specificato nei capitoli precedenti, situazioni di fondamentale importanza per quanto riguarda i criteri di stima applicati e adottati per i beni in Comune di Brembate Sopra e Almenno San Bartolomeo inclusi rispettivamente nei programmi integrati di intervento denominati " Cava di Brembate Sopra " e " De Rocca".

Ambedue i compendi immobili, in attuazione ai rispettivi P.I.I., prospettano potenzialità edificatorie e/o di sviluppo di un certa rilevanza a condizione che vengano in tutto adempiuti gli obblighi di convenzione. La presenza di rilevanti contingenze di carattere "oneroso" non ancora soddisfatte da parte dei soggetti attuatori - nella fattispecie della società ██████████ s.r.l. - sono state considerate motivo di svalutazione dei parametri unitari di valore applicati alle quantità di espansione o utilizzazione che si prospettano.

Le prerogative di "continuità" dell'attività lavorativa-produttiva in essere, stabilita e imposta sino alla completa attuazione del P.I.I. "Cava di Brembate Sopra", è stata considerata anch'essa un fattore rilevante sul valore dei beni, alla luce del fatto che le opportunità di cessione a terzi sono conseguentemente limitate ad un ambito di operatori produttivi ristretto.

I parametri unitari di valore applicati alle consistenze dei beni oggetto di P.I.I. in corso sono stati quelli rapportati alle potenzialità di sviluppo che i compendi immobiliari possono determinare una volta attuate le previsioni progettuali urbanistiche (cessioni, pagamento oneri, realizzazione opere di urbanizzazione, ecc.). Si rammenta comunque l'esistenza di fideiussioni che "garantiscono" economicamente gli adempimenti di carattere oneroso, ancora escutibili solo per quanto riguarda i beni in Comune di Brembate Sopra, considerato che la società che ha garantito le fideiussioni per i beni in Almenno San Bartolomeo risulta essere fallita.

Per i beni in Comune di Brembate Sopra si prospettano e concretizzeranno ampliamenti e nuove edificazioni con finalità produttive coerenti con la conformazione dei luoghi e la tipologia di attività attualmente svolte. Per i beni in Almenno San

Bartolomeo le potenzialità di sviluppo sono orientate alla realizzazione di edificazioni di carattere prevalente residenziale, rapportante anche qui alla conformazione dei luoghi e delle aree destinate a tali insediamenti.

Per maggiori dettagli riguardanti i criteri di stima adottati sotto l'aspetto della situazione e previsioni urbanistiche, si rimanda ad un'attenta lettura del capitolo che riguarda tali argomenti, con particolare riguardo alle varie criticità in atto ed alle informazioni riscontrabili presso i rispettivi uffici tecnici comunali.

- Le dimensioni e superfici sono state calcolate e considerate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni. Le entità che rappresentano le potenzialità di sviluppo sono state dedotte dalla documentazione che correde i programmi integrati d'intervento in essere.
- L'edificato esistente nel compendio immobiliare in Brembate Sopra ex cava, è stato considerato, alla luce della mancanza di regolari titoli abilitativi, delle particolarità che lo contraddistinguono fortemente correlate all'attività di trattamento inerti e dagli impegni di riqualificazione previsti dal piano attuativo in corso, regolamentati dai tre permessi di costruire, non influente sulla valutazione del compendio immobiliare, quindi di nessun valore.
- Come precisato nei capitoli precedenti la valutazione del compendio immobiliare in Brembate Sopra ex cava, è comprensiva degli impianti, manufatti e quanto altro direttamente collegato all'attività di trattamento materiali inerti svolta, prima dalla società ██████████ s.r.l. e poi dalla società ██████████ in forza di contratto di affitto di azienda. In particolare comprende gli impianti per i quali il piano integrato

d'intervento contempla la riqualificazione come nei tre permessi di costruire regolarmente rilasciati ma per i quali non sono ancora iniziati i lavori.

Sono esclusi dalla valutazione gli impianti utilizzati in forza di contratto di leasing (impianto di betonaggio e altro) ed i beni mobili che sono oggetto di valutazione specifica nell'ambito della procedura di fallimento. (automezzi, mobilio ed attrezzature, ecc.)

- Situazione e condizioni di ricettività del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni, con particolare riferimento alle particolarità dei beni in Brembate Sopra rappresentati dal compendio immobiliare ex Cava, all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono rivestire in sede di trasferimento. E' stato tenuto in considerazione il " momento " di nota e diffusa "contrazione" generalizzato del settore delle compravendite immobiliari .

Sono state eseguite Indagini conoscitive basate anche sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari quali osservatorio immobiliare italiano (OMI) e listini prezzi editi da diverse componenti del settore immobiliare provinciale, qui utili per l'identificazione dei parametri unitari di valore applicati alle unità immobiliari abitative, ragguagliati alle particolarità riscontrate durante lo svolgimento delle operazioni peritali

VALUTAZIONI

I valori di seguito riportati sono stati determinati considerando le condizioni di diritto e di fatto in essere, sono comprensivi delle incidenze positive o negative derivanti e conseguenti l'esistenza di circostanze apparenti e non, servitù diritti e obblighi nei confronti di terzi. La completa attuazione degli obblighi assunti con le convenzioni urbanistiche in

fase di attuazione è stata considerata elemento imprescindibile per la concretizzazione dei valori qui determinati. Non sono state ipotizzate valorizzazioni alternative che possano derivare da situazioni o eventi che determinino l'impossibilità di concludere positivamente l'iter di progettazione urbanistica avviato ed in corso per i beni inclusi nei due piani integrati d'intervento.

I valori di seguito esposti sono arrotondati e da considerare a corpo per unità omogenee per tipologia o utilizzazione. Sono stati determinati sulla base di calcoli di stima secondo diversi parametri economici.

Come più volte detto nei capitoli precedenti è importante e si consiglia, per ragioni di utilizzazione strategica e tecnica, che i beni inclusi nei lotti 1a e 1b, anche se questi ultimi situati al di fuori del comparto " ex Cava di Brembate " siano venduti in unica soluzione.

I beni inclusi nel lotto 2, malgrado in Comune di Brembate Sopra, vanno invece trasferiti unitamente ai beni inclusi nel "lotto 4" che comprende i beni in Almenno San Salvatore oggetto del piano attuativo " De Rocca ". Si tratta infatti di beni per i quali è prevista la cessione a favore del Comune di Almenno San Bartolomeo che costituisce uno degli adempimenti previsti dallo specifico piano integrato d'intervento.

- **LOTTO 1 a** – Beni in Comune di Brembate Sopra via XXIV Maggio

Compendio immobiliare costituito dai terreni, fabbricati, manufatti ed impianti per i quali il piano integrato d'intervento, in fase di attuazione, denominato " Cava di Brembate Sopra " contempla la riqualificazione secondo i permessi di costruire rilasciati, e le aree da cedere al Comune di Brembate Sopra .

Il tutto identificato all' Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali – catasto fabbricati foglio 2 con la particella 358; e catasto terreni foglio 9 con le particelle nn. 8516-8517-8518-8519-8520-8521-

Valore di stima arrotondati €uro 1.500.000,00 (un milione cinquecento mila/00 euro)

Prezzo base d'asta ridotto (-15%) per la mancanza di garanzie sull'assenza di evizioni e vizi gravanti sui beni e incertezza sui tempi di realizzo €uro 1.275.000,00.

-
- **LOTTO 1b** – Beni in Comune di Brembate Sopra via Cave

Compendio immobiliare costituito da terreni in parte destinati a viabilità privata, in parte gravati da servitù di passo carrabile e pedonale, prelazione a favore di “ terzi “ Le aree destinate alla viabilità costituiscono il migliore e più comodo accesso all'area Cava di Brembate di cui sopra al lotto **1a**.

I beni sono così identificati all' Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali a catasto terreni al fg. 9 mappali n.n 4239-4241-4242-4243-4244-4500-4502-6133-6135-6180-6182-6184-4498.

Valore di stima arrotondato €uro 140.000,00 (centoquarantamila/00€uro)

Prezzo base d'asta ridotto (-10%) per la mancanza di garanzie sull'assenza di evizioni e vizi gravanti sui beni e incertezza sui tempi di realizzo €uro 126.000,00 (centoventiseimila euro/00)

-
- **LOTTO 2** – Beni in Comune di Brembate di Sopra (da vendere unitamente al lotto 4 beni in Almenno San Bartolomeo)

Compendio immobiliare costituito da due appezzamenti di terreno di limitate dimensioni, per i quali nell'ambito della convenzione sottoscritta con il Comune di Almenno San Bartolomeo per il programma integrato d'intervento denominato " De Rocca " è prevista la cessione a favore di quest'ultimo ad uso miglioramento della viabilità locale.

I beni sono identificati a catasto terreni al foglio 9 con i mappali nn. 2568 – 2569.

Il valore dei suddetti beni è stato quantificato nel conto economico della convenzione di cui sopra in complessivi Euro 7.520,00 che corrisponde a circa €. 11,50/m².

Valore di stima Euro 0,00

LOTTO 3 – Beni in Comune di Brembate Sopra, abitazione ed autorimessa inclusa in edificio di tipo condominiale di recente costruzione, in via Peter Rubens,40.

I beni sono identificati a catasto fabbricati al foglio 2 con le particelle n. 6146 sub.17 – sub.32.

Valore di stima Euro 175.000,00 (cento settantacinquemila/00 Euro)

Prezzo base d'asta ridotto (-15%) per la mancanza di garanzie sull'assenza di evizioni e vizi gravanti sui beni e incertezza sui tempi di realizzo Euro 148.000,00. (cento quarantottomila/00Euro)

LOTTO 4 – Beni in Comune di Almenno San Bartolomeo costituiti da terreni, per la quasi totalità inclusi nel programma d'intervento in corso di attuazione denominato " De Rocca ", e da due piccoli appezzamenti limitrofi.

I beni sono identificati all' Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali; catasto fabbricati al foglio 15 con la particella 10492 area urbana;

a catasto terreni al foglio 9 con i mappali nn. 6029-5443-8781-10515-10540-10541-10543-10548-10960-10963-10965-10968. (l'area su parte della quale è possibile secondo lo strumento urbanistico attuativo la realizzazione di un edificio con destinazione ricettiva-turistica-commerciale deve essere stralciata dal mappale 10968 prima che lo stesso venga ceduto all'amministrazione comunale per viabilità.

Valore di stima €uro 543.000,00 (cinquecento quarantatremila,00/€uro)

Prezzo base d'asta ridotto (-15%) per la mancanza di garanzie sull'assenza di evizioni e vizi gravanti sui beni e incertezza sui tempi di realizzo €uro 462.000,00. (quattrocento sessantaduemila/€uro)

LOTTO 5 – Abitazione con autorimessa e cantina in Comune di Capriate San Gervasio, inclusi in edificio di tipo condominiale di recente costruzione in via Orefici, 5.

Identificati a catasto fabbricati al censuario di San Gervasio al foglio 3 particelle 3521 sub.24-41.

Valore di stima €uro 140.000,00

Prezzo base d'asta ridotto (-15%) per la mancanza di garanzie sull'assenza di evizioni e vizi gravanti sui beni e incertezza sui tempi di realizzo €uro 119.000,00. (cento diciannovemila,00€uro)

Riepilogo generale valore beni immobili

Lotto	Ubicazione/Tipo	Valore	Prezzo Base Asta
1a*	Beni in Comune di Brembate Sopra via XXIV Maggio Cava di Brembate Sopra	1.500.000,00	1.275.000,00
1b*	Beni in Comune di Brembate Sopra via Cave terreni e viabilità esterna all'area Cava di Brembate	140.000,00	126.000,00
* I compendi 1a e 1b sono da alienare in unica soluzione			
2	Beni in Comune di Brembate di Sopra – Terreni viabilità oggetto di cessione a favore del Comune di Almenno San Bartolomeo	0,00	0,00
3	Beni in Comune di Brembate Sopra – Abitazione e autorimessa in via Rubens,40	175.000,00	148.000,00
4	Beni in Comune di Almenno San Bartolomeo – Area Programma integrato d'intervento De Rocca e terreni esterni viabilità	543.000,00	462.000,00
5	Abitazione con autorimessa e cantina in Comune di Capriate San Gervasio via Orefici,5	140.000,00	119.000,00
Sommano		2.498.000,00	2.130.000

Beni Mobili

Si tratta dei beni mobili reperiti presso la sede della società ██████████ s.r.l. in Brembate Sopra via XXIV Maggio, ad esclusione dei beni costituiti dagli impianti direttamente collegati all'attività di trattamento materiali inerti che, per tipologia e particolarità sono stati considerati unitamente alla valutazione del compendio immobiliare produttivo.

I beni di seguito elencati, sulla base dell'inventario redatto dal Curatore, sono suddivisi in gruppi omogenei per tipologia e come tali è consigliabile che siano alienati, fatta eccezione per gli automezzi che possano essere commercializzati singolarmente.

I criteri di stima principali adottati sono lo stato di manutenzione e conservazione apparenti, ove riscontrabile per le attrezzature, il grado di vetustà degli automezzi in rapporto all'anno di immatricolazione e quanto altro ritenuto influente sulla valutazione dei beni.

Lotto 1 – Mobilio da ufficio –

Beni reperiti presso il piccolo ufficio situato all'interno del compendio immobiliare ex cava ██████████ s.r.l., indicati come di proprietà di quest'ultima. ove attualmente vengono svolte le attività amministrative della società che ha in uso i beni in forza di contratto d'affitto d'azienda. I locali includono anche mobilio da ufficio e macchine che sono state indicate come di proprietà della società affittuaria, per cui non inclusi nell'elenco valutazione che segue.

Q.tà	Descrizione	Foto	
1	Tavolo in laminato 80x60	da 1 a 4	
4	Sedie in legno con seduta in paglia		
1	Armadio in metallo 2 ante 150x45xh190		
3	Armadi metallici 2 ante 150x45xh90		
1	Frigo Bompiani		
1	Fornetto a Microonde		
1	Macchina caffè		
5	PC Acer (di cui 2 vecchi)		
4	Monitor		
1	Scrivania in laminato e ferro con cassetiera in metallo 75x150		
1	Stampante laser Hp b/n		
1	Mobile laminato grigio 150x50		
1	Mobile laminato grigio 105x50		
1	Sedia in stoffa		
	Valore complessivo Euro		500,00

Lotto 2 – Attrezzature da cantiere edile

Si tratta delle attrezzature da cantiere edile reperiti all'interno della proprietà dislocate principalmente nella zona piazzale situata nei pressi dell'ingresso su via XXIV Maggio.

I beni provi di marcatura " CE" per i quali è prevista sono da rottamare.

Q.tà	Descrizione	Foto
	Puntelli in ferro usati	5
1	Box servizi da cantiere	6
1	Container in ferro	7
110	Pannelli in legno	8
	Attrezzature da cantiere varia	9
1	Carrucola	
6	Strutture per parapetti di protezione	10
1	Box ufficio da cantiere mt 6x2	11
1	Box ufficio da cantiere mt 6x2	12
	Tralicci per armature	13
1	Container da cantiere	14
	Pannelli in acciaio e legno per armatura	15
	Cavallette per ponteggi	16
	Puntelli in ferro usati	17
	Rottame vario ferroso	18-19
	Manufatti in cls prefabbricato	20
	Trancia/tagliaferro	21
50	Reti da cantiere	22
1	Container in ferro	23
1	Macchina per pulire pannelli	24
	Cavi elettrici spezzoni	25
	Scaffale in ferro con attrezzi vari	26
	Pannelli legno per armatura	27
1	Betoniera manuale	28
2	Taglierina circolare	29
1	Sega circolare	30
1	Tavolo con morsa	31
	Tralicci per armature	32
	Valore complessivo	2.000,00

Lotto 3 – Automezzi e macchine operatrici –

Q.tà	Descrizione	Foto	Valore €uro
1	Autocarro Iveco mod. 35c13 targa CS979CT	33-34	4.000,00
1	Autocarro Iveco targa BM242EV (riscattato Leasing)	35-36	5.000,00
1	Autocarro Iveco mod. 35c10 targa DR729ZB anno di immatricolazione 2008 allestimento pianale (riscattato Leasing)	37-38	8.000,00
1	Autocarro IVECO MAGIRUS targa DH830GP anno di immatricolazione 11/04/2007 Chilometri per-	39	35.000,00

	corsi oltre 200.000 Mod. Iveco Tracker 450 quattro assi. Secondo la società ██████████ s.r.l. necessità di riparazioni di una certa entità. Lo scrivente non ha le competenze necessarie per verificare l'attendibilità dei preventivi di riparazione		
1	Mini rullo CATERPILLAR mod. cb 14 targa AHJ820. Anno 2009 in Leasing	41-42	0
1	Autocarro Iveco mod. A410T/E4 Targa DL665SN Anno di immatricolazione 2007 impianto intercambiabile betoniera CIFA MC10 (riscattato leasing)	40	30.000,00
1	Autocarro IVECO MAGIRUS mod. A410T/E4 targa EC245YZ Iveco Finanziaria s.pa. Leasing		0
1	Trattore Stradale Motrice – IVECO MAGIRUS mod. A720T E4 targa EM123JL. Anno di immatricolazione 2012; chilometri oltre 100.000 (in leasing)		0
1	Semirimorchio ZORZI targa AF92125 Leasing		0
1	Sollevatore Fratelli Dieci targa AFV575 Mod. BLM157 Pegasus Anno di immatricolazione 2007	43-44	30.000,00
1	Escavatore Cingolato O.& K. RH/6.22 - Matr. 89715 completo di pinza frantumatrice - FR20 - e benna Fineco leasing. n.113282	45	0
	Escavatore cingolato O&K RH 6.22 con pinza e benna. Cingoli danneggiati	46	5.000,00
	FIAT PUNTO targa CB567LX (rottamato)	47	0
	FIAT Fiorino (da rottamare)	48	0

Allegati :

Gli allegati sotto elencati sono compiegati nel fascicolo "allegati" che forma parte integrante alla presente relazione.

Fascicolo allegati :

- Documentazione catastale
- Estratti documentazioni urbanistiche :
- PII Ex Cava Brembate: titoli permessi di costruire opere di riqualificazione; Collaudo 2015; certificato di regolare esecuzione 2015; verbale di collaudo 2015; Determina approvazione collaudo; Delibera giunta comunale luglio 2015; Tavola cessioni stato

finale; Estratti dalla convenzione urbanistica Convenzione; Tav. 13 Regole; tav. 15

Cessioni; Sentenza consiglio di stato.

- PII Almenno san Bartolomeo : Convenzione; Tav. 13 delle regole; Tav. 15 cessioni;
verbale di collaudo 17-05-2013.
- Documentazione fotografica beni immobili e mobili
- CD-ROM Contenete la relazione in formato PDF e fascicolo allegati

Bergamo 10 settembre 2015

Architetto Renato Talamo