

ALLEGATO D

**DOCUMENTAZIONE ATTA A COMPROVARE LA SUSSISTENZA DI SERVITU'
SULL'AREA IDENTIFICATA AL FG. 62 MAPP.16207**

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

Ambito denominato: PA in variante - EGTs via Lochis (ex PDZ)

Di seguito si allega atto di compravendita "tipo" che attesta che l'intero complesso immobiliare di cui al mappale 6961 avviene da strada così catastalmente identificata:

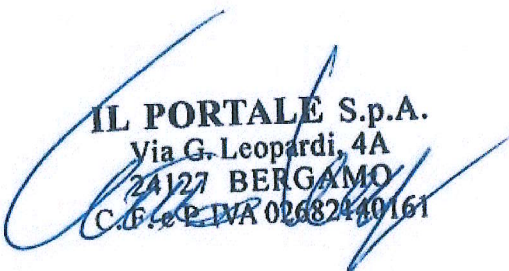
- al N.C.T., foglio 62, mappale 25;
- al N.C.E.U., foglio 62, mappale 16207;

Al fine di accedere al complesso immobiliare identificato al mappale 6961, la società "IL PORTALE S.P.A.", quale proprietaria della particella 16207 e la "COOPERATIVA EDILIZIA IL GIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA", quale proprietaria della particella 25, costituiscono a favore dei beni immobili in oggetto, **servitù di passo pedonale e carrabile** a carico delle particelle 25 e 16207, già destinate a strada di accesso.

La proprietà

Legale rappresentante

Volpi Matteo


IL PORTALE S.p.A.
Via G. Leopardi, 4A
24127 BERGAMO
C.F. e P. IVA 02682440161

N.168445 Repertorio

N.77407 Raccolta

Compravendita
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventidue febbraio duemilaventidue,

22.02.2022

In Bergamo, nel mio studio in via Partigiani n. 5;

con me, avv. Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, nel cui Collegio Notarile sono iscritto,

sono presenti

- /

. Consigliere Delegato e legale rappresentante della società "IL PORTALE S.P.A.", con sede in Bergamo (BG) via Giacomo Leopardi n. 4/A, ove per la carica domicilia, capitale sociale euro 1.200.000, codice fiscale e numero di iscrizione: 02682140161, in forza di delibera di consiglio in data 29 aprile 2019;

. Consigliere Delegato e legale rappresentante della "COOPERATIVA EDILIZIA IL GIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Bergamo (BG) via Giacomo Leopardi n. 4/a, dove per la carica domicilia, codice fiscale e numero di iscrizione: 01476500168, in forza di delibera del consiglio di amministrazione in data 20 dicembre 2021:

il giorno
, via
, codice fiscale
) il giorno
, re-
, codice fiscale

I predetti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono quanto segue:

Art. 1 - consenso e oggetto

La società IL PORTALE S.P.A., come sopra rappresentata, vende ai signori che acquistano, in parti uguali ed indivise, in piena proprietà, le porzioni in cui è diviso il complesso immobiliare denominato "Condominio Lochis", sito in Bergamo, via Guglielmo Lochis, n. SN, nel complesso immobiliare denominato:

- appartamento a piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, tre vani, due bagni e disimpegno e quattro balconi.

Al N.C.E.U., foglio 62, mappale 6961 sub 719, via Guglielmo Lochis, n. SN, piano 2, categoria A/2, classe 8, vani 6,5, superficie catastale totale: 143 metri quadri, totale escluse aree scoperte: 132 metri quadri, r.c. euro 1.191,72.

Confini: sub 703, sub 718, prospetto su sub 710, prospetto su sub 712 e prospetto su sub 703.

- autorimessa, con locale cantina, a piano interrato, di pertinenza.

Al N.C.E.U., foglio 62, mappale 6961 sub 720, via Guglielmo Lochis, n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 8, metri quadri 31, superficie catastale totale: 34 metri quadri, r.c. euro 115,27.

Confini: sub 721, terrapieno su due lati e sub 703.

Art. 2 - modalità

Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condomi-

Registrato a
Bergamo
addì 25/02/2022
al N. 8379/1T
€ 955,00

niali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttore ed in particolare secondo le previsioni dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Per espresso accordo tra le parti, si allega al presente atto sub "A" il documento da cui risultano gli elementi storico-catastali, i titoli di acquisto, i finanziamenti erogati alla parte venditrice, i beni comuni non censibili, i patti, le condizioni, le servitù attive e passive, già note alla parte acquirente che espressamente accetta.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, che accetta, e che si trovano allegati sub "B" all'atto in data 12 gennaio 2022 n. 168088/77127 di mio repertorio, registrato a Bergamo il giorno 17 gennaio 2022 al n.ro 1541 serie 1T e trascritto a Bergamo il giorno 18 gennaio 2022 ai nn.ri 2487/1569.

Si precisa che l'accesso pedonale e carrale all'intero complesso immobiliare di cui al mappale 6961 avviene da strada così catastalmente identificata:

. al N.C.T., foglio 62, mappale 25 di are 01.56, ente urbano;

. al N.C.E.U., foglio 62, mappale 16207, via Guglielmo Lochis, n. 19, piano T, categoria area urbana, metri quadri 156.

Al fine di accedere al complesso immobiliare identificato al mappale 6961, la società "IL PORTALE S.P.A.", come sopra rappresentata, quale proprietaria della particella 16207 e la "COOPERATIVA EDILIZIA IL GIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, quale proprietaria della particella 25, costituiscono a favore dei beni immobili in oggetto, servitù di passo pedonale e carrale a carico delle particelle 25 e 16207, già destinate a strada di accesso.

Con ulteriore precisazione che la costituzione della predetta servitù con fondo servente la particella 25 di proprietà della "COOPERATIVA EDILIZIA IL GIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA", sopra generalizzata, si intende costituita senza corrispettivo, perché strettamente accessoria e funzionale alla sottoscrizione degli atti di vendita del complesso in oggetto, oltre che per la determinante circostanza che la predetta "COOPERATIVA EDILIZIA IL GIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA" e l'odierna venditrice società "IL PORTALE S.P.A." sono riconducibili al medesimo gruppo.

La parte acquirente dichiara inoltre di aver visionato l'immobile in oggetto, di averlo trovato di proprio gradimento ed esente da vizi; riconosce pertanto che la società venditrice ha adempiuto a tutte le obbligazioni facenti carico alla venditrice medesima in forza di tutti i pregressi accordi intercorsi tra le parti.

Art. 3 - corrispettivo

Le parti, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, dichiarano quanto segue:

- che il prezzo di questa vendita è convenuto, tra le parti medesime, in complessivi euro 451.900 (quattrocentocinquantunomila novecento), oltre IVA, così definitivamente concordato per effetto delle varianti in corso d'opera richieste dalla parte acquirente;

- che l'importo complessivamente dovuto è assolto - fino alla concorrenza di euro 33.200 (trentatremiladuecento) con provvista fornita dai genitori del signor ' a titolo di liberalità indiretta - con i seguenti mezzi di pagamento:

- euro 33.200 (trentatremiladuecento) mediante bonifico eseguito in data 10

dicembre 2020 con addebito del

euro 55.000 (cinquantamila) mediante bonifico
bre 2020 dalla parte acquirente con addebito del conto

- euro 199.500 (centonovantanovemilacinquecento) mediante consegna
dell'assegno

euro 107.270 (centottantasettemila duecento e 70/100) mediante conse-
gna dell'assegno circolare

on trasferibile, all'ordine della parte venditrice.

Conseguentemente la parte venditrice con il presente atto rilascia quietanza a
saldo e rinuncia all'ipoteca legale.

Art. 4 - regime patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 c.c.,

la dichiarano di essere coniugati in regime di separa-

ei beni.

Art. 5 - situazione urbanistica

A sensi delle vigenti disposizioni di legge (D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;
d.lgs. 27 dicembre 2002 n. 301 e, per quanto applicabile e/o richiamata, leg-
ge 28 febbraio 1985 n. 47; successive modifiche e integrazioni) la società
venditrice dichiara che il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni
sopra trasferite è opera la cui costruzione, nella sua originaria consistenza, è
stato costruito in conformità ai seguenti provvedimenti abilitativi: concessione
edilizia n. 917 - n. 2591 E.P. in data 18 dicembre 1981, concessione edilizia in
variante n. 1766 - n. 1009/82 E.P. in data 14 ottobre 1982, autorizzazione edi-
lizia n. 3889 - n. 2166 E.P. in data 30 aprile 1984; che ha assunto la sua attua-
le consistenza a seguito dell'intervento edilizio realizzato in conformità ai se-
guenti provvedimenti: Permesso di Costruire n.81/19 richiesto in data 18 no-
vembre 2019 prot. n. E0366903 relativo alle opere di demolizione di un fab-
bricato esistente e alla costruzione con ampliamento di nuovo edificio resi-
denziale, Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 23 luglio 2020,
Segnalazione Certificata di inizio Attività in variante protocollata in data 08
febbraio 2021 al n.ro E0036543 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività in
variante n.2 protocollata in data 03 settembre 2021 al n.ro E0303586, con
Comunicazione di Fine Lavori prot. n. E0409209 in data 20 dicembre 2021,
Segnalazione Certificata dell'Agibilità prot. n.ro E0410300 in data 21 dicem-
bre 2021, e che non sussistono cause di incommerciabilità dei beni.

Art. 6 - Art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78

convertito con legge 30 luglio 2010 n. 122

La parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto e ne dà con-
ferma:

- che i dati di identificazione catastale delle unità immobiliari urbane oggetto
del presente atto, come sopra riportati, corrispondono alle planimetrie cata-
stali, depositate in catasto, che in copia – previa visione ed approvazione – si
allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C";
- che i dati catastali e le predette planimetrie sono conformi allo stato di fatto
sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Art. 7 - rendimento energetico

Per ogni effetto di legge la parte alienante produce l'attestato di prestazione

energetica, conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. 311/2006 come integrate con le disposizioni di cui alla D.G.R. 8/2007 e successive modifiche, rilasciato in data 17 novembre 2021, asseverato in pari data che, in copia autentica digitale, si allega al presente atto sub "D" e dichiara che, ad oggi, non esistono cause e non si sono verificati i presupposti di decadenza dell'attestato medesimo.

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica (ora A.P.E.) degli edifici.

Art. 8 - impianti energetici

La parte alienante presta garanzia in ordine alla conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti posti al servizio dell'immobile in oggetto e dichiara di avere già consegnato alla parte acquirente la documentazione amministrativa e tecnica - compresi i libretti di manutenzione - relativa ai suddetti impianti.

Art. 9 - garanzie

La parte alienante garantisce la piena proprietà e disponibilità dei beni venduti pervenuti per atto di compravendita in data 08 giugno 2020 n. 163025/73228 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 09 giugno 2020 al n. 16918 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 14 giugno 2017 ai nn. 26673/17888; ne garantisce inoltre l'assoluta libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e arretrati di imposte e tasse. € ->

ai

li cui le unità immobiliari in oggetto sono state svincolate con atto in data 12 gennaio 2022 n.ro 168087/77126 di mio repertorio, registrato a Bergamo il giorno 17 gennaio 2022 al n.ro 1533 serie 1T ed annotato a Bergamo in data 25 gennaio 2022 ai nn.ri 3670/799.

Art. 10 - possesso

Il possesso si trasferisce da oggi.

Art. 11 - dichiarazioni fiscali

La parte venditrice dichiara che la presente vendita costituisce cessione di beni nell'esercizio di impresa ai sensi dell'articolo 2, D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633; le parti dichiarano che conseguentemente e' stata rilasciata fattura comprensiva dell'I.V.A..

La parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali (I.V.A. 4%) di cui all'articolo 1 della Tariffa, Parte 1, allegata al testo Unico dell'imposta di registro così come modificato dalla Legge 28 dicembre 1995 n. 549 e di cui all'articolo 33 della Legge 23 dicembre 2000 n. 388 trattandosi di acquisto di abitazione non di lusso, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, ed a tal fine, previamente ammonita sulle conseguenze penali derivanti da mendace dichiarazione, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara:

- di volere stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato entro diciotto mesi da oggi;
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;
- di non essere titolare, neppure per quote anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni.

zioni di cui alla citata Legge ovvero di cui a tutte le Leggi indicate alla lettera "C", comma 1, della nota II bis, di cui al citato articolo della tariffa del Testo Unico dell'imposta di registro.

Il signor _____ inoltre dichiara di aver diritto al credito di imposta di cui all'art. 1 legge n. 498 n. 448, che si riserva di utilizzare nei modi previsti dalla legge, poiché sussistono le condizioni previste ed in particolare:

- ha già usufruito delle agevolazioni prima casa con atto in data 19 aprile 2006 n.ro 73990/24968 di repertorio del notaio Attilio Nossa, registrato a Ponte San Pietro (BG) in data 26 aprile 2006 al n. 637 serie 1T;

- ha alienato detto immobile con atto in data 27 gennaio 2022 n. 10937/9255 di repertorio del notaio Pietro Turconi, registrato a Bergamo in data 01 febbraio 2022 al n. 3983 serie 1T.

Art. 12 - dichiarazioni ex D.L. 04.07.2006 n. 223

Le parti dichiarano, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, di non essersi avvalse, per la conclusione della presente vendita, dell'attività di intermediari.

Art. 13 - dichiarazioni accessorie

Le parti danno atto che il presente atto costituisce, comunque, esecuzione del contratto preliminare sottoscritto in data 04 dicembre 2020 n.ro 164525/74339 di mio repertorio, registrato a Bergamo il giorno 14 dicembre 2020 al n. 47599 serie 1T e trascritto a Bergamo il giorno 14 dicembre 2020 ai nn.ri 57531/38895.

Art. 14 - spese

Spese di questo atto a carico della parte acquirente.

Le parti mi esentano dalla lettura degli allegati.

Atto scritto da persona di mia fiducia su cinque facciate di tre fogli e da me notaio letto alle parti che lo approvano; sottoscritto alle ore 10.50.

Allegato "A" all'atto n.168445/77407 di repertorio del 22 febbraio 2022.

Elenco dei titoli, della documentazione storico-catastale, delle servitù, delle formalità già ordinate di cancellazione e delle clausole che disciplinano, in via generale, il condominio in Comune di Bergamo (BG), via Guglielmo Lochis denominato "Condominio Lochis" della società "IL PORTALE S.P.A."

Premesso

Impregiudicate le specifiche definizioni contenute nella presente scrittura e nei contratti ai quali la presente scrittura sarà allegata, le parti si danno reciprocamente atto che i termini contenuti nella presente scrittura e nei contratti ai quali quest'ultima sarà allegata hanno il significato qui di seguito specificato:

- "Parte venditrice" o "società venditrice": la società "IL PORTALE S.P.A.";
- "Parte acquirente": il o i soggetti che acquistano una o più unità immobiliari del condominio sopra generalizzato dalla parte venditrice;
- "Parti": indica la parte venditrice e la parte acquirente, complessivamente considerate;
- "Compravendita", "Atto", "Contratto": indicano gli atti di alienazione di unità del condominio sopra generalizzato;
- "Allegato "A"": il presente documento.

Quanto sopra premesso,

ritenuto parte integrante e sostanziale del presente documento, la società "IL PORTALE S.P.A.", in relazione al condominio sopra generalizzato, dà atto di quanto segue:

- con atto di compravendita in data 08 giugno 2020 n. 163025/73228 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 09 giugno 2020 al n. 16918 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 14 giugno 2017 ai nn. 26673/17888, la società "IL PORTALE S.P.A." ha acquistato in Comune di Bergamo (BG), l'intero fabbricato ad uso abitativo sorto su area coperta e di pertinenza identificata con il mappale 6961 (ente urbano) di are 14.95, sito in Comune di Bergamo (BG), via Guglielmo Lochis n. 12, censito al foglio 62, mappale 6961, agli originari subb 701 - 3 - 5;
- che, previa demolizione del suddetto fabbricato, ha costruito sull'area di risulta, un nuovo fabbricato residenziale con area di pertinenza, denominato "CONDOMINIO LOCHIS";
- che per la costruzione del predetto fabbricato residenziale, la società "IL PORTALE S.P.A." ha sottoscritto un mutuo con la banca "Intesa Sanpaolo Spa" in data 08 ottobre 2020 n. 163927/73904 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo il giorno 16 ottobre 2020 al n.ro 36798 serie 1T e iscritto a Bergamo in data 19 ottobre 2020 ai nn. 44544/7002;
- che il fabbricato residenziale in oggetto ha assunto l'attuale consistenza catastale a seguito di:
 - . tipo mappale prot. n. BG0119974 in data 06 settembre 2021, relativo al mappale 6961 (ente urbano) di are 13.39 per inserimento in mappa di nuovo edificio con demolizione del precedente;
 - . denuncia di variazione per divisione - fusione - ampliamento prot. n. BG0136157 in data 14 ottobre 2021 in atti dal giorno 15 ottobre 2021, di quanto già identificato con gli originari mappale 6961 sub 3, sub 5, sub 701 e sub 702 da cui sono derivate le unità identificate al N.C.E.U., foglio 62, mappale 6961 da sub 703 a sub 738, con la precisazione che i beni comuni non censibili risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale come se-

gue:

. mappale 6961 sub 703: nicchia gas, nicchia acqua, posta, aiuola, depositi cicli, vano scale, ascensore, locale immondizie, locale inverter, corsello coperto, scivolo - comune a tutti i subb;

. mappale 6961 sub 704: disimpegno - comune ai subb dal 732 al 738.

La società venditrice e la parte acquirente altresì dichiarano:

- che, anche per effetto di questa vendita, si intendono costituite tutte le servitù tecnologiche tipiche e a servizio del condominio (quali a titoli esemplificativo: energia elettrica, linea telefonica, acqua, gas, teleriscaldamento, tubazioni e scarichi di qualsiasi tipo e genere);

- si riserva la facoltà, per quanto ancora di sua proprietà, di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari dell'edificio, senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, né corrispondere indennità alcuna, anche in data successiva alla consegna e alla stipula dell'atto notarile, comunque entro un massimo di dodici mesi. In particolare, la società venditrice precisa che tutti i proprietari delle singole unità immobiliari che costituiscono l'edificio in oggetto, avranno l'obbligo di consentire l'accesso alle loro proprietà per le eventuali future riparazioni, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione del tetto e degli impianti comuni (quali, ad esempio, interventi relativi alle antenne, pannelli solari e fotovoltaici, camini e quant'altro vi fosse di inerente), salvo il ripristino dello status "quo ante".

- si riserva la facoltà di poter occupare spazi comuni, con persone e cose, fino al compimento di tutte le opere edilizie relative all'intero complesso immobiliare, senza pregiudicare l'accessibilità e assicurando comunque la fruibilità delle parti comuni;

- a stipulare convenzioni con confinanti, aventi ad oggetto regolamento di confini, costituzioni di servitù attive e passive, regolamentazione delle spese o quant'altro necessario per disciplinare i rapporti di vicinato, del complesso residenziale di cui quanto in oggetto è parte;

- in ogni caso la parte acquirente presta sin da ora il proprio consenso alla modifica degli enti condominiali individuati, allo stato, come beni comuni non censibili, sebbene già ceduti, e di cui sopra, ove detta modifica sia necessaria e/o opportuna, per una migliore e più corretta individuazione di detti enti anche a seguito del completamento di tutto il complesso immobiliare di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte;

- la società venditrice è autorizzata, anche nell'interesse della parte acquirente medesima, anche ai sensi dell'art. 1395 del c.c., a compiere nei confronti del Comune di Bergamo tutti gli atti di qualunque genere e contenuto con i confinanti del complesso immobiliare in oggetto, avente ad oggetto regolamento di confini, costituzioni di servitù attive e passive, regolamentazione delle spese o quant'altro necessario per disciplinare i rapporti di vicinato e compiere ogni atto utile e definire qualsiasi rapporto, e così, in via semplificativa e non esaustiva, procedere alla stipula di atti di identificazione catastale, di cessioni di aree, di assoggettamento di aree a servitù pubblica e comunque tutto quanto utile e richiesto dal Comune per il necessario completamento degli obblighi eventualmente assunti. All'occorrenza, la parte acquirente conferirà idonea procura.

Si richiama, per quanto possa occorrere, il vincolo volumetrico costituito con atto in data 18 febbraio 1982 n. 20287 di repertorio del notaio Alessandro

485

105.

Le parti danno atto che il venditore ha già consegnato alla parte acquirente la polizza assicurativa indennitaria decennale postuma, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 122, rilasciata da Unipol Sai Assicurazioni S.p.A., agenzia di Bergamo, in data 04 gennaio 2022, polizza n.1/32016/188/184881404, che le parti hanno riconosciuto conforme a legge.

Giovanni VACIRCA - Notaio (impronta del sigillo).