

Spettabile

EDILVIRBI SRL IN LIQUIDAZIONE

Via Giovanni Carnovali n. 90

23890 - Bergamo (BG)

li 27/08/2025

Oggetto: Offerta irrevocabile di acquisto del terreno edificabile sito in Carnate (MB) via Marconi.

Con la presente, facendo seguito ai colloqui riguardanti l'operazione di acquisto del terreno edificabile in oggetto di Vostra proprietà, la Ns. società

con sede in pec mail
p.iva e c.f. nella persona del suo legale rappresentante

Signor di seguito anche indicata come proponente, formalizza, subordinatamente al verificarsi delle condizioni indicate al successivo punto 3, la presente offerta irrevocabile di acquisto dell'immobile di Vostra proprietà alle seguenti condizioni:

PREMESSO CHE

- a) Edilvirbi srl in liquidazione è proprietaria di un terreno sito nel Comune di Carnate e distinto al catasto terreni al Foglio 7 mapp. 58-74-76-79-80-236-267 (allegato Estratto mappa);
- b) L'area è perimetrata nel P.G.T. vigente in zona "B residenziale prevalente" il tutto come evidenziato nell'estratto cartografico di P.G.T. (allegato – estratto planimetria PGT vigente);
- c) L'area in oggetto ha una superficie rilevata di mq. 6.500,00 circa avente una capacità edificatoria con indice volumetrico di 1,2 mc/mq e un fabbricato esistente avente una volumetria di mc 1.200,00 circa e una cubatura ammissibile totale di mc 9.000,00 circa
- d) Il P.G.T. è stato approvato con deliberazione C.C. n.40. del 12/09/2022 adottato con delibera C.C. n. 1 del 24/01/2022;
- e) Il proponente è interessato all'acquisto dell'immobile in considerazione delle sue potenzialità edificatorie come riportate nel vigente PGT e N.T.A. relative;
- f) Il proponente è a conoscenza del fatto che Edilvirbi depositerà avanti al Tribunale di Bergamo entro il 2 di settembre 2025 domanda di concordato semplificato ai sensi dell'art. 25-sexies del CCII e che, conseguentemente, la cessione del terreno edificabile di Carnate oggetto della presente offerta potrà essere soggetta ad autorizzazione o a procedura competitiva.

TUTTO CIÒ PREMESSO E RICHIAMATO

1. La nostra società offre per l'acquisto del Vostro terreno individuato nelle premesse l'importo di **€ 650.000,00 (seicentocinquantamila/00) oltre Iva competente se dovut**

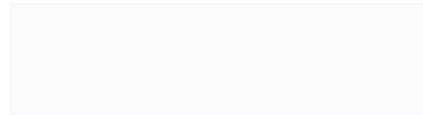
2. Le modalità di pagamento ed accordi economici verranno regolati come segue:

- **€60.000,00 (sessantamila/00) come cauzione** alla sottoscrizione del preliminare di compravendita dopo l'ottenimento dell'autorizzazione alla vendita, con assegno circolare che verrà consegnato all'ausiliario nominato dal Tribunale in deposito fiduciario sino alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita.
- **€ 590.000,00 (cinquecentonovantamila/00)** alla sottoscrizione del Rogito Notarile di compravendita, da Notaio scelto dalla proponente, entro il termine tassativo del 31 gennaio 2026, contestualmente al completamento della procedura di rilascio del PDC/SCIA.

3. La presente offerta è vincolata alle seguenti condizioni:

- alla liberatoria e conseguente cancellazione di ogni e qualsiasi trascrizione pregiudizievole sul terreno compravenduto (iscrizioni ipotecarie e/o pignoramenti etc.).
- alla bonifica dell'area da completare entro il 31 gennaio 2026.
- all'impegno che l'iter autorizzativo e/o le procedure competitive per la cessione dell'area oggetto della presente offerta sia concluso entro il termine tassativo del 30 novembre 2025.

In fede



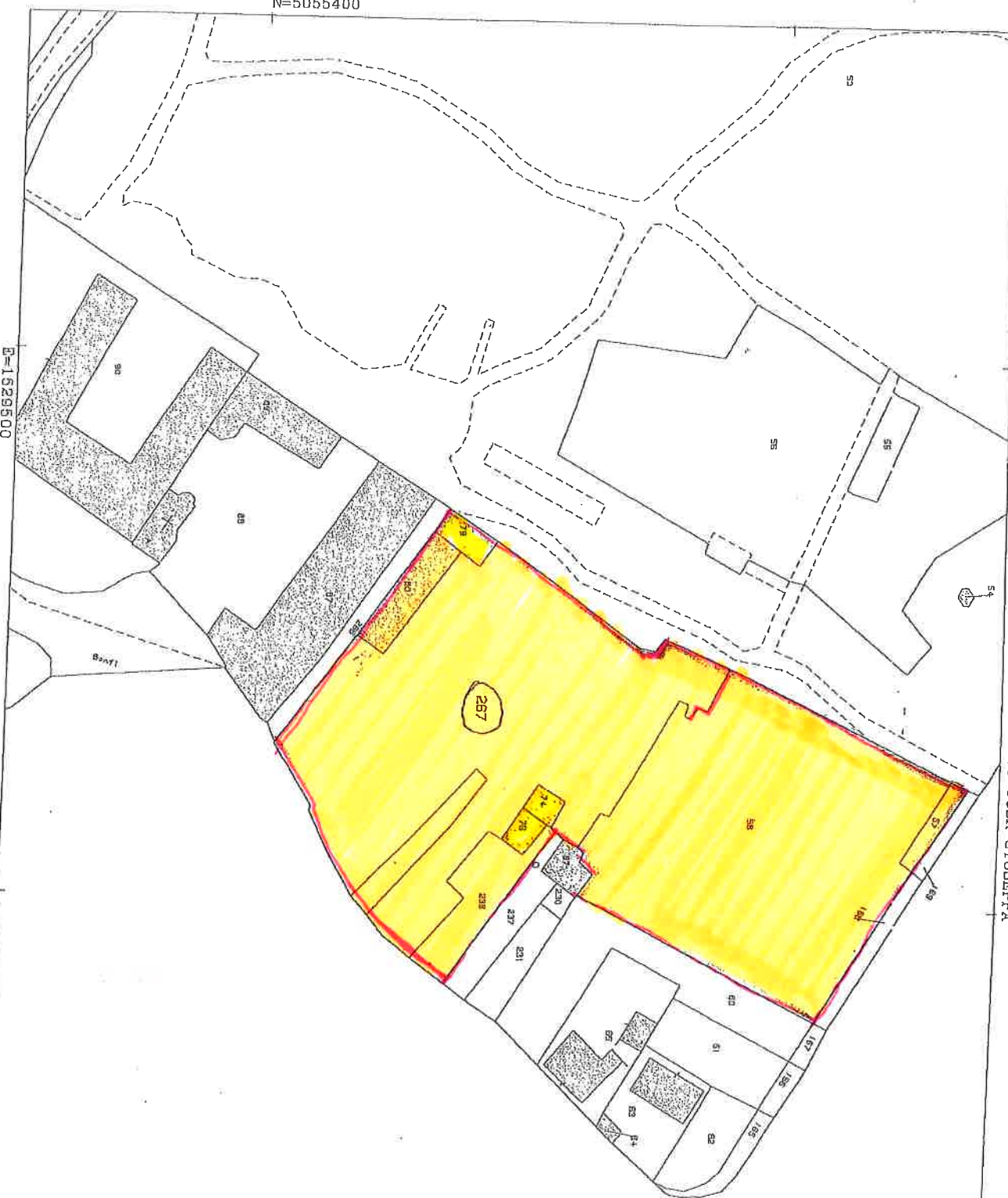
Documentazione allegata:

Estratto mappa

Estratto planimetria PGT vigente e N.T.A

N=5055400

E=1529500



I Particella: 267

Comune: (MJ) CARNATE
Foglio: 7

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

Protocollo pratica T253751/2024

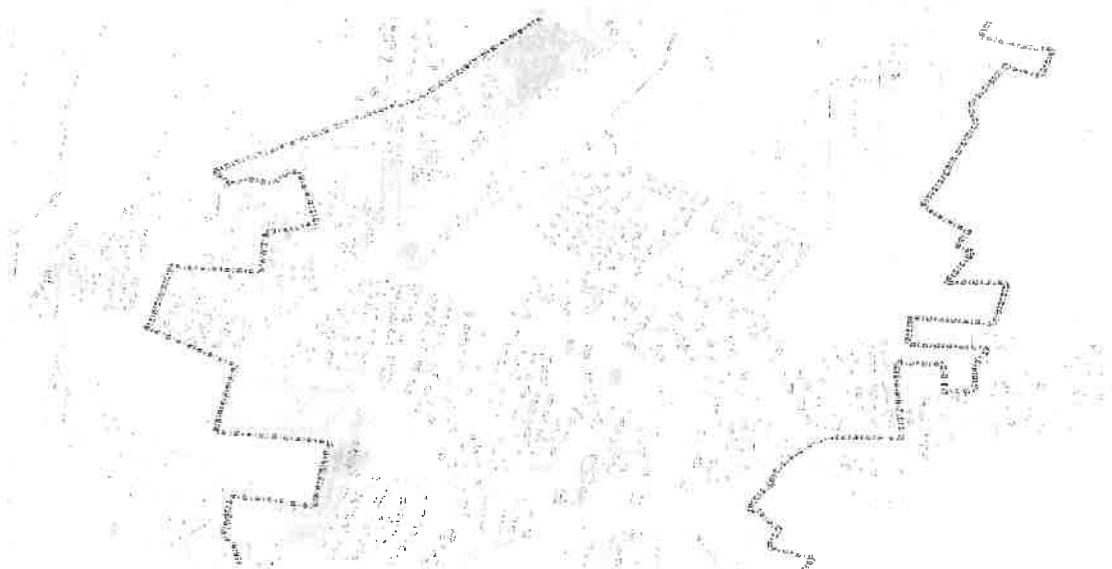
9-Ott-2024 15:5:35

DEMOLITI

Comune di Carnate

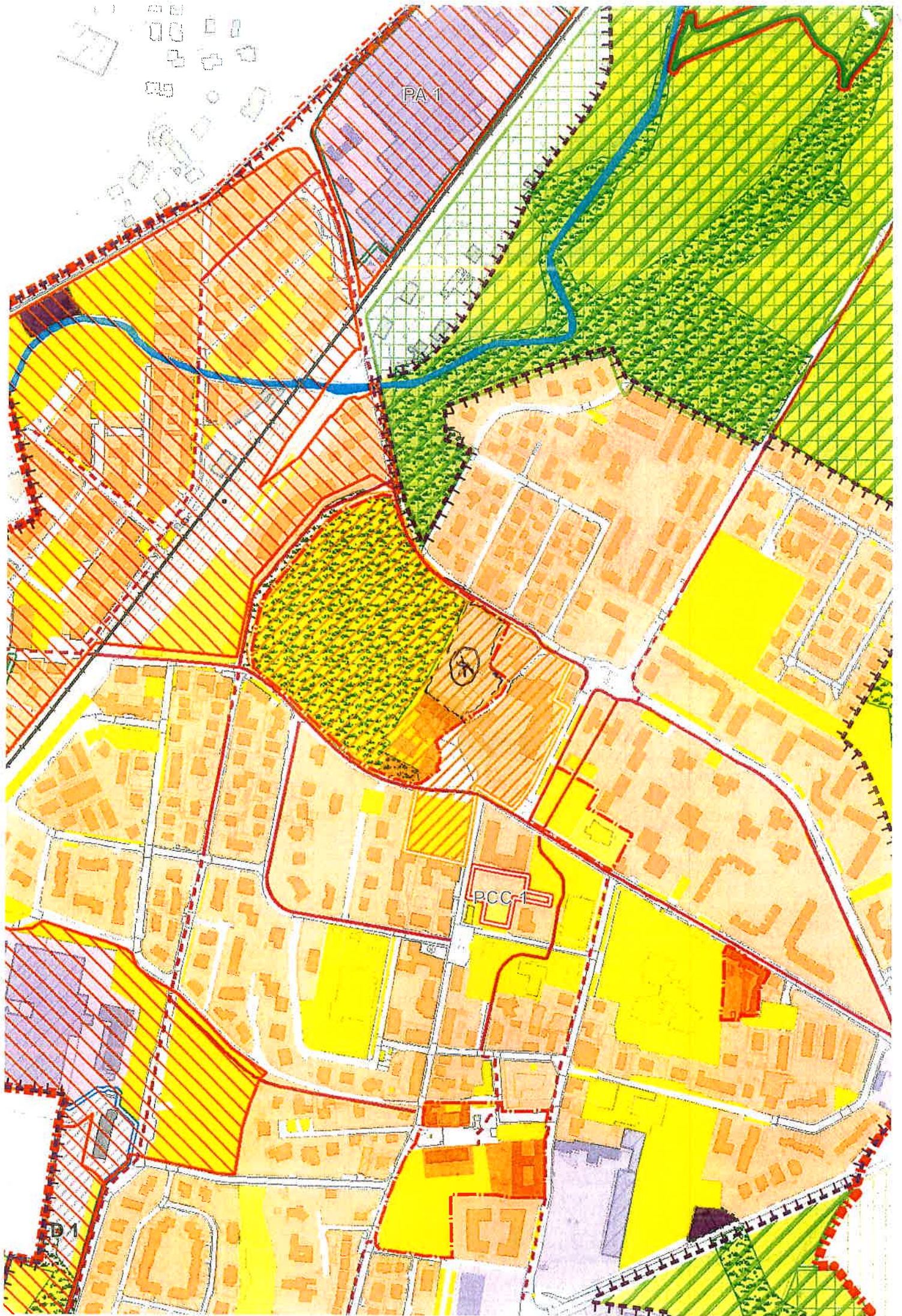


**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE**



NORME DI ATTUAZIONE

ADOZIONE con Deliberazione di CC n. 1 del 24/01/2022
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n. 40 del 12/09/2022





ammessa è attribuita una maggiore capacità edificatoria del 20% rispetto all'indice fondiario di zona, non cumulabile con eventuali altri incentivi del PGT e di legge. Non è considerata destinazione d'uso non conforme se ammessa dalle norme regionali e nazionali in deroga al PGT

- c.4 Nel caso di sopralzi è consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti salvo diritti terzi.
- c.5 Destinazioni d'uso principali ammesse:
- 5.1. Residenziale;
 - 5.2. Commerciale di vicinato e media struttura di vendita con superficie massima 250 mq, limitatamente al piano terra di fabbricati che affacciano su spazio pubblico;
 - 5.3. Attrezzature di interesse generale convenzionati con il comune;
- c.6 Destinazioni d'uso complementari ammesse:
- 6.1. Turistico – Ricettiva;
 - 6.2. Terziario;
 - 6.3. Usi di interesse comune.
- c.7 Destinazioni d'uso non ammesse:
- 7.1. Produttiva;
 - 7.2. Commerciale per medie strutture di vendita con superficie superiore a 250 mq;
 - 7.3. Commerciale grande strutture di vendita;
 - 7.4. Agricola;
- c.8 Indici e parametri urbanistici – edilizi

acronimo	descrizione	unità di misura	valore
IF	Indice di edificabilità fondiaria. Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	mc/mq	1,2 (esistente se >) Incremento ai sensi dell'art. 7 massimo 10%
IC	Indice di copertura. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	mq/mq	0,60 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria	mq/mq	0.30 (esistente se <)
NPA	Numero dei piani abitabili. Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).		
AE	Altezza dell'edificio. Altezza massima tra quella dei vari fronti. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente in caso di ampliamenti Per interventi sul patrimonio edilizio esistente con totale demolizione e ricostruzione e per nuove costruzioni su aree libere	m	massimo 7,50 m o esistente se > massimo 10,50 m o esistente se >
DC	Distanza degli edifici o costruzioni dai confini di proprietà. Sono consentite distanze minori previo :	m	minimo 5,00 m. senza <u>accordo</u>



ammessa è attribuita una maggiore capacità edificatoria del 20% rispetto all'indice fondiario di zona, non cumulabile con eventuali altri incentivi del PGT e di legge. Non è considerata destinazione d'uso non conforme se ammessa dalle norme regionali e nazionali in deroga al PGT

c.4 Nel caso di sopralzi è consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti salvo diritti terzi.

c.5 Destinazioni d'uso principali ammesse:

5.1. Residenziale;

5.2. Commerciale di vicinato e media struttura di vendita con superficie massima 250 mq, limitatamente al piano terra di fabbricati che affacciano su spazio pubblico;

5.3. Attrezzature di interesse generale convenzionati con il comune;

c.6 Destinazioni d'uso complementari ammesse:

6.1. Turistico – Ricettiva;

6.2. Terziario;

6.3. Usi di interesse comune.

c.7 Destinazioni d'uso non ammesse:

7.1. Produttiva;

7.2. Commerciale per medie strutture di vendita con superficie superiore a 250 mq;

7.3. Commerciale grande strutture di vendita;

7.4. Agricola;

c.8 Indici e parametri urbanistici – edilizi

sigla	descrizione	unità di misura	valore
IF	Indice di edificabilità fondiaria. Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	mc/mq	1,2 (esistente se >) Incremento ai sensi dell'art. 7 massimo 10%
IC	Indice di copertura. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	mq/mq	0,60 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria	mq/mq	0.30 (esistente se <)
NPA	Numero dei piani abitabili. Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).		
AE	Altezza dell'edificio. Altezza massima tra quella dei vari fronti. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente in caso di ampliamenti Per interventi sul patrimonio edilizio esistente con totale demolizione e ricostruzione e per nuove costruzioni su aree libere	m	massimo 7,50 m o esistente se > massimo 10,50 m o esistente se >
DC	Distanza degli edifici o costruzioni dai confini di proprietà. Sono consentite distanze minori previo	m	minimo 5,00 m. senza accordo



dotazione di posti auto privati al servizio della struttura andrà definito in fase di approvazione della convenzione in base alla tipologia dell'attività e comunque in quantità non inferiore a quella prevista per le destinazioni residenziali.

Dotazione minima posti auto privati per le destinazioni complementari ammesse:

Per le destinazioni complementari ammesse si applicano per i posti auto le dotazioni previste per la destinazione principale residenziale.

Art. 26 - Zone D prevalentemente produttive

- c.1 Ambiti del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente produttiva, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.
- c.2 Sono consentiti con titolo edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Previa valutazione dell'interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale, sono consentiti con permesso di costruire convenzionato, interventi per la realizzazione opere di urbanizzazione.
- c.3 Destinazioni d'uso principali ammesse:
- 3.1. Produttivo - Direzionale;
 - 3.2. Commerciale di vicinato e media struttura di vendita;
 - 3.3. Attrezzature di interesse generale convenzionati con il comune;
- c.4 Destinazioni d'uso complementari ammesse, massimo 30% della superficie lorda SL esistente o da progetto:
- 4.1. Residenza di pertinenza delle attività produttive, direzionali e commerciali;
 - 4.2. Turistico - Ricettiva;
 - 4.3. Luoghi di Culto con superficie lorda massima di mq 250;
- c.5 Destinazioni d'uso non ammesse:
- 5.1. Residenziale non di pertinenza delle attività produttive, direzionali e commerciali;
 - 5.2. Commerciale grande strutture di vendita;
 - 5.3. Destinazioni complementari maggiori del 30% della superficie lorda SL;
 - 5.4. Luoghi di Culto con superficie lorda maggiore SL di mq 250.
 - 5.5. Agricola;
- c.6 Indici e parametri urbanistici - edilizi

acronimo	descrizione	unità di misura	indici
IF	Indice di edificabilità fondiaria. Quantità massima di superficie lorda SL edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	mq/mq	0,60 (esistente se >) Incremento ai sensi dell'art. 7 massimo 10%
IC	Indice di copertura. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	mq/mq	0,60 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria	mq/mq	0.15 (esistente se <)