

Spettabile

EDILVIRBI SRL IN LIQUIDAZIONEVia Giovanni Carnovali n. 90
23890 - Bergamo (BG)

Merate (LC), settembre 2025

Oggetto: Offerta irrevocabile di acquisto del terreno edificabile sito in Merate (LC) via delle Toiane inserito nel Piano Attuativo ATR3 produttivo (LOTTO F2).

Con la presente, facendo seguito ai colloqui riguardanti l'operazione di acquisto del terreno edificabile in oggetto di Vostra proprietà, le Ns. società [REDACTED], di seguito anche indicate come offerenti, sono a formalizzare, subordinatamente al verificarsi della condizione indicata 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 Merate e distinto al catasto terreni al Foglio 9 mapp. 1367 - seminativo cl. U RD euro 30,80 – RA euro 24,10 per una superficie complessiva di mq. 5.185 catastali, ad essa pervenuto in forza di atto notarile a firma Notaio Dr. Camilla Pelizzati stipulato il 30.07.2019 44522 rep., n. 16139 racc. registrato a Como il 31.07.2019 al n. 4025 serie 1T (allegato A – Estratto mappa e atto proprietà);
- b) L'area è perimetrata nel P.G.T. vigente in zona "Ambito ATR3 di trasformazione produttivo" per mq. 5.185 circa il tutto come evidenziato nell'estratto cartografico di P.G.T. (allegato B – estratto planimetria PGT vigente);
- c) Il P.A. ATR3 è stato approvato con deliberazione C.C. n. 46 del 20 dicembre 2012 e Convenzionato con Atto Notarile a firma Notaio Franco Panzeri di Olgiate Molgora (LC) in data 28.05.2014 n. 167.559 di rep., registrato a Lecco il 10.06.2014 al n. 3876 Serie 1T, trascritto a Lecco il 12.06.2014 al n. 6402 e n. 4904 del registro particolare.
- d) L'art. 10 della suddetta Convenzione Urbanistica prevede la consegna al comune di Merate di idonee Fideiussioni, redatte pro quota per ogni singolo lottizzante, a garanzia per la realizzazione delle opere, indicando la solidarietà di obbligo fra gli stessi lottizzanti.
- e) Il Comparto ATR3 è soggetto alla realizzazione di opere di urbanizzazione, secondo i disposti della Convenzione Urbanistica di cui al punto b) della presente, ed il computo metrico estimativo delle opere e relativa tabella di assegnazione dei costi per ogni singolo lottizzante (allegato D – Computo metrico Estimativo e suddivisione costi).
- f) Il Comune di Merate, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del P.A. ATR3, ha rilasciato l'Autorizzazione Paesaggistica n. 48252/23 in data 07/07/2024 e Permesso di Costruire n. 21423/24 in data 08/07/2024.
- g) Il terreno in oggetto è gravato da ipoteca volontaria in favore del [REDACTED] ed è oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva R.G. n. 140/2024 Tr. Di Lecco, promossa dal creditore ipotecario [REDACTED], cui è stato ceduto il credito da parte del [REDACTED];

- h) [REDACTED] sono proprietarie rispettivamente dei terreni siti in Merate (LC), via delle Toiane, censiti al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali nn.175-908-1444-1366 ([REDACTED]) e al Foglio 6 mappali nn. 4766-4768-4769-4803 e al Foglio 8 mappale n.4804 ([REDACTED]), facenti parte del medesimo Piano Attuativo;
- i) Le proponenti sono interessate all'acquisto dell'immobile in considerazione delle sue potenzialità edificatorie come riportate nel vigente PGT e nel P.A. (ATR3 LOTTO F2 in parte ex F) così riassunte:
- Superficie catastale: mq. 5.185;
 - Superficie coperta edificio: mq. 2.808,08;
 - Superficie lorda di pavimento piano primo: mq. 259,86;
 - Indice di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria;
 - Altezza massima: 10 metri.
- j) [REDACTED] si rendono disponibili a sostenere i costi pro quota del 12,658% di competenza di Edilvirbi S.r.l. in liquidazione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ai punti c) – d) – e) – f) della presente.
- k) [REDACTED] ha già prestato fideiussione in favore del Comune di Merate, a garanzia sia della propria quota di costi per le opere di urbanizzazione che della quota di competenza di Edilvirbi S.r.l. in liquidazione.
- l) Edilvirbi S.r.l. in liquidazione ha depositato in data 2 settembre 2025, avanti al Tribunale di Bergamo, ricorso per l'omologa del concordato semplificato ai sensi dell'art. 25 sexies CCII.
- m) Il Tribunale, con decreto del 17 settembre 2025, ha accolto la domanda, ha nominato il dott. Raffaele Moschen quale Ausiliario della Procedura e ha fissato per il giorno 10 dicembre 2025 l'udienza per l'omologazione del concordato.

TUTTO CIÒ PREMESSO E RICHIAMATO

1. Le nostre società offrono per l'acquisto del Vostro terreno individuato nelle premesse, con tutte le pertinenze, gli accessori e relative quote su parti comuni, l'importo di **€ 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00) oltre Iva competente se dovuta.**
2. Le modalità di pagamento ed accordi economici verranno regolati come segue:
 - i. **€ 40.000,00 (quarantamila/00) oltre Iva se dovuta, in ragione di € 20.000,00 oltre Iva se dovuta ciascuna**, come cauzione, all'ottenimento dell'autorizzazione alla vendita da parte del Tribunale, con assegni circolari di **€ 20.000,00 oltre Iva se dovuta ciascuno**, emessi da ciascuna società intestato ad "Edilvirbi S.r.l. in liquidazione" che verranno consegnati in deposito fiduciario all'Ausiliario della procedura dott. Raffaele Moschen, che li tratterrà fino alla sottoscrizione dell'atto definitivo
 - ii. L'acconto di cui sopra resterà vincolato in deposito fiduciario presso l'Ausiliario incaricato fino al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - In caso di offerte migliorative presentate e accettate nel corso della procedura, l'importo sarà integralmente restituito alle nostre società.
 - In caso di assenza di offerte migliorative, l'acconto sarà svincolato a favore della Promittente Venditrice al momento della stipula del definitivo.
 - iii. **€ 400.000,00 (quattrocentomila/00) oltre Iva se dovuta**, alla sottoscrizione del Rogito Notarile di compravendita, da Notaio scelto dalla proponente, entro il termine tassativo del 31 ottobre 2025.
3. La presente offerta è vincolata alle seguenti condizioni:
 - a. alla liberatoria e conseguente cancellazione di ogni e qualsiasi trascrizione pregiudizievole sul terreno compravenduto (iscrizioni ipotecarie e/o pignoramenti etc.).
4. Le società offerenti dichiarano:

- a) di essere a conoscenza del fatto che la proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere sottoposta agli Organi della procedura e che potrà essere oggetto di pubblicazione per raccogliere eventuali offerte migliorative, a seguito delle quali dovrà essere innestata una procedura competitiva di vendita;
- b) di aver acquisito tutte le informazioni tecnico – urbanistiche relative all’immobile oggetto di offerta, nonché di aver verificato la situazione catastale, la conformità urbanistica, alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli Enti competenti;
- c) di essere a conoscenza del fatto che i beni verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano e si troveranno al momento della vendita, con tutte le servitù attive e passive, nelle condizioni urbanistiche conosciute dalle proponenti; la vendita avverrà a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- d) di essere a conoscenza del fatto che la vendita, da qualificarsi quale vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualsiasi motivo, dovendosi intendere a “rischio e pericolo” dell’acquirente e, conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e in nessun caso il compratore potrà pretendere alcunché dalla Procedura;
- e) di impegnarsi al pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (quali spese notarili, imposte e tasse relative all’atto di trasferimento della proprietà e, ove necessario, di cancellazione di ogni trascrizione pregiudizievole) contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile di compravendita entro il termine tassativo del 31 ottobre 2025.

Documentazione allegata:

- Estratto mappa e atto proprietà