
❖ TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.sa Giovanna Debernardi



Procedura esecutiva n. 163/2014 R.G.E.I.



Tecnico Incaricato:

Arch. Filippo Zerilli



- RELAZIONE CIRCA I VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE PIGNORATO-
--

- Data di giuramento: 31.07.2023.
- Scadenza del termine: 04.09.2023.

Premessa:

La Dott.sa Giovanna Debernardi, G.E. del Tribunale di Termini Imerese, ha ritenuto opportuno, ai fini del prossimo trasferimento del bene staggito, integrare la relazione peritale con lo scopo di inserirvi gli oneri ed i vincoli giuridici gravanti sull'immobile aggiudicato in virtù della lottizzazione approvata dal Comune di Trabia e della convenzione urbanistica stipulata; **oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

In ragione di ciò e ravvisata l'urgenza, ha nominato C.T.U. il sottoscritto, Arch. Filippo Zerilli, conferendogli il seguente mandato: *"Dispone procedersi ad un'integrazione della relazione peritale, indicando precisamente gli oneri ed i vincoli gravanti sul bene pignorato (immobile in Trabia, di C.F. al foglio 4, p.lla 1170) in conseguenza della*

In data 25.02.2021, prot. 2831/2021 del 25.02.2021, prima della scadenza naturale del Permesso di Costruire (27.02.2021), il sig. _____ l'impresa ed il D.L. comunicarono al Comune di Trabia di volersi avvalere delle sospensioni dei termini stabilite per legge a seguito del "Covid 19", nonché dei termini disposti dalla L.R. n. 16/2016, art. 6. La nuova scadenza, per dare il fine lavori, veniva procrastinata al 19.04.2023.

Con nota del 13.04.2023, prot. 6472, il sig. _____ comunicava al Comune di Trabia di volere usufruire, inoltre, dell'art. 86 della L.R. n. 8 del 08.05.2018 che concedeva l'ulteriore protrazione di due anni per la ultimazione dei lavori, così che il termine per la chiusura va a scadere il prossimo 18.04.2025.

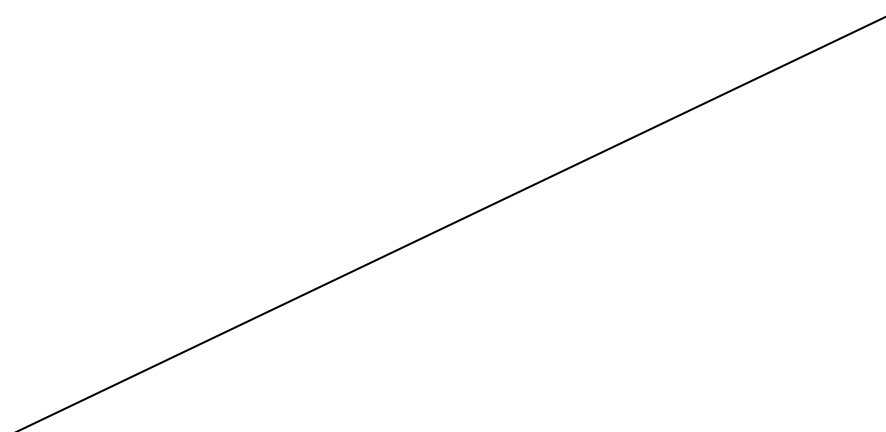
Con nota del 18.04.2023, prot. 6758/2023 del 18.04.2023, il sig.

n.q., comunicava al Comune di Trabia la sostituzione dell'impresa esecutrice dei lavori con la nuova

Le missive sopra richiamate sono consultabili in allegato n. 2.

Il C.T.U., mediante la visione delle foto aeree pubblicate dal sito "Google Earth" può affermare che nessuna delle opere di urbanizzazione previste dal Permesso di Costruire n. 28/2017 è stata iniziata, né tantomeno completata. Il terreno, in altre parole, si presenta nello stato originario.

Si consultino le foto aeree che seguono riprese, rispettivamente, nell'anno 2017 e nell'anno 2022; esse sono precedute da una immagine satellitare con sovrapposto lo stralcio di mappa catastale ove è indicata la p.lla 1170 oggetto di aggiudicazione.







La p.lla 1170 (si consultino le tavole n. 3, 4 e 5 accluse in allegato n. 3 e tratte dagli elaborati uniti al Permesso di Costruzione) rientra a pieno titolo nel piano urbanistico, facendo parte del lotto n. 3 di superficie pari a mq 7.127,14, che ricomprende le seguenti particelle: 412, solo in parte; 1170 (pignorata ed aggiudicata); 495; 497; 1132; 1137; 1133; 64; 1138.

In particolare, la stessa p.lla 1170, è attraversata, parallelamente al confine Sud, dalla strada di lottizzazione che si diparte dalla "Strada Comunale Morello", percorre l'intero comparto da urbanizzare, ponendosi a servizio di tutti i lotti, e termina, in direzione Nord, sulla "Strada Cozzo Corvo". Osserva la tavola n. 5 in allegato n. 3 e la tavola 5 in allegato n. 4. Il tronco di strada che impegna la p.lla 1170, in dettaglio, ha una larghezza di metri 6 ed uno sviluppo, in senso Ovest-Est, di circa 20,00 metri, legando un'area di circa 120,00

mq con la conseguenza che la p.lla, a lavori finiti, subirà una riduzione dell'originaria superficie. Ancora, dallo studio dei grafici approvati, emerge che il confine lato Ovest, quello comune con la p.lla 412, viene "eliminato" atteso che il lotto n. 3 sarà un tutt'uno con quest'ultima e con altre particelle disposte lungo il limite Est della p.lla 1170.

In allegato n. 4 sono disponibili le tavole nn. 3-4-5 nella quali, il C.T.U., ha evidenziato, in colore verde, la p.lla 1170, la porzione di strada che ricade all'interno della stessa particella così che il lettore possa comprendere meglio i gravami prima descritti.

Quanto sopra presentato attiene l'aspetto meramente fisico, cioè il peso materiale imposto dal piano di lottizzazione alla p.lla 1170.

Tutti gli altri gravami, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario-proprietario, sono dettagliatamente espressi nella convenzione (acclusa in allegato n. 5) e di seguito se ne riassumono i punti più salienti.

Con attinenza all'art. 2, *"I Lottizzanti si obbligano anche per i loro successori o aventi diritto o causa ad osservare, nella ultimazione delle aree sopra citate e di loro proprietà, le prescrizioni del P.R.G., del regolamento edilizio e le previsioni del Piano di Lottizzazione".*

Con rimando all'art. 3, *"I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo che deve essere approvato dall'area urbanistica e di cui sarà rilasciata concessione edilizia ad edificare. 1. In particolare tali opere di urbanizzazione riguardano: A – viabilità pubblica per mq. 2.937,00 (duemilanovecentotrentasette/00); B – spazi di sosta e di parcheggio per mq. 202,58 (duecentodue virgola cinquantotto); C – fognature per acque nere e per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e dispersione nell'ambito del Piano di Lottizzazione; D - rete idrica; E – rete di distribuzione dell'energia elettrica; F - rete di pubblica illuminazione; H - spazi di verde pubblico per mq. 729,14 (settecentoventinove virgola quattordici); G - spazi per attrezzature (sociali e scolastiche) per mq. 526,52 (cinquecentoventisei virgola cinquantadue)".*

Con riferimento all'art. 4, *“In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere definite prima del rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi previsti dal piano di lottizzazione. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni”.*

Con riguardo all'art. 5, *“Le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria la cui realizzazione è a totale carico dei lottizzanti o dei loro eventuali successori ed aventi causa, sono: - Verde pubblico mq. 729,14 (settecentoventinove virgola quattordici); - Aree a parcheggio mq. 202,58 (duecentodue virgola cinquantotto); - Superficie secondaria mq. 526,52 (cinquecentoventisei virgola cinquantadue); - Sedi viarie mq. 2.937,00 (duemilanovecentotrentasette virgola/00); - totale aree per sedi viarie ed oo.uu. mq. 4.395,24 (quattromilatrecentonovantacinque virgola ventiquattro)”.*

Con attinenza all'art. 6, *“I lottizzanti si obbligano anche per i loro successori o aventi causa a cedere al Comune mediante apposito atto pubblico tutte le opere appresso elencate: - Verde pubblico mq. 729,14 (settecentoventinove virgola quattordici); - Aree a parcheggio mq. 202,58 (duecentodue virgola cinquantotto); - Superficie secondaria mq. 526,52 (cinquecentoventisei virgola cinquantadue); - Sedi viarie mq. 2.937,00 (duemilanovecentotrentasette virgola/00); - totale aree per sedi viarie ed oo.uu. mq. 4.395,24 (quattromilatrecentonovantacinque virgola ventiquattro)”.*

Con nesso all'art. 9, *“Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune successivamente all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione. I lottizzanti provvederanno prima della cessione a titolo gratuito al frazionamento delle aree da cedere al Comune. 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”.*

Con rapporto all'art. 10, *“I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo dei lotti, tutte le clausole contenute nella presente convenzione da riportare nella nota di trascrizione la cui copia autentica dovrà*

essere inviata al Comune a mezzo di raccomandata. Le clausole dovranno essere specificate ed approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C.”.

Con riguardo all'art. 11, *“L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori, ammonta a euro 298.349,83 (duecentonovantottomilatrecentoquarantanove virgola ottantatré). A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria in data 5 gennaio 2017 emessa da GROUPAMA - Assicurazioni - per euro 298.349,83 (duecentonovantottomilatrecentoquarantanove virgola ottantatré) con validità fino al 9 gennaio 2019. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso”.*

Con riferimento all'art. 15, *“Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi, sia nel caso in cui il collaudatore delle opere sia un professionista esterno all'Amministrazione, sia nell'ipotesi in cui sia il Responsabile dell'Area III Urbanistica”*

Con relazione all'art. 19, *“Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e la pubblicità legale del "PdL", come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti”.*

Per ulteriori e più specifiche notizie rimanda alla lettura della convenzione la cui copia integrale è acclusa in allegato n. 5.

In ultimo, l'esperto stimatore non conosce e dunque non può riferire sugli impegni di natura economica che il debitore-lottizzante ha assunto nei riguardi degli altri comunisti e dell'impresa edile che eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Ne discende, comunque, che anche questi impegni, qualunque essi siano, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidato, ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha rinnovato.

Trabia, lì 01.08.2023

Il C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli

(iscritto al n. 25 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Termini Imerese)

Sono acclusi:

Allegato n. 1: Copia della delibera di C.C. con i pareri ottenuti per la lottizzazione;

Allegato n. 2: Copia del Permesso di Costruire e delle lettere relative all'inizio dei lavori ed alle proroghe;

Allegato n. 3: Tavole grafiche nn. 3-4-5 accluse al Permesso di Costruire, ma eguali alle tavole unite al Piano di Lottizzazione;

Allegato n. 4: Tavole nn. 3-4-5 che il CTU ha colorato evidenziando la p.lla 1170 ed il tratto di strada che la percorrerà impegnando una porzione di area;

Allegato n. 5: Convenzione in notaio Tripoli e nota di trascrizione.