

TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. n. 149/2021

, per essa quale procuratrice

contro

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - INTEGRAZIONE -

Esperto Estimatore
Geom

e-mail

Sommario

1) ACQUISIZIONE DELLA CONVENZIONE EDILIZIA E DOCUMENTAZIONE CONNESSA	pag. 2
2) ANALISI DELLA CONVENZIONE	pag. 4
2.1) CONTENUTO DELLA CONVENZIONE	pag. 4
2.2) TIPOLOGIA DELLA CONVENZIONE	pag. 6
2.3) DURATA DELLA CONVENZIONE	pag. 6
2.4) REQUISITI SOGGETTIVI	pag. 7
2.5) PREZZO DI CESSIONE	pag. 7
2.6) OBBLIGHI E ONERI DI TRASFERIMENTO	pag. 7
2.7) CANONE DI LOCAZIONE	pag. 7
2.8) DIRITTI DI PRELAZIONE	pag. 8
2.9) DIRITTI DI AFFRANCAZIONE	pag. 8
2.10) DIVIETI DI RIVENDITA	pag. 8
2.11) CLAUSOLE DI SCIoglIMENTO	pag. 8
3) CONCLUSIONI	pag. 8

Elenco allegati

- 9) COPIA CONVENZIONE E PRATICHE CONNESSE
- 9.1) Piano Esecutivo Convenzionato, accoglimento ed approvazione
 - 9.2) Convenzione Urbanistica del 16/05/2011
 - 9.3) Permesso di Costruire n. 4/2011 del 07/12/2011

TRIBUNALE DI ASTI
Esecuzione Immobiliare n. 149/2021
per essa quale procuratrice speciale
rocedente)

contro

(esecutato)

*** * ***

G.E. Dott. AMOROSO Giuseppe

*** * ***

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA INTEGRATIVA

Il sottoscritto Geometra _____, nato a _____ il _____, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. _____, con studio _____ ed _____

in data 02/04/2022 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. AMOROSO Giuseppe, di Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare su citata, prestando il giuramento di rito il giorno 05/05/2022.

Ad espletamento di quanto previsto dal mandato affidatogli, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 16/06/2022. In essa venivano elencati sommariamente i beni colpiti dalla procedura, costituiti dalla piena proprietà su appezzamento di terreno in unico corpo con entrostanti fabbricati in corso di costruzione, il tutto collocato in **Comune di Berzano di San Pietro**, Via Albugnano.

Lo scrivente procedeva quindi con le operazioni peritali volte all'analisi del compendio pignorato, eseguendo il sopralluogo ed i rilievi celerimetrico e fotografico, nonché gli accertamenti e le opportune indagini, raccogliendo tutta la documentazione necessaria finalizzata alla stima; redigeva quindi la relazione di Consulenza Tecnica Estimativa del 17/05/2024, depositandola sul fascicolo telematico della procedura. Nell'ambito di tale relazione veniva analizzata la cronistoria degli atti amministrativi finalizzati alla realizzazione dei costruendi edifici, comprendente una convenzione edilizia.

All'udienza del 28/05/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. AMOROSO Giuseppe, preso atto dell'esistenza della convenzione avente ad oggetto il compendio pignorato e degli interessi di rango pubblicitario ad essa collegati, disponeva "che il C.T.U.:

I. provveda ad acquisire la convenzione edilizia stipulata sui beni di pignoramento unitamente a tutta la documentazione ad essa connessa; tali documenti dovranno risultare agli atti nelle loro

versioni integrali, privi di omissioni;

II. provveda a relazionare dettagliatamente al G.E., in ordine al contenuto della suddetta convenzione evidenziando, nello specifico:

- la sua riconducibilità alla categoria dell'edilizia:

1. sovvenzionata (cioè quanto gli alloggi sono costruiti da enti pubblici preposti al settore edilizio, quali, ad esempio, le Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica);
2. edilizia agevolata in senso stretto (cioè quando gli alloggi vengono realizzati da imprese private mediante interventi creditizi vantaggiosi, con contributo pubblico statale o regionale o quando il contributo pubblico riguarda il mutuo stipulato dai cessionari dell'alloggio per l'acquisto dei beni es. soci di cooperative e acquirenti da imprese);
3. convenzionata (cioè quando l'intervento attuativo è realizzato, con o senza contribuzioni pubbliche, da privati in convenzione con la pubblica amministrazione;

- la durata della convenzione e la data della sua eventuale scadenza;
- la previsione di particolari requisiti soggettivi in capo ai cessionari successivi al primo;
- l'eventuale presenza di un prezzo massimo di cessione;
- l'eventuale presenza di obblighi e/o oneri reali destinati a trasferirsi sui cessionari o sugli aventi causa in caso di alienazione dei beni pignorati;
- l'eventuale presenza, in caso di edifici, di un limite al canone massimo di locazione applicabile;
- l'eventuale previsione di diritti di prelazione a favore dei terzi o del Comune;
- l'eventuale presenza di clausole di affrancazione a favore dei futuri cessionari e le condizioni sottese al loro esercizio;
- l'eventuale presenza di divieti di rivendita;
- l'eventuale previsione di una o più clausole che consentano al Comune di sciogliersi dalla convenzione in caso di inadempimento, con l'indicazione delle relative conseguenze e dell'effettivo esercizio, da parte dell'ente territoriale, della suddetta facoltà".

Assegnava all'Esperto Estimatore termine di giorni 90 per provvedere in merito, rinviando all'udienza del 10/12/2024 per la verifica dell'avvenuto deposito della relazione peritale integrativa.

Ad esaurimento della relative indagini, lo scrivente espone quanto segue, fermo restando il contenuto della Consulenza del 17/05/2024, da intendersi qui interamente richiamato.

* * *

1) ACQUISIZIONE DELLA CONVENZIONE EDILIZIA E DOCUMENTAZIONE CONNESSA

Punto I del mandato: "provveda ad acquisire la convenzione edilizia stipulata sui beni di pignoramento unitamente a tutta la documentazione ad essa connessa; tali documenti dovranno risultare agli atti nelle loro versioni integrali, privi di omissioni".

Nell'ambito delle operazioni peritali lo scrivente depositava istanza presso il Comune di Berzano di San Pietro, al fine di ottenere tutta la documentazione inerente la realizzazione degli edifici, i quali, come si è visto, rimangono attualmente ancora in corso di costruzione. Da tale documentazione è emersa la serie di richieste finalizzate alla realizzazione del complesso di cui si è dato conto nella Consulenza del 17/05/2024, sfociate in ultimo nel rilascio del Permesso di Costruire n. 4/2011 del 07/12/2011, conseguente all'accoglimento di Piano Edilizio Convenzionato ed alla stipula della relativa Convenzione Urbanistica. Relativamente all'analisi dell'iter amministrativo si rimanda al paragrafo 9) ad all'Allegato 6 della predetta Consulenza tecnica.

In conformità al mandato integrativo, la presente relazione prende in esame il dettaglio della Convenzione Urbanistica e del Piano Edilizio Convenzionato alla quale questa fa espresso riferimento. In adempimento alle disposizioni dell'Ill.mo Sig. Giudice, l'intero fascicolo della Convenzione, come reso disponibile dal Comune di Berzano di San Pietro, viene riprodotto nel nuovo Allegato 9 (il quale prosegue la numerazione degli allegati alla consulenza), specificamente rivolto all'iter amministrativo sfociato nel Permesso di Costruire n. 4/2011 e ripercorso ai punti che seguono.

a) Piano Edilizio Convenzionato, accoglimento del 21/03/2009 ed approvazione del 22/04/2009, a seguito di istanza presentata dai

in data 21/03/2009 prot. 610, relativa all'intervento - subordinato a Strumento Urbanistico Esecutivo - da eseguire sui mappali al foglio 4 nn. 933, 934, 679, 889/parte e 684/parte. L'istanza è corredata da:

- Tav. 1 - Relazione illustrativa;
- Tav. 2 - Estratti di Mappa e P.R.G.C.;
- Tav. 3 - Rilievo planoaltimetrico - Sezioni;
- Tav. 4 - Planimetria di progetto - Sezioni tipo;
- Tav. 5 - Tipologie edilizie - Conteggi;
- Tav. 6 - Opere di urbanizzazione;
- Tav. 7 - Norme specifiche di attuazione;
- Tav. 8 - Relazione geologico-tecnica;
- Tav. 9 - Bozza di convezione

alle quali la successiva Convenzione fa completo riferimento.

Il P.E.C. venne approvato con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 22/04/2009, favorevolmente accogliendo il progetto di trasformazione di una superficie territoriale complessiva di m² 5.590, dei quali m² 5.120 destinati all'intervento e m² 470 destinati a spazi pubblici, con

una volumetria residenziale disponibile pari a mc 2.560; veniva contestualmente approvato lo schema di convenzione del P.E.C. [v. Allegato 9.1].

- b) Convenzione Urbanistica del 16/05/2011 rep. 130020/15563, a rogito del Notaio _____ registrata ad Asti il 19/05/2011 al n. 3263, ivi trascritta il 24/05/2011 reg. gen. 4841, reg. part. 3249, a favore _____ contro il proprietario dei terreni al foglio 4 nn. 981, 982 (ex 933), 983, 984 (ex n. 934), 988, 989 (ex n. 889), nonché contro

proprietari dei terreni al foglio 4 nn. 985, 986, 987 (ex n. 679), 990, 991 (ex n. 684). La Convenzione regolava il progetto di cui al Piano Esecutivo riportato, relativo alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamiliare ed unifamiliare a schiera, per un volume complessivo massimo di mc 2.560 e 26 abitanti insediabili. I proponenti si impegnavano a presentare, all'atto della prima domanda di Concessione Edilizia, anche il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, da ultimare entro quattro anni dalla sottoscrizione della Convenzione e prima della richiesta di abitabilità del primo lotto realizzato. Il termine per la richiesta della prima Concessione Edilizia fu stabilito in tre anni successivi alla stipula della Convenzione, fissando termine per la richiesta di quelle successive entro un massimo di sei anni.

Attraverso il medesimo atto notarile di Convenzione, i proponenti cedevano al Comune gli appezzamenti destinati alle aree funzionali al P.E.C. da adibire a parcheggio, per m² 470, distinti in mappa al foglio 4 nn. 982, 984 e 987 [v. Allegato 9.2].

- c) Permesso di Costruire n. 4/2011 del 07/12/2011, rilasciato

in qualità di legale rappresentante del _____ a seguito di istanza del 30/05/2011 prot. 1280/2011, per la realizzazione di complesso residenziale in area SPE; i lavori vennero avviati il 21/01/2012 come risulta dalla dichiarazione presentata il 20/01/2012 prot. 170 [v. Allegato 9.3].

* * *

2) ANALISI DELLA CONVENZIONE

2.1) CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

Punto II del mandato: "provveda a relazionare dettagliatamente al G.E., in ordine al contenuto della suddetta convenzione".

Sulla base del testo della Convenzione Urbanistica di cui al punto b) del paragrafo precedente e della documentazione che costituisce il P.E.C., emerge che:

- l'area oggetto di intervento è compresa in un Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), definito come procedimento diretto ad at-

tuare la realizzazione di nuovi insediamenti su aree individuate dal P.R.G.C. da parte di privati cittadini;

- il Piano Esecutivo ha previsto l'utilizzazione delle aree individuate in mappa al foglio 4 con i nn. 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 990 al fine di realizzare edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari, anche a schiera, per un volume complessivo di mc 2.560 ed abitanti insediabili pari a n. 26;
- la progettazione del complesso edilizio doveva prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituite dalla rete di smaltimento dei rifiuti liquidi, dall'impianto di illuminazione pubblica, dalla sistemazione generale dell'area di pertinenza dei fabbricati e viabilità interna ai lotti, oltre all'individuazione delle aree da dismettere gratuitamente al Comune e da destinare a parcheggio pubblico, per un'estensione di m² 470, il tutto a scomputo oneri;
- risultano a totale carico dei privati stipulanti e non considerati al fine dello scomputo degli oneri, gli allacciamenti alla rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, con impegno a presentare il relativo progetto contestualmente alla prima istanza di Concessione Edilizia (ora Permesso di Costruire);
- a garanzia degli impegni assunti dai proponenti in merito alle urbanizzazioni primarie, vennero costituite a favore del Comune di Berzano di San Pietro due polizze fidejussorie per la complessiva somma di € 4.000,00, da svincolare ad ultimazione dei lavori, previo certificato di buona esecuzione da produrre entro sei mesi;
- gli oneri di urbanizzazione (soggetti a scomputo in funzione degli impegni assunti dai proponenti) ed il costo di costruzione sono determinati secondo le modalità ed in applicazione ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli atti autorizzativi;
- qualora i privati stipulanti dovessero alienare in parte o tutta l'area oggetto di lottizzazione, gli oneri e le condizioni contenute nella Convenzione si intendono assunte dagli aventi causa;
- tutte le spese relative e conseguenti alla Convenzione sono state poste a totale carico dei privati;
- i proponenti, attraverso le condizioni stabilite nella Convenzione, cedevano nel contempo gratuitamente al Comune le aree da adibirsi a parcheggio pubblico, individuate in mappa al foglio 4 con le particelle nn. 982, 984, 987, per un'estensione di m² 470.

Per quanto espressamente non disciplinato la Convenzione rimanda alle leggi statali e regionali, ai regolamenti in vigore, nonché alla legge urbanistica statale

n. 1150 del 17/08/1942, n. 765 del 06/08/1967, n. 10 del 28/01/1977, n. 47 del 28/02/1985 ed alla Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977, oltre alla normativa del P.R.G.C.

* *

2.2) TIPOLOGIA DELLA CONVENZIONE

Punto II del mandato: "evidenziando, nello specifico:

- la sua riconducibilità alla categoria dell'edilizia

- 1. sovvenzionata (cioè quanto gli alloggi sono costruiti da enti pubblici preposti al settore edilizio, quali, ad esempio, le Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica);*
- 2. edilizia agevolata in senso stretto (cioè quando gli alloggi vengano realizzati da imprese private mediante interventi creditizi vantaggiosi, con contributo pubblico statale o regionale o quando il contributo pubblico riguarda il mutuo stipulato dai cessionari dell'alloggio per l'acquisto dei beni es. soci di cooperative e acquirenti da imprese);*
- 3. convenzionata (cioè quando l'intervento attuativo è realizzato, con o senza contribuzioni pubbliche, da privati in convenzione con la pubblica amministrazione".*

L'atto di cui trattasi rientra nella tipologia di cui al punto 3 del quesito, disciplinando un intervento di edilizia convenzionata di iniziativa privata in assenza di contribuzioni pubbliche; non rientra invece nelle tipologie di edilizia sovvenzionata od agevolata di cui ai punti 1 e 2 del quesito.

Le opere convenzionate e gli impegni assunti dai proponenti con l'Amministrazione Comunale riguardano principalmente la realizzazione delle urbanizzazioni primarie costituite dalla rete fognaria, dall'impianto di illuminazione pubblica, dalla sistemazione generale dell'area di pertinenza dei fabbricati e la viabilità interna ai lotti, nonché l'individuazione e la dismissione gratuita al Comune delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico, il tutto a scapito degli oneri che i proponenti avrebbero dovuto versare nell'ambito della sistemazione del lotto del P.E.C. La determinazione degli oneri di urbanizzazione veniva collegata a ciascun Permesso di Costruire richiesto in seguito alla Convenzione, sulla base della superficie utile residenziale e non residenziale dell'edificio da realizzare e secondo i parametri in vigore al momento del rilascio. In modo analogo, anche il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione è stato anch'esso collegato, nelle modalità e negli importi, all'epoca specifica di rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi.

* *

2.3) DURATA DELLA CONVENZIONE

Punto II del mandato: "la durata delle convenzione e la data della sua eventuale scadenza".

La Convenzione, stipulata il 16/05/2011 ha espressamente fissato i seguenti limiti temporali:

- tre anni per la richiesta del primo atto autorizzativo inerente la realizzazione dei fabbricati residenziali (quindi entro il 16/05/2014); sebbene oggi

scaduto, il Permesso di Costruire da cui ha preso avvio la costruzione degli edifici sul terreno oggetto di esecuzione è stato rilasciato il 07/12/2011, in conformità al termine stabilito nella Convenzione;

- quattro anni per la realizzazione dell'intera infrastruttura urbanizzativa (quindi entro il 16/05/2015) e comunque prima della richiesta di abitabilità degli edifici residenziali;
- sei anni (massimo) per la richiesta degli atti concessori relativi ai restanti fabbricati residenziali (quindi entro il 16/05/2017).

La Convenzione non specifica una data di validità ultima, rimanendo comunque ampiamente trascorso il termine per il completamento delle urbanizzazioni (il cui avanzamento dovrà essere verificato unitamente all'Ufficio Tecnico), nonché la richiesta degli atti concessori relativi ai fabbricati restanti.

* *

2.4) REQUISITI SOGGETTIVI

Punto II del mandato: "In previsione di particolari requisiti soggettivi in capo ai cessionari successivi al primo".

La Convenzione urbanistica non prevede che i cessionari successivi al primo debbano avere requisiti particolari soggettivi.

* *

2.5) PREZZO DI CESSIONE

Punto II del mandato: "Eventuale presenza di un prezzo massimo di cessione"

La Convenzione non ha stabilito un prezzo massimo di cessione, lasciando al libero mercato la vendita degli immobili.

* *

2.6) OBBLIGHI E ONERI DI TRASFERIMENTO

Punto II del mandato: "Eventuale presenza di obblighi e/o oneri reali destinati a trasferirsi sui cessionari o sugli aventi causa in caso di alienazione dei beni pignorati".

Nel caso in cui i privati proponenti cedano a terzi l'area oggetto di lottizzazione, anche solo in parte, gli oneri e le condizioni pattuite nella Convenzione vengono trasferiti completamente agli aventi causa, come specificato all'art. 8. Pertanto anche nell'alienazione dei beni pignorati ed oggetto di Convenzione, tutti gli obblighi sono da ritenersi trasferiti agli aggiudicatari. Le spese connesse al trasferimento sono a totale carico dei privati.

* *

2.7) CANONE DI LOCAZIONE

Punto II del mandato: "Eventuale presenza, in caso di edifici, di un limite al canone massimo di locazione applicabile".

La Convenzione non ha stabilito un limite massimo del canone di locazione degli edifici abitativi da realizzare.

* *

2.8) DIRITTI DI PRELAZIONE

Punto II del mandato: "L'eventuale previsione di diritti di prelazione a favore dei terzi o del Comune".

La Convenzione non contempla diritti di prelazione a favore di terzi o del Comune.

* *

2.9) DIRITTI DI AFFRANCAZIONE

Punto II del mandato: "L'eventuale presenza di clausole di affrancazione a favore dei futuri cessionari e le condizioni sottese al loro esercizio".

Nella Convenzione non sussistono clausole di affrancazione.

* *

2.10) DIVIETI DI RIVENDITA

Punto II del mandato: "L'eventuale presenza di divieti di rivendita".

La Convenzione non ha stabilito divieti di rivendita di alcun genere.

* *

2.11) CLAUSOLE DI SCIoglIMENTO

Punto II del mandato: "L'eventuale previsione di una o più clausole che consentano al Comune di sciogliersi dalla convenzione in caso di inadempimento, con l'indicazione delle relative conseguenze e dell'effettivo esercizio, da parte dell'ente territoriale, della suddetta facoltà".

Non sono state previste clausole che consentono al Comune di sciogliersi dalla Convenzione in caso di inadempimento. A garanzia degli impegni assunti circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, è stata costituita una polizza fidejussoria per la somma complessiva di € 4.000,00, corrispondente al costo preventivato per la realizzazione delle stesse, maggiorato del 20%. Lo svincolo è stato previsto al rilascio del certificato di buona esecuzione da parte di Tecnico preposto, entro sei mesi dalla comunicazione di ultimazione delle opere anzidette; in caso di silenzio la fidejussione sarebbe stata comunque svincolata, rimanendo a carico dei proponenti la responsabilità di vizi o difetti sull'esecuzione.

* * *

3) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle disposizioni espresse dall'Il.mo Sig. Giudice, ad integrazione della relazione del 17/05/2024, lo scrivente produce in calce alla presente l'Allegato 9, completo di tutta la documentazione, il quale integra quello in precedenza prodotto.

Dall'analisi richiesta dall'Il.mo Sig. Giudice emerge quanto segue:

- le opere oggetto di Convenzione sono di iniziativa privata e non sono state sovvenzionate da contribuzioni pubbliche;
- la Convenzione non specifica una data di validità ultima, rimanendo comunque ampiamente trascorsi il termine per il completamento delle urbanizza-

zioni, nonché per la richiesta degli atti concessori relativi ai fabbricati re-
stanti;

- non vi sono specificazioni circa il prezzo minimo/massimo di vendita o di lo-
cazione, né in merito a prelazione in favore di privati o del Comune, o clau-
sole di affrancazione;
- gli obblighi in essa contenuti sono oggetto di trasferimento agli aventi cau-
sa;
- non sono specificate clausole di scioglimento in caso di inadempienza; rela-
tivamente alle opere di urbanizzazione primaria, è stata costituita tra i pro-
ponenti ed il Comune una polizza fidejussoria a garanzia degli impegni as-
sunti.

*** * ***

* * *

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente integrazione il sottoscritto resta a disposizione
dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederGli.

Il 02/08/2024

L'Esperto Estimatore
Geom. .

(firmato digitalmente)