

Andrea Maffei
Architetto

Via Roma 142
57126 LIVORNO

Tel. 0586.815020

Fax. 0586.261405

E-mail studio@archimaffei.it

Pec andrea.maffei@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO : Integrazioni

Esecuzione promossa da _____ contro _____

N.Es. 23/2022 - Giudice dell'esecuzione: dott. Emilia Grassi

Il sottoscritto dott. arch. ANDREA MAFFEI nato a LIVORNO il 03/09/1951 residente in LIVORNO con studio in via ROMA 142

PREMESSO CHE

All'udienza del 05/04/2022 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;

In data 26/10/2023 il sottoscritto ha depositato la relazione peritale trasmettendone copia alle parti;

All'udienza del 23/11/2023, il Giudice invitava l'esperto ' a verificare lo stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione relative a tutti i beni pignorati previo accesso al Comune'.

In data 27/11/2023 l'esperto provvedeva a richiedere un appuntamento ai dirigenti ufficio E.P. del comune di Livorno ottenuto in data 11/01/2024.

L'esperto in risposta a quanto richiesto

PREMESSO

L'urbanizzazione dell'area è regolata dalla convenzione, sottoscritta al momento del rilascio del titolo edilizio, che disciplina le opere indotte dall'intervento con le modalità che qui si riportano:

- le: _____ e _____ sono impegnate a progettarle a loro cura e spese

entro tre mesi dalla data di consegna delle aree (ndr: da parte del Comune);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Andrea Maffei
Architetto

Via Roma 142
57126 LIVORNO

Tel. 0586.815020

Fax. 0586.261405

E-mail studio@archimaffei.it

Pec andrea.maffei@archiworldpec.it

- a eseguire le stesse secondo le modalità e con le garanzie stabilite entro 24 mesi dalla data in cui il Comune avrà messo a disposizione dei soggetti attuatori le suddette aree;
- a corrispondere al Comune le eventuali somme occorrenti per l'espropriazione delle aree sulle quali il Comune ha imposto il vincolo espropriativo e che intende acquisire (nota prot 36407/2008).

A garanzia dell'intervento è stata stipulata una fidejussione che, qualora venisse a cessare anzitempo gli effetti della concessione verranno automaticamente sospesi fino a quando non sarà provveduto alla riattivazione o a costituire altra idonea garanzia indicata dal Comune.

E' anche previsto che in caso di inadempienza dei soggetti attuatori, il Comune possa procedere di ufficio in danno ai soggetti attuatori.

Il Comune attiverà le procedure per l'acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione; le aree destinate alla sede stradale saranno acquisite al patrimonio comunale mediante acquisizione forzosa senza oneri a carico dell'Amministrazione comunale ma, nel caso si dovesse procedere per via espropriativa i relativi oneri sono posti a totale carico dei soggetti attuatori che si obbligano in tal senso.

Alla trascrizione della Convenzione i soggetti attuatori dovranno presentare il titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi e saranno tenuti a corrispondere sia il contributo del costo di costruzione sia gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali opere saranno realizzate con rinuncia a qualsiasi rimborso o scomputo di oneri.

ACCERTATO CHE

Ufficio Edilizia privata:

La Validità dei titoli abilitativi, rinnovati fino al 2017, è scaduta e per richiedere la riattivazione dei termini per il completamento delle opere occorrerà verificare:

Firmato Da: MAFFEI ANDREA ARCHITETTO DITTA INDIVIDUALE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 384063acc084332529c073818dc9bfa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Andrea Maffei
Architetto

Via Roma 142

57126 LIVORNO

Tel. 0586.815020

Fax. 0586.261405

E-mail studio@archimaffei.it

Pec andrea.maffei@archiworldpec.it

1. L'efficacia ad oggi della Convenzione stipulata;
2. Il permanere della conformità delle opere previste con il POC adottato
3. Lo stato di avanzamento lavori delle opere di urbanizzazione e relativi espropri da effettuare a cura del comune.

Ufficio Infrastrutture e mobilità (v. Allegato A.01.5)

Il progetto delle opere di urbanizzazione previsto nella convenzione (tratto P-B-A) è stato a suo tempo regolarmente presentato da _____ e/l _____

E' attualmente sospeso per la mancanza, da parte del Comune, della consegna delle aree da espropriare di cui al (Punto 1) relative alle aree marginali dell'area di golena, particelle n. 53,54,109, necessarie al passaggio dei cavidotti e che saranno presumibilmente nella disponibilità comunale entro il 2024.

I sottoservizi dalle reti attive fino al punto A (Punto 2) dove si sarebbero dovute attestare le opere da realizzare:

- ⇒ Acque nere
- ⇒ Acque bianche
- ⇒ GAS BP
- ⇒ Acqua
- ⇒ ENEL
- ⇒ Telefono.

indispensabili all'attuazione di quanto previsto nella convenzione, non sono disponibili a causa del _____ del _____ che avrebbe dovuto realizzarle.

Come riportato dal responsabile dell'Ufficio, tali opere saranno realizzate direttamente dal Comune e sono inserite in bilancio 2025.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio Urbanistica (v. Allegato A.01.6)

La coerenza delle opere previste con il POC è attualmente in linea con le previsioni, che definiscono l'area:

- ⇒ Area ricadente all'interno del Territorio Rurale
- ⇒ E3 – Aree agricole di pianura e delle prime pendici collinari a media/elevata dotazione ecologica
- ⇒ UTOE 7 – Aree periurbane e pedecollinari.
- ⇒ Edificato recente

Pertanto gli articoli di riferimento che regolano l'attività edilizia sono:

Art. 150: Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale

A2) Sugli immobili classificati quali edificato di recente formazione

RNF ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele

Art. 151: Aree di pertinenza edilizia e di pertinenza agricola

Si definiscono 'aree di pertinenza edilizia' in ambito agricolo, le aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporto di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o integrazione funzionale dell'edificio. Tali aree non coincidono necessariamente con la planimetria catastale.

Pertanto in risposta al quesito dell'Ill.mo sig. Giudice:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e necessarie ad ottenere l'agibilità e l'utilizzo dei fabbricati non sono mai state iniziate e potrà avvenire non prima del 2025 in relazione alla fornitura da parte del Comune, che le realizzerà, degli allacciamenti alle reti.

Andrea Maffei

Architetto

Via Roma 142

57126 LIVORNO

Tel. 0586.815020

Fax. 0586.261405

E-mail studio@archimaffei.it

Pec andrea.maffei@archiworldpec.it

Al momento dell'avveramento di quanto sopra, vista la conformità dell'intervento al Piano Operativo, occorrerà provvedere da parte della proprietà al:

1. Rinnovo dei titoli abilitativi presso gli Uffici Edilizia privata;
2. Riallineamento della convenzione;
3. Costituzione di nuova polizza fideiussoria a garanzia;
4. Aggiornamento della pratica presso gli Uffici Infrastrutture;
5. Avvio dei lavori

Ritenendo di aver esaurientemente risposto a quanto richiesto, resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Livorno, li 31.01.2024

L'esperto

Arch. Andrea Maffei

Allegati:

1. *Planimetria A.01.5*
2. *Estratto P.O. A.01.6*

Firmato Da: MAFFEI ANDREA ARCHITETTO DITTA INDIVIDUALE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 384063acc084332529c073818cc9bfa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

