

TRIBUNALE di BARI SEZIONE STRALCIO

ARTICOLAZIONE di ALTAMURA

PROCESSO VERBALE di CONCILIAZIONE GIUDIZIALE

L'anno 2014, il giorno \*\*\* del mese di \*\*\*, innanzi al Tribunale di Bari Sezione Stralcio – Articolazione di Altamura, nella persona del Giudice Monocratico Dr. \*\*\*, con l'assistenza del Cancelliere,

----- *sono presenti* -----

- **TIZIO**, nato a \*\*\* il \*\*\* ed ivi residente alla via \*\*\* n. 51, identificato a mezzo Carta D'identità n. \*\*\* rilasciata dal Comune di \*\*\* in data \*\*\* e rinnovata in data \*\*\* , coniugato in regime di separazione dei beni, unico titolare dell'omonima impresa individuale, corrente in \*\*\* alla via \*\*\* n. 51, iscritta nel Registro delle Imprese di \*\*\* al N. \*\*\*, partita IVA \*\*\*, assistito e difeso dall'avv. Filano, con studio in \*\*\* alla Via \*\*\* (C.F.\*\*\*\*\*);-----

- **CAIO**, nato ad \*\*\* il \*\*\* ed ivi residente alla contrada \*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) - identificato a mezzo Carta D'identità n. \*\*\* rilasciata dal Comune di \*\*\* in data \*\*\*, **in proprio e quale erede della sig.ra AGRIPPINA**, assistito e difeso dall'avv. Calpurnio, con studio in \*\*\* alla Via \*\*\* n. 2 (C.F. \*\*\*\*\*);-----

- **SEMPRONIA**, nata ad \*\*\* il \*\*\* ( C.F. \*\*\*\*\*) – identificata a mezzo Carta D'identità n. \*\*\* rilasciata dal Comune di \*\*\* in data \*\*, **AELIA**, nata ad \*\*\* il \*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) – identificata a mezzo Carta D'identità n. \*\*\* rilasciata dal Comune di \*\*\* in data \*\*\*; - **CLAUDIA** nata ad \*\*\* il \*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) identificata a mezzo Carta D'identità n. \*\*\* rilasciata dal Comune di \*\*\* in data \*\*\* e rinnovata in data \*\*\*, **in qualità di eredi della sig.ra AGRIPPINA**, assistite e difese dall'avv. Lucio, con studio in \*\* alla Via \*(C.F. \*\*);-----

- **FABIUS**, nato il \*\*\* ad \*\*\* ed ivi residente, (C.F. \*\*\*\*- identificato a mezzo Carta D'identità \*\*\* rilasciata dal Comune di \*\*\* in data \*\*\*, coniugato in regime di separazione dei beni, assistito e difeso dall'avv. Livius, con studio in \*\*\* (C.F. \*\*\*\*);-----

*premesse che:*

- a) con scritture private del 30.09.98 e dell' 08.11.99, i coniugi CAIO ed AGRIPPINA promettevano di vendere a corpo in favore del sig. TIZIO, la piena proprietà del lotto contraddistinto con la lett. M - contornato in rosso sulla piantina allegata alla scrittura private del 30.09.98 precisamente della superficie di mq. 1.000 (mille metri quadrati), più la quota proporzionale delle aree destinate a servizi;-----
- b) detti lotti fanno parte del progetto di lottizzazione esaminato dalla C.C.E. nella tornata del \*\*\* con parere favorevole, sito in agro di Roma alla contrada Tevere e successivo progetto di lottizzazione presentato al Comune di \*\*\* in fase di convenzione;-----
- c) i lotti di cui sopra sono stati oggetto di progetto di "Piano Integrato", approvato dal C.C. in data \*\*\* con delibera n. \*\*\*;-----
- d) il prezzo della compravendita veniva concordato in complessive L. 234.000.000 pari ad € 120.850,91 ;-----

- e) i suddetti lotti di cui ai punti a) e b) con contratto preliminare del 07.09.90 , venivano promessi in vendita dal sig. FAB I U S a favore dei sigg.ri CAIO ed AGRIPPINA. Le parti intervenute nel richiamato preliminare dichiarano che il prezzo pattuito, di lire 90.000.000 pari ad € 46.482,00 e' stato integralmente pagato e che a fronte della compravendita medesima nulla e' piu' dovuto a favore del promittente venditore. -----
- f) il sig, TIZIO, quale titolare della omonima impresa edile, su commissione dei coniugi CAIO ed AGRIPPINA, ebbe a realizzare l'immobile per civile abitazione sito alla contrada Nex York (su terreno riportato in catasto al fg. \*\*\*, p.lle A,B,C,), immobile completato e consegnato in data 30.03.2000;-----
- g) Il sig. TIZIO e i coniugi CAIO ed AGRIPPINA convenivano che il corrispettivo a fronte dell'appalto doveva essere compensato, sino alla concorrenza Di L. 234.000.000, con il prezzo pattuito a fronte della vendita dei lotti di cui ai punti sub a) e b);-----
- h) il sig. TIZIO, su richiesta dei committenti coniugi CAIO-AGRIPPINA, ebbe, altresì, a versare al sig. CAIO la somma di L. 25.000.000 (giusta ricevute di versamento del 21.12.1999 e del 12.01. 2000), in quanto i committenti ritenevano erroneamente, in forza di calcoli provvisori, che il valore delle opere realizzate ed a realizzarsi fosse inferiore, in ragione di tale importo, al valore dei beni promessi in vendita;-----
- i) il sig. TIZIO, con atto di citazione del 6.04.2001, a mezzo dell'avv. Filano, conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Bari - sez. distaccata di Altamura ii coniugi CAIO ed AGRIPPINA, nonché il sig. FAB I U S chiedendo che i predetti coniugi fossero condannati, in solido tra loro, al pagamento in favore dell'attore della complessiva somma Di L. 188.616.674 ,oltre interessi e danno da svalutazione monetaria di cui l. 23.616.674 a titolo di saldo delle opera effettuate l. 25.000.000 a titolo di ripetizione delle somme versate dal sig. TIZIO a conguglio, l. 40.000.000 a titolo di penale prevista in contratto, nonchè l. 100.000.000 a titolo di risarcimento Danni; -----

- j) nel medesimo giudizio, il sig. TIZIO chiedeva, altresì, che fosse ritenuta valida ed efficace la scrittura privata del 30.09.98, nonché quella successiva del 8.11.99 e, per l'effetto, chiedeva che i sigg.ri CAIO, AGRIPPINA e FABIOUS fossero tenuti a trasferire in favore del sig. TIZIO gli immobili suddetti siti in Roma alla via Tevere riportati in catasto al foglio \*\*\* p.lle D, E;-----
- k) il sig. TIZIO chiedeva, inoltre, emettersi sentenza produttiva degli effetti del contratto concluso con i sigg.ri CAIO, AGRIPPINA E FABIOUS in ordine agli immobili di cui alle scritture private succitate, nonché ordinarsi al competente Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione dell'emananda sentenza;-----
- l) con comparsa di costituzione e risposta del \*\*\*, si costituivano in giudizio i coniugi CAIO ed AGRIPPINA – a mezzo dell'avv. Calpurnio – che chiedevano il rigetto della domanda attorea, contestando l'esistenza di vizi e difetti nei lavori eseguiti dall'attore e spiegavano, all'uopo, domanda riconvenzionale per l'eliminazione dei suddetti vizi o quantificazione delle spese necessarie per la loro eliminazione, chiedendo, altresì, il pagamento di 1.40.000.000 a titolo di penale, nonché di 1.100.000.000 a titolo di risarcimento dei danni;-----
- m) con comparsa di costituzione e risposta del \*\*, si costituiva in giudizio il sig. FABIOUS - a mezzo dell'avv. Livius – che chiedeva il rigetto della domanda attorea, nonché il risarcimento del danno;-----
- n) a seguito del decesso della sig.ra AGRIPPINA (avvenuto il 12.05.09), il Giudice adito, in data 09.07.2009, dichiarava l'interruzione del procedimento, che veniva riassunto dal sig.

TIZIO, ai sensi dell'art. 303 c.p.c. nei confronti del sig. CAIO nonché degli eredi della sig.ra AGRIPPINA, nonché del sig. FABIUS;-----

o) a seguito della riassunzione del giudizio, si costituivano il sig CAIO – a mezzo dell'avv. Filano – in proprio e quale erede della sig.ra AGRIPPINA, nonché il sig. FABIUS – a mezzo dell'avv. Livius;-----

p) gli altri eredi della sig.ra AGRIPPINA, ovvero SEMPRONIA, CLAUDIA ed AELIA, si costituiscono in data odierna nel giudizio definito con il presente processo verbale di conciliazione ed, a tale titolo, intervengono nel presente atto;-----

q) il Tribunale adito, su richiesta delle parti, ammetteva C.T.U. tesa ad accertare e quantificare i lavori eseguiti dall'impresa edile TIZIO in favore dei coniugi CAIO-AGRIPPINA, nonché ad accertare l'esistenza e consistenza dei vizi e danni lamentati da questi ultimi determinando, ove riscontrati, il costo per l'eliminazione degli stessi; -----

r) la C.T.U. espletata quantificava in l. 244.585.915 (€ 126.318,08) l'importo dei lavori eseguiti dalla ditta TIZIO ed in € 3.000,00, la somma necessaria per l'eliminazione dei difetti di realizzazione riscontrati sull'immobile di proprietà dei coniugi CAIO-AGRIPPINA;-----

t) le parti intendono addivenire alla definizione bonaria della presente controversia e di ogni reciproca istanza;-----

Tutto ciò premesso e considerato, i comparenti, con il presente atto,

convengono

a titolo transattivo e a definizione della presente controversia, quanto segue:-----

1. Il sig. CAIO, in proprio ed in qualità di erede della sig.ra AGRIPPINA, in conformità delle scritture private del 30.09.98 e del 8.11.99, con l'espresso consenso del sig. FABIUS manifestato con la sottoscrizione del presente atto, dichiara di sostituire a sè il sig. TIZIO

Nei rapporti derivanti dal contratto preliminare di vendita del 7.9.90 avente ad oggetto i lotti di cui ai punti sub a) e b) delle premesse, ai sensi dell'art. 1406 e ss. cc., nonché in forza dell'art. 2 del preliminare di vendita del 7.9.90 (che recita *"Il signor FABIVS promette di vendere o di ~~f~~ür vendere, senza riserva alcuna, direttamente agli attuali proprietari ai signori coniugi CAIO-AGRIPPINA, che promettono di acquistare per sé o per persona a nominarsi in sede di stipula dell'atto pubblico "*).-----

2. Pertanto, gli effetti attivi di cui al richiamato preliminare del 7.09.90 stipulato tra il FABIVS ed i sigg.ri CAIO - AGRIPPINA sono ceduti e trasferiti dal sig. CAIO, nonché da SEMPRONIA, AELIA e CLAUDIA, in capo al sig. TIZIO. Nello specifico, in forza della intesa sub 1), il sig. FABIVS, con le più ampie garanzie di legge, vende al sig. TIZIO che accetta ed acquista nell'esercizio della propria impresa, le seguenti porzioni immobiliari:-----

2a) quota di 111/1000 sui suoli riportati nel catasto del Comune di Roma in località Tevere al foglio \*\*\* p.lle \*\*\*;

2b) quota di 133/1000 sui suoli riportati nel catasto fabbricati del Comune di Roma al fl. \*\*\* ,p.lle \*\*\*-----

3) la vendita interverrà alle seguenti condizioni:-----

4) Quanto su descritto viene trasferito negli attuali stato e consistenza, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come si possiede e si ha il diritto di possedere da parte del venditore in virtù di acquisto fattone con atto Notaio del \*\*\* rep. n. \*\*\* , registrato a \*\*\* il \*\*\* al n.\*\*\*-----

5. Il sig. FABIOUS garantisce che il suolo in oggetto è libero da privilegi , oneri e rascrizioni pregiudizievoli, prestando al sig. TIZIO garanzia di evizione, ad eccezione della trascrizione n. \*\*del\*\* a favore della parte acquirente eseguita in dipendenza di domanda giudiziale al fine di sentire dichiarare il trasferimento in suo favore dei suoli di cui ai punti sub. a) e b) suddetti ;

6. Il sig. TIZIO nulla versa o verserà' a titolo di prezzo della compravendita delle predette quote immobiliari, in quanto il prezzo concordato di lire 90.000.000, pari ad € 46.482,00, è stato già integralmente versato al sig. FABIOUS dai sigg.ri CAIO-AGRIPPINA

7. Il sig.FABIOUS, riconoscendo l'avvenuto pagamento del prezzo concordato di lire 90.000.000, rilascia al sig. TIZIO ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

-----

8. Il sig. TIZIO si obbliga a conferire mandato, senza alcun costo, alla X X X s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., con sede in \*\*alla Via \*\*, di procedere all'iter di approvazione definitiva del Piano Integrato anche sulla quota di proprietà acquistata.-----

9. Il sig. TIZIO si obbliga, ove il Piano Integrato di cui al punto e) delle premesse venga approvato, a:-----

9a) retrocedere tale quota di comproprietà in cambio della cessione di altro lotto, allocato nella stessa posizione prevista nei preliminari di vendita del \*\* e del \*\*, su cui sia possibile realizzare una villetta con volumetria residenziale di 706 mc, oppure - a scelta dello stesso TIZIO versare al sig. FABIOUS il corrispettivo in denaro per la maggiore volumetria realizzabile sulle quote oggetto della cessione di cui al punto 6-----

9b) dare mandato alla XXX s.r.l. di gestire la realizzazione del Piano Integrato ed, in particolare di curare la parte tecnica ed amministrativa fino al collaudo definitivo, contribuendo alle spese ed oneri scaturenti in proporzione ai diritti volumetrici acquistati e solo dopo l'approvazione del piano.-----

**10.** Il sig. TIZIO si obbliga ad accollarsi le proporzionali quote relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della Legge 10/1977.-----

**11.** Ove il "Piano Integrato" di cui al punto e) delle premesse non venga approvato entro la data del 31.12.2015, il sig. FABIUS si obbliga a corrispondere al sig. TIZIO, entro e non oltre il 15.01.2016, la somma di € 14.178,29 a fronte della perdita di volumetria realizzabile sui suoli promessi in vendita, pari a 118 mc (corrispondente alla risultante della differenza tra la volumetria di 705 mc, realizzabile alla data del preliminare sul suolo oggetto di trasferimento, e la volumetria oggi realizzabile di 587 mc).-----

**12.** Il sig. CAIO, in proprio ed in qualità di erede della sig.ra AGRIPPINA, sarà liberato dalle obbligazioni verso il sig. TIZIO scaturenti dal contratto preliminare solo dopo il perfezionamento del trasferimento da parte del sig. FABIUS della proprietà delle quote immobiliari di cui al punto sub 2a) e 2b) in favore di TIZIO.-----

**13.** Si allega certificato di destinazione urbanistica, dal quale risulta che il suolo in oggetto ricade in zona di "\*\*\*\*", rilasciato dal Comune di \*\*\*, prot. n.\*\*, che costituisce parte integrante e sostanziale, con la precisazione che da tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.-----

**14.** Gli effetti attivi e passivi della presente vendita, sono rispettivamente a favore e contro la parte acquirente da oggi stesso.-----

**15.** Il presente processo verbale costituisce titolo esecutivo.-----

16. Le imposte di bollo e registrazione del presente processo verbale graveranno esclusivamente sul sig. TIZIO.-----

17. Le parti tutte autorizzano la cancellazione della trascrizione, ai sensi dell'art. 2668 cod. civ, esonerando il Conservatore dei RR.II di\*\* da ogni e qualsiasi responsabilità.-----