

TRIBUNALE DI MACERATA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 20/2006 RGE

PROMOSSA DA

U.G.C. Banca Spa

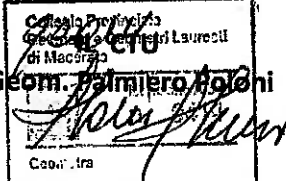
CONTRO



OGGETTO : SOSPENSIONE DELLA VENDITA DEI BENI DI CUI AL LOTTO N. 3 E VERIFICHE DI QUANTO CONTENUTO NELL'ESPOSTO IN ISTANZA .

RELAZIONE DEL CTU

Macerata li 25.11.2017


Geom. Palmiero Poloni
Cognome
Palmiero Poloni



In data 20.8.2016 il Dr. Luigi Reale conferiva incarico al sottoscritto di redigere una perizia per svolgere gli opportuni accertamenti ed approfondimenti tecnici insorti nella procedura esecutiva immobiliare n. 20/2006 RGE promossa da U.G.C. Banca Spa contro [REDACTED]

1.

In particolare lo scrivente veniva a conoscenza della controversia in essere tra gli esecutati [REDACTED]

Nella documentazione pervenuta si legge che :

"" - in data 19.7.2016, il professionista delegato alla vendita, Dr. Stefano Belardinelli, riceveva per conoscenza, a mezzo raccomandata a.r., plico contenente un esposto indirizzato alla Procura della Repubblica di Macerata ed al N.O.E. di Ancona presentato dai coniugi [REDACTED]

- gli stessi risulterebbero proprietari di una abitazione con annesso cortile e terreno posto a confine con la proprietà dei sig.ri [REDACTED] sita in Matelica in via Sainale n. 14 e rispondente al lotto tre (cioè foglio 70 particella 810 del Catasto Terreni);

- gli stessi sostengono che [REDACTED]: avrebbero costruito un fabbricato senza autorizzazione; avrebbero realizzato un'officina per la quale era stata presentata una istanza di condono per modifica della destinazione d'uso da agricolo ad artigianale, istanza non ancora definita; avrebbero realizzato un fabbricato nuovo ancora grezzo nel quale opera [REDACTED] e dove lavorano [REDACTED]; che non vi sarebbe corrispondenza tra il confine catastale e quello presente sui luoghi con problemi di rispetto delle distanze tra gli immobili degli esponenti e dei [REDACTED]; che vi sarebbe uno scarico di liquami superficiali senza fossa biologica imhof che andrebbe ad inquinare il pozzo e la falda acquifera di proprietà dei [REDACTED]; che vi sarebbe uno scarico di liquami organici e di altra natura nel terreno di proprietà degli esponenti provenienti dal bagno e dalla cucina costruita dai [REDACTED]; che questi ultimi sarebbero soliti verniciare i prodotti artigianali realizzati davanti al fabbricato grezzo, etc.;

Ad evasione dell'incarico ricevuto lo scrivente tecnico, dopo avere eseguito le opportune e necessarie indagini, effettuati i rilevamenti strumentali di rito espone quanto appresso.

Si premette che :

- i Sig.ri [REDACTED] sono comproprietari in parti eguali e pro indiviso di :



2



- fabbricato da cielo a terra con corte pertinenziale esclusiva sito in Matelica, Vocabolo Sainale, allibrato agli atti del vigente C.U. come segue :

- foglio 70 particella 810 - categoria D/1 (opificio industriale) - senza consistenza - RC € 1967,70 - piano Terra.

Tale censimento non è rispondente allo stato dei luoghi poichè in effetti, come si dirà in prosieguo, l'edificio insistente sulla particella 810 del foglio 70 del Comune di Matelica ha subito delle modifiche e degli ampliamenti configurabili anche come nuova costruzione che non risultano ancora agli atti del vigente C.T. e non sono allibrati al C.U.

L'indagine catastale sulla particella 810 del foglio 70 del Catasto Terreni del Comune di Matelica ci dice che :

- la particella 810 del foglio 70 del Comune di Matelica identifica al C.T. un cd ente urbano di mq. 3920 (tra coperto e scoperto).

La particella 810 si è originata in forza di tipo mappale del 28.01.1987 in atti dal 23.11.1995 (n.1.1/1987).

Si fa osservare che la situazione della mappa del C.T. non è aggiornata e non è conforme allo stato dei luoghi per mancata introduzione di alcuni manufatti dei quali si dirà in prosieguo.

Lo studio ha anche riguardato la ricerca e l'acquisizione dell'originario tipo di frazionamento redatto per la creazione della particella 85 (da cui proviene la particella 810) posta a confine delle proprietà [REDACTED]; il tipo di frazionamento in questione risale all'anno 1946.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI INSISTENTI SULLA PARTICELLA 810 DEL FOGLIO 70 DEL COMUNE DI MATELICA

Sull'area sita in Matelica località Sainale, in C.T. al foglio 70 particella 810 si elevano alcuni fabbricati che per chiarezza espositiva saranno chiamati A - B (B.1 e B.2.)

In particolare:

- il fabbricato A), monopiano, destinato a locali accessori e/o di servizio, con un piccolo w.c. e vano cucina posti all'interno dello stesso, edificato in mancanza di autorizzazione edilizia, sul limite della particella edilizia per la quale si chiede la verifica del confine.

 3



Forma geometrica : rettangolare

Dimensioni in pianta ml. 7,98 x per ml. 5,99

Area di sedime = mq. 47,79 circa

Struttura di elevazione (molto approssimativa) in blocchi di cemento.

Copertura con solaio in latero cemento e manto di coppi in laterizio.

Nell'ambito del progetto generale dell'intervento tale manufatto è destinato alla demolizione quando verrà completato il complesso edilizio nel suo insieme, prima comunque del rilascio del certificato di agibilità.

- l'edificio B), allo stato ancora al grezzo, di forma geometrica rettangolare, comprendente due corpi di fabbrica tra loro adiacenti dei quali l'uno (B.1) di un solo livello fuori terra e l'altro (B.2) di tre livelli fuori terra:

EDIFICIO B.1:

- piano terra
- superficie del piano dichiarata mq. 170,68 ad uso di laboratorio ;
- volume dichiarato in progetto mc. 682,72
- accesso da due porte carrabili poste al livello del piano terra;
- muratura di elevazione in tufo;
- solaio di copertura piano in latero cemento.

EDIFICIO B.2:

- piano seminterrato :
 - dimensioni in pianta (massimo ingombro), rilevate dal progetto: ml. 20 x ml. 16;
 - superficie dichiarata mq. 320
 - volume dichiarato del piano mc. 960
- piano terra :
 - superficie dichiarata mq. 320
 - volume dichiarato per il piano mc. 1.280
- terrazzo di mq. 100
- piano primo:

 4



- superficie dichiarata in progetto mq. 59,20 + 194,80 = mq. 254,00
- volume dichiarato in progetto mc. 643,56
- terrazzi per mq. 115,60
- piano secondo :
- superficie dichiarata in progetto mq. 183,90
- volume dichiarato per il piano mc. 496,53
- terrazzi per mq. 34,16

Per le destinazioni d'uso future dell'insieme si rimanda al progetto dell'opera.

Precisazioni :

- gli edifici B.1 e B.2 non sono dotati di servizi igienici.
- la rete fognante dell'edificio in corso di costruzione è da definire, non sono presenti scarichi di nessun genere.

STATO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo risultavano occupati ed utilizzati solo gli edifici A e B.1, sopra descritti; i [REDACTED] hanno dichiarato di essere stati nominati custodi.

ATTI AUTORIZZATIVI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Matelica sono stati rinvenuti i seguenti atti autorizzativi relativi alla costruzione dei manufatti sopra descritti:

- Licenza edilizia n. 126 del 25.10.1976 - vedi allegato - nessun elaborato grafico presente;
- Concessione edilizia n. 19 del 12.05.1981 - relativa alla costruzione di manufatto per allevamento conigli per uso familiare ;
- Condonò edilizio protocollo n. 3395 del 29.03.1986 - oggetto : cambio di destinazione da deposito attrezzi agricoli e allevamento conigli a officina meccanica e deposito prodotti finiti - superficie totale condonata mq. 154,31 + mq. 109,39 - pratica non ancora definita ma definibile;
- Concessione Edilizia n. 107 del 29/09/2001 - oggetto : esecuzione dei lavori di nuova costruzione ampliamento opificio artigianale;



*Handwritten signature*⁵

- Permesso di Costruire n. 04 del 23 gennaio 2006 - avente ad oggetto : rinnovo e variante alla concessione edilizia n. 107 del 29.09.2001 rilasciata per la costruzione ampliamento opificio artigianale.

Allo stato il permesso di costruire risulta scaduto ed è da rinnovare.

E' inoltre presente :

- nota del Comune di Matelica in data 27.4.2016, prot. n. 5148, indirizzata a [REDACTED] con la quale si dà "" comunicazione avvio procedimento amministrativo per emissione provvedimenti necessari alla rimessa in pristino delle opere eseguite in assenza di titoli abilitativi"".

Il Comune scrive : nel sopralluogo del 10.03.2016 il personale del Comune verificava la realizzazione di una costruzione risalente agli anni 70, realizzata con blocchi in cemento e parziale solaio di copertura in latero - cemento e parziale copertura in lamiera, al foglio 70 part. 810, senza aver rintracciato titoli abilitativi per la loro edificazione"" (leggasi in questo elaborato fabbricato A).

DANNI SISMICI

Da sopralluogo effettuato sull'edificio si rilevava che lo stesso risulta danneggiato dai noti eventi tellurici avvenuti nelle Marche nel 2016, nelle forme di rito il Comune di Matelica, previo accertamento da parte del personale della Protezione Civile, con apposita scheda FAST ha dichiarato l'inagibilità parziale dell'immobile, in particolare il manufatto B.2 (fabbricato comunque non utilizzabile perchè allo stato grezzo).

PROBLEMATICHE INERENTI LA DETERMINAZIONE DELLA LINEA DI CONFINE

Al fine di individuare la più probabile linea di confine tra la particelle 810 di proprietà dei fr.lli Traballoni e la particella 322 di proprietà dei coniugi [REDACTED] si è proceduto nel modo che segue.

In primo luogo si è ricercato presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Macerata il tipo di frazionamento che ha creato la originaria particella 85 del foglio 70 del Comune di Matelica, posta a confine con la proprietà dei ricorrenti.



Il tipo di frazionamento in questione ha prot. 571 n. 46 - 47 del 2 settembre 1946, estratto in copia autentica dall'Agenzia delle Entrate/Territorio di Macerata in data 19.10.2017 è allegato al presente elaborato peritale.

La particella 810 del foglio 70 del Comune di Matelica deriva da tipo mappale redatto in data 2.1.1987 con prot. 50914, anche quest'ultimo è stato estratto dall'Agenzia delle Entrate/Territorio di Macerata in data 16.10.2017 ed unito al presente elaborato peritale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si rilevava che lungo il confine tra le particelle esiste, per un tratto, una rete metallica sorretta da paletti in ferro che dicono ivi esistente da oltre quaranta anni, in effetti a vista si comprende che non è una rete metallica che è stata installata in epoca recente.

Nella prima ricognizione effettuata si è proceduto alla individuazione dei cd appoggi (spigoli di fabbricati) utilizzati per la determinazione, mediante allineamenti, della originaria linea di confine (vedasi frazionamento anno 1946), alcuni di detti fabbricati i cui spigoli sono stati utilizzati come appoggi oggi non sono più presenti a seguito di intervenute modifiche e/o per demolizione e ricostruzione degli stessi.

Nel caso in specie sono stati individuati alcuni punti che verificati sono stati ritenuti utilizzabili per la ricostruzione della più probabile linea di confine tra le proprietà

Nella fase successiva con uno strumento denominato GPS è stata rilevata la rete metallica esistente tra le particelle che allo stato funge, per un tratto, da linea di confine ed altresì individuata la linea di confine catastale con coincidente con detta rete.

I risultati ottenuti sono ricompresi nell'elaborato peritale che si allega alla presente relazione.

Gli scostamenti e/o le variazioni tra lo stato dei luoghi ed il confine catastale sono stati rilevati e le differenze sono oggi graficamente rappresentate e quantificate nell'elaborato peritale allegato alla presente perizia.

In buona sostanza si può dire che :

- la rete metallica presente sul posto, lato superiore verso la strada, si discosta dal confine determinato con le misure di cui infra di circa 55 cm , vedi punto n. 1, del grafico;
- la distanza tra il confine determinato e la rete metallica è all'incirca coincidente - vedi punto 2 del grafico - punto più vicino del confine al fabbricato di nuova costruzione - fabbricato che in quel punto dista, secondo le misurazioni effettuate, ml. 5,48 dalla linea di confine come da rilievo (

AN



al riguardo si segnala che la distanza minima dal confine per i fabbricati, secondo la normativa urbanistica vigente è pari a ml. 5,00);

- la situazione è diversa scendendo verso valle - punto 3 del grafico - dove la differenza tra il confine in essere da oltre quaranta anni e quello effettivo, risultante dalle misurazioni è di circa ml. 3,62 .

N.B. il confine è stato verificato per una lunghezza di circa ml. 122,89.

In definitiva si conclude che la rete metallica presente in loco da oltre quaranta anni non è la corretta linea di confine tra le proprietà [REDACTED]

RETE FOGNANTE

Dall'esame degli atti progettuali depositati al Comune di Matelica ed allegati alla Concessione Edilizia n. 4 del 23.01.2006, al capitolo "Conformità delle opere proposte alle previsioni del Regolamento Edilizio, d'Igiene e del T.U. delle Leggi sanitarie" leggiamo:

Scarichi Fognari

Progetto impianto fognante con sistema a dispersione nel terreno mediante sub - irrigazione (vedi relazione geologica)

Troviamo anche allegato, in quella data, a firma di uno studio geologico - tecnico un : "" Progetto impianto fognante con sistema a dispersione nel terreno mediante sub - irrigazione del fabbricato sito in loc. Sainale". Allegato: elaborato grafico denominato Schema Impianto Fognante.

Di quanto sopra allo stato nulla risulta realizzato.

Dicevasi che è presente un solo w.c. ed altresì lo scarico di una sorta di cucina nel manufatto da demolire (A).

Le acque di scolo vengono raccolte mediante tubazioni in pvc e indirizzate con una linea interrata che corre parallela al confine di proprietà verso un pozzetto di adeguate dimensioni chiuso con un coperchio di ferro, le acque che eventualmente dovessero tracimare dallo stesso vengono fatte defluire liberamente sul fossetto presente in loco verso il terreno di proprietà ex Traballoni e poi fatte disperdere.

Sulla problematica degli scarichi si osserva la modesta quantità delle acque derivanti dall'utilizzo saltuario del bagno e della cd cucina.



Nel corso dei sopralluoghi non si sono accertate nè verificate fuoriuscite di acque di nessun genere.

Il sistema di smaltimento delle acque dovrebbe essere senz'altro migliorato anche nell'immediato anche se è evidente che tutto deve essere riconsiderato, quando l'immobile verrà acquistato in sede di asta giudiziaria, con un attento progetto volto a definire tutta la futura rete fognante e gli scarichi per tutti i tipi di acque prodotte ivi comprendendo anche il sistema di smaltimento delle stesse secondo le norme in vigore.

Infine lo scrivente CTU espone che nel corso dei sopralluoghi non ha mai notato che i fratelli [REDACTED] abbiamo provveduto ad effettuare opere di verniciatura di manufatti dagli stessi realizzati, quanto lamentato però può essere accaduto.

DISTACCHI DEL MANUFATTO DAL CONFINE

E' stata verificata la distanza presente sul luogo tra l'edificio di proprietà dei [REDACTED] ed il confine dell'area di proprietà degli attori.

Nel punto più vicino al confine tra le due proprietà la misurazione effettuata, volta ad individuare la linea di confine effettiva, rileva che il fabbricato è posto a ml. 5,48 circa.

OSSERVAZIONI DEL CTP - Dr. Ing. Thamel Marini

Nel corso del sopralluogo effettuato il giorno 24.10.2017 era presente (vedasi verbale allegato) il CTP dei [REDACTED] il quale consegnava allo scrivente una memoria datata 13.07.2015, allegata alla presente relazione ed indirizzata all'Avv. Claudio Cicconi di Camerino.

In tale pro - memoria l'Ing. Marini testualmente scrive :

"" Il catasto in Italia non è probatorio.

La rilevazione catastale può costituire solo un elemento di prova in fase di giudizio.

Nella fatti in specie sopra rappresentata risulta evidente la preesistenza di un confine fra i due fondi con termine, rappresentato da una rete metallica posizionata dagli allora proprietari del fondo limitrofo.



Nei 40 anni circa tutte le attività dei proprietari confinanti si sono svolte considerando tale linea come confine.

E' parere dello scrivente che la preesistenza di tale elemento costituisca condizione prevalente rispetto ad una rilevazione strumentale che si basa su elementi catastali affetti da vari errori. ""

Dunque il CTP intende concludere dicendo che il confine tra le proprietà è rappresentato dalla rete metallica esistente sul posto.

Vale qui la pena ricordare che nel corso del sopralluogo è stato anche consegnato al sottoscritto la copia di un ricorso, presentato avanti il Tribunale di Macerata, per reintegra nel possesso (art.1168 c.c. 669 bis e 703 c.p.c.) promosso da [REDACTED] contro i Sig.ri [REDACTED]

In accoglimento alla richiesta formulata il Giudice, dr. Luigi Reale, scrive :

- fondato e quindi da accogliersi, il ricorso presentato da [REDACTED], a mezzo del quale viene lamentato il sofferto spoglio del possesso del fondo rustico sito in Matelica - MC - e distinto al N.C.T. di detto comune al fg. 70 p.lle 124,232, 85 ad opera di [REDACTED], i quali proprietari del confinante fondo, hanno abbattuto la recinzione metallica ed il sottostante muretto in laterizio, che delimitava le due proprietà.

Rilevato che nel caso che occupa la recinzione abbattuta, edificata oltre quarant'anni or sono di comune accordo dagli odierni resistenti e da [REDACTED], nonno dei ricorrenti, consentiva il libero e pacifico godimento del dante causa dei ricorrenti medesimi dell'intera porzione di fondo delimitata dal muro stesso, comprese le porzioni che i resistenti assumono essere in loro proprietà poste oltre il detto muro;

- ritenuto che il muro di recinzione costituisce pertinenza ed accessorio del fondo, va concluso che il possesso del fondo implichi anche il possesso del muro; per l'effetto, l'abbattimento del muro integra lesione del possesso (spoglio violento) del fondo, siccome lamentato dai ricorrenti;

- ritenuto quindi che in accoglimento della domanda possessoria debba provvedersi alla rimessione in pristino dei luoghi al fine di consentire ai ricorrenti l'esercizio del possesso nella misura e nei modi antecedenti il sofferto spoglio.

Si segnala ancora che il giorno 31.10.2017 lo scrivente CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo per la verifica e la misurazione di alcuni punti di controllo con strumento denominato GPS.

Lo scrivente telefonicamente aveva invitato a presenziare il CTP di parte dei Sig.ri [redacted], il quale ha assistito alle operazioni de quo.

CONCLUSIONI

In definitiva il confine tra i fondi dei [redacted] presenta delle differenze delle quali si è detto sopra e per le quali si rimanda all'allegato grafico dimostrativo.

Se il confine come scrive altro Magistrato è da considerarsi, per un tratto, la rete metallica sostenuta da paletti in ferro, esistente il loco da oltre quarant'anni, si è creato un frustolo di terreno ricompreso tra la linea di confine ritenuta tale e quella effettiva (vedi elaborato grafico porzione colorata in verde) che dovrebbe essere frazionato nei modi in uso, allo stesso dovrebbe essere attribuito un nuovo identificativo catastale con indicazione della superficie ed acquisito dalla procedura nelle forme ritenute più idonee.

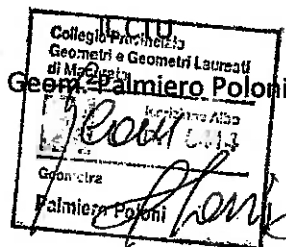
Tale nuova particella catastale dovrebbe essere poi fusa con la restante proprietà Traballoni quale ampliamento della corte già esistente (leggasi particella 810).

Si segnala ancora che l'edificio A) dovrà essere demolito.

Per le altre problematiche sollevate dagli attori si rimanda ai rispettivi capitoli.

Tanto si doveva

Macerata li 25.11.2017



ALLEGATI:

- copia verbale di sopralluogo del 07.10.2016 ;
- copia verbale di sopralluogo del 24.10.2017;
- copia tipo di frazionamento del 2.9.1946 ;
- copia tipo mappale del 28 novembre 1986 prot. n. 50914;
- visura catastale C.T. per immobile fg. 70 particella 810 (E.U.);
- estratto di mappa C.T. del Comune di Matelica foglio 70 particelle 810 - 322;
- visura catastale C.U.;
- copia planimetria catastale presente agli atti del C.U.;
- elaborato grafico redatto dal CTU - rilievo - libretto misure e differenze;
- copia licenza edilizia n. 126 del 25.10.1976;
- copia concessione edilizia n. 19 del 12.05.1981;
- copia domanda di concessione in sanatoria n. 3395 del 29.3.1986;
- copia elaborato grafico allegato a detta richiesta;
- copia concessione edilizia n. 107 del 26.09.2001;
- copia concessione edilizia n. 4 del 23.01.2006;
- copia tavola grafica riguardante la distribuzione dei fabbricati sul terreno;
- copia nota del Comune di Matelica in data 27.4.2016 prot. n. 5148;
- copia documentazione consegnata allo scrivente dal CTP Dr. Ing. Marini in data 24.10.2017 con allegata una documentazione fotografica in bianco e nero riguardante lo stato dei luoghi prima della rimozione di parte della rete metallica;
- copia ricorso per reintegra nel possesso ;
- copia accoglimento istanza in data 12.4.2016;
- immagine satellitare del sito;
- copia documentazione fotografica predisposta dal CTU.

AW