

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI****RELAZIONE IN MERITO AL SUB. 3, PART. 395, FOGLIO 20 CATASTO FABBRICATI**

Procedura esecutiva N. R.G. **117/2024**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Creditore procedente: ISEO SPV SRL – DOVALUE S.P.A.

Debitore esecutato: XXXXXXXXX

La sottoscritta SIMONA GALIE' (c.f. GLASMN72R71H211T), residente in Contrada Montecanepino n. 193 – 62018 Potenza Picena (MC), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con n. A1064, nominata quale esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 117/2024 R.G. del Tribunale di Macerata con provvedimento del G.E. Dott. Umberto Rana del 03/03/2025, comunicato a mezzo PEC in data 10/03/2025, relativa agli immobili di proprietà del Sig. XXXXXXXXX, ubicati nel Comune di Loro Piceno (MC) in Contrada Grazie Fiastra n. 431 – int. 3, effettuava un primo sopralluogo in data 17/04/2025 ed un secondo sopralluogo in data 18/10/2025, a seguito di accesso agli atti presso gli Uffici comunali e l'ex Genio Civile della Provincia di Macerata, come da verbali di accesso del Custode giudiziario agli atti, effettuando parziali rilievi metrici e fotografici sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Relativamente all'area ubicata al piano terra del fabbricato in oggetto, catastalmente identificata al Foglio 20, Particella 395, Sub. 3, bene comune non censibile dal 17/02/2006 con atto di costituzione del 17/02/2006 Pratica n. MC0017132, che risulta fra i beni ricompresi nella procedura esecutiva in oggetto, rappresenta quanto segue.

La corte (Sub. 3) sulla quale affaccia l'appartamento (Sub. 5) di proprietà del Sig. XXXXXXXXX, come sopra identificato, è uno spazio comune del fabbricato e non una corte esclusiva di proprietà dell'esecutato. Risulta tuttavia recintata su tutti i lati ed accessibile solo dall'interno dell'appartamento o attraverso un cancello, ubicato a lato dell'ingresso principale dell'appartamento, con chiavi in possesso dell'esecutato e degli occupanti dell'immobile, come da dichiarazioni di questi ultimi in sede di sopralluogo. E' quindi di fatto utilizzata come una corte esclusiva.

Su porzione di tale corte comune è stata inoltre realizzata una piscina in forza della Denuncia di inizio di attività edilizia N. prot. 6070 del 08/08/2006, intestata alla ditta XXXXXXXXX, ad oggetto "*Realizzazione di piscina prefabbricata privata*", presentata il 08/08/2006 con il n. prot. 6070 di protocollo. Il Sig. XXXXXXXXX, dichiara di presentare istanza in qualità di proprietario dell'immobile distinto al Foglio 20, Particella 395, sub. 5 (appartamento ubicato al piano terra). Il Progettista e Direttore dei Lavori Geom. Morichetti Mauro (n. 739 del Collegio Geometri della Provincia di Macerata) assevera per le opere in oggetto la conformità edilizia ed urbanistica nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Di fatto, la piscina è stata realizzata su parte comune del fabbricato identificata al Foglio 20, Particella 395, sub. 3 (Bene comune non censibile), peraltro già individuata alla data di presentazione della pratica in oggetto, e non su corte esclusiva di proprietà della ditta XXXXXXXXX in quanto l'immobile di cui al Foglio 20, Particella 395, sub. 5 ne risulta privo. Inoltre, alla data di presentazione della citata denuncia di inizio di attività edilizia, l'immobile ubicato al piano primo e identificato catastalmente al Foglio 20 Particella 395 sub. 7, a seguito di atto di compravendita del 26/07/2006, risultava già di proprietà di terzi e quindi con diritti sulle parti comuni del fabbricato. La ditta XXXXXXXXX, quindi, non aveva titolo esclusivo per la presentazione della pratica in oggetto. Allo stato attuale la piscina, realizzata su parte comune del fabbricato, è alimentata e gestita dagli impianti idraulico ed elettrico afferenti all'appartamento al piano terra di cui al Foglio 20, Particella 395, sub. 5 oggetto di esecuzione immobiliare e le componenti principali

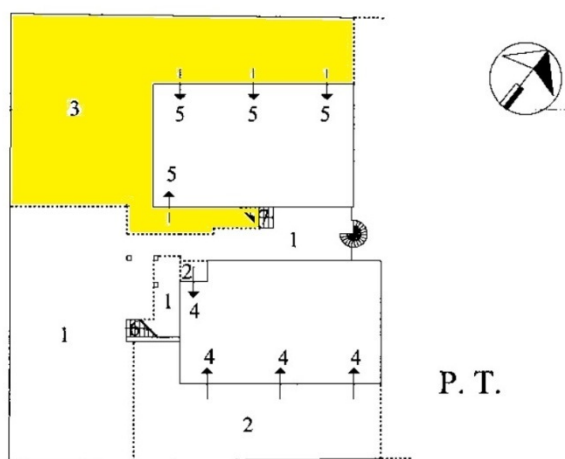


degli impianti di alimentazione e gestione della piscina sono collocati in un locale abusivo (non sanabile) ubicato al piano primo sottostrada, comunicante con il garage identificato al Foglio 20, Particella 395, sub. 9 oggetto di esecuzione immobiliare.

I titoli edilizi depositati presso gli uffici comunali riguardanti la realizzazione dell'intero fabbricato non individuano tale corte come esclusiva per l'appartamento ubicato al piano terra di proprietà dell'esecutato (Foglio 20, Particella 395, Sub. 5). Con atto di compravendita, stipulato il 30/03/2007 a firma del Notaio Cerreto Alessandra con sede a Corridonia (MC) al n. 17447 di repertorio - raccolta n. 3842, trascritto il 02/04/2007 a Macerata ai nn. RP 3414 - RG 5465, la società XXXXXXXXXXXX, come sopra identificata, ha venduto al debitore esecutato, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto: Foglio 20, Particella 395, Sub. 5 (appartamento) – 9 (garage) – 13 (cantina). Nello stesso atto di compravendita l'appartamento di cui al Sub. 5, all'epoca in corso di definizione, è indicato come "*confinante con: corte comune per tutti i lati*" e si precisa che la vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile veniva a trovarsi "*con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, così come per legge e destinazione, quali in particolare la particella 395 sub 3, corte e loggia*".

Le ispezioni effettuate dallo scrivente perito relativamente al Foglio 20, Particella 395, sub. 3, sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni, non hanno individuato atti di compravendita relativi a tale corte, né a favore dell'esecutato né a favore di terzi.

Si riporta di seguito un estratto dell'elaborato planimetrico catastale riferito al Foglio 20 Particella 395 con evidenziato il subalterno in oggetto ubicato al piano terra:



Valutata la documentazione in atti e considerato lo stato dei luoghi come accertato in sede di sopralluogo, lo scrivente perito ha ritenuto di dover escludere l'immobile identificato al Foglio 20, Particella 395, Sub. 3, che pure risulta fra i beni ricompresi nella procedura esecutiva in oggetto, dalla perizia di stima del compendio pignorato in quanto trattasi di parte comune e indivisibile del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferitomi.

Potenza Picena (MC), lì 21/12/2025

Il perito  
Ing. Simona Galie'

