

COMANDO del TRIBUNALE di MC	Giudice	Dott. Jonata TELLARINI		
AFFARE/contenzioso	Esecuzione Immobiliare	REG	234/2021	civ

OGGETTO	RISPOSTA AI QUESITI E STIMA
---------	-----------------------------

Il sottoscritto PRIMUCCI geom Lino C.F. [redacted]
P. IVA [redacted] nato a [redacted] (MC), con studio in APIRO (mc), indirizzo
mail lino.primucci@gmail.com, indirizzo PEC linoprimucci@pec.it e cell.: [redacted], nominato
consulente esperto con ordinanza in data 19/12/2022, in relazione a quanto in appendice ed
ordinato dal Giudice adito ai fini di Giustizia,

PREMETTE

- 1) L'indagine riguarda un immobile distinto nel comune di Corridonia, via Santa Maria, distinto al foglio 49 particella 84 sub 1, cat. A2, piano Terra, sottostrada 1 e primo e foglio 49 particella 84 sub 2, cat. C6, piano sottostrada, attualmente cointestato, per quote diverse, a tali:
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- 2) le risposte ai quesiti verranno sistematicamente sviluppate in forma sinottica rispetto alla proposizione, quand'anche appaiano ripetitive;
- 3) per non appesantire la relazione gli allegati dimostrativi e documentali verranno allegati distintamente, opportunamente suddivisi per appartenenza.
- 4) Ovviamente, analizzando i vari fascicoli allegati si troverà riscontri inerenti tutti i quesiti, inevitabilmente concatenati e ~~giustificati~~ per una corretta valutazione dello studio eseguito

ESPONE

QUESITO 1 (fasc 1 e 4)

Si tratta di un'unità abitativa (numero civico 72) + garage (numero civico 70) in via dei Sibillini in Corridonia, appartenenti ad un più vasto condominio a schiera, con cui ha una parete contigua od in comune (lato ovest), condominio che non risulta formalmente costituito, come abitudine nel maceratese per questo genere di strutture.

L'unità interessata è composta da un piano seminterrato con accesso indipendente, attualmente adibito a deposito/garage, un piano rialzato adibito a soggiorno/cucina, bagno di servizio e scala di accesso al piano superiore adibito al pernottamento con tre camere, un ampio servizio igienico e due terrazzi.

Dal piano rialzato si accede sia al garage seminterrato per tramite di una scala interna, sia al cortile esterno di entità maggiore rispetto a quella indicata in catasto, di cui si scriverà appresso.

QUESITO 2 (fasc 1 e 2)

I beni pignorati sono quelli che insistono sul mappale 84 del foglio 49 del Comune di Corridonia, diviso in subalterni 1 e 2,

Consistenza: sub 1 Cat A2 classe 2, vani 6,5 di totali mq 153 e mq 142 escluse le aree scoperte (non si conteggia il mapp 556 posseduto di fatto), rendita € 621,04 ;
sub 2 cat. C/6 classe 2 consistenza 66 mq e mq 87 comprese aree scoperte, rendita € 85,22



Coerenze: dagli atti giudiziari estratti si legge la coerenza del pignoramento con gli atti catastali ad oggi esistenti;

l'incoerenza del possesso reale con l'allineamento catastale in quanto la particella 556, ad esempio, pur recintata e dichiarata di proprietà negli atti urbanistici, non risulta intestata. La stessa conformazione planimetrica generale ([redacted]) non è allineata con tipo mappale adeguato alla conformazione dell'immobile. Anche le planimetrie catastali (Docfa) andrebbero aggiornate, seppure per modeste variazioni (eliminazione bagno pt ed attivazione di nuovo al seminterrato). E' sparita la particella 567 mensionata nell'atto appresso indicato, probabilmente per confusione, essendo intestata a tali [redacted] ma di fatto in possesso ai proprietari della particella 557 a nord.

Provenienza: con atto del Dott. [redacted] in data 13/09/1982 rep 5 822/1081 reg a Macerata il 24/09/1982 n.9526 reg gen e n.6668 reg particolare, i sigg. ri [redacted] nato a [redacted] [redacted] acquistavano i seguenti beni, in regime di comunione dei beni:

"casa di civile abitazione costituente un unico fabbricato unifamigliare...attualmente in via dei Sibillini n.72, composta da garage, ripostigli ed accessori al piano primo sottostrada; da soggiorno, cucina e wc al piano terra; da tre vani e bagno al piano primo...e da annessa corte di mq. 191...con l'indicazione del foglio 49 numeri 84 e 567; sorge sul terreno foglio 49 n. 84 e particella 567 di complessivi mq. 253 fra coperto e scoperto.." . Quanto ai metri quadri corrisponderebbero con l'attuale particella 84, escluse le particelle 567 in uso a terzi e la 556 in uso ai debitori, come appena sopra scritto.

Confini:

a nord con strada pubblica;

a ovest con le seguenti proprietà risultanti dalle visure catastali: n. 567 area intestata [redacted] n.557 [redacted];

ad est con la particella 556 intestata a [redacted] e [redacted] (area in realtà in possesso dei pignorati), a seguire la particella 1078 (ente urbano) in ditta [redacted] a seguire ancora il n. 347 in ditta [redacted]

a sud con la particella 305 in ditta [redacted] particella 348 (per la sola parte posseduta ma non intesta ai debitori) in ditta [redacted] di [redacted].

Titolarietà attuale dei beni pignorati (Corridonia foglio 49 n. 84 sub 1 e 2)

[redacted] per 1/6

[redacted] per 1/6

[redacted] per 4/6;

Diritti Reali ed oneri gravanti sull'immobile pignorato (per evitare confusione si omettono, ovviamente, le trascrizioni per debiti estinti e/o cancellati ed anche quelle che risultano sovrapponibili, tra la ricerca nominativa e quella relativa all'immobile, il tutto è comunque leggibile sulle visure allegate):

- 1) Iscrizione ipotecaria n. 6629 reg generale e n. 1647 reg particolare, presentazione n.70 del 18/04/2008, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo venticinquennale di capitale 170.000,00 €, oltre interessi al 5,8%, per un totale di € 255.000,00, a favore della [redacted] con [redacted];
- 2) Ipoteca Giudiziale (Tribunale di Ascoli Piceno) reg generale 8549 e particolare 1091 del 02/07/2019, presentazione n.19, Atto Giudiziario per Decreto Ingiuntivo, capitale €



300,95 ed un totale di € 1000,00, a favore di [REDACTED], di [REDACTED].

- 3) Atto esecutivo Cautelare reg. gen 293 e 213 particolare del 10/01/2022, presentazione n.8, atto giudiziario del 25/11/2021 rep 3057/2021 Ufficiali Giudiziari di Macerata, a favore di [REDACTED], per la complessiva somma di € 10967,40

Condizioni peculiari delle iscrizioni contro sono meglio indicate nella documentazione allegata, estratta dalla conservatoria dei registri immobiliari.

QUESITO 3

L'identificazione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è formalmente corretta ed individua l'intera consistenza dell'edificio de quo ma va ribadito quanto scritto nelle precedenti risposte, da cui emerge la confusione di numerazione originaria circa la particella 567 ed al possesso della 556 ma il n. 84 del f.49 attuale individua bene e concretamente la proprietà pignorata, nonostante le variazioni formali da eseguire in futuro:

QUESITO 4

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è stata esatta e conforme ai passaggi di proprietà degli ultimi venti anni, fino alla morte del sig. [REDACTED] avvenuta il 20/10/2022, per cui, ad oggi, andrebbe seguita la denuncia di successione per morte del comune dante causa di [REDACTED], da cui deriverà una diversa quota di proprietà;

QUESITO 5

Si riportano gli estremi delle singole iscrizioni ipotecarie sull'immobile (vedi anche quesito 2 e fasc 2 con documentazione)

- Iscrizione ipotecaria n. 6629 reg generale e n. 1647 reg particolare, presentazione n.70 del 18/04/2008, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo venticinquennale di capitale 170.000,00 €, oltre interessi al 5,8%, per un totale di € 255.000,00, a favore della [REDACTED];

- Ipoteca Giudiziale (Tribunale di Ascoli Piceno) reg generale 8549 e particolare 1091 del 02/07/2019, presentazione n.19, Atto Giudiziario per Decreto Ingiuntivo, capitale € 300,95 ed un totale di € 1000,00, a favore di [REDACTED];

- Atto esecutivo Cautelare reg. gen 293 e 213 particolare del 10/01/2022, presentazione n.8, atto giudiziario del 25/11/2021 rep 3057/2021 Ufficiali Giudiziari di Macerata, a favore di [REDACTED], per la complessiva somma di € 10967,40;

QUESITO 6 (fasc. 4) – sul punto si predisposizione anche fascicolo separato, come chiesto dal Giudice col quesito 16

A seguito di regolare accesso agli atti ed al rilascio della documentazione tecnico/urbanistica, avvenuto il 15/04/2023 da parte del Comune di Corridonia (dopo reiterate inviti a provvedere), la posizione dell'immobile pignorato risulta la seguente:



- Esso fu costruito con licenza edilizia rilasciata in data 22/09/1973, pratica 586/765, per la realizzazione di "casette a schiera tipo 3", da parte di [redacted], a cui fece seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 23/09/1982, a seguito della richiesta dei sigg.ri [redacted]
- in data 04/02/2008 il sig. [redacted] a nome anche degli altri comproprietari, avanza richiesta per ottenere il permesso di costruire per ristrutturare l'edificio e cambiare la destinazione d'uso del piano seminterrato;
- in data 18/12/2008, prot. 190, il responsabile del servizio urbanistica rilascia una autorizzazione paesaggistica multipla: a) in sanatoria per difformità alla Concessione edilizia 589/1973, b) per la ristrutturazione dell'edificio, come richiesto con la domanda, a cui vennero allegati disegni perfettamente rispondenti allo stato attuale dello stabile.

Alla richiesta del 04/02/2008 non fece seguito alcun permesso di costruire e si intende, perché la variazione d'uso al piano seminterrato non fu mai realizzata. Ne consegue che il disegno allegato alla detta richiesta, rispecchiando lo stato attuale, potrebbe essere legittimato dagli atti pregressi, soprattutto quello di abitabilità del 1982, di cui non è dato conoscere gli allegati, non avendoli prodotti l'ufficio preposto e, quindi, se ne dedurrebbe la regolarità urbanistica.

Quanto al terreno, trattasi di lotto già edificato su lottizzazione convenzionata, nei limiti degli indici di fabbricabilità che risulterebbero raggiunti, salvo le agevolazioni del cosiddetto piano casa, che permette ampliamenti dal 20 al 40 % a seconda del tipo di intervento, rappresentando esso una variante al piano regolatore.

DIFFORMITA' (NON NECESSARIAMENTE ABUSIVE) TRA LA LICENZA ORIGINARIA E LO STATO DI FATTO.

E' questione giurisprudenziale se l'approvazione del progetto inoltrato nel 2008, in sede di autorizzazione paesaggistica in sanatoria, sia da ritenersi autorizzazione edilizia, non avendo il Comune adottato provvedimenti sanzionatori, il che fa supporre la regolarità dello stato dell'edificio come rappresentato e l'approvazione tacita, non solo del progetto ma anche delle modeste difformità tra il progetto originario e quanto oggi esistente, come riscontrabili dal raffronto dei disegni allegati nel fascicolo.

Altra questione giurisprudenziale di non secondaria importanza è se l'abitabilità del 1982, a 9 anni di distanza dalla costruzione dell'immobile, sia da ritenersi anch'essa sanatoria, dal momento che le difformità in seguito elencate non possono o non sembrano poste in essere essere di recente ma, bensì, all'epoca della costruzione dello stabile o poco dopo.

Difformità (non necessariamente abusi):

al piano seminterrato:

- diversa conformazione del terreno circostante con eliminazione di selciati, scale e, stranamente, con maggiore rinterro, tale da comportare la realizzazione di muri di sostegno del terreno che hanno creato degli ariatori e cielo aperto (a vantaggio della salubrità) sui lati ovest e sud;
- diversa divisione interna al fine di realizzare un bagno originariamente non specificato;
- lieve ampliamento del locale tecnico seminterrato della caldaia, in luogo della prevista scalinata.

Al piano rialzato

- eliminazione di divisori interni per dare maggiore spazio al soggiorno;
- diversa insignificante conformazione a terra dell'ingresso sul lato est;



al piano primo

- Diversa divisione interna, al fine di eliminare sprechi di spazio per disimpegni ultronei, mantenendo l'entità della cubatura ed eliminando un bagno.

NOTE

Allo scrivente appaiono modifiche e variazioni entro limiti della tolleranza (2%) e comunque entro i limiti di fattibilità urbanistica ed è quindi forte la convinzione che, semmai, un formale accertamento di conformità andrebbe ricondotto ai minimi edittali.

A titolo indicativo l'eventuale sanatoria non dovrebbe superare sanzioni per complessivi € 2000,00, ai sensi del DPR 380/2001 e succ. mod ed integrazioni, salvo che non siano necessarie le verifiche dei muri di contenimento, qualora siano stati realizzati successivamente al 2008, epoca di entrata in vigore nella Regione Marche delle normative antisismiche di cui alla legge 64/74 più rigide per spinte di terreni su muri la cui altezza del terreno a tergo deve essere inferiore a 2,5 m;

- inclinazione media del terrapieno sull'orizzontale < 15°;
- non siano presenti carichi permanenti direttamente agenti sul cuneo di spinta;
- l'eventuale collasso non pregiudichi il funzionamento di infrastrutture viarie esistenti a monte o a valle.

Il Comune di Corridonia, forse per errore, mi ha rilasciato copia di una concessione edilizia in sanatoria che riguarda altra proprietà (particella 557, via dei Sibillini 66-68 contigua alla n.84)) che produsse per mera dimostrazione delle difformità abitudinarie,

Si rimanda ai chiari disegni allegati.

QUESITO 7 (fasc 3)

Come da certificazione del Comune di Corridonia, lo stato di famiglia di [REDACTED] fino alla Sua morte, avvenuta il 30/10/2022, risultava composta, oltre che dal predetto, dai seguenti signori meglio identificati negli allegati:

- Figlio [REDACTED]
- Figlio [REDACTED]
- Nipote [REDACTED]
- Nipote [REDACTED]
- Nipote [REDACTED]
- Nuora [REDACTED], coniuge [REDACTED]

De visu ho potuto accertare la presenza dei sigg.ri [REDACTED], che mi hanno accolto molto cordialmente il giorno 23/03/2023 e quindi non si hanno elementi per contraddire l'uso dello stabile da parte della famiglia come sopra composta.

QUESITO 8

Dall'analisi temporale dei diritti spettanti, partendo dall'atto di compravendita del 1982 citato nella risposta al quesito 2, i sigg.ri [REDACTED] acquistarono l'intera consistenza in regime di comunione dei beni e quindi, alla morte di



avendo diritto al 50% dell'intero, divenne proprietario per 4/6 dello stabile, per 1/6 ed per il restante 1/6.

Ciò, per quanto risulta dallo studio documentale precedente e propedeutico, fino alla morte del Sig. la cui denuncia di successione non sarebbe ancora stata inoltrata, né si ha notizia di rinuncia all'eredità.

Chiaro che eventuali atti concludenti di accettazione all'eredità muterebbero, ope legis, ed in assenza di testamento, le quote di diritto sui beni pignorati così: 3/6 (1/2) 3/6 (1/2).

Non risultano altri diritti reali iscritti nei pubblici registri e/o certificati.

QUESITO 9

Il debitore esecutato ha semplicemente ereditato la proprietà di cui trattiamo, mentre i propri danti causa acquistarono in regime di comunione dei beni, come più volte scritto e documentato;

QUESITO 10

Come descritto per il precedente quesito 5, qui da intendersi riprodotto integralmente, le ipoteche ed iscrizioni inerenti il bene oggetto di pignoramento sono quelle ivi elencate, che seguono ovvi diritti e doveri ereditari, indipendentemente dall'esecutato processuale attuale.

Tali ipoteche ed iscrizioni non inficiano la potenzialità edificatoria, né comportano limitazioni e/o altri vincoli di natura storico-artistica, peraltro superati dal rilascio di autorizzazione paesaggistica di cui infra.

QUESITO 11

Non risultano, allo stato, formalità o vincoli che dovrebbero essere cancellati.

QUESITI 12 e 13

STIMA

Questo studio usa eseguire le stime delle costruzioni edilizie partendo da dati incontestabili che sono i costi medi di esecuzione al metro quadro e per tipologia costruttiva, il cui valore complessivo verrà aumentato o decurtato in funzione delle vetustà e delle peculiari situazioni riscontrate in loco, non esclusa l'appetibilità o meno dell'immobile, dovuta al potenziale trasformazione per usi diversificati.

Nel nostro caso la vocazione principale dell'unità trattata è abitativa con media appetibilità dovuta alla contiguità con il centro urbano ed una buona viabilità; all'esistenza di una pur minima coibentazione; agli infissi in legno con doppio vetro; all'impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa; all'allaccio con la condotta del gas (attualmente interrotto); alla possibilità di fruire di un giardino ed altre aree a cielo aperto nel seminterrato.

Anche gli schemi progettuali sono interessanti, come la struttura che, rapportati all'epoca del 1973, sono semplici ma funzionali e resistenti.

Si tratta di muratura portante in blocchi di laterizio e solai in latero-cemento con funzione scatolare, senza grandi luci e quindi con maggior garanzia di sicurezza.

La struttura ha ben resistito a tre terremoti e non presenta alcun sintomo di sofferenza o lesione, nemmeno sulle finiture e quindi si procede così, sulla base degli elementi progettuali e di fatto esistenti, considerando le superfici v.p.p. e compreso il costo di acquisto del lotto in zona lottizzata:

edificio integro

Piano	Destinazione	Mq	Costo/mq	Valore Virt.	V Reale	Motivo +/-
-------	--------------	----	----------	--------------	---------	------------



1 SS	Garage e dep	66	500	33.000	24.750	vetustà
T e 1°	Abitazione	142	1280	181.760	136.320	vetustà
Valore edificio intero € 161.070						

Divisione per valore quota esecutato

Quota 1

Piano	Destinazione	Mq	Costo/mq	Valore Virt.	V Reale	Motivo +/-
1 SS	Autorimessa Esecutato	33	500	16.500	<u>12.000</u>	Vetustà e servitù

Quota 2

1 SS	Resto del piano	33	500	16.500	11.550	
T e 1°	Abitazione	142	1280	181.760	127.232	
Totale						€ 138.782

Nota $138.872 + 12.000 = 150.872$ con una differenza di € 10.198 che rappresenta la diminuzione di valore dell'edificio se rimanesse integro.

E' superfluo ricordare che esistono altre formalità debitorie ricadenti sull'immobile e che quanto appena eseguito in relazione al solo esecutato appare anacronistico.

Giova anche ricordare che, ove fosse necessario, sarebbe possibile la divisione dello stabile in altre forme e valori che, almeno in questa fase, nessuno chiede.

Si allega pianta con evidenziato in giallo l'ipotetica divisione per la quota 1 esecutata, con la nota che sulla rampa di accesso all'autorimessa (linee oblique) andrà istituita una servitù di passaggio a favore della quota 2, al fine di consentire l'accesso alla centrale termica.

QUESITO 14

Si allega fascicolo specifico con l'avvenuta redazione dell' APE, redatto sulla base degli elementi progettuali e riscontrati in loco, facendo presente che attualmente la linea del gas è disattivata ma ciò non inficia il valore dell'elaborato in produzione.

QUESITO 15

Si provvederà nei termini imposti.

QUESITO 16

Si allega fascicolo a parte, contenente disegni dello stato attuale e di progetto originario, in maniera da poterli raffrontare, il tutto meglio illustrato con relazione allegata.

Spero di aver ben interpretato la volontà del Giudice.

Con Osservanza.

Apiro-Macerata, 10/06/2023

il consulente giudiziario



www.ck12.org

www.ck12.org

www.ck12.org

www.ck12.org

www.ck12.org

www.ck12.org