

Tizio, il 26 ottobre del 2013, dopo alcuni sopralluoghi, alla presenza dell'agente immobiliare e di un proprio tecnico di fiducia, con rogito notarile stipulato dinanzi al notaio dr. Preciso, acquista da Mevio la piena proprietà di un appartamento, al piano primo di un antico palazzo nobiliare, nel centro storico del Comune di Marca Montana, al prezzo di Euro 180.000,00, di cui Euro 80.000,00 pagati con propri risparmi ed Euro 100.000,00 derivanti da un mutuo ventennale, garantito mediante ipoteca sull'immobile oggetto della compravendita.

L'appartamento acquistato da Tizio, per viverci insieme alla moglie ed ai due figli di 6 ed 8 anni, dopo gli eventi sismici che hanno gravemente colpito il Comune di Marca Montana, tra ottobre 2016 e gennaio 2017, ha subito danni che lo hanno reso inagibile per cui Tizio è costretto, con la sua famiglia, a trovare una soluzione abitativa alternativa, recandosi ospite presso la casa dei propri anziani genitori, sempre nel Comune di Marca Montana e percependo, contemporaneamente, il Contributo di Autonoma sistemazione previsto dalle ordinanze del capo della Protezione Civile n. 388/2016, n. 408/2016 e succ. modifiche, per complessivi Euro 800,00 mensili.

Dopo aver incaricato l'ing. Astuto per le verifiche sull'immobile danneggiato e per la presentazione delle pratiche per ottenere i contributi pubblici per il ripristino con miglioramento dell'immobile, Tizio scopre che l'appartamento acquistato da Mevio presenta irregolarità urbanistiche, in quanto le altezze effettive dei soffitti e la divisione dei locali interni, risultanti dalla piantina allegata all'atto notarile, sono differenti rispetto a quelle indicate ed assentite nel permesso a costruire: l'appartamento è costituito soltanto da 5 vani (a fronte degli 8 vani assentiti) e le altezze dei soffitti risultano essere di mt. 2,60 (a fronte dei mt. 2,70 assentiti).

L'ing. Astuto redige una relazione per Tizio in cui si evidenzia che la pratica per l'ottenimento del contributo pubblico al ripristino con miglioramento difficilmente sarà accolta in ragione delle difformità edilizio/urbanistiche rilevate nell'immobile acquistato e che dalle verifiche tecniche e documentali eseguite, i danni che hanno determinato l'inagibilità dell'immobile dopo il sisma, con buona probabilità, non si sarebbero verificati se la condizione dell'immobile, al momento del sisma, fosse stata quella risultante dalla documentazione assentita nel permesso a costruire.

Tizio, ritenendo di esser stato ingannato da Mevio, si rivolge all'Avv. Profondi per chiedere come fare a tutelare i propri interessi in quanto, per acquistare l'appartamento da Mevio, ha speso tutti i propri risparmi, si è indebitato contraendo un mutuo ipotecario ventennale, non può rientrare nell'immobile ancora inagibile, non potrà verosimilmente avere accesso ai fondi pubblici e la banca mutuante ha paventato azioni giudiziarie nei suoi confronti se non provvederà a regolarizzare l'immobile oggetto della garanzia ipotecaria, o se non provvederà ad offrire altra idonea garanzia reale o personale.



Mevio, avuto notizia che Tizio e la sua famiglia sono stati costretti ad abbandonare l'appartamento da lui venduto, si reca dal Geom. Quadri per incaricarlo di verificare le pratiche edilizie inerenti lo stesso immobile ed il tecnico accerta che esso, mentre Mevio si trovava all'estero per lavoro da oltre trenta anni, era stato oggetto di una profonda ristrutturazione, richiesta dai suoi genitori alla ditta Bravi Muratori S.r.l., all'uopo incaricata, con direzione dei lavori da parte dell'Ing. Caio ed era a lui pervenuto in eredità in condizioni diverse da quelle dallo stesso sempre conosciute e che le difformità effettivamente esistenti tra la documentazione assentita e lo stato di fatto, conseguenti e determinate dalla predetta ristrutturazione, non sarebbero particolarmente rilevanti in quanto le altezze riscontrate non sarebbero omogenee in tutti i vani e la modifica del numero di questi ultimi sarebbe conseguente alla rimozione di alcune porte e divisori non determinanti alcuna mutazione delle capacità strutturali dell'edificio.

Le squadre dei candidati dovranno assumere le vesti del legale di Tizio e di Mevio redigendo gli atti giudiziari ritenuti più opportuni per la tutela dei rispettivi diritti e reciproche posizioni avendo riguardo al fatto che:

Tizio intende agire per non perdere definitivamente l'utilità economica investita nell'acquisto dell'appartamento e Mevio intende resistere nel modo migliore possibile alla domanda di Tizio.

