STUDIO TECNICO LA PALOMBARA STIVALETTA
C.so Giuseppe Mazzini n. 155 – **66054 VASTO (CH)** – tel. 0873 362455
e-mail: lapalombarastivaletta@gmail.com – PEC: lapalombarastivaletta@pec.it
P.Iva/Cod.Fisc. : 01548290699
geom. Giampiero LA PALOMBARA: 347 3307716 – geom. Maria Cristina STIVALETTA: 335 6452621

TRIBUNALE DI VASTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROCEDIMENTO N. 128/2012



RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

L'ESPERTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA.

In data 26 aprile 2013 il **Giudice dell'Esecuzione dott. Elio BONGRAZIO** del **Tribunale di Vasto,** allora competente per il procedimento esecutivo immobiliare **n. 128/2012** richiesto da [redacted] **soc. coop.** contro [redacted], nato a Chieti il [redacted] – cod. fisc. [redacted] e [redacted], nata in [redacted] – cod. fisc. [redacted], ha nominato quale esperto il sottoscritto **Geom. Giampiero LA PALOMBARA**, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Chieti al n. 1124 e socio dell'associazione tra professionisti denominata "**Studio Tecnico LA PALOMBARA STIVALETTA"** con sede a Vasto in Corso Mazzini n. 155 – P. Iva 01548290699.

Il sottoscritto, rendendo il giuramento di rito in data 25.10.2013, ha quindi accettato la nomina facendosi carico delle attività richieste dal Giudice dell'Esecuzione attraverso la formulazione di una serie di quesiti e l'emanazione di alcune disposizioni.

La procedura esecutiva, a seguito di confisca posta in essere dall'Avvocatura di Stato per crediti diversi da quelli vantati dal creditore procedente a da quelli successivamente intervenuti, è rimasta sospesa per la definizione di altri procedimenti giudiziari.

La relazione di stima redatta in precedenza dallo scrivente e depositata agli atti in data 11.01.2016, con cui si era assolto all'originario incarico, viene integralmente sostituita dalla presente.

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA.

Nelle prime fasi dell'espletamento del proprio incarico lo scrivente tecnico rilevava che la Certificazione Notarile datata 06.02.2013 a firma del notaio Massimo SPINAZZOLA di Fano e depositato in Cancelleria in data 04.03.2013, non copriva l'intero ventennio e risultava carente di un passaggio di proprietà. L'inadeguatezza della certificazione notarile veniva segnalata al competente Giudice nell'udienza del 24.07.2015. Il creditore procedente provvedeva in data 06.08.2015 a depositare nuova Certificazione Notarile datata 31.07.2015 a firma del notaio Anna FIONDA di Fano. Oggi, a distanza di quasi 11 anni dalla sua produzione, la Certificazione Notarile agli atti risulta carente, ovviamente, delle formalità successive. Gli **allegati "A" e "B"**, riferiti agli immobili pignorati, identificati con gli originari dati catastali (sub. 20 e 45), riportano l'elenco delle formalità aggiornate al 28.04.2026. Dal confronto di tale produzioni con la Certificazione Notarile in atti, risalente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al 2015, si rilevano, per gli immobili pignorati, le seguenti due formalità aggiuntive:

- *TRASCRIZIONE del 06/02/2019 - Registro Particolare 1566 - Registro Generale 2022*
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 23/2015 del 28/01/2015
  ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI
- *ISCRIZIONE del 03/09/2024 - Registro Particolare 1665 - Registro Generale 16401*
  Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 98474 del 28/09/2004
  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A seguito della trascrizione del 06.02.2019, relativa alla Sentenza di confisca dei beni emessa dal Tribunale di Urbino, che ha comportato in automatico l'aggiornamento contestuale della banca dati catastale, gli immobili pignorati risultano essere intestati all'attualità come segue:

Box-auto (Foglio 34 – Particella 1549 – Sub. 45):

- ERARIO DELLO STATO sede di Roma (quota di proprietà pari ad ½);
- [redacted] (quota di proprietà pari ad ½);

Appartamenti al 4° e 5° piano (Foglio 34 – Particella 1549 – Sub. 72 e 73 (ex sub. 20):

- [redacted] (quota di proprietà pari ad ½);
- UFFICIO DEL REGISTRO DI CHIETI (quota di proprietà pari ad ½).

Il tutto come meglio si rileva dalle visure catastali storiche prodotte a seguito della presente (**Allegati "C", "D" ed "E"**).

Non si comprende la differente intestazione tra l'unità box-auto e gli appartamenti dato che le variazioni sono riconducibili alla medesima trascrizione del 2019.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate con gli attuali identificativi catastali delle due unità abitative (sub. 72 e 73 derivanti dal sub. 20) non si riscontrano ulteriori trascrizioni (vedasi **allegati "F" e "G"**).

2. ESATTA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E VERIFICA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO.

Dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura esecutiva gli immobili in esame risultavano composti, alla richiesta di pignoramento e da un punto di vista catastale, da due diverse unità immobiliari (sub. 20 e sub. 45) e la trascrizione del pignoramento è stata effettuata regolarmente contro i debitori esecutati per la quota di un mezzo (½) ciascuno e quindi complessivamente per l'intero. La proprietà in questione, all'atto del pignoramento, era identificata con i seguenti dati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 34 - Particella 1549 – Sub. 20 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 8 vani – superficie catastale m² 146 - rendita € 743,70 - Via Giulio Cesare n. 36 - piano 4-5 – interno 10 – scala B; **(dati non più attuali)**
- **Foglio 34 - Particella 1549 – Sub. 45 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza m² 31 – superficie catastale m² 33 – rendita € 105,67 – Via Giulio Cesare – piano S1 – interno 13.**

Oggi, a seguito delle variazioni catastali eseguite dallo scrivente in data 04.01.2016 nell'espletamento del primo incarico e che hanno riguardato il solo originario sub. 20, l'unità abitativa pignorata è stata suddivisa, come lo è di fatto, in due distinte abitazioni riportate in Catasto con i seguenti dati:

- **Foglio 34 - Particella 1549 – Sub. 72 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – superficie catastale m² 119 - rendita € 604,25 - Via Giulio Cesare n. 36 - piano 4;**
- **Foglio 34 - Particella 1549 – Sub. 73 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 4 vani – superficie catastale m² 66 - rendita € 371,85 - Via Giulio Cesare n. 36 - piano 5.**

L'intestazione catastale, a seguito dell'aggiornamento derivante dalla trascrizione del 06.02.2019 (Sentenza di confisca del Tribunale di Urbino), non è più pienamente corrispondente agli atti della procedura dato che la quota di ½ che faceva capo al debitore [redacted] è stata intestata all'amministrazione finanziaria dello Stato (Erario dello Stato e Ufficio del Registro).

3. VERIFICA SERIE CONTINUA TRASCRIZIONI.

Gli immobili pignorati erano pervenuti ai coniugi esecutati [redacted] e [redacted] per averli acquistati, in regime di comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà dall' [redacted] di Vasto e per il diritto di abitazione da [redacted], con atto di compravendita del 28.09.2004 stipulato dal notaio MANCINI Giuseppe di Urbania rep. 98473 trascritto a Chieti in data 04.10.2004 al n. 12493 R.P.

All' [redacted] il diritto di proprietà ceduto ai su indicati esecutati era pervenuto dalla [redacted] a seguito di donazione accettata del 06.04.2004 stipulata dal notaio LITTERIO Camillo di Vasto rep. 139622 trascritto a Chieti in data 06.05.2004 al n. 5509 R.P.

A sua volta la [redacted] aveva ricevuto quanto dianzi trasferito da [redacted] a seguito di donazione accettata del 03.10.2003, con riserva da parte della stessa donante del diritto di abitazione, stipulata dal notaio LITTERIO Camillo di Vasto rep. 135209 trascritto a Chieti in data 30.10.2003 al n. 14640 R.P.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted], alla data della donazione di cui sopra, era titolare del diritto di piena proprietà per averla acquisita per quanto riguarda una prima quota di metà (½) a seguito dell'atto di acquisto del 10.12.1991 stipulato dal notaio Vittorio COLANGELO di Vasto rep. 93996 e per quanto attiene la restante metà (½) a seguito delle disposizioni testamentarie del marito [redacted] deceduto il 14.05.1993.

[redacted] era proprietario della quota di metà degli immobili, oggi pignorati, a seguito dell'acquisto effettuato unitamente alla moglie [redacted] con l'atto del 10.12.1991 di cui sopra.

Per il periodo esaminato, trascurando le variazioni intervenute per gli effetti della trascrizione del 06.02.2019, di cui si è già scritto, risulta esserci continuità nelle trascrizioni e non sono state rilevate omissioni fiscalmente rilevanti anche se non vi è traccia nelle visure catastali storiche del diritto di abitazione che faceva capo a [redacted].

4. VERIFICA ACCATASTAMENTO.

Lo scrivente nell'eseguire le verifiche degli atti catastali, richieste già con il primo incarico del 2013, aveva riscontrato delle difformità, determinate da interventi eseguiti in epoca successiva all'originaria denuncia in catasto e che avevano di fatto determinato la realizzazione di una nuova unità abitativa negli spazi accessori del livello sottotetto e quindi originariamente non abitativi. In pratica l'originaria unità abitativa che si sviluppava al quarto piano con i vani abitativi veri e propri e con la soffitta al quinto piano sottotetto era stata suddivisa in due distinte unità abitative, una al quarto piano ed un'altra al quinto.

Le differenze fra lo stato di fatto e l'originario accatastamento, rilevate nell'espletamento del primo incarico, hanno richiesto le variazioni catastali che lo scrivente ha effettuato in data 04.01.2016. Tali variazioni hanno determinato la suddivisione dell'originario subalterno n. 20 in due diverse unità abitative, oggi distinte dai subalterni n. 72 e 73.

Le planimetrie catastali di cui agli **allegati "H"**, **"I"** e **"J"** con le relative visure storiche di cui agli **allegati "C"**, **"D"** ed **"E"**, identificano all'attualità l'intera proprietà pignorata in esame.

5. ACCESSO AGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Dopo una serie di difficoltà riscontrate nel notificare ai debitori esecutati la richiesta di accesso agli immobili, in data 18 luglio 2014, lo scrivente, dopo essere stato autorizzato dal Tribunale di Urbino (autorità che aveva sottoposto gli immobili pignorati a sequestro penale preventivo) ha avuto accesso agli immobili pignorati. Dopo il conferimento di nuovo incarico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lo scrivente ha effettuato, alla presenza dell'Avv. Michele D'ADAMO e dell'Avv. Luigi DI PENTA, due nuovi accessi presso gli immobili pignorati, uno in data 25.06.2025 e l'altro in data 22.04.2026, senza rilevare modifiche significative nelle condizioni e nello stato di conservazione rispetto al primo accesso, con la sola eccezione delle parti esterne del condominio che sono state rinnovate di recente.

Nei sopralluoghi effettuati si è provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici, a rilevarne il livello delle rifiniture e delle dotazioni, le caratteristiche degli ambienti interni e delle parti esterne nonché la tipologia degli impianti termici e degli infissi esterni, quest'ultimi necessari per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica **(allegati "L" ed "M")**.

6. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI PIGNORATI.

Gli immobili pignorati fanno parte dell'edificio che identifica il Condominio "La Mimosa", suddiviso in tre scalinate (A, B e C) con un piano interrato servito da una unica corsia comune dove si trovano i box-auto privati. Lo stabile condominiale fa parte del nucleo urbano residenziale conosciuto con la denominazione di *"lottizzazione D'Avalos"* situato fra Corso Europa e Corso Giulio Cesare.

L'edificio in questione, che si distacca sul lato Ovest dal Palazzo di Giustizia di Vasto, è contraddistinto in catasto dall'intera particella n. 1549 e la collocazione approssimata della proprietà pignorata è indicata sulla fotografia aerea di prima pagina. Le unità pignorate risultano ubicate nella zona centrale dell'edificio e sono servite dalla scalinata e dall'ascensore della scala "B" corrispondente con il civico 36 di Via Giulio Cesare. Tale tratto di strada sembrerebbe essere stato rinominato recentemente in Via Pietro Suriani.

a) Caratteristiche del box-auto (sub. 45) al piano interrato.

Superficie utile netta di circa mq. 30, pavimentato con piastrelle in gres-ceramica, interamente intonacato, dotato di impianto idrico con lavandino e impianto elettrico, porta basculante in lamiera zincata non motorizzata. Presenza di segni di degrado in corrispondenza di colonna di scarico.

Confinante a destra e a sinistra con altri box-auto, in fondo con muro perimetrale di distacco dall'area pertinenziale il Palazzo di Giustizia di Vasto e con accesso da corsia condominiale.

***b)* Caratteristiche dell'abitazione posta al piano quarto (sub. 72).**

Consistenza utile netta vani interni circa mq. 96. La zona giorno è suddivisa in in-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gresso, cucina e soggiorno, la zona notte in disimpegno, due bagni e tre camere. La zona giorno è dotata di due balconi della superficie lorda complessiva pari a circa 14,32. Pavimenti in gres-ceramico, infissi esterni con vetrocamera in profili di alluminio preverniciato privi di taglio termico, tapparelle in pvc, infissi interni in legno tamburato, impianto di riscaldamento autonomo con rete di distribuzione monotubo ed elementi radianti in alluminio pressofuso. Unità munita di caminetto.

Confinante ad ovest con affaccio-distacco su strada interna alla "lottizzazione D'Avalos" oggi Via Pietro Suriani, a nord scalinata condominiale e unità abitativa di cui al sub. 70, ad est affaccio-distacco con area pertinenziale del Palazzo di Giustizia, a sud con unità di cui al sub. 11.

***c)* Dati e caratteristiche dell'abitazione posta al piano quinto sottotetto (sub. 73).**

Consistenza utile netta vani interni circa mq. 74, esclusi cavedi ispezionabili. La zona giorno si presenta suddivisa funzionalmente in quattro ambienti diversi di cui tre privi di infissi interni: ingresso, cucina, soggiorno e bagno. La zona notte si compone di un unico ambiente. Le altezze interne di tali vani vanno da un minimo di m. 0,90 ad un massimo di m. 2,70. La zona giorno è dotata di due finestre a tetto in legno, il bagno e la camera da letto di infissi in alluminio preverniciato con vetro camera e persiane che si aprono su parete di delimitazione del terrazzino pertinenziale di circa mq. 17. Pavimenti in gres-ceramico, infissi esterni con vetrocamera in profili di alluminio preverniciato privi di taglio termico, infissi interni in legno tamburato, impianto di riscaldamento autonomo ed elementi radianti in alluminio pressofuso.

Confinante a nord con vano motore ascensore, scalinata ed unità sottotetto di cui al sub. 71, a sud con altri vani sottotetto, ad est con affaccio-distacco dall'area pertinenziale il Palazzo di Giustizia di Vasto.

7. CONFORMITÀ URBANISTICA

L'intero edificio a cui appartengono le unità immobiliari in questione risulta essere stato realizzato in ragione di Concessione Edilizia n. 530/89 del 17.05.1990 e successiva Variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 449/91 del 07.12.1991. In data 17.07.1996 il Comune di Vasto ha rilasciato per lo stabile in questione Certificato di Abitabilità-Agibilità (**allegato "U"**).

In data 27.07.1998 l'allora proprietaria [redacted] ha ottenuto dal Comune di Vasto Concessione Edilizia n. 106/98 del 27.07.1998 per l'esecuzione dei lavori di "*realizzazione di un terrazzino e rifiniture interne locale soffitta/sottotetto fabbricato scala*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B” con la prescrizione che il sottotetto non diventasse abitabile. In data 20.06.2000 la stessa titolare, facendo presente di non aver eseguito i lavori precedentemente autorizzati, richiedeva nuova autorizzazione. In data 30.06.2000 veniva emessa la Concessione Edilizia n. 109/2000 con la quale si autorizzava nuovamente l'esecuzione dei lavori di cui alla precedente C.E. 106/98 considerata “DECADUTA”. Anche per quest'ultima autorizzazione però non ha fatto seguito alcuna comunicazione di Inizio Lavori nonostante lo stato dei luoghi dimostri che gli interventi edilizi siano stati integralmente eseguiti. Oggi la porzione sottotetto ha destinazione abitativa e costituisce un’unità a se stante dall'abitazione sottostante. L'attuale destinazione d'uso di tale porzione non risulta essere stata mai autorizzata e quindi è da ritenere illegale.

Il box-auto e l'appartamento al 4° piano, pignorati, risultano invece non essere stati interessati da interventi edilizi che abbiano reso inefficace il Certificato di Abitabilità-Agibilità del 1996.

Lo scrivente non è riuscito ad accertare l'effettiva data di inizio ed ultimazione dei lavori di cui alla C.E. 109/2000, né se la variazione di destinazione d'uso, che ha reso abitativi i vani del sottotetto, sia stata posta in essere contestualmente ai lavori autorizzati o in una fase successiva. L'unico aspetto certo lo si è acquisito dal Geoportale Cartografico della Regione Abruzzo attraverso il quale è stato possibile visionare le fotografie aeree effettuate in data 28.09.2001 dalle quali si intravede il terrazzo realizzato nella copertura a tetto. Quindi a tale data almeno la realizzazione del terrazzo era stata effettuata o quanto meno era in corso.

Nessun elemento utile è possibile ricavare dalla lettura dell'ultimo atto notarile del 28.09.2004, con il quale i debitori esecutati hanno acquistato la proprietà pignorata, dove, per quanto attiene i riferimenti all'art. 40 della Legge 28.02.1985 e al D.P.R. 380/2001, si menziona la sola Concessione Edilizia n. 202/87 del 04.08.1987 con la quale sono stati approvati parte dei lavori dell'originaria lottizzazione. Non si fa alcuna menzione, invece, delle C.E. 530/89 e 449/91, in base alle quali è stato edificato l'intero edificio, e alla C.E. 109/2000 con la quale erano stati autorizzati gli interventi di modifica nel piano sottotetto.

8. SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE.

Accertato che le problematiche edilizie riguardano solo la porzione immobiliare del sottotetto, oggi corrispondente con il sub. 73, occorre valutare la possibilità di fare ricorso a procedure di sanatoria per recuperare quella “legalità” che oggi risulta carente.

Tralasciando solo per il momento la destinazione d'uso abitativa di tale porzione e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quindi la dotazione d'impianti necessari a tale scopo, la porzione immobiliare sottotetto in questione risulta sostanzialmente conforme ai lavori autorizzati con la Concessione Edilizia n. 109/2000 e per i quali non è stata effettuata la "Comunicazione di Inizio Lavori". Tale omissione, secondo parere dello scrivente, non consente di ritenere completamente illegittimi o abusivi quei lavori che comunque risultano conformi alla C.E. 109/2000. Lo scrivente, a tal proposito, riporta qui di seguito parte del 2° comma dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 ponendo in grassetto la parte della norma a cui ritiene possa farsi riferimento:

"……., il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. ***Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita****, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga."*

Nel caso specifico lo stato dei luoghi permette di constatare che oggi i lavori autorizzati sono certamente stati eseguiti e completati e pertanto la decadenza, stabilita dalla norma, è inefficace data l'inesistenza di una *"parte non eseguita"*.

La omessa "Comunicazione di Inizio Lavori" determinerebbe però, sempre secondo interpretazione dello scrivente, l'applicazione delle sanzioni penali di cui alla lettera a) dell'art. 44 del D.P.R. 380/2001 che sarebbero da imputare alla sola [redacted], nel caso la stessa fosse ancora in vita (deceduta il 16.03.2013), non potendosi trasferire la sanzione penale agli attuali aventi causa.

Pertanto lo scrivente, nel caso specifico, ritiene che la omessa "Comunicazione di Inizio Lavori" per i soli interventi edilizi eseguiti conformemente alla C.E. 109/2000 non abbia compromesso la "legalità" degli stessi.

Discorso diverso invece è da fare per la destinazione abitativa conferita a tale porzione immobiliare non solo con l'uso e gli arredi ma anche mediante l'aggiunta di impianti e di dotazioni tipiche. Tale variazione della destinazione d'uso, come già detto in precedenza, non risulta essere mai stata autorizzata e pertanto è da ritenere priva di conformità edilizia.

Il mutamento della destinazione d'uso, secondo parere dello scrivente, non è suscettibile di procedura di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto gli interventi eseguiti in aggiunta o in difformità alla C.E. 109/2000 non risultano conformi alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione degli stessi, sia all'attualità. Inoltre lo scrivente ritiene opportuno far rilevare, come nel caso specifico, non sia possibile avvalersi neanche del cosiddetto *"condono tardivo"*, non rientrando il caso specifico tra quelli di cui al comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, come meglio precisato dalla Circolare Mini-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stero Infrastrutture e Trasporti 07.12.2005, n. 2699/C.

Per comodità di lettura si riporta qui di seguito la parte del punto "1. Premessa" della Circolare n. 2699/C che così precisa: *..... Il sesto comma dell'art. 40 della legge 28-2-1985 n. 47 e le altre norme sopra richiamate, quindi, devono essere lette alla luce della nuova normativa del condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).....".*

La condizione di non "condonabilità", nel caso in esame, scaturisce proprio dal fatto che le ragioni del credito sono riconducibili ad epoca successiva alla data limite (01.10.2003) dianzi indicata dalla Circolare e precisamente risalgono al 28.09.2004 data di stipula dell'ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO FONDIARIO E COSTITUZIONE DI IPOTECA.

Pertanto le opere, gli impianti e le dotazioni che hanno conferito una destinazione abitativa all'unità sottotetto non sono suscettibili di alcuna sanatoria, sicché sarà necessario ripristinare le condizioni dell'unità immobiliare alle condizioni di cui alla C.E. 109/2000. Lo scrivente quantifica in € 10.000,00 (euro diecimila/00) circa il costo a corpo degli interventi necessari per la rimozione delle opere, degli impianti e delle dotazioni che oggi consentono l'uso abitativo di tale unità.

In merito alla possibilità di avvalersi delle disposizioni regionali in materia di eventuale recupero abitativo del sottottetto, una volta recuperata la conformità edilizia, lo scrivente ritiene che oggi non vi sia più la convenienza economica. Le disposizioni oggi vigenti, a differenza di quelle in vigore all'epoca della prima relazione (11.01.2016) sono più restrittive e limitano notevolmente la porzione dell'unità sottotetto per la quale potrebbe effettuarsi il recupero abitativo.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI.

Il Giudice dell'Esecuzione Tommaso DAVID, nel proprio provvedimento del 07.07.2024, per *"ragioni di opportunità pratica, nonché nell'ottica di una migliore vendibilità dei beni"* disponeva che i lotti 1 e 2 venissero accorpati in un unico lotto. In considerazione del fatto che la porzione sottotetto non sia mai stata autorizzata all'uso abitativo e che ad oggi, a seguito di una più restrittiva normativa regionale, non vi sia più la convenienza economica per ritenere ai fini della stima la suscettibilità ad un eventuale recupero abitativo, lo scrivente riteneva che i beni pignorati andavano posti in vendita tutti in un unico lotto. Tale valutazione dell'esperto è stata esposta al Giudice Onorario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'Esecuzione nell'udienza del 11.12.2025 che autorizzava la formazione del lotto unico.

10. CRITERI DI VALUTAZIONE.

Il procedimento più frequentemente utilizzato per la stima degli immobili è quello sintetico diretto cioè quello basato sul confronto con altri immobili simili che siano stati oggetto di recente compravendita.

Lo scrivente è riuscito ad individuare ed acquisire atti pubblici di compravendita effettuati di recente per unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio a cui appartengono le unità pignorate, quindi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto simili.

In particolare sono stati esaminati gli atti di compravendita aventi ad oggetto contemporaneamente un'unità abitativa ed un box-auto. Gli atti di compravendita assunti a riferimento risalgono agli anni 2021 e 2025 e corrispondono alle Trascrizioni n. 8892 e n. 13354 del 2021, n. 3672 e n. 14535 del 2025 di cui non si riportano ulteriori dati per il diritto alla riservatezza delle rispettive parti che sono estranee alla presente procedura.

11. VALORI DI RIFERIMENTO E STIMA.

I valori ricavati dall'esame delle compravendite di cui sopra, sono stati aggiornati all'attualità in base agli indici Istat e sono stati incrementati del 5% per ogni livello o piano di differenza con l'unità abitativa principale in esame (sub. 72). Per le consistenze delle diverse unità si è fatto riferimento alla Superficie Catastale Totale rilevate nelle diverse visure catastali effettuate.

Dall'esame dei dati ricavati da tali rogiti si è determinato un valore unitario medio per l'unità abitativa (sub. 72) pari a circa €/mq. 1.050 e di €/mq. 920 per il box-auto (sub. 45). Per quanto attiene i vani del sottotetto (sub. 73), la cui attuale destinazione abitativa non è legale, si assume un valore unitario pari al 60% di quello della sottostante abitazione pari ad €/mq. 630. Per le consistenze delle diverse unità si è fatto riferimento alla Superficie Catastale Totale rilevate dalle relative visure catastali.

Partendo dai valori di sopra riportati lo scrivente stima il compendio immobiliare pignorato con le seguenti modalità:

Valore unitario a mq. X Superficie catastale totale = Valore unità immobiliare

Appartamento al 4° piano (sub. 72): €/mq. 1.050 x mq. 119 = € 124.950

Appartamento al 5° piano sottotetto (sub. 73): €/mq. 630 x mq. 66 = € 41.580

Box-auto (Sub. 45): €/mq. 920 x mq. 33 = € 30.360

Per un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 124.950 + 41.580 + 30.360 = € 196.890 che si arrotondano ad **€ 200.000 (euro duecentomila).**

12. PESI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Dalla documentazione agli atti e dalle nuove ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, sono stati individuati gravanti sugli immobili pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) *Iscrizione del 04.10.2004 – Registro Particolare 2869 – Registro Generale 16969 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rinnovata con Iscrizione n. 1665 del 30.09.2024.*
2) *Iscrizione del 24.03.2009 – Registro Particolare 1116 – Registro Generale 5772 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.*
3) *Iscrizione del 18.12.2009 – Registro Particolare 5652 – Registro Generale 24283 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.*
4) *Iscrizione del 18.12.2009 – Registro Particolare 5653 – Registro Generale 24283 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.*
5) *Iscrizione del 15.02.2011 – Registro Particolare 380 – Registro Generale 3001 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo.*
6) *Trascrizione del 16.11.2011 – Registro Particolare 14086 – Registro Generale 19760 - Atto esecutico o cautelare derivante da Provvedimento di Sequestro Preventivo Penale art. 321 c.p.p. del Tribunale di Urbino.*
7) *Trascrizione del 26.11.2012 – Registro Particolare 15409 – Registro Generale 19895 - Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vasto.*
8) *Iscrizione del 14.04.2015 – Registro Particolare 632 – Registro Generale 6026 Ipoteca legale posta da EQUITALIA CENTRO S.p.A. derivante da ruolo.*
9) *Trascrizione del 06.02.2019 – Registro Particolare 1566 – Registro Generale 2022 Atto giudiziario - Sentenza di confisca beni del Tribunale di Urbino.*
10) *Iscrizione del 03.09.2024 – Registro Particolare 1665 – Registro Generale 16401 Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rinnovata – Riferimento Iscrizione n. 12869 del 04.10.2004.*

Dalle stesse ispezioni e dalla documentazioni in atti sulla proprietà pignorata non risultano diritti di prelazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13. ONERI CONDOMINIALI.

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del Condominio denominato "La Mimosa" ed attualmente amministrato dal dott. Nicola MONOPOLI, il quale, a richiesta dello scrivente, con Pec del 04.05.2026, ha comunicato che per le unità pignorate sono dovuti oneri condominiali, ordinari e straordinari, scaduti pari ad € 14.738,16 (euro quattordicimilasettecentotrentotto/16).

14. STATO DI POSSESSO.

La proprietà pignorata, al momento dei diversi accessi effettuati dallo scrivente tecnico, non risultava occupata da alcuna persona.

15. RILIEVI FOTOGRAFICI

Le immagini di cui all'**allegato "N"** si riferiscono all'esterno dell'edificio condominiale, quelle dell'**allegato "O"** all'abitazione del quarto piano di cui al sub. 72, quelle dell'**allegato "P"** all'abitazione del quinto piano sottotetto di cui al sub. 73 e quelle dell'**allegato "Q"** al box-auto del piano interrato di cui al sub. 45.

16. QUESITI AGGIUNTIVI.

Il Giudice Onorario dell'Esecuzione dott. Tommaso DAVID, con provvedimento del 07.07.2024 richiedeva allo scrivente di verificare *"se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co. 376-379 della L. 178/2020".*

Dalle indagini effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vasto, unitamente al personale preposto, non risulta, sia per l'intero edificio, che identifica il Condominio "La Mimosa", che per l'intera lottizzazione "D'Avalos", a cui appartengono le unità pignorate, l'esistenza di convenzioni con il Comune di Vasto per offrire soluzioni abitative a prezzi di vendita o affitto calmierati. E' da escludere, in base a quanto è stato possibile accertare, che le unità in esame siano state realizzate in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Lo stesso Giudice, con il medesimo provvedimento, richiedeva *"di acquisire l'Attestato di prestazione energetica degli immobili pignorati"*. Tali attestati, come già scritto, sono stati redatti dallo scrivente e costituiscono gli **allegati "L" ed "M"** della presente relazione.

Nell'udienza del 27.06.2025 il Giudice dell'Esecuzione dott. Italo RADOCCIA intro-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

duceva nuovo quesito con il quale si chiedeva allo scrivente *"l'accertamento della proprietà effettiva dell'immobile staggito alla luce dei provvedimenti ablatori"* di cui alla *"confisca con provvedimento n. 23 del 2015 Tribunale di Urbino per la quota di ½ preceduto da sequestro"*.

Dagli atti presenti nel fascicolo della procedura e dalle elenco delle formalità di cui agli **allegati "A"** e **"B"**, nonché dalle relative visure catastali, gli immobili pignorati, come già scritto dinnanzi, risultano di proprietà dell'esecutata [redacted] per la quota di ½ e dell'amministrazione finanziaria dello Stato (Erario dello Stato per il box-auto e Ufficio del Registro per le abitazioni) per la restante quota di ½. Quest'ultima quota è stata acquisita a seguito di confisca del Tribunale di Urbino, efficace contro il debitore [redacted]. Tale confisca, sottraendo di fatto quota parte degli immobili al creditore procedente, è stata oggetto di istanza volta al riconoscimento della sua inefficacia verso i diritti di garanzia di tale creditore. Tale procedura si è conclusa con Ordinanza del 07.04.2022, già presente agli atti, con la quale la Corte di Appello di Ancona ha dichiarato l'inopponibilità del provvedimento di confisca rispetto al diritto di garanzia ipotecaria del creditore procedente. Lo scrivente tanto riferisce in base a quanto ha potuto desumere dalla lettura dei documenti in atti non potendo valutare, per mancanza di competenza professionale, l'efficacia del provvedimento di confisca del Tribunale di Urbino e dell'ordinanza della Corte di Appello di Ancona sui diritti degli stessi esecutati e su quello di tutti i creditori.

17. SINTESI FINALE.

La proprietà pignorata è costituita allo stato attuale da tre distinte unità immobiliari facenti parte del Condominio "La Mimosa" sito in Vasto alla Via Giulio Cesare n. 36, all'interno del nucleo urbano conosciuto sotto il nome di "lottizzazione D'Avalos" e corrispondente con la particella n. 1549 del foglio 34. La proprietà in questione ricade all'interno di un nucleo urbano costituito da più fabbricati in zona centrale, nelle immediate adiacenze del Palazzo di Giustizia. La proprietà può essere venduta in unico lotto che sinteticamente si descrive nella scheda seguente:

LOTTO UNICO – Diritti di piena proprietà di n. 3 unità immobiliari di cui due abitative, facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "La Mimosa", suddiviso in tre scalinate, 6 livelli fuori terra ed un'interrato. Le unità in vendita sono servite dalla scalinata e dall'ascensore della scala "B" con ingresso condominiale alla Via Giulio Cesare n. 36 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Vasto. L'edificio si trova in adiacenza al Palazzo di Giustizia all'interno della zona edificata conosciuta come "lottizzazione D'Avalos". Le unità sono tutte ultimate. L'abitazione principale è situata al 4° piano, sviluppa una superficie utile netta di circa m^2 96 e si compone di ingresso, cucina con caminetto, soggiorno, tre camere, corridoio e due bagni, munita di due balconi che hanno uno sviluppo lordo di circa m^2 14,30.

L'abitazione secondaria è disposta al 5° piano sottotetto ed è perfettamente sovrastante l'altra, sviluppa allo stato attuale una superficie netta di circa m^2 74 e si compone di un ingresso e cucina-soggiorno, in ambiente unico, un bagno e camera da letto da cui si accede al terrazzo di circa m^2 17.

Box-auto disposto al piano interrato. L'unità è ultimata, sviluppa una superficie utile netta di circa m^2 30, e si compone di un unico ambiente al cui interno insiste un pilastro con annessa colonna di scarico da cui si riscontrano segni di infiltrazioni.

Le unità immobiliari sono distinte in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio **34** – particella **1549** – subalterno **72** (l'appartamento al 4° piano) – subalterno **73** (l'appartamento al 5° piano sottotetto) e subalterno **45** (il box-auto)
L'appartamento al 4° piano (sub. 72) e il box-auto (sub. 45) non risultano essere stati oggetto di interventi edilizi che abbiano reso inefficace il Certificato di Abitabilità-Agibilità rilasciato per l'intero stabile in condominio il 17.07.1996. L'unità del 5° piano sottotetto ha destinazione abitativa priva di titolo legale e non è suscettibile di sanatoria edilizia, per cui è priva di agibilità. Può però essere ripristinata la originaria destinazione non abitativa e quindi recuperare le condizioni di conformità.

Valore stimato dell'intero lotto: € 200.000,00 (euro duecentomila/00).

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vasto, li 5 aprile 2026 L'esperto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

A) Elenco formalità al 28.04.2026 del sub. 20 (appartamenti sub. 72 e 73 (ex sub. 20);

B) Elenco formalità al 28.04.2026 del sub. 45 (autorimessa);

C) Visura catastale storica del 28.04.2026 del sub. 45 (autorimessa);

D) Visura catastale storica del 28.04.2026 del sub. 72 (appartamento al 4° piano);

E) Visura catastale storica del 28.04.2026 del sub. 73 (appartamento al 5° piano sottotetto);

F) Elenco formalità al 28.04.2026 del sub. 72 (appartamento al 4° piano);

G) Elenco formalità al 28.04.2026 del sub. 73 (appartamento al 5° piano sottotetto);

H) Planimetria catastale del sub. 72 (appartamento al 4° piano);

I) Planimetria catastale del sub. 73 (appartamento al 5° piano sottotetto);

J) Planimetria catastale del sub. 45 (box-auto al piano interrato);

K) Elaborato planimetrico catastale;

L) Attestato di Prestazione Energetica appartamento al 4° piano – sub. 72;

M) Attestato di Prestazione Energetica appartamento al 5° piano sottotetto – sub. 73;

N) Documentazione fotografica esterno edificio condominiale;

O) Documentazione fotografica interno appartamento del 4° piano (sub. 72);

P) Documentazione fotografica interno appartamento del 5° piano sottotetto (sub. 73);

Q) Documentazione fotografica box-auto (sub. 45);

R) Pianta planimetrica con superfici nette appartamento 4° piano (sub. 72);

S) Pianta planimetrica con superfici nette appartamento 5° piano sottotetto (sub. 73);

T) Pianta planimetrica con superficie netta box-auto (sub. 45);

U) **Certificato di Agibilità-Abitabilità.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009