

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mutignani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 01/05/2024, il sottoscritto Arch. Mutignani Carlo, con studio in Via Le Viarelle 25 Frazione Pagliare Di Sassa - 67100 - L'Aquila (AQ), email carlomutignani53@gmail.com, PEC carlo.mutignani@archiworldpec.it, Tel. 335 8427585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scoppito (AQ) - Strada Vicinale delle Pastine (Coord. Geografiche: N 42.375461, E. 13.251026)

Immobile destinato a civile abitazione unifamiliare, realizzato interamente in legno con il metodo Blockbau. Tale tecnica prevede la sovrapposizione di tronchi, uno sull'altro, in altezza, innalzando la parete fino a congiungerla con il tetto. Il fabbricato, con annessa ampia corte esclusiva, pavimentata in larga parte, risulta opportunamente recintato e munito di cancello elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scoppito (AQ) - Strada Vicinale delle Pastine

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato confina a Nord con la proprietà di **** Omissis ****; a Sud con una strada gravata dal diritto di passaggio di terzi; a Est con un terreno incolto e a Ovest con la proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	0,00 m	terra e soppalcato
Veranda	34,00 mq	34,00 mq	0,30	10,20 mq	0,00 m	terra
Giardino	800,00 mq	800,00 mq	0,1	80,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				221,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1989 al 17/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 446
Dal 04/05/2006 al 17/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 2220
Dal 17/05/2006 al 17/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 2220

Dal 17/03/2017 al 23/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2387 Categoria F
Dal 23/03/2017 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2387, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano T e 1
Dal 04/10/2018 al 05/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2387, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 503,55 Piano T e 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2387	1		A7	1	6,5	143 mq	503,55 €	T e 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

1) Il fabbricato in esame risulta essere sprovvisto del prescritto Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila e, per tale ragione, occorre presentare agli Uffici competenti un progetto strutturale per l'ottenimento della sanatoria sismica. L'autorizzazione sismica, infatti, dovrebbe precedere il rilascio del titolo edilizio in quanto il nulla-osta del Genio civile per le costruzioni da realizzare in zone sismiche, anche se non è condizione per il rilascio del titolo edilizio, è però presupposto di efficacia di quest'ultimo.

2) Lo stabile, inoltre, a causa delle svariate difformità progettuali realizzate in fase di costruzione, necessita anche della redazione di un nuovo progetto architettonico, tendente alla richiesta di un permesso a costruire in sanatoria, in virtù delle numerose sentenze di Cassazione che annullano, di fatto, l'attestazione di regolarità emessa dal Responsabile del Comune di Scoppito **** Omissis ****.

3) L'eventuale vendita del bene sarà condizionata, inoltre, dalla presenza di un atto notarile a rogito del notaio **** Omissis **** che sancisce il diritto di abitazione a titolo gratuito dell'attuale occupante **** Omissis ****.

PATTI

Il villino risulta oggi essere occupato a titolo gratuito dall'esecutato; non risultano pertanto contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi essere abitato stabilmente e in buono stato di conservazione generale. Lo stesso presenta finiture e materiali ordinari. La struttura lignea portante, componente il manufatto, necessita di manutenzione straordinaria con appositi impregnanti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha porzioni abitative in comune con altri fabbricati. Una recinzione metallica sull'intero lotto lo separa dalle proprietà limitrofe; il bene confina a Ovest con un villino di altra ditta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione della strada sottostante il bene, ricavata dalla cessione di parte della superficie del lotto di proprietà **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile è costruito interamente in legno con tronchi di conifere scortecciati e sistema costruttivo blockbau. La costruzione, piuttosto imponente, risulta costituita da robusti elementi disposti orizzontalmente che, assemblati per comporre una solida parete, assolvono sia funzione portante che di irrigidimento. Il collegamento degli elementi massicci allo spigolo dell'edificio viene realizzato mediante intagli o connessioni di carpenteria classica.

L'immobile in argomento, perfettamente agibile, si presenta in ottime condizioni statiche anche grazie alla sua forma costruttiva regolare. La totalità degli impianti tecnologici risulta rispondente alla normativa di sicurezza. Il fabbricato è dotato di allaccio alla rete idrica comunale sulla via pubblica e altrettanto dicasi per l'allaccio del gas metano e dell'elettricità. Il villino è arricchito da un'ampia corte pavimentata sul fronte principale e da un ampio giardino sul retro. Una comoda rampa inclinata conduce Al cancello d'ingresso elettrificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, attuato in data 20 giugno 2024 congiuntamente a un funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, attuale custode del bene, si è rilevato che lo stesso risulta

occupato continuativamente dal Signor **** Omissis **** che beneficia del diritto reale di abitazione in virtù di atto notarile del **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1989 al 17/05/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio V. Galeota	23/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/05/2006 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita terreno	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio A. Del Grosso	17/05/2006				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2018	**** Omissis ****			Diritto di abitazione relativo all'immobile	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. Benedetti	04/10/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	05/10/2018		12607
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2018	**** Omissis ****	Trasferimento di immobili per sentenza di separazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. Benedetti	04/10/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	04/10/2018		12606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a L'Aquila il 28/05/2009
 Reg. gen. 9133 - Reg. part. 1397
 Importo: € 220.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.000,00
 Rogante: notaio F. Fanti
 Data: 27/05/2009

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 22/11/2023
Reg. gen. 21590 - Reg. part. 17787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono stati forniti, dalla proprietà, elementi e/o documenti atti ad attestare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile ad eccezione degli estremi identificativi di un Permesso a costruire **** Omissis ****. Non sono stati prodotti, altresì, dall'esecutato, i certificati relativi alla conformità degli impianti tecnologici ed energetici. Il sottoscritto CTU ha richiesto pertanto, all'Ufficio tecnico del Comune di Scoppito, un accesso agli atti per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dello stabile prefabbricato in legno. Da tale controllo è emerso che, successivamente al rilascio del Permesso a costruire del 2006, esiste un'ingiunzione del Comune **** Omissis **** diretta al ripristino delle opere realizzate in difformità al permesso di costruire a seguito della quale è stato depositato dal proprietario, PRIMA DELLA ESECUZIONE IN PRISTINO DELLE OPERE CONTESTATE, un progetto di variante a sanatoria **** Omissis **** cui è seguito da parte dell'Ufficio tecnico, un Permesso a costruire per variante a sanatoria individuato con il **** Omissis ****. Con successiva nota dell'Ufficio Tecnico Comunale - **** Omissis **** - si è attestata l'avvenuta esecuzione dei lavori di demolizione di una porzione di fabbricato, nonché di tutte le altre difformità contestate nella succitata ingiunzione. A giudizio del sottoscritto detta attestazione non sembrerebbe sufficiente a regolarizzare e sanare la posizione urbanistica del fabbricato, posto che diverse sentenze della Corte di Cassazione hanno chiarito che il "permesso condizionato" di costruire in sanatoria, rappresenta una pratica illegittima che non estingue il reato edilizio in materia di abusi. Inoltre, cosa piuttosto grave, il manufatto ligneo non ha mai acquisito il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile relativamente alla parte strutturale e sismica. La sanatoria idonea a estinguere il reato di cui all'art. 44 del D.P.R. n. 380 del 2001 può essere conseguita solo quando ricorrano tutte le condizioni espressamente indicate dall'art. 36, cioè quando si sia soddisfatto il requisito della "doppia conformità", ovvero la conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. La doppia conformità costituisce, quindi, requisito necessario per la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Pertanto, nel caso di specie, il progetto a sanatoria si sarebbe dovuto presentare al Comune solo una volta ultimati i lavori di cui all'ingiunzione n. **** Omissis **** e non prima di effettuare gli stessi. All'uopo si richiama la sentenza penale n. 16498/2021 con la quale la Corte di Cassazione sancisce che "deve considerarsi illegittimo, e non determina l'estinzione del reato edilizio di cui all'art. 44 lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria condizionato all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità agli strumenti urbanistici, in quanto detta subordinazione contrasta ontologicamente con la ratio della sanatoria, collegabile alla già avvenuta esecuzione delle opere e alla loro integrale rispondenza alla disciplina urbanistica".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il fabbricato in argomento, come accennato in precedenza, risulta essere PRIVO DELLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE SISMICA (DEPOSITO ai sensi della Legge 2 Febbraio 1974, n. 64) attestata dal Servizio regionale del Genio Civile competente per territorio. L'autorizzazione sismica costituisce condizione e presupposto indispensabili per ottenere il rilascio del titolo edilizio (anche quello in sanatoria), la cui acquisizione costituisce un preciso onere della parte che intenda realizzare (o abbia già realizzato) lavori suscettibili di avere un impatto sulla statica del fabbricato. Pertanto il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scoppito con la nota **** Omissis **** ha avallato, in totale assenza dell'autorizzazione sismica, la regolarità del progetto a sanatoria prodotto dal proprietario dell'immobile, avente ad oggetto opere prive della prescritta autorizzazione sismica. Al riguardo si evidenzia che l'art. 93, comma 1, del DPR 380/2001, prescrive che "nelle zone sismiche di cui all'art. 83, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della Regione", mentre il successivo art. 94, comma 1 del citato D.P.R. 380/2001, prescrive che "... non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico delle Regione" (obblighi ribaditi anche dalla normativa regionale di settore).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scoppito (AQ) - Strada Vicinale delle Pastine
Immobile destinato a civile abitazione unifamiliare, realizzato interamente in legno con il metodo Blockbau. Tale tecnica prevede la sovrapposizione di tronchi, uno sull'altro, in altezza, innalzando la parete fino a congiungerla con il tetto. Il fabbricato, con annessa ampia corte esclusiva, pavimentata in

larga parte, risulta opportunamente recintato e munito di cancello elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2387, Sub. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 121.660,00

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile in argomento, si è utilizzato il metodo di stima cosiddetta "sintetica comparativa"; metodo correntemente applicato che fornisce i valori maggiormente attendibili. Con essa si è pervenuti al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie cosiddetta "commerciale" (al metro quadrato lordo) per il valore unitario (€/metro-quadro) più congruo della medesima zona, per immobili di uguale destinazione, di pari appetibilità e di caratteristiche costruttive dei quali tale valore sia noto perché presente nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In mancanza di tale dato certo l'indagine viene rivolta alle compravendite recentemente effettuate nella medesima zona; ad ulteriore supporto, per una stima corretta, si può ricorrere anche all'esperienza di qualificati operatori del mercato immobiliare. Relativamente alla totalità degli immobili ricadenti nella Provincia di L'Aquila, nella valutazione di stima non si può non tenere conto degli eventi sismici verificatisi nell'aprile del 2009 e ad agosto del 2016; eventi tragici che hanno profondamente condizionato l'andamento economico del mercato immobiliare.

NOTA: per la redazione dei due progetti necessari ad acquisire le sanatorie delle irregolarità edilizie e strutturali, nonché per l'esecuzione di eventuali saggi e sondaggi, indispensabili anche per la redazione della relazione geologica, si stima che la somma da detrarre al valore quantificato per il cespite in oggetto oscilli tra i 15.000,00 e i 20.000,00 euro.

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE, DETRATTA LA SOMMA NECESSARIA ALLA LEGITTIMAZIONE DEL CESPITE, AMMONTA A €. 100.000,00 (centomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Scoppito (AQ) - Strada Vicinale delle Pastine	221,20 mq	550,00 €/mq	€ 121.660,00	100,00%	€ 121.660,00
				Valore di stima:	€ 121.660,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, li 17/07/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 2417 del 22.06.2006 (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Permesso di Costruire in variante a sanatoria n.2666 del 26.11.2010 (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ingiunzione del Comune di Scoppito per ripristino n.1 del 13.01.2009 (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 12 Foto - Stato di fatto fotografico dell'edificio (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione del Responsabile Ufficio Tecnico Com.le n.4064 del 28.05.2010 (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Rapporto 1:2000 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Rapporto 1:200 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/05/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scoppito (AQ) - Strada Vicinale delle Pastine
Immobile destinato a civile abitazione unifamiliare, realizzato interamente in legno con il metodo Blockbau. Tale tecnica prevede la sovrapposizione di tronchi, uno sull'altro, in altezza, innalzando la parete fino a congiungerla con il tetto. Il fabbricato, con annessa ampia corte esclusiva, pavimentata in larga parte, risulta opportunamente recintato e munito di cancello elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2387, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non sono stati forniti, dalla proprietà, elementi e/o documenti atti ad attestare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile ad eccezione degli estremi identificativi di un Permesso a costruire **** Omissis ****. Non sono stati prodotti, altresì, dall'esecutato, i certificati relativi alla conformità degli impianti tecnologici ed energetici. Il sottoscritto CTU ha richiesto pertanto, all'Ufficio tecnico del Comune di Scoppito, un accesso agli atti per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dello stabile prefabbricato in legno. Da tale controllo è emerso che, successivamente al rilascio del Permesso a costruire del 2006, esiste un'ingiunzione del Comune **** Omissis **** diretta al ripristino delle opere realizzate in difformità al permesso di costruire a seguito della quale è stato depositato dal proprietario, PRIMA DELLA ESECUZIONE IN PRISTINO DELLE OPERE CONTESTATE, un progetto di variante a sanatoria **** Omissis **** cui è seguito da parte dell'Ufficio tecnico, un Permesso a costruire per variante a sanatoria individuato con il **** Omissis ****. Con successiva nota dell'Ufficio Tecnico Comunale - **** Omissis **** - si è attestata l'avvenuta esecuzione dei lavori di demolizione di una porzione di fabbricato, nonché di tutte le altre difformità contestate nella succitata ingiunzione. A giudizio del sottoscritto detta attestazione non sembrerebbe sufficiente a regolarizzare e sanare la posizione urbanistica del fabbricato, posto che diverse sentenze della Corte di Cassazione hanno chiarito che il "permesso condizionato" di costruire in sanatoria, rappresenta una pratica illegittima che non estingue il reato edilizio in materia di abusi. Inoltre, cosa piuttosto grave, il manufatto ligneo non ha mai acquisito il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile relativamente alla parte strutturale e sismica. La sanatoria idonea a estinguere il reato di cui all'art. 44 del D.P.R. n. 380 del 2001 può essere conseguita solo quando ricorrano tutte le condizioni espressamente indicate dall'art. 36, cioè quando si sia soddisfatto il requisito della "doppia conformità", ovvero la conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. La doppia conformità costituisce, quindi, requisito necessario per la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Pertanto, nel caso di specie, il progetto a sanatoria si sarebbe dovuto presentare al Comune solo una volta ultimati i lavori di cui all'ingiunzione n. **** Omissis **** e non prima di effettuare gli stessi. All'uopo si richiama la sentenza penale n. 16498/2021 con la quale la Corte di Cassazione sancisce che "deve considerarsi illegittimo, e non determina l'estinzione del reato edilizio di cui all'art. 44 lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria condizionato all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità agli strumenti urbanistici, in quanto detta subordinazione contrasta ontologicamente con la ratio della sanatoria, collegabile alla già avvenuta esecuzione delle opere e alla loro integrale rispondenza alla disciplina urbanistica".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Scoppito (AQ) - Strada Vicinale delle Pastine		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2387, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	221,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi essere abitato stabilmente e in buono stato di conservazione generale. Lo stesso presenta finiture e materiali ordinari. La struttura lignea portante, componente il manufatto, necessita di manutenzione straordinaria con appositi impregnanti.		
Descrizione:	Immobile destinato a civile abitazione unifamiliare, realizzato interamente in legno con il metodo Blockbau. Tale tecnica prevede la sovrapposizione di tronchi, uno sull'altro, in altezza, innalzando la parete fino a congiungerla con il tetto. Il fabbricato, con annessa ampia corte esclusiva, pavimentata in larga parte, risulta opportunamente recintato e munito di cancello elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, attuato in data 20 giugno 2024 congiuntamente a un funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, attuale custode del bene, si è rilevato che lo stesso risulta occupato continuativamente dal Signor **** Omissis **** che beneficia del diritto reale di abitazione in virtù di atto notarile del **** Omissis ****.		

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a4547

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a L'Aquila il 28/05/2009

Reg. gen. 9133 - Reg. part. 1397

Importo: € 220.000,00

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: notaio F. Fanti

Data: 27/05/2009

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 22/11/2023

Reg. gen. 21590 - Reg. part. 17787

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

