

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valenzano Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

All'udienza del 27 giugno 2025, la sottoscritta Arch. Valenzano Carmela, con studio, email farmaciadelbenessere@libero.it, cell. 392 34 32 417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 2 luglio accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (All. A).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Isonzo 12, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato composto da 3 piani oltre il piano terra

Il fabbricato dista all'incirca 200 m. dal lungomare di via Aldo Moro, 100 m. dalla pineta di Santa Filomena,

500 m. da Corso Umberto, a 550 m. c'è un ufficio Postale, a 2,4 km la stazione ferroviaria, a 500/600 m c'è la Scuola Primaria e dell'Infanzia Villa Verrocchio, a 700 la Scuola Istituto comprensivo di Via Olona.

L'appartamento è esposto a sud/est e a sud/ovest, è individuato con il n. di interno condominiale 5, è collocato al primo piano ed è composto da ingresso/soggiorno, sulla destra c'è un ripostiglio e di seguito ad esso un cucinino mentre sulla parte sinistra del soggiorno c'è un piccolo disimpegno da cui si accede alla camera da letto e al bagno.

All'interno del cortile condominiale recintato è previsto l'utilizzo (deciso con delibera assembleare del 02/02/2017) di un modesto posto auto, stando però a quanto comunicato a settembre 2025 dall'amministratore del condominio l'assegnazione dei posti auto e la relativa delibera del 02/02/17 è motivo di discussione tra i condomini in quanto rende meno agevole l'ingresso ai locali posti al piano terra del fabbricato, tanto da rendere necessaria una futura riunione condominiale in cui verrà discusso il problema.

Come è stato descritto al paragrafo della Regolarità Edilizia **il Bene presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo che allo stato attuale non sono sanabili** e di conseguenza non è possibile attribuire allo stesso un normale Valore di Compravendita.

“Le nullità previste dall'art. 40 della L. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita”.

Un valore attribuibile ad un immobile come quello in esame può essere il “Valore d' Uso” che è sicuramente inferiore al valore di mercato che lo stesso avrebbe se fosse regolare.

Non c'è corrispondenza tra la C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 (All. D) a nome di [REDACTED] poi volturata alla ditta [REDACTED] con lo stato di fatto dell'alloggio (All. C) che ha superficie, distribuzione interna e aperture esterne differenti in quanto il progetto autorizzato prevedeva la suddivisione della superficie del primo piano in 4 appartamenti e non in 6 come è avvenuto durante la costruzione del fabbricato (Allegati D ed S).

La difformità riguarda l'intero piano primo.

Presso gli archivi degli uffici del Comune non risultano atti successivi alla C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 che legittimano la diversa ripartizione del piano primo.

Il fabbricato di via Isonzo 12 è ora composto da:

piano terra destinato a garage;

piano primo suddiviso in 6 alloggi di cui 1 è oggetto della Esecuzione Immobiliare;

piano secondo composto di 4 alloggi;

piano terzo con 3 alloggi.

I piani sono serviti da un solo vano scala.

Il progetto autorizzato prevedeva il piano terra più due piani oltre la copertura a falde.

La conclusione derivante dai numerosi confronti con i tecnici del competente ufficio comunale è che l'abuso edilizio cioè il frazionamento/accorpamento non può essere sanato né applicando quanto previsto all'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. che recita: "L'intervento edilizio realizzato in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso può essere "sanato" qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", perché l'art. 42 (CAPO IV Prescrizioni antincendio) del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Montesilvano recita "ogni scala in edifici di oltre due piani può servire mai più di quattro alloggi sempre per piano" e come già detto il fabbricato in questione è composto da 3 piani oltre il piano terra ed è servito da un solo vano scala che al primo piano serve 6 alloggi, né con il cosiddetto condono edilizio tardivo.

Infatti nonostante per il Bene sia possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 perchè le ragioni del credito per le quali si procede sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima normativa in tema di condono (d.l. 269/2003, entrato in vigore il 2.10.2003) non può essere sanato per quanto scritto all'art. 32, comma 27, lett. d del D.L. n. 269 del 2003.

Di seguito viene riportato il comma 27 dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003.

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui all'articolo 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell' 8 maggio 2003;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del ((decreto legislativo)) 29 ottobre 1999, n. 490;

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353, e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui ((al)) comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria e' sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell'interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima, quali identificate ai sensi del secondo comma dell'articolo 59 del ((decreto del Presidente della Repubblica)) 24 luglio 1977, n. 616.

Ricordiamo che il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 e l'area su cui sorge si trova a ridosso della Pineta demaniale che è stata sottoposta a vincolo paesistico con D.M. del 27.09.1971.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (All Q2).

In questo caso l'accorpamento/frazionamento abusivo non può essere sanato neanche con la demolizione all'interno della sola unità abitativa oggetto della Esecuzione delle opere realizzate senza titolo e con la costruzione delle parti autorizzate perché la difformità non riguarda solo il Bene oggetto della relazione ma tutto il piano primo.

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** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Isonzo 12, interno 5, piano 1

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 2/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

Si riporta uno stralcio dell'atto di compravendita (All. E):

"La vendita si effettuava a corpo, per libera e franca da pesi, ipoteche, canoni e trascrizioni pregiudizievoli, comprende gli accessori e dipendenze, accessori e pertinenze, accessi, servitù attive e passive esistenti ed i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge e del regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali per la cui redazione gli acquirenti conferivano alla società venditrice, ogni più ampio mandato, si precisa che le aree scoperte annesse, dalle quali hanno accesso anche tutti i singoli locali al piano terra, dovranno essere lasciate libere da automezzi e cose che possano costituire impedimento all'ingresso nei locali al piano terra; si precisa altresì che il fabbricato non è dotato dei servizi ed impianti di portierato, di ascensore e di riscaldamento centrale.

Inoltre in deroga alle norme sul condominio, la società venditrice si riservava: la proprietà esclusiva della zona di terreno scoperta compresa tra il fabbricato e la via Isonzo per tutta la lunghezza del fronte del locale terraneo, posto a sinistra di chi guarda il fabbricato dalla via Isonzo, zona di terreno che resterà di proprietà pertinenza esclusiva del locale terraneo anzidetto".

Atto Compravendita del 1980 Registro Particolare 4412 Registro Generale 5204

Vedi Allegati E ed F.

_____ risiedono alla via Lago Trasimeno n. 13 del Comune di Montesilvano (PE) (All. D2).

CONFINI

Il Bene confina con:

- appartamento identificato catastalmente con il n. di foglio 28, particella 72, sub. 11 intestato a _____ (All. G);

_____ foglio 28, particella 72, subalterno 13 intestato a _____ (All. H);

- corridoio condominiale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,30 mq	49,60 mq	1	49,60 mq	2,90 m	1
Balcone	16,80 mq	18,70 mq	0,25	4,67 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				54,27 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi Planimetria dello Stato di Fatto allegato alla lett. C.

All'interno del cortile condominiale recintato è previsto l'utilizzo (deciso con delibera assembleare del 02/02/2017) di un modesto posto auto, stando però a quanto comunicato a settembre 2025 dall'amministratore del condominio l'assegnazione dei posti auto e la relativa delibera del 02/02/17 è motivo di discussione tra i condomini in quanto rende meno agevole l'ingresso ai locali posti al piano terra del fabbricato, tanto da rendere necessaria una futura riunione condominiale in cui verrà discusso il problema.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 72, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,58 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 14/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 72, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 289,22 Piano 1
Dal 14/11/2001 al 23/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 72, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 289,22 Piano 1
Dal 23/04/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 72, Sub.

		12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 289,22 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 05/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 72, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 53 m², totale: esluse aree scoperte 49 mq mq Rendita € 289,22 Piano 1
Dal 05/06/2017 al 25/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 72, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 53 m², Totale: esluse aree scoperte 49 mq, mq Rendita € 289,22 Piano 1

La visura storica del Bene (All. I) non è aggiornata in quanto riporta come attuale il diritto di abitazione dei sigg. [REDACTED] il 29/01/1955.

Tale diritto è stato assegnato con sentenza 750/00 dal Tribunale di Pescara ed è poi stato revocato dalla Corte di Appello di L'Aquila con Decreto n. 455/07 del 15 luglio 2008 (All. I1) che ha stabilito che la casa rimanesse a disposizione di entrambi gli ex coniugi cioè [REDACTED]

Per aggiornare i dati relativi alla proprietà è necessario presentare presso gli uffici del Catasto del Comune di Pescara una voltura catastale che può essere presentata anche direttamente dal proprietario i cui costi sono: € 70,00 per la domanda di voltura e € 16,00 di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb.	28	72	12	1	A2	2	4 vani	Totale: 53 m² Totale: escluse aree scoperte: 49 m² mq	289,22 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La visura storica del Bene (All. I) non è aggiornata in quanto riporta come attuale il diritto di abitazione dei sigg. ri

Tale diritto è stato assegnato con sentenza ed è poi stato revocato dalla Corte di Appello di L'Aquila

Per aggiornare i dati relativi alla proprietà è necessario presentare presso gli uffici del Catasto del Comune di Pescara una voltura catastale che può essere presentata anche direttamente dal proprietario i cui costi sono: € 70,00 per la domanda di voltura e € 16,00 di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.

C'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto tranne che per un tratto di tramezzo che divide il cucinino dal soggiorno/pranzo (Allegati L e C).

PRECISAZIONI

All'interno del cortile condominiale recintato è previsto l'utilizzo (deciso con delibera assembleare del 02/02/2017) di un modesto posto auto, stando però a quanto comunicato a settembre 2025 dall'amministratore del condominio l'assegnazione dei posti auto e la relativa delibera del 02/02/17 è motivo di discussione tra i condomini in quanto rende meno agevole l'ingresso ai locali posti al piano terra del fabbricato, tanto da rendere necessaria una futura riunione condominiale in cui verrà discusso il problema.

Come è stato descritto al paragrafo della Regolarità Edilizia **il Bene presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo che allo stato attuale non sono sanabili** e di conseguenza non è possibile attribuire allo stesso un normale Valore di Compravendita.

“Le nullità previste dall'art. 40 della L. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita”.

Un valore attribuibile ad un immobile come quello in esame può essere il “Valore d' Uso” che è sicuramente inferiore al valore di mercato che lo stesso avrebbe se fosse regolare.

Non c'è corrispondenza tra la C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 (All. D) a nome di [REDACTED] poi volturata alla ditta [REDACTED] con lo stato di fatto dell'alloggio (All. C) che ha superficie, distribuzione interna e aperture esterne differenti in quanto il progetto autorizzato prevedeva la suddivisione della superficie del primo piano in 4 appartamenti e non in 6 come è avvenuto durante la costruzione del fabbricato (Allegati D ed S).

La difformità riguarda l'intero piano primo.

Presso gli archivi degli uffici del Comune non risultano atti successivi alla C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 che legittimano la diversa ripartizione del piano primo.

Il fabbricato di via Isonzo 12 è ora composto da:

piano terra destinato a garage;

piano primo suddiviso in 6 alloggi di cui 1 è oggetto della Esecuzione Immobiliare;

piano secondo composto di 4 alloggi;
piano terzo con 3 alloggi.

I piani sono serviti da un solo vano scala.

Il progetto autorizzato prevedeva il piano terra più due piani oltre la copertura a falde.

La conclusione derivante dai numerosi confronti con i tecnici del competente ufficio comunale è che l'abuso edilizio cioè il frazionamento/accorpamento non può essere sanato né applicando quanto previsto all'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. che recita: "L'intervento edilizio realizzato in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso può essere "sanato" qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", perché l'art. 42 (CAPO IV Prescrizioni antincendio) del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Montesilvano recita "ogni scala in edifici di oltre due piani può servire mai più di quattro alloggi sempre per piano" e come già detto il fabbricato in questione è composto da 3 piani oltre il piano terra ed è servito da un solo vano scala che al primo piano serve 6 alloggi, né con il cosiddetto condono edilizio tardivo.

Infatti nonostante per il Bene sia possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 perché le ragioni del credito per le quali si procede sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima normativa in tema di condono (d.l. 269/2003, entrato in vigore il 2.10.2003) non può essere sanato per quanto scritto all'art. 32, comma 27, lett. d del D.L. n. 269 del 2003.

Di seguito viene riportato il comma 27 dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003.

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui all'articolo 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del ((decreto legislativo)) 29 ottobre 1999, n. 490;

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353, e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui ((al)) comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria e' sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del

Ministero dell'interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima, quali identificate ai sensi del secondo comma dell'articolo 59 del ((decreto del Presidente della Repubblica)) 24 luglio 1977, n. 616.

Ricordiamo che il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 e l'area su cui sorge si trova a ridosso della Pineta demaniale che è stata sottoposta a vincolo paesistico con D.M. del 27.09.1971.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (All Q2).

In questo caso l'accorpamento/frazionamento abusivo non può essere sanato neanche con la demolizione all'interno della sola unità abitativa oggetto della Esecuzione delle opere realizzate senza titolo e con la costruzione delle parti autorizzate perché la difformità non riguarda solo il Bene oggetto della relazione ma tutto il piano primo.

PATTI

Sull'Atto Compravendita del 1980

"La vendita si effettuava a corpo, per libera e franca da pesi, ipoteche, canoni e trascrizioni pregiudizievoli, comprende gli accessori e dipendenze, accessori e pertinenze, accessi, servitù attive e passive esistenti ed i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge e del regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali per la cui redazione gli acquirenti conferivano alla società venditrice, ogni più ampio mandato, si precisa che le aree scoperte annesse, dalle quali hanno accesso anche tutti i singoli locali al piano terra, dovranno essere lasciate libere da automezzi e cose che possano costituire impedimento all'ingresso nei locali al piano terra; si precisa altresì che il fabbricato non è dotato dei servizi ed impianti di portierato, di ascensore e di riscaldamento centrale.

Inoltre in deroga alle norme sul condominio, la società venditrice si riservava:

la proprietà esclusiva della zona di terreno scoperta compresa tra il fabbricato e la via Isonzo per tutta la lunghezza del fronte del locale terraneo, posto a sinistra di chi guarda il fabbricato dalla via Isonzo, zona di terreno che resterà di proprietà pertinenza esclusiva del locale terraneo anzidetto"

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in condizioni discrete, gli infissi esterni originari della fine degli anni 70 sono in legno a vetro singolo e necessitano di un restauro (All. B).

PARTI COMUNI

Sono di proprietà ed uso indivisibile a tutti i condomini (All. B2):

- il suolo non coperto dalle costruzioni destinate a passaggi sia pedonali che carrabili nonché le zone destinate a giardino ed aiuole con esclusione di quelle zone di proprietà individuale al locale con int. 1 posto su via Isonzo delimitata da una recinzione;

- i cancelli di accesso sia carrabili che pedonali;

- i muretti di recinzione con relativi pannelli in cemento precompresso escluso quelli di recinzione del locale di via Isonzo
- gli alberi, gli arbusti e tutto ciò che fa parte dei giardini condominiali;
- il locale adibito a centrale idrica con il relativo impianto di sollevamento di acqua;
- l'impianto di illuminazione esterna;
- le linee elettriche e di acqua potabile dalle linee e condotte comunali fino al punto di diramazione delle singole proprietà;
- le fognature, i canali di scarico delle acque bianche e nere fino alla diramazione delle singole proprietà;
- l'impianto di citofono fino al punto di diramazione delle singole proprietà;
- il suolo su cui sorge l'edificio;
- gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali di tamponamento compresi quelli delle scale;
- il portone di accesso all'edificio e l'androne;
- le scale di accesso ai piani e relativi elementi accessori;
- l'impianto di illuminazione dell'androne, della gradinata e degli altri locali condominiali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Est e Sud-Est;

altezza: m. 2.90;

struttura portante verticale in cemento armato;

solai in latero cemento;

murature esterne ed interne intonacate e tinteggiate;

pavimentazione interna in ceramica;

infissi esterni in legno con vetro singolo;

infissi interni in legno tamburato;

le volte sono piane;

gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia;

l'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è alimentato da scaldabagno a gas collocato sul balcone;

l'appartamento dispone di un posto auto nel cortile condominiale assegnato con delibera assembleare del 02/02/17.

All'interno del cortile condominiale recintato è previsto l'utilizzo (deciso con delibera assembleare del 02/02/2017) di un modesto posto auto,

stando però a quanto comunicato dall'amministratore del condominio a settembre 2025 l'assegnazione dei posti auto e la relativa delibera del 02/02/17 è motivo di discussione tra i condomini in quanto rende meno agevole l'ingresso ai locali posti al piano terra del fabbricato, tanto da rendere necessaria una futura riunione condominiale in cui verrà discusso il problema.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità abitativa è occupata dalla sig.rain quanto comproprietaria dei 3/6 dell'appartamento.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Pescara non risultano registrati contratti di affitto o di comodato d'uso (All. M).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1980 al 14/11/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Mastroberardino	17/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Di Pescara	19/07/1980	5204	4412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2001 al 23/04/2005	**** Omissis ****	Atto giudiziario, Sentenza di Divorzio con assegnazione dei Beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	14/11/2001	3409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	06/11/2001	24018	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2005 al	**** Omissis ****	Donazione accettata			

15/07/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Scaccia Giovanni	23/04/2005	160579	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	12/05/2005	7861	4774
		Registrazione			
Dal 15/08/2005 al 07/09/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto della Corte di Appello di L'Aquila			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corte di Appello di L'Aquila	15/07/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

L'atto di Compravendita del 19/07/1980 è allegato alla lett. E.

La nota di trascrizione della Donazione è allegata alla lett. F.

La Corte di Appello di L'Aquila con (All. I1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Divorzio

Iscritto a Pescara il 29/12/2006

Reg. gen. 27633 - Reg. part. 6598

Quota: 2/3 del diritto di proprietà

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Data: 31/10/2000

N° repertorio: 3409

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Divorzio

Iscritto a Pescara il 24/09/2007

Reg. gen. 18362 - Reg. part. 3632

Quota: 2/3 del diritto di proprietà

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 31/10/2000

N° repertorio: 3409

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da A GARANZIA ASSEGNO DI MANTENIMENTO

Iscritto a Pescara il 31/10/2023

Reg. gen. 16398 - Reg. part. 1865

Quota: 1/3 del diritto di PROPRIETA'

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 8.534,02

Rogante: CORTE DI APPELLO di L'Aquila

Trascrizioni

- **Donazione accettata**

Trascritto a Pescara il 12/05/2005

Reg. gen. 7861 - Reg. part. 4774

Quota: 1/6

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario, Sentenza di Divorzio con assegnazione dei Beni**

Trascritto a Pescara il 06/11/2006

Reg. gen. 24018 - Reg. part. 14804

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trattasi di Diritto di Abitazione.

• **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescara il 27/02/2025

Reg. gen. 2768 - Reg. part. 2033

Quota: 2/6 del diritto di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili, R.G. 2768, R.p. 2033 del 27 dicembre 2025 allegata alla lett. P3.

Oneri di cancellazione

Elenco iscrizioni e trascrizioni allegato alla lett. N.

Nota di Iscrizione con Reg. gen. 27633 - Reg. part. 6598 del 29/12/2006 allegata alla lett. O.

Nota di Iscrizione con Reg. gen. 18362 - Reg. part. 3632 del 24/09/2007 allegata alla lett. P.

Nota di Iscrizione con Reg. gen. 16398 - Reg. part. 1865 del 31/10/2023 allegata alle lettere I1 e P1.

Nota di Trascrizione con RG 7861 RP 4774 del 2005 allegata alla lett. F.

Nota di Trascrizione con RG 24018 RP 14804 del 6 novembre 2006 allegata alla lett. P2.

Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili con n. di Registro Particolare 2033 - Registro Generale 2768 del 27/02/2025 allegata alla lett. P3.

€ 59,00 (Imposta di bollo) + 35 € (Tassa ipotecaria) + Imposta ipotecaria: 0,5% del valore dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'Ipoteca Giudiziale del 29/12/2006 - Registro Particolare 6598 Registro Generale 27633;

€ 59,00 (Imposta di bollo) + 35 € (Tassa ipotecaria) + Imposta ipotecaria: 0,5% del valore dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'Ipoteca Giudiziale del 24/09/2007 - Registro Particolare 3632 Registro Generale 18362;

€ 59,00 (Imposta di bollo) + 35 € (Tassa ipotecaria) + Imposta ipotecaria: 0,5% del valore dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'Ipoteca Giudiziale del 31/10/2023 - Registro Particolare 1865 Registro Generale 16398

- € 294,00 per la cancellazione del Pignoramento immobiliare trascritto il 27/02/2025, Registro Particolare 2033 Registro Generale 2768.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in sottozona "B2" del Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n° 41/99 (All. Q), modificato con delibera di C.C. n°24/00 ed approvato con delibera di C.C.n° 20/01, la zona B2 è normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (All. Q2).

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (All Q2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 (All. D) a nome di [REDACTED] il progetto autorizzato prevedeva il piano terra, due piani destinati ad abitazione e la copertura a tetto.

Il 28 dicembre 1978 il Comune di Montesilvano autorizza la voltura della concessione edilizia alla ditta [REDACTED] R).

Il 28 maggio 1980 viene rilasciato il Certificato di Abitabilità, tale Agibilità si riferisce al fabbricato che allora era composto da piano terra più due piani con copertura a terrazzo (All. S) e non all'attuale fabbricato formato da piano terra più 3 piani.

Nel verbale di sopralluogo redatto dal tecnico comunale si legge (All. S) : "Fatte le misurazioni è risultato che la costruzione ha le stesse misure planimetriche ed altimetriche di quello approvato con C.E. n. 343 del 14/12/1978. Al piano terra, la parte prospiciente la via Isonzo nella quale dovevano essere ricavati tre garage e la parte di fabbricato con accesso dal lato della stessa via nella quale dovevano essere ubicati un garage ed i locali autoclave e Enel non risultano tramezzati. La gradinata che in progetto era prevista aperta, risulta tamponata con aperture verso l'esterno prive di infissi. I **piani primo e secondo sono stati divisi in 6 appartamenti ciascuno anziché 4 come previsti in progetto**. La copertura è a terrazzo anziché a tetto."

Successivamente viene realizzata la copertura a falde con C. E. n. 4975 del 29 novembre 1991 (All. T).

Il 20 settembre 1996 vengono rilasciate tre Concessioni Edilizie ossia le n. 154, 155 e 156 a Sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 – art. 39 e successivi decreti e modificazioni (Allegati T1, T2 e T3) ognuna per la realizzazione di un appartamento al terzo piano in difformità dalla C.E. n. 4975 del 29 novembre 1991 che prevedeva la realizzazione di un tetto con locali di sgombero.

Il 20 settembre 1996 viene rilasciata la C.E. n. 154 del a Sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 – art. 39 e successivi decreti e modificazioni (All. T1) per la realizzazione di un appartamento al terzo piano in difformità dalla C.E. n. 4975 del 29 novembre 1991 che prevedeva la realizzazione di un tetto con locali di sgombero.

Il 20 settembre 1996 viene rilasciata la C.E. n. 155 a Sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 – art. 39 e successivi decreti e modificazioni (All. T2) per la realizzazione di un appartamento al terzo piano in difformità dalla C.E. n. 4975 del 29 novembre 1991 che prevedeva la realizzazione di un tetto con locali di sgombero.

Il 20 settembre 1996 viene rilasciata la C.E. n. 156 a Sanatoria ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 – art. 39 e successivi decreti e modificazioni (All. T3) per la realizzazione di un appartamento al terzo piano in difformità dalla C.E. n. 4975 del 29 novembre 1991 che prevedeva la realizzazione di un tetto con locali di sgombero.

Del 10 ottobre 1997 è la C.E. n. 7253 per la realizzazione di un terrazzo al piano terzo.

Il 9 marzo 1999 viene rilasciata la C.E. n. 4060 ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 (All. U) per locali adibiti a negozi anziché a garage.

Il 12 aprile 2002 il Condominio Via Isonzo 12 di Montesilvano ha depositato una D.I.A. (All. V) per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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.

Non c'è corrispondenza tra la C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 (All. D) a nome di [REDACTED] poi volturata alla ditta [REDACTED] con lo stato di fatto dell'alloggio (All. C) che ha superficie, distribuzione interna e aperture esterne differenti in quanto il progetto autorizzato prevedeva la suddivisione della superficie del primo piano in 4 appartamenti e non in 6 come è avvenuto durante la costruzione del fabbricato (Allegati D ed S).

Le difformità riguardano l'intero piano primo.

Presso gli archivi degli uffici del Comune non risultano atti successivi alla C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 che legittimano la diversa ripartizione del piano primo.

Il fabbricato di via Isonzo 12 è ora composto da:

piano terra destinato a garage;

piano primo suddiviso in 6 alloggi di cui 1 è oggetto della Esecuzione Immobiliare;

piano secondo composto di 4 alloggi;

piano terzo con 3 alloggi.

Il progetto autorizzato prevedeva il piano terra più due piani oltre la copertura a falde.

La conclusione derivante dai numerosi confronti con i tecnici del competente ufficio comunale è che l'abuso edilizio cioè il frazionamento/accorpamento non può essere sanato né applicando quanto previsto all'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. che recita: "L'intervento edilizio realizzato in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso può essere "sanato" qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", perché l'art. 42 (CAPO IV Prescrizioni antincendio) del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Montesilvano recita "ogni scala in edifici di oltre due piani può servire mai più di quattro alloggi sempre per piano" e come già detto il fabbricato in questione è composto da 3 piani oltre il piano terra ed è servito da un solo vano scala che al primo piano serve 6 alloggi, né con il cosiddetto condono edilizio tardivo.

Infatti nonostante per il Bene sia possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 perchè le ragioni del credito per le quali si procede sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima normativa in tema di condono (d.l. 269/2003, entrato in vigore il 2.10.2003) non può essere sanato per quanto scritto all'art. 32, comma 27, lett. d del D.L. n. 269 del 2003.

Di seguito viene riportato il comma 27 dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003.

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui all'articolo 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell' 8 maggio 2003;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del ((decreto legislativo)) 29 ottobre 1999, n. 490;

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353, e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui ((al)) comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria e' sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell'interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima, quali identificate ai sensi del secondo comma dell'articolo 59 del ((decreto del Presidente della Repubblica)) 24 luglio 1977, n. 616.

Ricordiamo che il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 e l'area su cui sorge si trova a ridosso della Pineta demaniale che è stata sottoposta a vincolo paesistico con D.M. del 27.09.1971.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (All Q2).

In questo caso l'accorpamento/frazionamento abusivo non può essere sanato neanche con la demolizione all'interno della sola unità abitativa oggetto della Esecuzione delle opere realizzate senza titolo e con la costruzione delle parti autorizzate perché la difformità non riguarda solo il Bene oggetto della relazione ma tutto il piano primo.

Non è possibile quantificare la spesa necessaria per l'adeguamento degli impianti in quanto bisogna verificare se e in quale misura gli impianti elettrico, idrico, sanitario, termico e del gas hanno necessità di una revisione ed adeguamento secondo le norme vigenti.

Nel caso più semplice cioè in cui sia necessario SOLO produrre le certificazioni di rispondenza degli impianti si può ipotizzare un costo di all'incirca 2.000 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 588,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 52,00

La cifra relativa alle spese straordinarie già deliberate si riferiscono all'otto settembre 2025.

All' otto settembre 2025 per l'appartamento int. 5 risulta un debito per l'ordinaria amministrazione pari ad € 435,19.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Isonzo 12, interno 5, piano 1

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato composto da 3 piani oltre il piano terra. Il fabbricato dista all'incirca 200 m. dal lungomare di via Aldo Moro, 100 m. dalla pineta di Santa Filomena, 500 m. da Corso Umberto, a 550 m. c'è un ufficio Postale, a 2,4 km la stazione ferroviaria, a 500/600 m c'è la Scuola Primaria e dell'Infanzia Villa Verrocchio, a 700 la Scuola Istituto comprensivo di Via Olona. L'appartamento è esposto a sud/est e a sud/ovest, è individuato con il n. di interno condominiale 5, è collocato al primo piano ed è composto da ingresso/soggiorno, sulla destra c'è un ripostiglio e di seguito ad esso un cucinino mentre sulla parte sinistra del soggiorno c'è un piccolo disimpegno da cui si accede alla camera da letto e al bagno. All'interno del cortile condominiale recintato è previsto l'utilizzo (deciso con delibera assembleare del 02/02/2017) di un modesto posto auto, stando però a quanto comunicato a settembre 2025 dall'amministratore del condominio l'assegnazione dei posti auto e la relativa delibera del 02/02/17 è motivo di discussione tra i condomini in quanto rende meno agevole l'ingresso ai locali posti al piano terra del fabbricato, tanto da rendere necessaria una futura riunione condominiale in cui verrà discusso il problema. Come è stato descritto al paragrafo della Regolarità Edilizia **il Bene presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo che allo stato attuale non sono sanabili** e di conseguenza non è possibile attribuire allo stesso un normale Valore di Compravendita. **“Le nullità previste dall'art. 40 della l. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, anche l'immobile**

abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita". Un valore attribuibile ad un immobile come quello in esame può essere il "Valore d' Uso" che è sicuramente inferiore al valore di mercato che lo stesso avrebbe se fosse regolare. Non c'è corrispondenza tra la C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 (All. D) a nome di [REDACTED] poi volturata alla ditta "[REDACTED]" con lo stato di fatto dell'alloggio (All. C) che ha superficie, distribuzione interna e aperture esterne differenti in quanto il progetto autorizzato prevedeva la suddivisione della superficie del primo piano in 4 appartamenti e non in 6 come è avvenuto durante la costruzione del fabbricato (Allegati D ed S). La difformità riguarda l'intero piano primo. Presso gli archivi degli uffici del Comune non risultano atti successivi alla C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 che legittimano la diversa ripartizione del piano primo. Il fabbricato di via Isonzo 12 è ora composto da: piano terra destinato a garage; piano primo suddiviso in 6 alloggi di cui 1 è oggetto della Esecuzione Immobiliare; piano secondo composto di 4 alloggi; piano terzo con 3 alloggi. I piani sono serviti da un solo vano scala. Il progetto autorizzato prevedeva il piano terra più due piani oltre la copertura a falde.

La conclusione derivante dai numerosi confronti con i tecnici del competente ufficio comunale è che l'abuso edilizio cioè il frazionamento/accorpamento non può essere sanato né applicando quanto previsto all'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. che recita: "L'intervento edilizio realizzato in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso può essere "sanato" qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", perché l'art. 42 (CAPO IV Prescrizioni antincendio) del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Montesilvano recita "ogni scala in edifici di oltre due piani può servire mai più di quattro alloggi sempre per piano" e come già detto il fabbricato in questione è composto da 3 piani oltre il piano terra ed è servito da un solo vano scala che al primo piano serve 6 alloggi, né con il cosiddetto condono edilizio tardivo.

Infatti nonostante per il Bene sia possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 perchè le ragioni del credito per le quali si procede sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima normativa in tema di condono (d.l. 269/2003, entrato in vigore il 2.10.2003) non può essere sanato per quanto scritto all'art. 32, comma 27, lett. d del D.L. n. 269 del 2003.

Di seguito viene riportato il comma 27 dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003. 27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui all'articolo 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto; b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell' 8 maggio 2003; c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al presente decreto; **d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;** e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del ((decreto legislativo)) 29 ottobre 1999, n. 490; f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353, e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui ((al)) comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria e' sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell'interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi; g) siano state realizzate nei

porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima, quali identificate ai sensi del secondo comma dell'articolo 59 del ((decreto del Presidente della Repubblica)) 24 luglio 1977, n. 616. Ricordiamo che il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 e l'area su cui sorge si trova a ridosso della Pineta demaniale che è stata sottoposta a vincolo paesistico con D.M. del 27.09.1971. L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (All Q2).

In questo caso l'accorpamento/frazionamento abusivo non può essere sanato neanche con la demolizione all'interno della sola unità abitativa oggetto della Esecuzione delle opere realizzate senza titolo e con la costruzione delle parti autorizzate perché la difformità non riguarda solo il Bene oggetto della relazione ma tutto il piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 72, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 14.824,02 nella quota di 2/6.

Il valore sopra indicato è il più probabile Valore d'uso.

Come è stato descritto al paragrafo della Regolarità Edilizia il Bene presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo che allo stato attuale non sono sanabili e di conseguenza non è possibile attribuire allo stesso un normale Valore di Compravendita.

L'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché l'insanabilità degli abusi venga espressamente dichiarata nell'avviso di vendita.

Un valore attribuibile ad un immobile come quello in esame può essere il "Valore d' Uso" che è sicuramente inferiore al valore di mercato che l'immobile avrebbe se fosse regolare.

Allo scopo di determinare quello che sarebbe stato il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita, è stato ritenuto giusto operare con il metodo del confronto, individuando beni analoghi presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e siti web e tenendo anche conto di quanto risulta dalla Banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di Montesilvano relative al primo semestre del 2025 e del Borsino immobiliare.

Da queste valutazioni è emerso che il valore unitario più adeguato sarebbe 1.350,00 €/mq.

Valore di mercato = 1.350,00 €/mq x 59,70 mq = 80.595,00 €

Per il calcolo del Valore d' Uso usiamo il criterio di stima analitica per capitalizzazione dei redditi che nel caso di una rendita limitata a n anni è dato da:

$$\text{Valore} = R_{\text{netto}} \cdot ((q^n - 1) / (r \cdot q^n))$$

che è dato dalla sommatoria iniziale dei redditi che il bene potrà produrre per i prossimi anni .

L'Ill.mo Giudice della Esecuzione Immobiliare la Dott.ssa Daniela Angelozzi dietro richiesta della sottoscritta ha ritenuto opportuno riferire il valore di Capitalizzazione a 20 annualità (meramente indicative).

Per applicare la formula bisogna trovare il reddito medio annuo che il bene può rendere e il saggio di capitalizzazione.

Al fine di individuare il più probabile canone di locazione è stato ritenuto giusto operare con il metodo del confronto individuando beni analoghi presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e siti web e si è tenuto anche conto di quanto risulta dalla Banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di Montesilvano relative al primo semestre del 2025 e del Borsino immobiliare.

Da queste valutazioni è emerso che il più probabile canone di locazione mensile unitario sia 6,90 € / mq.

Il canone di locazione mensile del bene è pari a: 6,90 € / mq x 59,70 mq = 411,93 € che si arrotonda a 410,00 €.

Reddito lordo annuo = 410,00 € x 12 = 4.920 €.

Dal reddito lordo annuo occorre detrarre le spese di gestione a carico dell'eventuale proprietario che si presumono pari al 30%.

Reddito netto annuo = 4.920 - 30% di 4.920 = 3.444,00 € che arrotondiamo a 3.500,00 €.

Viene stabilito un saggio di capitalizzazione pari al 4,34 %.

$$V = R_{\text{netto}} \cdot ((q^n - 1) / (r \cdot q^n)) = 3.500,00 \times ((1,0434^{20} - 1) / (0,0434 \times 1,0434^{20})) = \\ = 3.500,00 \times 1,34 / 0,10 = 46.900,00 \text{ €}$$

Il più probabile Valore d'Uso stimato dell'immobile nel suo intero è € 46.900,00.

Considerando l'adeguamento da apportare al valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi pari al 5% si ha:

€ 46.900,00 - (€ 46.900,00 x 5 %) = € 46.900,00 - € 2.345,00 = € 44.555,00 che si arrotonda a € 44.500,00

Il più probabile valore d'uso dell'immobile oggetto della causa è € 44.500,00 (riferito all'intero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Isonzo 12, interno 5, piano 1	59,70 mq	745,00 €/mq	€ 44.476,50	33,00%	€ 14.824,02
Valore di stima:					€ 14.824,02

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.

Pescara, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valenzano Carmela

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Isonzo 12, interno 5, piano 1

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato composto da 3 piani oltre il piano terra. Il fabbricato dista all'incirca 200 m. dal lungomare di via Aldo Moro, 100 m. dalla pineta di Santa Filomena, 500 m. da Corso Umberto, a 550 m. c'è un ufficio Postale, a 2,4 km la stazione ferroviaria, a 500/600 m c'è la Scuola Primaria e dell'Infanzia Villa Verrocchio, a 700 la Scuola Istituto comprensivo di Via Olona. L'appartamento è esposto a sud/est e a sud/ovest, è individuato con il n. di interno condominiale 5, è collocato al primo piano ed è composto da ingresso/soggiorno, sulla destra c'è un ripostiglio e di seguito ad esso un cucinino mentre sulla parte sinistra del soggiorno c'è un piccolo disimpegno da cui si accede alla camera da letto e al bagno. All'interno del cortile condominiale recintato è previsto l'utilizzo (deciso con delibera assembleare del 02/02/2017) di un modesto posto auto, stando però a quanto comunicato a settembre 2025 dall'amministratore del condominio l'assegnazione dei posti auto e la relativa delibera del 02/02/17 è motivo di discussione tra i condomini in quanto rende meno agevole l'ingresso ai locali posti al piano terra del fabbricato, tanto da rendere necessaria una futura riunione condominiale in cui verrà discusso il problema. Come è stato descritto al paragrafo della Regolarità Edilizia **il Bene presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo che allo stato attuale non sono sanabili** e di conseguenza non è possibile attribuire allo stesso un normale Valore di Compravendita.

“Le nullità previste dall'art. 40 della l. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita”.

Un valore attribuibile ad un immobile come quello in esame può essere il “Valore d' Uso” che è sicuramente inferiore al valore di mercato che lo stesso avrebbe se fosse regolare. Non c'è corrispondenza tra la C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 (All. D) a nome di [REDACTED] poi volturata alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] con lo stato di fatto dell'alloggio (All. C) che ha superficie, distribuzione interna e aperture esterne differenti in quanto il progetto autorizzato prevedeva la suddivisione della superficie del primo piano in 4 appartamenti e non in 6 come è avvenuto durante la costruzione del fabbricato (Allegati D ed S).

La difformità riguarda l'intero piano primo.

Presso gli archivi degli uffici del Comune non risultano atti successivi alla C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 che legittimano la diversa ripartizione del piano primo. Il fabbricato di via Isonzo 12 è ora composto da: piano terra destinato a garage; piano primo suddiviso in 6 alloggi di cui 1 è oggetto della Esecuzione Immobiliare; piano secondo composto di 4 alloggi; piano terzo con 3 alloggi. I piani sono serviti da un solo vano scala. Il progetto autorizzato prevedeva il piano terra più due piani oltre la copertura a falde.

La conclusione derivante dai numerosi confronti con i tecnici del competente ufficio comunale è che l'abuso edilizio cioè il frazionamento/accorpamento non può essere sanato né applicando quanto previsto all'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. che recita: “L'intervento edilizio realizzato in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso può essere “sanato” qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”, perché l'art. 42 (CAPO IV Prescrizioni antincendio) del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Montesilvano recita “ogni scala in edifici di oltre due piani può servire mai più di quattro alloggi sempre per piano” e come già detto il fabbricato in questione è composto da 3 piani oltre il piano terra ed è servito da un solo vano scala che al primo piano serve 6 alloggi, né con il cosiddetto condono edilizio tardivo.

Infatti nonostante per il Bene sia possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 perchè le ragioni del credito per le quali si procede sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima normativa in tema di condono (d.l. 269/2003, entrato in vigore il 2.10.2003) non può essere sanato per quanto scritto all'art. 32, comma 27, lett. d del D.L. n. 269 del 2003.

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui all'articolo 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto; b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell' 8 maggio 2003; c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del ((decreto legislativo)) 29 ottobre 1999, n. 490; f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353, e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui ((al)) comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria e' sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell'interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi; g) siano state realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima, quali identificate ai sensi del secondo comma dell'articolo 59 del ((decreto del Presidente della Repubblica)) 24 luglio 1977, n. 616. Ricordiamo che il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 e l'area su cui sorge si trova a ridosso della Pineta demaniale che è stata sottoposta a vincolo paesistico con D.M. del 27.09.1971.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (All Q2).

In questo caso l'accorpamento/frazionamento abusivo non può essere sanato neanche con la demolizione all'interno della sola unità abitativa oggetto della Esecuzione delle opere realizzate senza titolo e con la costruzione delle parti autorizzate perché la difformità non riguarda solo il Bene oggetto della relazione ma tutto il piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 72, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in sottozona "B2" del Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n° 41/99 (All. Q), modificato con delibera di C.C. n° 24/00 ed approvato con delibera di C.C. n° 20/01, la zona B2 è normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (All. Q2).

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (All Q2).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Isonzo 12, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 72, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	59,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in condizioni discrete, gli infissi esterni originari della fine degli anni 70 sono in legno a vetro singolo e necessitano di un restauro (All. B).		
Descrizione:	L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato composto da 3 piani oltre il piano terra. Il fabbricato dista all'incirca 200 m. dal lungomare di via Aldo Moro, 100 m. dalla pineta di Santa Filomena, 500 m. da Corso Umberto, a 550 m. c'è un ufficio Postale, a 2,4 km la stazione ferroviaria, a 500/600 m c'è la Scuola Primaria e dell'Infanzia Villa Verrocchio, a 700 m. la Scuola Istituto comprensivo di Via Olona. L'appartamento è esposto a sud/est e a sud/ovest, è individuato con il n. di interno condominiale 5, è collocato al primo piano ed è composto da ingresso/soggiorno, sulla destra c'è un ripostiglio e di seguito ad esso un cucinino mentre sulla parte sinistra del soggiorno c'è un piccolo disimpegno da cui si accede alla camera da letto e al bagno. All'interno del cortile condominiale recintato è previsto l'utilizzo (deciso con delibera assembleare del 02/02/2017) di un modesto posto auto, stando però a quanto comunicato a settembre 2025 dall'amministratore del condominio l'assegnazione dei posti auto e la relativa delibera del 02/02/17 è motivo di discussione tra i condomini in quanto rende meno agevole l'ingresso ai locali posti al piano terra del fabbricato, tanto da rendere necessaria una futura riunione condominiale in cui verrà discusso il problema. Come è stato descritto al paragrafo della Regolarità Edilizia il Bene presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo che allo stato attuale non sono sanabili e di conseguenza non è possibile attribuire allo stesso un normale Valore di Compravendita. "Le nullità previste dall'art. 40 della l. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita". Un valore attribuibile ad un immobile come quello in esame può essere il "Valore d' Uso" che è sicuramente inferiore al valore di mercato che lo stesso avrebbe se fosse regolare. Non c'è corrispondenza tra la C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 (All. D) a nome di [REDACTED] poi volturata alla ditta [REDACTED] con lo stato di fatto dell'alloggio (All. C) che ha superficie, distribuzione interna e aperture esterne differenti in quanto il progetto autorizzato prevedeva la suddivisione della superficie del primo piano in 4 appartamenti e non in 6 come è avvenuto durante la costruzione del fabbricato (Allegati D ed S). La difformità riguarda l'intero piano primo. Presso gli archivi degli uffici del Comune non risultano atti successivi alla C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 che legittimano la diversa ripartizione del piano primo. Il fabbricato di via Isonzo 12 è ora composto da: piano terra destinato a garage; piano primo suddiviso in 6 alloggi di cui 1 è oggetto della Esecuzione Immobiliare; piano secondo composto di 4 alloggi; piano terzo con 3 alloggi. I piani sono serviti da un solo vano scala. Il progetto autorizzato prevedeva il piano terra più due piani oltre la copertura a falde. La conclusione derivante dai numerosi confronti con i tecnici del competente ufficio comunale è che l'abuso edilizio cioè il frazionamento/accorpamento non può essere sanato né applicando quanto previsto all'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. che recita: "L'intervento edilizio realizzato in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso può essere "sanato" qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", perché l'art. 42 (CAPO IV Prescrizioni antincendio) del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Montesilvano recita		

	"ogni scala in edifici di oltre due piani può servire mai più di quattro alloggi sempre per piano" e come già detto il fabbricato in questione è composto da 3 piani oltre il piano terra ed è servito da un solo vano scala che al primo piano serve 6 alloggi, né con il cosiddetto condono edilizio tardivo. Infatti nonostante per il Bene sia possibile riaprire i termini del condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 perchè le ragioni del credito per le quali si procede sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima normativa in tema di condono (d.l. 269/2003, entrato in vigore il 2.10.2003) non può essere sanato per quanto scritto all'art. 32, comma 27, lett. d del D.L. n. 269 del 2003.Di seguito viene riportato il comma 27 dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003. 27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui all'articolo 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto; b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell' 8 maggio 2003; c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al presente decreto; d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del ((decreto legislativo)) 29 ottobre 1999, n. 490; f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353, e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui ((al)) comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria e' sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell'interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi; g) siano state realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima, quali identificate ai sensi del secondo comma dell'articolo 59 del ((decreto del Presidente della Repubblica)) 24 luglio 1977, n. 616. Ricordiamo che il fabbricato è stato realizzato con C.E. n. 343 del 14 dicembre 1978 e l'area su cui sorge si trova a ridosso della Pineta demaniale che è stata sottoposta a vincolo paesistico con D.M. del 27.09.1971. L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico (All. Q1), ai vincoli paesaggistici ex artt. 136 e 157 statali e art. 142 c. 1 D. Lgs 42/2004 vedi stralcio della rappresentazione delle zone sottoposte ai vincoli paesaggistici tratto dal sito del SITAP del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (All Q2). In questo caso l'accorpamento/frazionamento abusivo non può essere sanato neanche con la demolizione all'interno della sola unità abitativa oggetto della Esecuzione delle opere realizzate senza titolo e con la costruzione delle parti autorizzate perché la difformità non riguarda solo il Bene oggetto della relazione ma tutto il piano primo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità abitativa è occupata dalla sig.ra in quanto comproprietaria dei 3/6 dell'appartamento. Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Pescara non risultano registrati contratti di affitto o di comodato d'uso (All. M).

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da
Iscritto a Pescara il 29/12/2006
Reg. gen. 27633 - Reg. part. 6598
Quota: 2/3 del diritto di proprietà
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Data: 31/10/2000
N° repertorio: 3409
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da
Iscritto a Pescara il 24/09/2007
Reg. gen. 18362 - Reg. part. 3632
Quota: 2/3 del diritto di proprietà
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 31/10/2000
N° repertorio:
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da A GARANZIA
Iscritto a Pescara il 31/10/2023
Reg. gen. 16398 - Reg. part. 1865
Quota: 1/3 del diritto di PROPRIETA'
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 8.534,02
Rogante: CORTE DI APPELLO di L'Aquila
Data: 15/07/2008
N° repertorio:
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Pescara il 27/02/2025
Reg. gen. 2768 - Reg. part. 2033
Quota: 2/6 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili, R.G. 2768, R.p. 2033 del 27 dicembre 2025 allegata alla lett. P3.

OMISSIS