



# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE E.E.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bocola Oriana, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



## PERIZIA INTEGRATIVA



### PREMESSA

All'udienza del 10/02/2026 il G.E. dott. Mirko Monti disponeva " *...una integrazione alla relazione già depositata in ordine alle criticità indicate dal debitore esecutato nella memoria depositata circa l'utilizzo dei due depositi, il loro accatastamento, la presenza di utilizzo abusivo, la sanabilità dello stesso...* ".

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51 Bis, piano ammezzato
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno 51, piano T

### DESCRIZIONE

#### **BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ATERNO 51 BIS**

Ripostiglio posto al piano ammezzato, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51bis Pescara (PE).

L'unità immobiliare di ca. 38 mq calpestabili è composta da: un monolocale usato e accatastato abusivamente come abitazione, dotato di un balconcino esterno e un wc. L'ambiente è illuminato da infissi esterni sui due lati esposti, lato sud/est e sud/ovest, con affaccio sul cortile retro del condominio. Il locale è provvisto di riscaldamento autonomo e attacco gas ed ha un' altezza interna di ca.2.30 mt. L'accesso è garantito da una rampa di scala che serve anche una seconda unità immobiliare di altra ditta.

Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto, sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.



## BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ATERNO 51, PIANO T

Ripostiglio al piano terra, porzione di un fabbricato condominiale sito in via Aterno 51 Pescara (PE). L'unità immobiliare, accatastata come garage, di ca. 10 mq calpestabili è dotata di un punto acqua ed ha un'altezza interna di mt 2,20. Situata sulla facciata sud/ovest del fabbricato è accessibile dall'area esterna di uso comune. Il fabbricato, di cui è porzione il cespite in oggetto sorge in una zona prossima al fiume Pescara in via di riqualificazione, densa di servizi, a pochi minuti dall'Asse Attrezzato (infrastruttura di raccordo autostradale) e dal centro urbano.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso il comune di Pescara è stato ricostruito l'iter amministrativo del fabbricato di cui sono porzione le due unità immobiliari:

- La Commissione Edilizia del \_\_\_\_\_ approvava il progetto presentato dalla ditta \_\_\_\_\_ autorizzato da Licenza Edilizia \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. Il progetto non presentava un piano ammezzato e il piano terra non residenziale non aveva una precisa destinazione;
- In seguito venivano autorizzate una seconda Licenza Edilizia e una sua variante tra il 1970 e il 1971 \_\_\_\_\_. La variante non presentava il piano ammezzato;
- In data \_\_\_\_\_ veniva emesso Certificato d'uso della Prefettura n. \_\_\_\_\_ a seguito di collaudo;
- In data \_\_\_\_\_ la ditta \_\_\_\_\_ presentava un progetto di trasformazione del piano terra con una suddivisione della porzione retro in due livelli: la modifica riguardava la trasformazione del piano terra da magazzino a locali per ripostigli e centrale termica e un ammezzato destinato ad uffici;
- La Commissione Edilizia, prima contraria, esprimeva in data \_\_\_\_\_ parere favorevole a maggioranza ma, il Sindaco con Licenza Edilizia \_\_\_\_\_ **autorizzava la variante ponendo la condizione che il piano ammezzato venisse utilizzato solo come locale di sgombero;**
- In data \_\_\_\_\_ con n.prot. \_\_\_\_\_ veniva emesso pertanto certificato di agibilità (**non Abitabilità**) per i locali siti al piano terraneo e quelli ricavati nell'ammezzato, da destinare solamente ad uso sgombero.

### REGOLARITÀ CATASTALE

In merito alle verifiche catastali è stato accertato che, sin dalla costituzione del fabbricato di nuova costruzione del 1972, l'unità immobiliare censita al fg.24 part.303 sub.46 (Bene n.1 al piano ammezzato) veniva definita "abitazione" e la planimetria di primo accatastamento allegata rappresentava un locale con partizioni interne e cucinino.

Tale dichiarazione, presentata dal costruttore all'Agenzia del territorio, risultava impropria già all'origine rispetto al titolo urbanistico approvato e rispetto alle prescrizioni specificate.

La categoria catastale è stata poi nelle successive compravendite addirittura portata da A3 (Abitazioni di tipo economico) ad A2 (Abitazioni di tipo civile) sempre con procedure di variazione catastale non supportate da alcun titolo urbanistico.

Stessa dinamica per il ripostiglio al piano terra accatastato come garage (C6 invece che C2).

Quindi, con riferimento al bene n.1, è vero che sussiste corrispondenza catastale dal punto di vista planimetrico e d'uso ma, una planimetria catastale "conforme" allo stato dei luoghi non prova, di per sé, la

regolarità urbanistico-edilizia: un documento catastale si definisce infatti non probatorio.

Il Catasto rappresenta e descrive beni a fini fiscali: solo in caso di opere realizzate in epoca di edificazione libera, il Catasto può testimoniare l'esistenza di un bene, facendo desumere la sua legittimità, in assenza di Titolo edilizio.

Ancora oggi, per contro, se un tecnico deposita una variazione catastale non c'è alcun obbligo normativo che imponga agli uffici del catasto di controllare l'allineamento tra la dichiarazione depositata e la titolarità urbanistica. Da diversi anni tuttavia è il buon senso a guidare la prassi, operando in modo da far convergere la regolarità urbanistica con quella catastale e proprio una recente Sentenza di Cassazione n. 32312/2025 ha affermato che l'accatastamento non è solo un adempimento fiscale, ma presuppone regolarità urbanistico-edilizia del bene.

## CONCLUSIONI

Alla luce di ciò si riconferma quanto dichiarato nella perizia depositata:

- **Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione** : risulta infatti una totale difformità tra uso dell'immobile e sua legittima destinazione;
- L'elaborato grafico allegato all'ultima licenza edilizia rappresenta una destinazione ad ufficio **non consentita**, come specificato nella stessa autorizzazione del 1972;
- Allo stato dei luoghi, il vano accatastato come "monolocale" presenta in effetti un uso abitativo, dotato di wc e angolo cottura. L'altezza interna del vano principale risulta di 2,30 ml . **Ad oggi non ci sono norme che permettano una pratica urbanistica a sanatoria per consentirne l'uso abitativo**, anche tralasciando **gli aspetti igienico-sanitari di abitabilità** (altezza minore di 2,40 mt) che comunque **in questo caso non sono derogabili**.

L'immobile Bene n.1 dovrà essere ripristinato all'uso urbanisticamente legittimato.

In merito al ripostiglio Bene n.2 dal sopralluogo è emerso un uso come da destinazione urbanistica ma, una categoria catastale impropria ( garage): le dimensioni in larghezza e in profondità non permettono un agevole collocamento di un'autovettura.

Si confermano gli interventi di ripristino indicati e la stima comprensiva di tutti gli adempimenti tecnici.

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

Pescara, li 11/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Boccola Oriana