



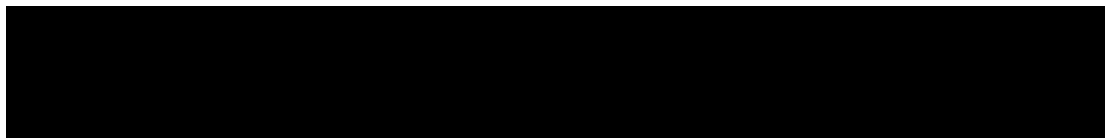
TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA

Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare RGAC 05/2025

Promossa da **VELA 2023 SPV S.R.L.**

Contro



Giudice dell'Esecuzione

Dott. Luca Pelliccia

**INTEGRAZIONE VALUTAZIONE SPESE
PER ADEGUAMENTO URBANISTICO/CATASTALE**

Tecnico Incaricato: Ing. Piero Rucci



TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Dott. Luca Pelliccia

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n. 05/2025 promossa VELA 2023 SPV S.R.L. contro [REDACTED] Sig. [REDACTED] Giudice Dott. Luca Pelliccia ha nominato quale esperto il sottoscritto C.T.U., Ing. Piero Rucci, ha precedentemente depositato telematicamente relazioni peritali in data 30/09/2025, 23/10/2025 e 04/11/2025 che sono parte integrate della presente.

Per una migliore identificazione delle spese da sostenere al fine di regolarizzare urbanisticamente e catastalmente alcuni dei subalterni oggetto di pignoramento (come riferito nella perizia depositata in data 30/09/2025 a pag. 12) si espone quando segue:

- **Sub. 33**

- a. SCIA a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con inserimento di bagno ed antibagno ed aggiunta di una apertura a bocca di lupo. Eliminazione di una apertura carrabile verso il sub. 113 e inserimento della porta di accesso dalla scala condominiale.
 - Spese tecniche per SCIA a Sanatoria €2.000,00
 - Oblazione minima €516,00
 - Diritti di segreteria €150,00
- b. Spese tecniche per Variazione Catastale per aggiornamento allo stato di fatto €900,00

Totale €2.666,00 + 900 = €3.566,00

- **Sub. 96**

- a. Presenta regolarità urbanistica con Autorizzazione di Agibilità del 13/5/1996 rilasciata dal Comune di Pratola Peligna.
- b. Catastalmente, con scheda catastale del 30/11/1991 registrata con il numero B/91/91, è riportato un bagno con antibagno che nello stato di fatto non esiste né autorizzato urbanisticamente; né tantomeno esiste il setto murario di divisione con il sub. 128 (ex 119) ma solo la pilastratura; nel setto murario verso il sub. 97 esistono due accessi non riportati in planimetria catastale. I lavori di realizzazione del setto murario e di chiusura dei due accessi sono stati contabilizzati in €5.000,00 e detratti dal valore di stima (stima di integrazione del 04-11-2025).
Dopo la realizzazione del setto murario e la chiusura dei due accessi necessità effettuare una Variazione Catastale anche per la eliminazione del bagno ed antibagno mai autorizzato e non presente allo stato di fatto, costo €900,00.

Totale €900,00

- **Sub. 112**

- a. SCIA a Sanatoria per fusione delle originarie 4 autorimesse con incorporamento di fascia di passaggio
 - Spese tecniche per SCIA a Sanatoria €2.000,00
 - Oblazione minima €516,00
 - Diritti di segreteria €150,00



b. NON serve variazione catastale in quanto la scheda è già aggiornata allo stato di fatto
Totale €2.666,00

- **Sub. 113**

- a. SCIA a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e distacco della scala per il sub. 112
- Spese tecniche per SCIA a Sanatoria €2.000,00
 - Oblazione minima €516,00
 - Diritti di segreteria €150,00

b. NON serve variazione catastale in quanto la scheda è già aggiornata allo stato di fatto
Totale €2.666,00

- **Sub. 127**

- a. Presenta regolarità urbanistica con Autorizzazione di Agibilità del 13/5/1996 rilasciata dal Comune di Pratola Peligna.
- b. Catastalmente c'è corrispondenza con lo stato di fatto ed urbanistico a meno di setto murario di divisione da realizzarsi con il sub. 128, lavori di realizzazione dello stesso contabilizzati in €4.400,00 e detratti dal valore di stima (stima di integrazione del 04-11-2025).
Dopo la realizzazione del setto murario, necessità effettuare una Variazione Catastale in quanto sulla scheda catastale depositata in catasto il 08-04-2003 con protocollo n. 000080818 la divisione con il sub. 128 è segnata con linea virtuale tratteggiata e non con delimitazione muraria, costo €900,00.

Totale €900,00

- **Sub. 131**

- a. SCIA a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con l'aggiornamento di circa mq. 1,50 fino al raggiungimento del muro di contenimento già assentito
- Spese tecniche per SCIA a Sanatoria €2.000,00
 - Oblazione minima €516,00
 - Diritti di segreteria €150,00

b. NON serve variazione catastale in quanto la scheda è già aggiornata allo stato di fatto
Totale €2.666,00

- **Subb. 132 – 133 – 140 – 141 – 142 – 143**

Urbanisticamente insistono tutti su ex. unico magazzino e quindi da frazionare

- a. SCIA a Sanatoria per frazionamento dell'originario magazzino con derivati i sei subalterni di cui sopra
- Spese tecniche per SCIA a Sanatoria €2.000,00
 - Oblazione minima €516,00
 - Diritti di segreteria €150,00

NOTA BENE: se l'acquirente è unico per i sei subalterni può fare richiesta unica a sanatoria con unico progetto, unica oblazione e unico importo di diritti di segreteria.

Se gli acquirenti sono diversi la somma è riferita per ognuno di essi in base ai subalterni acquistati e con possibilità di richiesta di unica pratica per più subalterni acquistati.

- b. NON serve variazione catastale in quanto le schede dei subalterni sono già aggiornata allo stato di fatto

Totale €2.666,00

- **Subb. 134 – 135 – 149 – 150**

Urbanisticamente insistono tutti su ex. unico magazzino e quindi da frazionare

- a. SCIA a Sanatoria per frazionamento dell'originario magazzino con derivati i sei subalterni di cui sopra
- Spese tecniche per SCIA a Sanatoria €2.000,00



- Oblazione minima €516,00
- Diritti di segreteria €150,00

NOTA BENE: se l'acquirente è unico per i sei subalterni può fare richiesta unica a sanatoria con unico progetto, unica oblazione e unico importo di diritti di segreteria.

Se gli acquirenti sono diversi la somma è riferita per ognuno di essi in base ai subalterni acquistati e con possibilità di richiesta di unica pratica per più subalterni acquistati.

- b. NON serve variazione catastale in quanto le schede dei subalterni sono già aggiornata allo stato di fatto

Totale €2.666,00

In riferimento alla spesa per oblazione si fa presente che è stato riportato il minimo previsto dalla normativa vigente e che l'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di apportare modifiche in aumento dell'importo, che potrà essere determinato solo in fase di istruttoria della pratica.

Le suddette spese tecniche sono al netto di IVA ed oneri previdenziali.

In riferimento alle altre particelle oggetto di pignoramento e come già riportato nelle perizie depositate telematicamente in data 29-09-2025 e 04-11-2025 si conferma che:

FOGLIO 4 PARTIC. 429 SUBB. 9 e 20: presentano regolarità urbanistica con Autorizzazione di Abitabilità fascicolo n. 103/1978 e varianti rilasciata il 5 Nov. 1982 dal Comune di Pratola Peligna. Esatte anche le schede catastali relative sia all'appartamento sub. 20 che al garage sub. 9 presentate in catasto in data 15-12-1983 e tutt'ora vigenti che corrispondono sia allo stato di fatto che alle concessioni urbanistiche.

CASTEL DI SANGRO li 18/02/2026

Il CTU

Ing. Piero Rucci

