

TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione immobiliare R.G.E. n. [REDACTED]

La sottoscritta Arch. Anna Santilli, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. [REDACTED] da cui trae origine il successivo giudizio confluito nella presente procedura R.G.E. n. [REDACTED] in riscontro ai chiarimenti richiesti dal Professionista Delegato Avv. Federica Zurlo, espone quanto segue.

In via preliminare, si precisa che l'incarico peritale originariamente conferito alla scrivente nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. [REDACTED] atteneva esclusivamente ai beni oggetto del pignoramento trascritto dal Tribunale Civile di Sulmona (AQ) con atto giudiziario emesso in data 18 febbraio 2021, repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di L'Aquila in data [REDACTED] in cui risultava sottoposta ad esecuzione la quota pari al 50% dell'intero dei seguenti immobili siti nel Comune di Roccaraso (AQ), facenti parte del fabbricato B del complesso immobiliare denominato "Le Querce", sito in Via Pietransieri snc, località "Cesalunga", e precisamente:

- appartamento sviluppatosi tra piano primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaraso al Foglio 8, Particella 1139, Subalterno 6, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 98, escluse aree scoperte mq 93, rendita catastale euro 809,55;
- locale garage posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaraso al Foglio 8, Particella 1139, Subalterno 15, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 20,45;
- immobile in corso di costruzione posto al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaraso al Foglio 8, Particella 1139, Subalterno 21.

Pertanto, alla data del conferimento dell'incarico nella procedura R.G.E. [REDACTED] il compendio immobiliare oggetto di valutazione non risultava integralmente assoggettato ad esecuzione, bensì limitatamente alla quota pari ad 1/2 della proprietà.

Tale circostanza ha necessariamente inciso sulle attività concretamente eseguibili dalla scrivente in sede peritale, atteso che eventuali attività amministrative, urbanistiche e catastali implicanti modifiche, integrazioni documentali, accessi agli atti, istanze edilizie o incarichi tecnici operativi avrebbero richiesto il coinvolgimento e l'assenso anche dell'altro comproprietario non esecutato.

Per tale ragione, la scrivente ha potuto esclusivamente rilevare lo stato di fatto dell'immobile, evidenziare le criticità urbanistiche e catastali riscontrate e formulare valutazioni tecnico-estimative di carattere prudenziale, senza procedere direttamente ad attività di regolarizzazione o alla definizione amministrativa delle pratiche pendenti che avrebbero richiesto il consenso della comproprietaria dell'immobile.

In relazione ai quesiti trasmessi dall'Avv. Federica Zurlo si espongono di seguito le risposte della scrivente, articolate per punti

1. **mancata quantificazione oneri di urbanizzazione** *inerenti la definizione del P.D.C. inoltrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune prot. n. [REDACTED] non quantizzabili in quanto non risulta concluso iter amministrativo"*

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccaraso è emerso che la pratica edilizia avente ad oggetto il "recupero abitativo di sottotetto", presentata ai sensi della normativa regionale vigente alla data del protocollo, non risultava allo stato definita. La scrivente ha altresì interpellato, in data 25 maggio 2026, per le vie brevi, l'ing. [REDACTED] in qualità di Responsabile del V Settore del Comune di Roccaraso SUE, il quale ha rappresentato via mail ricevuta il 28 maggio 2026 che la normativa di riferimento in materia di recupero dei sottotetti non coincide integralmente con quella originariamente applicata al procedimento in esame, essendo intervenuto un aggiornamento del quadro normativo e regolamentare di riferimento. Inoltre è stato riferito che a partire dal 2021 risulta vigente un nuovo strumento urbanistico comunale, con conseguente aggiornamento dei parametri urbanistici ed edilizi e delle relative tabelle utilizzabili per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Pertanto,

- in merito alla possibilità per l'acquirente di proseguire la pratica edilizia, ove intenda dare seguito all'intervento edilizio, dovrà, mediante tecnico di fiducia, procedere alla presentazione di apposita nuova istanza presso il competente Ufficio Comunale, con conseguente ricalcolo degli oneri di urbanizzazione secondo la disciplina urbanistica vigente al momento della definizione del titolo edilizio. Tale circostanza comporta che i criteri di determinazione degli oneri risultano modificati rispetto a quelli applicabili al momento della presentazione della pratica e al momento della redazione dell'elaborato di stima da parte della sottoscritta, dovendo fare riferimento alla disciplina urbanistica vigente al momento della definizione del procedimento edilizio.
- in relazione al mancato abbattimento del valore di stima dell'immobile pignorato in ragione della predetta pratica edilizia non definita, si evidenzia che, nell'ambito delle operazioni

peritali, non è stato possibile considerare la quantificazione economica della stessa quale elemento certo di incremento del valore del bene, trattandosi di procedimento amministrativo ancora in itinere e non concluso oltre ad intervenire su beni di proprietà indivisa per quota pari alla metà.

2. Oneri condominiali " alla data del 27/07/2022 di € 774,96 pertanto pari a € 387,48 "

L'importo indicato nella relazione di stima alla data del 27/07/2022 corrispondeva a quanto risultante dalla documentazione disponibile al momento delle operazioni peritali. La scrivente aveva provveduto a calcolare esclusivamente la quota proporzionale degli oneri gravanti sul bene.

Si rimanda all'aggiornamento dell'esposizione debitoria del 11/05/2026, rilevata da Italiani Carmine, incaricato IVG designato ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.M. 109/97, il quale ha ricevuto comunicazione da parte dell'amministrazione condominiale, Agenzia Valentini. Tale comunicazione riassume gli oneri condominiali ad oggi non ancora assolti, per un importo pari ad Euro 359,35, come meglio specificato nel documento allegato al fascicolo.

Con riguardo allo scomputo dal valore di stima, l'applicazione della somma totale, e non della sola quota del 50%, costituisce un'ipotesi maturata successivamente, in considerazione della vendita dell'intero bene, circostanza che non era prevedibile alla data della relazione di stima, trattandosi di un nuovo procedimento.

3. Accatastamento dell'unità, quantificazione solo onorario tecnico

Il preventivo allegato alla relazione estimativa (Allegato 7) era riferito esclusivamente ai costi per i quali, alla data delle operazioni peritali, vi era sommaria certezza, con particolare riferimento al compenso professionale del tecnico incaricato per il rilievo, l'aggiornamento planimetrico e il deposito catastale.

Restavano esclusi dal predetto importo i tributi catastali, i diritti di segreteria, eventuali sanzioni amministrative, ulteriori oneri richiesti dall'Agenzia delle Entrate, l'IVA, in relazione al regime fiscale del tecnico incaricato, nonché la Cassa di iscrizione professionale, anch'essa variabile in ragione del professionista incaricato.

Pertanto, non risultava possibile indicare, neppure in via approssimativa, un importo complessivo relativo agli ulteriori oneri e pagamenti eventualmente dovuti all'Agenzia delle Entrate o ad altri Enti competenti, trattandosi di importi variabili e subordinati agli sviluppi dell'istruttoria amministrativa e tecnica. Per tale ragione, gli stessi non venivano considerati ai fini della decurtazione del valore di stima, essendo stati riportati esclusivamente i costi tecnici documentalmente determinabili alla data delle operazioni peritali.

4. **Difformità urbanistiche**

La scrivente conferma quanto già esposto nella relazione di stima in ordine alla presenza di difformità.

Anche gli eventuali oneri professionali e amministrativi relativi alla definizione del P.d.C. prot. n. [REDACTED] non risultavano determinabili con precisione alla data della relazione, in quanto dipendenti sia dal tecnico incaricato sia dagli adempimenti richiesti nel corso dell'istruttoria necessaria al completamento del procedimento amministrativo in itinere.

La scrivente, alla luce delle attuali condizioni di vendita dell'intero bene e delle indicazioni espresse dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccaraso, rappresenta la possibile opportunità di affidare ad un tecnico abilitato la regolarizzazione dell'immobile ovvero di segnalare al potenziale acquirente la necessità di procedere alla regolarizzazione del bene.

Resta in ogni caso buona prassi che il tecnico di fiducia dell'interessato provveda a consultare l'Ufficio Tecnico comunale competente, al fine di approfondire e verificare quanto riportato nella presente relazione e nella documentazione di cui si allega copia (allegato 1 bis)

La scrivente, in qualità di C.T.U., resta a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e delle parti per ogni eventuale ulteriore chiarimento, integrazione o approfondimento che dovesse rendersi necessario ai fini della presente procedura.

Allega:

- Allegato 1 bis : mail ricevuta ufficio tecnico Comune di Roccaraso completa di allegati

Bisceglie, li 29 maggio 2026

Il CTU

Arch. Anna Santilli

