

TRIBUNALE DI SULMONA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.49/2025 R.G.E.

promossa da:

BPER Banca S.p.A.



Giudice: Dott. Luca Pelliccia

Custode Giudiziario: Notaio Cesira De Michele

INTEGRAZIONE (ELABORATO PERITALE DI STIMA)

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Savino L'Erario



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n.1382

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.108

e-mail: savino.lerario@ingpec.eu

Sulmona, 9 giugno 2026

PREMESSA

Il dott. Luca Pelliccia, quale Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare n.49/25 R.G.E.,
promossa da BPER Banca S.p.a. (p.IVA 03830780361) contro [REDACTED]

[REDACTED] A [REDACTED] nell'udienza del 21 aprile 2026
disponeva che il sottoscritto ing. Savino L'Erario, quale Consulente Tecnico d'Ufficio,
provvedesse *“ad integrare la relazione con i costi di sanabilità delle difformità riscontrate”*.

Per l'espletamento del mandato veniva assegnato il termine fino 15 gg. prima la
successiva udienza fissata in data 16.07.2026.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad illustrare le risultanze
della relazione di CTU alla Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pescasseroli ed
inoltrava richiesta di informazioni a mezzo PEC in data 03/06/2026, chiedendo in particolare:

*“[...] di voler fornire indicazioni sulla sanabilità e sui relativi costi delle difformità edilizie
riscontrate dallo scrivente nell'ambito degli accertamenti effettuati sull'immobile oggetto della
procedura, distinto in Catasto Fabbricati di Pescasseroli Fg.29 Part.261 subb. 3, 4, 5.*

In particolare, per quanto concerne:

*- **presenza di copertura in legno della zona d'ingresso** (al piano terra) che funge da collegamento
tra la villa preesistente ed il corpo di fabbrica in ampliamento;*

*- **presenza di tettoie in legno** (al piano terra) **nel fronte d'ingresso e nel fronte posteriore della***

villa preesistente. [...]” (cfr. allegato alla relazione).

RISULTANZE DEGLI ADEMPIMENTI

A seguito di quanto richiesto la Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pescasseroli, con PEC di riscontro in data 08/06/2026, comunicava che:

“[...] a seguito delle verifiche effettuate sulla base delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, nonché della normativa edilizia nazionale applicabile, le opere sopra descritte risultano, in linea generale e fatti salvi ulteriori approfondimenti istruttori e la verifica puntuale della documentazione tecnica da produrre, suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi della normativa vigente.

Per quanto concerne gli oneri economici connessi alla presentazione della relativa pratica edilizia in sanatoria, si rappresenta che, sulla base di una stima preliminare, l'importo complessivo dovuto a titolo di oblazione, contributo di costruzione, diritti di segreteria e altri eventuali oneri comunali può essere indicativamente quantificato in circa € 6.000,00. [...]

Restano inoltre esclusi dalla presente stima gli onorari professionali e ogni altro costo relativo all'incarico di un tecnico abilitato per la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia e della documentazione necessaria.” (cfr. allegato alla relazione).

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto riscontrato lo scrivente CTU ritiene congruo confermare la riduzione di € 10.000,00 già effettuata nell'ambito della relazione di stima per "spese di regolarizzazione edilizia-catastale". Tale importo, individuato dal CTU, risulta comprensivo degli oneri economici quantificati dal Comune e degli onorari professionali del tecnico incaricato per la redazione della pratica edilizia.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Sulmona, 9 giugno 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ing. Savino L'Erario

ALLEGATI

- 1- PEC del CTU – Richiesta informazioni sanatoria
- 2- PEC del Responsabile Servizio Tecnico Comune di Pescasseroli – Risccontro richiesta informazioni

TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare n.49/25 R.G.E.

promossa da: *BPER Banca Spa* ([REDACTED])

ALLEGATO N. 1

PEC del CTU – Richiesta informazioni sanatoria

Giudice: Dott. Luca Pelliccia

Custode: Notaio Cesira De Michele

CTU: Ing. Savino L'Erario

ING. SAVINO L'ERARIO

Consulenza e Progettazione

Sulmona, 3 giugno 2026

Spett.le

Comune di PESCASSEROLI

PEC: ufficiotecnico@pec.comune.pescasseroli.aq.it.

Alla C.A. Ufficio Tecnico

OGGETTO: TRIBUNALE DI SULMONA – Esecuzione Immobiliare n. 49_2025
Richiesta informazioni

Il sottoscritto ing. Savino L'Erario, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento emarginato, facendo seguito alla richiesta di documentazione già evasa da codesto Spett.le Ufficio, dovendo dare ulteriori risposte a quanto richiesto dal Giudice nell'udienza del 21/04/2026:

CHIEDE

a codesto Spett.le Ufficio di voler fornire indicazioni sulla sanabilità e sui relativi costi delle difformità edilizie riscontrate dallo scrivente nell'ambito degli accertamenti effettuati sull'immobile oggetto della procedura, distinto in Catasto Fabbricati di Pescasseroli Fg.29 Part.261 subb. 3, 4, 5.

In particolare, per quanto concerne:

- **presenza di copertura in legno della zona d'ingresso** (al piano terra) che funge da collegamento tra la villa preesistente ed il corpo di fabbrica in ampliamento;
- **presenza di tettoie in legno** (al piano terra) **nel fronte d'ingresso e nel fronte posteriore** della villa preesistente.

Il tutto come meglio evincibile dalla Relazione peritale depositata in Tribunale in data 07/03/2026.

Confidando in un sollecito riscontro, il sottoscritto porge cordiali saluti.

Il C.T.U.

Ing. Savino L'Erario



ALLEGATO N. 2

PEC del Responsabile Servizio Tecnico Comune di Pescasseroli – Riscontro richiesta informazioni



COMUNE DI PESCASSEROLI

REGIONE ABRUZZO

PROVINCIA DI L'AQUILA

C.A.P. 67032 – Cod. Fisc. 00142680669 – Tel. 0863.911421/22

e-mail ufficiotecnico@comune.pescasseroli.aq.it – ufficiotecnico@pec.comune.pescasseroli.aq.it

Dalla Residenza Municipale, 08 Giugno 2026

AL Ing. SAVINO L'ERARIO
savino.lerario@ingpec.eu

OGGETTO: TRIBUNALE DI SULMONA – Esecuzione immobiliare n. 49_2025 **Riscontro richiesta di informazioni, nota del 05.06.2026 prot. 4501.**

In riferimento alla richiesta pervenuta da parte della S.V., in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Sulmona, relativa alla verifica della sanabilità delle opere abusive riscontrate presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 49_2025, consistenti in:

- copertura in legno della zona d'ingresso avente funzione di collegamento tra la villa preesistente e il corpo di fabbrica realizzato in ampliamento;
- tettoia in legno sul fronte d'ingresso e sul fronte posteriore;

si comunica che, a seguito delle verifiche effettuate sulla base delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, nonché della normativa edilizia nazionale applicabile, le opere sopra descritte risultano, in linea generale e fatti salvi ulteriori approfondimenti istruttori e la verifica puntuale della documentazione tecnica da produrre, suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi della normativa vigente.

Per quanto concerne gli oneri economici connessi alla presentazione della relativa pratica edilizia in sanatoria, si rappresenta che, sulla base di una stima preliminare, l'importo complessivo dovuto a titolo di oblazione, contributo di costruzione, diritti di segreteria e altri eventuali oneri comunali può essere indicativamente quantificato in circa € 6.000,00.

Tale importo ha carattere meramente orientativo e potrà subire variazioni in sede di istruttoria, essendo necessaria una puntuale determinazione sulla base degli elaborati progettuali, delle superfici e dei volumi interessati, nonché della specifica disciplina urbanistico-edilizia applicabile.

Restano inoltre esclusi dalla presente stima gli onorari professionali e ogni altro costo relativo all'incarico di un tecnico abilitato per la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia e della documentazione necessaria.

Distinti saluti.

La Responsabile del Servizio Tecnico
Area Territorio e Ambiente

Arch. Bisolina Saltarelli