

C.T.U. – Procedura R.G.E. n. 23/2025

Ing. Maurizio Calabrese
maurizio.calabrese@ingpec.eu

Oggetto: R.G.E. n. 23/2025. **Nota integrativa del CTU** [Riscontro all'invito del G.E. su approfondimenti circa «Istanza di condono L. 47/1985 prot. n. 5267 del 02/10/1986» e descrizione immobile].

1. Cronologia delle attività istruttorie

In riscontro all'invito del G.E., pervenuto a mezzo PEC il 5 marzo u.s., il sottoscritto CTU riferisce di avere attivato, immediatamente e senza indugio, ogni utile iniziativa per ottenere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pizzoferrato la documentazione relativa all'istanza di condono edilizio prot. n. 5267 del 02/10/1986, già menzionata nella documentazione agli atti della procedura. Si riporta di seguito la cronologia puntuale degli atti compiuti.

5 marzo 2026. Contestualmente alla ricezione della comunicazione del Tribunale, il CTU ha trasmesso via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Pizzoferrato (pizzoferrato.anagrafe@legalmail.it) una formale istanza di accesso agli atti ai sensi degli artt. 22 e ss. della L. 241/1990, specificamente riferita all'istanza di condono edilizio prot. n. 5267 del 02/10/1986 e ai subalterni originari 36 e 37 (ora confluiti nel sub. 78). La PEC, sottoscritta con firma digitale, è allegata alla presente (**Allegato 1**).

7 marzo 2026. Il CTU si è recato personalmente presso gli uffici comunali, incontrando il tecnico geom. G. Zacchigna. Questi ha dichiarato verbalmente di non avere rinvenuto documentazione utile in archivio, assicurando un riscontro scritto nel più breve tempo possibile.

16 marzo 2026. In assenza di riscontro scritto, il CTU ha trasmesso via PEC al Comune di Pizzoferrato un formale sollecito, richiamando l'urgenza del termine perentorio fissato dal G.E. per il deposito della presente nota integrativa e richiedendo risposta scritta entro e non oltre il 19 marzo 2026. Il sollecito, sottoscritto con firma digitale, è allegato alla presente (**Allegato 2**).

19 marzo 2026. Nel giorno di scadenza del termine assegnato, è pervenuto allo scrivente il riscontro formale del Comune di Pizzoferrato (prot. n. 918 del 06/03/2026). Il Responsabile del Servizio Tecnico (nonché Sindaco), Dott. Palmerino Fagnilli, ha comunicato che, a esito della verifica effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico, non risultano pratiche edilizie né sanatorie riferibili all'immobile in oggetto. In particolare, l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 prot. n. 5267 del 02/10/1986 – menzionata nella documentazione agli atti – non è rintracciabile nell'archivio comunale, né risulta definita con provvedimento di condono o di diniego. Il riscontro comunale è allegato alla presente nota (**Allegato 3**).



2. Valutazione tecnica nel merito: irreperibilità del fascicolo edilizio

Il sottoscritto riveste, oltre all'incarico peritale, il ruolo di Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Atesa (CH), con diretta responsabilità sulla tenuta e sul coordinamento dell'archivio delle pratiche edilizie: una funzione che gli conferisce cognizione diretta delle criticità strutturali che caratterizzano la gestione di tali archivi nel lungo periodo, e dalla quale trae le considerazioni che seguono.

Un principio consolidato di tecnica archivistica impone che le pratiche edilizie siano indicizzate per localizzazione fisica dell'immobile – indirizzo, foglio catastale e particella – e non per riferimento al subalterno. La ragione è di ordine sistematico: i riferimenti catastali, e i subalterni in particolare, sono per loro natura suscettibili di variazione nel tempo, per effetto di fusioni, frazionamenti, variazioni di consistenza e ogni altra operazione di aggiornamento catastale. Fondare l'indicizzazione archivistica su un elemento mutevole significherebbe compromettere la stessa rintracciabilità delle pratiche nel corso degli anni; è dunque la localizzazione fisica – stabile e non modificabile – a costituire il riferimento invariante sul quale deve essere costruita la struttura dell'archivio edilizio.

Ne discende che la fusione dei subalterni 36 e 37 nel subalterno 78, essendo operazione di natura esclusivamente catastale, non incide in alcun modo sulla riferibilità di qualunque pratica edilizia all'immobile così risultante: si tratta pur sempre della medesima unità, nello stesso fabbricato, allo stesso piano, al medesimo indirizzo. La distinzione sul piano del subalterno è priva di portata sostanziale ai fini della ricerca archivistica.

Va infine considerato, con il necessario equilibrio, che la tenuta degli archivi edilizi nel corso di decenni è impresa tecnicamente complessa, esposta alle inevitabili discontinuità che segnano la vita di qualsiasi amministrazione pubblica: avvicendamenti di personale, trasferimenti di sede, interventi di riordino, transizioni tra sistemi di protocollazione.

L'irreperibilità di una pratica risalente ai primi anni Ottanta non può pertanto essere ricondotta a una carenza attuale dell'Ente, né essere addebitata a chi oggi, in buona fede, attesta l'esito di una ricerca condotta con diligenza nei limiti di quanto è oggettivamente rintracciabile.

Si tratta, piuttosto, di una criticità documentale fisiologica, la cui esistenza è già stata debitamente ponderata nella relazione peritale depositata.

Il riscontro del 19 marzo 2026 è, nella sostanza, perfettamente coerente con questa impostazione tecnica: la comunicazione del Comune conferma ciò che era ragionevolmente atteso alla luce dei principi illustrati e di quanto già comunicato dall'Ente nel precedente **prot. n. 3018 dell'ottobre 2025**.

Il quadro documentale già agli atti consente di ricostruire con sufficiente attendibilità lo stato urbanistico-edilizio dell'immobile. In sintesi:

- il Comune di Pizzoferrato ha attestato formalmente, con comunicazione **prot. n. 3018 dell'ottobre 2025**, l'assenza di fascicoli edilizi specificamente intestati all'unità sub 78; **il riscontro del 19 marzo 2026 (prot. n. 918) è pienamente conforme a tale precedente e non introduce elementi nuovi;**
- dagli atti notarili relativi ad altre unità del medesimo fabbricato (fg. 18, part. 51) risulta che l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 12 del 14/06/1980; alcune unità hanno beneficiato del condono L. 47/1985, con rilascio del titolo abilitativo in sanatoria n. 07/2024 (prot. 979 del 28/02/2024);

- l'incertezza documentale residua è già stata puntualmente considerata nella relazione peritale depositata (§§ 6.1–6.3), con applicazione di una prudente riduzione del valore di stima.

Alla luce di quanto esposto, il riscontro scritto di segno negativo pervenuto in data 19 marzo 2026 non introduce elementi di incertezza aggiuntivi rispetto a quelli già considerati in sede di stima. Le conclusioni peritali già depositate rimangono pertanto integralmente confermate.

3. Risposta al quesito n. 14 – Descrizione analitica del lotto per l'Avviso di vendita

In riscontro alla richiesta del Professionista Delegato e all'invito del G.E., si fornisce ulteriori elementi circa la descrizione analitica del lotto, comprensiva della distribuzione degli spazi interni e dei confini dell'unità, da inserire nell'avviso di vendita in sostituzione o integrazione della scheda già depositata (Allegato 6 alla Relazione peritale).

■ SCHEDA DEL LOTTO

Comune e indirizzo

Pizzoferrato (CH), Viale San Domenico n. 13 – Condominio "Terrazzo d'Abruzzo", scala D, interno 8, piani 1–2.

Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Pizzoferrato, foglio 18, particella 51, subalterno 78, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 244,03 – derivato dalla fusione dei subalterni originari 36 e 37 (variazione prot. n. 1687 del 28/04/1984).

Confini

Con altre proprietà condominiali (unità adiacenti della medesima scala D), vano scala condominiale e parti comuni del fabbricato, salvo altri; i confini puntuali sono graficamente rappresentati nella planimetria catastale depositata agli atti (Allegato 4 alla Relazione peritale).

Descrizione dell'immobile

L'unità è un appartamento a destinazione abitativa sviluppato su due livelli fuori terra (piano primo e piano secondo/sottotetto), collegati da scala interna a chiocciola. L'accesso avviene dalle parti comuni condominiali.

Il piano primo, costituito da un unico locale, è adibito a soggiorno con angolo cottura e dotato di un balcone prospiciente il vano scala condominiale. L'altezza interna netta è di circa m 2,60 – congrua, per i comuni montani, al limite ridotto di m 2,55 previsto dalla normativa igienico-sanitaria. La superficie lorda di piano è di circa mq 26.

Il piano secondo/sottotetto accoglie due camere da letto e un servizio igienico, ricavati al di sotto della copertura inclinata: l'altezza interna netta varia da un minimo di circa m 1,65 – lungo le zone di falda più bassa – a un massimo di circa m 2,90/2,95 in corrispondenza del colmo, in linea con i valori normalmente ammessi dalle discipline di recupero dei sottotetti abitabili. La superficie lorda di piano è di circa mq 32.

Superfici

La superficie catastale complessiva è di mq 66,00. Ai fini estimativi la superficie commerciale assunta coincide con la superficie catastale complessiva di mq 66,00, in

coerenza con i criteri adottati nelle valutazioni in sede esecutiva e con quanto esposto al § 10.5 della relazione peritale.

Finiture e impianti

Le finiture sono coerenti con l'epoca di costruzione degli anni '80: rivestimenti in legno di pino a parete e soffitto, pavimentazione in piastrelle ceramiche, infissi in legno. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono presenti. L'unità è stata rinvenuta chiusa ma arredata, con condizioni manutentive complessivamente discrete e compatibili con un utilizzo non continuativo (seconda casa per vacanze).

Stato di occupazione

L'immobile non era occupato al momento dell'accesso forzoso; non risultano contratti di locazione opponibili.

Oneri condominiali

Alla data del 27/11/2025 risultano spese condominiali scadute per complessivi euro 1.185,71 (salvo conguagli), che graveranno sull'aggiudicatario nei limiti di legge e secondo quanto specificato al § 11.2 della relazione peritale.

Diritto posto in vendita e regime fiscale

Il lotto viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà (quota 1/1). La vendita non è soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972.

Verifica urbanistica - Esito accesso agli atti

Come esposto alla Sezione 1 della presente nota, in data 19 marzo 2026 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pizzoferrato, Dott. Palmerino Fagnilli, ha comunicato che, a esito della verifica effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico, non risultano ad oggi pratiche edilizie né sanatorie riferibili all'immobile in oggetto. In particolare, l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 prot. n. 5267 del 02/10/1986 non è rintracciabile nell'archivio comunale, né risulta definita con provvedimento di condono o di diniego. Ne consegue che non è allo stato possibile accertare la regolarità urbanistica dell'immobile con riguardo alle opere oggetto della predetta istanza. Tale circostanza è già stata considerata nella relazione peritale depositata (§§ 6.1-6.3), con applicazione di un adeguamento prudenziale sul valore di stima.

Valore di stima

Euro 28.000,00 (ventottomila/00) a corpo, oltre imposte di legge.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che codesta Ill.ma Autorità Giudiziaria ritenga opportuno richiedere.

Distinti saluti.

Atessa, 20 marzo 2026

Ing. Maurizio Calabrese

CTU – R.G.E. n. 23/2025 – Tribunale di Lanciano

Allegati:

- Allegato 1: PEC del 5 marzo 2026 al Comune di Pizzoferrato (firmata digitalmente), con ricevute di accettazione e consegna.
- Allegato 2: Sollecito PEC del 16 marzo 2026 al Comune di Pizzoferrato (firmato digitalmente), con ricevute di accettazione e consegna.
- Allegato 3: Riscontro del Comune di Pizzoferrato – Ufficio Tecnico (Resp. Dott. Palmerino Fagnilli) alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 918 del 06/03/2026, pervenuto in data 19 marzo 2026.

