

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: N° 61/2025 R.G. Es.

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.r.l. – Via Curtatone, 3 – 00185 - ROMA (RM) – c.f. e p.IVA: 14535321005

Avv.to Davide Pirrottina – Roma

Nei confronti di:



Avv.to -

Giudice dell'Esecuzione G.O.P. **Dott.re Luca PELLICCIA**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto Estimatore: **Arch. Chiara Svizzero**

Custode : **Avv. Stefania Cantelmi** Via dei Frentani, 4 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. Mobile +39 3290105941

SOMMARIO

	PREMESSA	3
	RISPOSTE AI QUESITI	6
1	LOTTO UNICO- CASTELVECCHIO SUBEQUO (AQ)	6
1.1.	Descrizione	6
	A. Dati catastali	6
	B. Confinanti	7
	C. Proprietà	7
	D. Descrizione lotto	8
	E. Consistenza	11
1.2.	Caratteristiche costruttive	11
1.3.	Disponibilità immobile	13
1.4.	Titoli di proprietà	13
1.5.	Vincoli ed oneri giuridici	16
1.6.	Regime patrimoniale	20
1.7.	Conformità edilizio-urbanistica	20
1.8.	Rispondenze catastali	24
1.9.	Valutazione	27
2	RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA - LOTTO UNICO	32
3	RIEPILOGO COMMERCIALE PER PUBBLICITA' - LOTTO UNICO	33
4	ALLEGATI	34

TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Sig. G. E. GOP Dott. re L. PELLICCIA

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare (*all.4.1*), notificato al debitore in data 19/11/2025, e successiva istanza di vendita ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (*all. 4.2*), depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Sulmona in data 16/12/2025, nonché con pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA il 27/11/2025 ai nn. 23474 R.G. e 19454 R.P. (*all. 4.3*), la parte procedente richiedeva al

"...intero fabbricato da cielo a terra comprendente un locale fondaco al piano terra e cinque vani catastali abitativi disposti tra il piano terra ed il primo piano, riportato nel N.C.E.U., Foglio 8, come segue:

- particella 29 sub.1, Via Nazionale, piano T, categoria C/2, classe 1, metri quadrati 12 (dodici) R.C Lire 34.800;

- particella 29 sub.2, Via Nazionale, piani T-1, categoria A/4, classe 2, vani 5, R.C. Lire 425.000, il tutto confinante con Via Nazionale, Proprietà [REDACTED] e propriet [REDACTED] e loro aventi causa, salvo altri."...

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma, ai sensi degli art 569 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c., nominava quale esperto la sottoscritta Arch. Chiara Svizzero (*all. 4.4*).

Accettato l'incarico conferitole e prestato giuramento (*all. 4.4*), la sottoscritta accoglieva i quesiti, che di seguito si trascrivono testualmente:

“...L’esperto... controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all’art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, proceda alla redazione di una relazione stima da cui risultano:

- 1) l’identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;
 - 2) una sommaria descrizione del bene;
 - 3) l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - 4) l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
 - 5) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - 6) l’eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;...
- ...Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.

Rediga progetto divisionale con conguagli.

Fornisca apprezzamento tecnico circa l’eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote...”.

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti ai sensi dell’art. 567 c.p.c., la scrivente, unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Stefania Cantelmi, concordava la data del 04 febbraio 2026 per dare inizio alle operazioni peritali ed effettuare il primo accesso.

Previa comunicazione inviata alla parte debitrice dal custode giudiziario, anche per conto dell'esperto estimatore, in data 04 febbraio 2026, alle ore 10:00, si procedeva ad effettuare il primo accesso presso gli immobili pignorati, siti nel Comune di Castelvechio Subequo (AQ).

In tale occasione, congiuntamente al custode giudiziario, l'Avv.to Stefania Cantelmi, venivano individuati i beni oggetto di pignoramento, accedendo agli stessi ed eseguendo i necessari rilievi, sia metrici che fotografici. Al termine delle operazioni veniva redatto il verbale n. 1 (*all.4.5*).

NOTA 1° DELL'ESPERTO

Successivamente al sopralluogo effettuato, l'esperto, eseguite le prime indagini catastali e le restituzioni grafiche dei rilievi dello stato di fatto, rivolgeva istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvechio Subequo (AQ) (*all.4.6*), al fine di reperire la documentazione edilizio-urbanistica (*all.4.7*) relativa alle unità immobiliari esegutate.

Dalla documentazione acquisita, l'esperto constatava che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Castelvechio Subequo (AQ) e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8, particella 29, subalterni 1 e 2, risulta in parte difforme rispetto agli elaborati dell'ultimo progetto autorizzativo depositato presso l'ente nell'anno 1974 e alle planimetrie catastali attuali, risalenti al 1982. In particolare, le difformità riguardano la distribuzione interna dei vani, la presenza di una finestra aggiuntiva sul prospetto di ingresso lungo Via Nazionale, nonché una loggia al rustico sul lato nord-est, oltre a lievi tolleranze metriche riscontrate. In merito a tali aspetti si rimanda ai paragrafi 1.7 e 1.8 della presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

Il compendio immobiliare sottoposto ad espropriazione è costituito da:

- **Magazzino/deposito in Castelvechio Subequo (Aq), Via Nazionale n 190, piano T, fg 8, part. 29, sub. 1;**
- **Abitazione in Castelvechio Subequo (Aq), Via Nazionale n 190, piano T-1, fg 8, part. 29, sub. 2.**

La sottoscritta, effettuato il sopralluogo e alla luce di quanto accertato, nonché considerato lo stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e le relative caratteristiche tecniche e commerciali, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto: **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO: composto da un'abitazione disposta al piano primo del fabbricato, con piccolo balcone, e da annessi locali ad uso magazzino/deposito e cantina ubicati al piano terra.

1 LOTTO UNICO – CASTELVECCHIO SUBEQUO (AQ)

1.1 DESCRIZIONE

A) Dati Catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castelvechio Subequo (Aq), **fg. 8 part. 29, sub. 1**, Via Nazionale, piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale -, Rendita euro 17,97 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (*all. 4.8*);

- Catasto Fabbricati del Comune di Castelvechio Subequo (Aq), **fig. 8 part. 29, sub. 2**, Via Nazionale, piano T-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 75 mq , Rendita euro 219,49- per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (*all. 4.8*).

B) Confinanti:

I cespiti pignorati, nel loro complesso, confinano, a partire da nord e procedendo in senso orario, con: terrapieno, particella 1953 di altra ditta, Via Nazionale, particella 1668 di altra ditta e con corte della particella 1668 di altra ditta (*all.4.9*).



Stralcio estratto di mappa attuale

C) Proprietà:

fig. 8, part. 29, sub. 1

fig. 8, part. 29, sub. 2

Piena proprietà in capo al sig.re [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 1/1, quale bene personale. Dall'atto di provenienza del compendio

pignorato, reperito presso l'Archivio Notarile di Sulmona (AQ) (all. 4.11), risulta che il sig.re [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato le unità immobiliari in data 05/08/1998, in stato di celibe.

D) Descrizione Lotto (*documentazione fotografica-all.4.12-figg.1-28*):

Porzione di fabbricato ad uso residenziale e magazzino, sita in Castelvechio Subequo (Aq), alla Via Nazionale n 190, disposta su due livelli (piano terra e piano primo), con annessi locali ad uso cantina e piccolo fondaco al piano terra, nonché balcone e loggia al piano primo.

L'accesso è garantito direttamente da Via Nazionale (SS 5), al civico 190, attraverso un androne comune di ingresso alle due unità immobiliari (*subalterno 1 – magazzino e subalterno 2 - abitazione*).

Il fabbricato di pertinenza, nel suo complesso, si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto); quest'ultimo presenta un accesso indipendente da una strada posta a monte dell'edificio, denominata Via Gran Sasso (*subalterno 3 - abitazione di altra ditta*). Il lotto oggetto della presente relazione si sviluppa pertanto su due livelli: piano terra, adibito a magazzino e cantina, e piano primo, destinato agli ambienti residenziali.

Al piano terra si accede dalla strada carrabile, mediante marciapiede, attraverso un androne comune posto sul fronte sud-ovest del fabbricato, che consente l'ingresso al magazzino, al piccolo fondaco/sottoscala, alla cantina con grotta, nonché al vano scala di collegamento con il piano primo residenziale.

Il piano primo, a destinazione abitativa, è accessibile dal vano scala interno e si compone di un ingresso/disimpegno, due camere dalle quali si accede a una loggia esterna posteriore, nonché alla scala di collegamento con il lastrico solare del piano secondo; tali ambienti risultano a confine con terrapieno (lato nord-est). Completa il livello un unico vano soggiorno/pranzo, con tracce del locale cucina, e un bagno, dotato di piccolo balcone esterno posto sul fronte sud-ovest.

Alcuni vani del piano abitativo si presentano allo stato rustico, privi di impianti e finiture, con opere incompiute. In particolare, risultano mancanti i tramezzi per la chiusura del bagno e della cucina, nonché le relative porte; nel vano bagno sono stati rimossi i rivestimenti e parte dei sanitari; nella zona cucina risultano rimossi i rivestimenti e gli arredi funzionali all'uso, mentre il camino è privo degli elementi necessari al suo utilizzo. Una camera è priva di pavimentazione e la loggia retrostante risulta sprovvista di intonaci, tinteggiature e pavimentazioni. Allo stato attuale, i vani residenziali sono privi di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

NOTA 2° DELL'ESPERTO

Dagli accertamenti esperiti e da quanto visionato ed estratto dalla sottoscritta, non risultano atti autorizzativi relativi alle modifiche e/o variazioni riscontrate nel lotto. In merito a tali aspetti si rimanda ai paragrafi 1.7 e 1.8 della presente relazione.

Il Lotto Unico è ubicato in prossimità del nucleo storico del Comune di Castelvechio Subequo, a circa 250 m dal centro. L'area risulta ben servita dalla viabilità comunale carrabile e pedonale, che consente di raggiungere agevolmente i principali servizi di carattere generale.



Immagine stralcio mappe da Google Earth



Immagine stralcio mappe da Google Earth



Fronte su Via Nazionale (SS5)

E) Consistenza:

A seguito di rilievo e verifiche metriche dell'immobile, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale, secondo le norme UNI 10750 e seguenti, come sostituite dalla UNI EN 15733 e dal D.P.R. n. 138/98. La misurazione è stata effettuata utilizzando la superficie lorda, alla quale sono stati applicati dei coefficienti correttivi al fine di ottenere una superficie convenzionale complessiva.

fg.8, part. 29, sub. 1

fg.8, part. 29, sub. 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>m</i>	
Locali abitazione PT-P1	70,64	1.00	70,64	2.80	T-1
Locali accessori PT (loc.deposito-cantina-fondaco-grotta)	58,31	0.50	29,16	2.97	T
Loggia P1	15,56	0.35	5,45	2.97	1
Balcone P1	2,50	0.25	0,63	-	1
Totale	147,01		105,88		
Superficie convenzionale complessiva			105,88		

Superficie Lorda complessiva: mq 147,01

Superficie Convenzionale complessiva SCV: **mq 106,00***

*Arrotondato

1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- STRUTTURA PORTANTE: muratura portante;
- SOLAI: piani;

- TAMPONATURE: muratura portante;
- COPERTURA DELL'EDIFICIO: tipologia a tetto a falde;
- MANTO DI COPERTURA: tegole;
- FINITURE ESTERNE: rivestimento di pareti con intonaco e tinteggiatura;
- INFISSI E PORTE: portone di ingresso in legno, infissi in legno con sistema di oscuramento a scuri interni, infisso fisso metallico, saracinesca avvolgibile metallica;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle nell'ex vano bagno, piastrelle nel vano magazzino-cantina e fondaco/sottoscala, massetto di cemento a vista/caldana nel vano camera e nella loggia, graniglia di marmo/marmittoni nei rimanenti locali;
- PARETI INTERNE: parzialmente intonacate e tinteggiate;
- PORTE INTERNE: legno, metallo;
- COLLEGAMENTI VERTICALI: scala interna di collegamento tra i due livelli piano terra e piano primo; scala di collegamento tra il piano primo e il lastrico solare/corte graffata al piano secondo/sottotetto;
- BALCONI, TERRAZZI, CANTINA O SIMILI: balcone e loggia al piano primo, magazzino, cantina e fondaco/sottoscala al piano terra;
- IMPIANTO IDRICO: presente di adduzione e di scarico;
- IMPIANTO TERMICO: contatore gas ubicato al piano terra e presenza di tubazione per alimentazione termoconvettore al piano primo, caldaia non rilevata;
- ALTRI IMPIANTI: elettrico con contatore e salvavita, presenza di nicchia muraria per canna fumaria da camino al piano primo;

- POSTO AUTO: non presente; esterno alla proprietà su strada pubblica; date le dimensioni dell'accesso al magazzino quest'ultimo potrebbe essere variato nella destinazione d'uso da deposito a garage;
- CONDIZIONI GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: insufficiente stato di manutenzione.

1.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

[REDACTED]

1.4 TITOLI DI PROPRIETÀ

Dalla certificazione notarile agli atti (*all. 4.13*), redatta dal Notaio Dott.re Vincenzo CALDERINI di Santa Maria [REDACTED] e da quanto estratto dal sottoscritto esperto presso gli uffici preposti (*all. 4.11-atto di provenienza*), risulta che, anteriormente al ventennio, la proprietà apparteneva a:

N.C.E.U. P.LLA 8 FG 29 SUB 1

N.C.E.U. P.LLA 8 FG 29 SUB 2

[REDACTED] per la

quota proprietaria pari a 1/1 a seguito di:

1. **TRASCRIZIONE del 18/08/1998** (Reg. Part. 8980- Reg. Gen. 11803). Atto di compravendita ricevuto dal notaio Giuseppe GAUDIOSI di [REDACTED] (AQ) in data

[REDACTED]

[REDACTED] e

la piena proprietà per
la quota 1/1 in stato celibe, di n 2 immobili:

- NCEU fg 8 part. 29 sub. 1, via Nazionale, piano T, cat. C/2, cl. 1, consistenza 12 mq, rendita L. 34.800;
- NCEU fg 8 part. 29 sub. 2, via Nazionale, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, consistenza 5 vani, rendita L. 425.000;

"...intero fabbricato da cielo a terra comprendente un locale fondaco al piano terra e catastali cinque vani abitativi posti ai piani terreno e primo, a confine con Via Nazionale, con proprietà o loro aventi causa; in catasto fabbricati partita 963..."

Sulla base della documentazione ipotecaria e per quanto accertato SUSSISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO PER IL LOTTO UNICO.

NOTA 3° DELL'ESPERTO

Si evidenzia che, per quanto accertato e visionato, e fatto salvo quanto eventualmente non noto, l'intero fabbricato, identificato catastalmente al NCEU al foglio 8, della particella 29, è costituito da tre unità immobiliari distinte, corrispondenti ai subalterni 1, 2 e 3. I subalterni 1 e 2, oggetto di pignoramento, sono ubicati rispettivamente al piano terra e al piano primo, mentre il subalterno 3, unità non oggetto di pignoramento, si trova al piano secondo/sottotetto, come da elenco subalterni catastali (*all.4.8*)

Tale configurazione risulta vigente già dal 1987, anno di impianto meccanografico del Catasto. Le planimetrie catastali dei subalterni menzionati, redatte a firma del Geom. Edmondo Risi, risultano datate 24/05/1982, come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Area Servizi Catastali e Cartografici, a seguito di

istanza dell'esperto estimatore volta a chiarire la presenza della medesima graficizzazione per entrambi i subalterni oggetto di esecuzione (*all.4.14*).

Nell'atto di provenienza relativo ai subalterni 1 e 2 (*magazzino e abitazione*) si dichiara l'acquisto dell' **"intero fabbricato da cielo a terra"**, tuttavia, già al 1998 era presente il subalterno 3 (altra abitazione estranea alla procedura) al piano secondo/sottotetto, come risulta catastalmente.

L'atto di provenienza dichiara altresì che **"il fabbricato è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 e che, successivamente, non sono state apportate modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi"**. Tuttavia, dagli atti estratti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelveccchio Subequo (AQ), risulta che in data 08/10/1974 è stata rilasciata al sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di precedente proprietario dell'intero fabbricato, una licenza per lavori di riattamento di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Nazionale, di due piani e altezza pari a 6 m, con strutture portanti in calcestruzzo e blocchetti di cemento (prot. 2279, pratica n. 128), e come da autorizzazione del Genio Civile prot. n. 7984 del 02/09/1974. Tale intervento prevedeva la modifica della struttura di copertura esistente, aumentando l'inclinazione della falda e riducendone la lunghezza, con formazione di un terrazzo di copertura, come da elaborati grafici allegati alla pratica (*all. 4.7*).

Si sottolinea che, allo stato attuale, la copertura dell'edificio si presenta con tetto a due falde con colmo e falda di prolungamento verso Via Nazionale, senza alcun terrazzo di copertura. Invece, al piano secondo/sottotetto si trova un'ulteriore unità abitativa perimetrata da murature, condizione non conforme a quanto dichiarato e autorizzato nel 1974.

Su questo aspetto, l'esperto estimatore rimanda al G.E. eventuali decisioni e si dichiara disponibile per approfondimenti successivi. Si precisa che l'unità immobiliare al secondo piano/sottotetto è estranea alla procedura, ma, essendo inserita in un edificio "cielo-terra" suddiviso in più unità abitative, permangono le condizioni di stato di fatto delle parti comuni (suolo, fondazioni, muri maestri, facciata, tetto, lastrici solari, ecc.), ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo quanto diversamente previsto dal titolo.

RELAZIONE DI STIMA
Arch. Chiara Svizzero

1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione notarile agli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite (*all. 4.15*) si evince che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE DEL 29/05/2001** (Reg. Part. 967 – Reg. Gen. 9323) relativa a IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, pubblico ufficiale CESIRA DE MICHELE Repertorio 158156 del 10/05/2001.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 358 del 24/03/2021.

2. **ANNOTAZIONE del 04/08/2003** (Reg. Par. 1616 - Reg. Gen. 13824) - Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Repertorio 21383 del 21/03/2003 - **CANCELLAZIONE TOTALE** -Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2215 del 1998.

3. **ISCRIZIONE DEL 30/09/2004** (Reg. Part. 5101 -Reg. Gen. 22241) relativa a IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 5601 del 29/09/2004.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3017 del 16/10/2004 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

4. **ISCRIZIONE del 27/02/2007** (Reg. Part. 1282– Reg. Gen. 5254) relativa a IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, pubblico ufficiale MOSCA STEFANIA Repertorio 4091/1144 del 23/02/2007, a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Pratola Peligna con sede in Pratola Peligna (AQ) C.F.00092420660, per capitale di € 215.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 30 anni, a carico di,

[REDACTED] per i diritti

pari a 1/1 di piena proprietà su:

- **_NCEU Foglio 8 Particella 29 Subalterno 1**
- **NCEU Foglio8 Particella 29 Subalterno 2**

e a carico di [REDACTED] er i propri diritti su altri beni.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 36 del 12/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI).

- 5. ISCRIZIONE del 25/10/2007** (Reg. Part. 7366– Reg. Gen. 28153) relativa a IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 426 del 22/10/2007, a favore di Banca Toscana Spa con sede in Firenze C.F. 05272250480, domicilio ipotecario eletto in Mps Gest. Cred. Banca Via M. Zebio Avezzano, per capitale di € 27.500,00

piena proprietà su:

- **NCEU Foglio 8 Particella 29 Subalterno 1**
- **NCEU Foglio8 Particella 29 Subalterno 2**

e a carico di [REDACTED] er i propri diritti su altri beni.

- 6. ISCRIZIONE del 25/10/2007** (Reg. Part. 7367– Reg. Gen. 28154) relativa a IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 436 del 22/10/2007, a favore di Banca Toscana Spa con sede in Firenze C.F. 05272250480, domicilio ipotecario eletto in Mps Gest. Cred. Banca Via M. Zebio Avezzano, per capitale di € 32.966,12

piena proprietà su:

- **_NCEU Foglio 8 Particella 29 Subalterno 1**
- **NCEU Foglio8 Particella 29 Subalterno 2**

e a carico di [REDACTED] per i propri diritti su altri beni.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 37 del 12/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 7. TRASCRIZIONE DEL 15/11/2007** (Reg. Part. 17380 -Reg. Gen. 29968) relativa a ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/11/2007 n repertorio 895, emesso da TRIBUNALE DI SULMONA a favore di Banca Toscana Spa con sede in Firenze C.F.

- **NCEU Foglio 8 Particella 29 Subalterno 1**
- **NCEU Foglio8 Particella 29 Subalterno 2**

- 8. TRASCRIZIONE DEL 21/05/2008** (Reg. Part. 8201 -Reg. Gen. 11739) relativa a ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/04/2008 n repertorio 336, emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA a favore di Sedicibanca S.p.a. con sede in

- **NCEU Foglio 8 Particella 29 Subalterno 1**
- **NCEU Foglio8 Particella 29 Subalterno 2**

- 9. TRASCRIZIONE DEL 06/07/2010** (Reg. Part. 8878 -Reg. Gen. 11990) relativa a ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 20/05/2010 n repertorio 164, emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA a favore di Massa Dei Creditori Del Fallimento

[REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

- **NCEU Foglio 8 Particella 29 Subalterno 1**
- **NCEU Foglio8 Particella 29 Subalterno 2**

10. ISCRIZIONE del 24/03/2021 (Reg. Part. 358– Reg. Gen. 5129) relativa a IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, pubblico ufficiale CESIRA DE MICHELE Repertorio 158156 del 10/05/2001.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 967 del 2001.

11. ISCRIZIONE DEL 03/11/2022 (Reg. Part. 1882 -Reg. Gen. 20065) relativa a IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 03/11/2022 n repertorio 1935/5422 emesso da Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE 03700430238 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Strinella, 2/e L' Aquila, per capitale di € 273.583,28 oltre ad interessi e spese per una somma

- **NCEU Foglio 8 Particella 29 Subalterno 1**
- **NCEU Foglio8 Particella 29 Subalterno 2**

12. TRASCRIZIONE DEL 27/11/2025 (Reg. Part. 19454 -Reg. Gen. 23474) relativa a ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/11/2025, n repertorio 697, emesso dal TRIBUNALE DI SULMONA a favore favore di Siena Npl 2018 S.r.l. con sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale Falivena E Pirrottina Via Timavo N.3 Roma, a carico di

er i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

- **NCEU Foglio 8 Particella 29 Subalterno 1**
- **NCEU Foglio8 Particella 29 Subalterno 2**

1.6 REGIME PATRIMONIALE

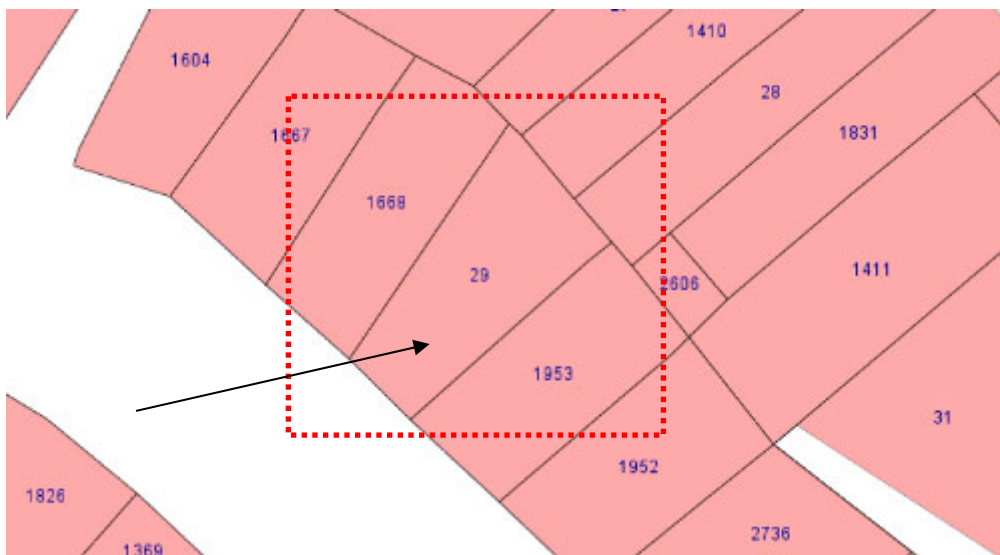
Dall'atto di compravendita (*all.4.11*), risulta che il [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato la quota pari a 1/1 dei beni oggetto di pignoramento in stato celibe.

L'esperto estimatore procederà alla stima del LOTTO UNICO, considerando una quota pari a 1/1.

1.7 CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Castelvechio Subequo (AQ), l'unità immobiliare, in dettaglio la particella 29 del foglio 8, ricade nella Zona A2 "Zone urbane sature" (*all.4.16*) normata dall'art. 43 delle NTA del PRG.



*Stralcio Piano Regolatore Generale- Zone urbane sature A2
(fornito dall'ufficio tecnico ed estratto dal portale online Sistema Informativo Territoriale)*

Per quanto è stato possibile accertare ed estrarre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvechio Subequo (*all.4.7*), e come dichiarato nell'atto di provenienza (*all.4.11*), il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Relativamente all'immobile nel suo complesso, sito lungo Via Nazionale (SS 5) (cfr. nota n. 3 dell'esperto, pagg. 14-15), in data 08/10/1974 è stato rilasciato, dal competente organo di Castelvechio Subequo (Aq) a [REDACTED] Licenza per esecuzione lavori edili n 128 prot.n 2279 del 08/10/1974 e Autorizzazione dell'Ufficio del genio civile di L'Aquila di cui al prot. N 7984 del 02/09/1974, per lavori di riattamento fabbricato di civile abitazione, avente strutture portanti in calcestruzzo e blocchetti di cemento pieni, di due piani e altezza pari a 6,00 m.

Il progetto, a firma del Geom [REDACTED] prevedeva la modifica della struttura di copertura originariamente a pendenza limitata, aumentando l'altezza del sottotetto, incrementando l'inclinazione della falda e riducendone la lunghezza, con la formazione di un terrazzo verso Via Nazionale, come da elaborati grafici allegati all'autorizzazione.

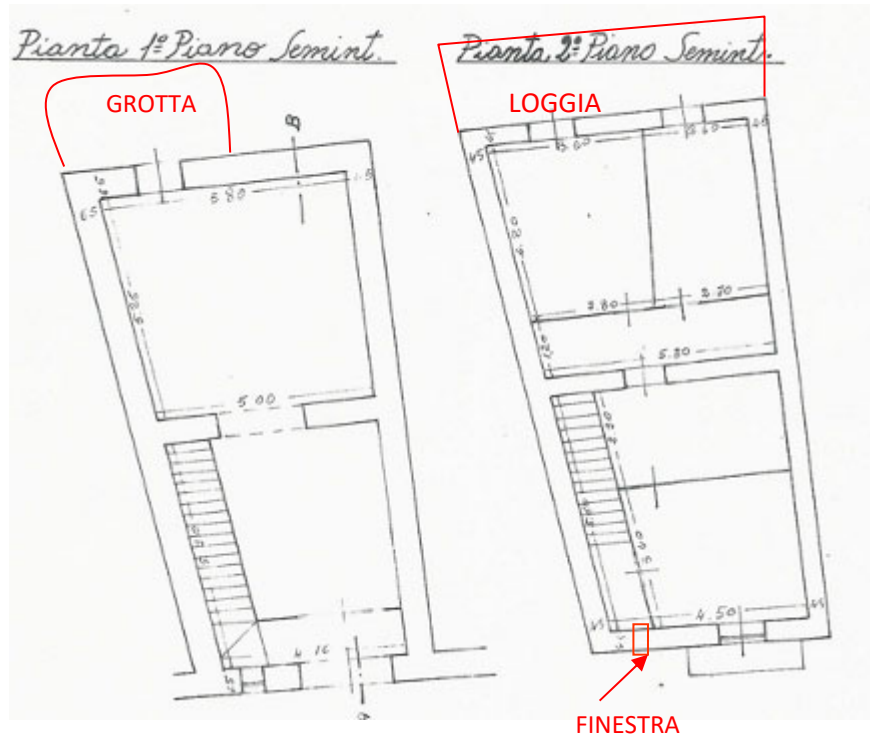
[REDACTED]

l'Autorizzazione n. 06, prot. n. 4353 del 24/11/1997, pratica edilizia n. 73/1997, per lavori di intonacatura esterna del fabbricato con malta cementizia di colore bianco.

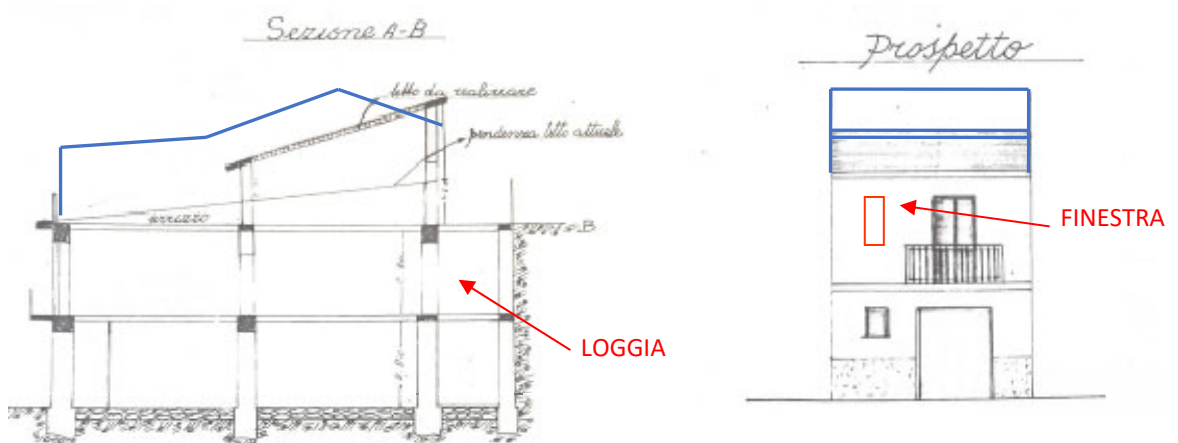
Successivamente, in data 07/06/2004, i [REDACTED] ha inoltrato al competente organo di Castelvechio Subequo (AQ) comunicazione di esecuzione lavori di manutenzione ordinaria, in regime di edilizia libera, per interventi riguardanti la sostituzione del manto di copertura, il posizionamento di guaina impermeabile e la sostituzione della gronda.

Per quanto accertato e documentato, allo stato attuale l'immobile risulta privo di certificato di abitabilità/agibilità. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento presentano difformità rispetto agli elaborati grafici dell'ultimo progetto autorizzativo depositato nel 1974, in particolare riguardo alla distribuzione interna dei vani, alla presenza di una finestra aggiuntiva sul prospetto di ingresso lungo Via Nazionale e a una loggia al rustico sul lato nord-est, oltre a lievi tolleranze metriche riscontrate.

Di seguito si riporta un confronto tra le planimetrie progettuali e i rilievi eseguiti, relativamente al piano terra e al piano primo del fabbricato.

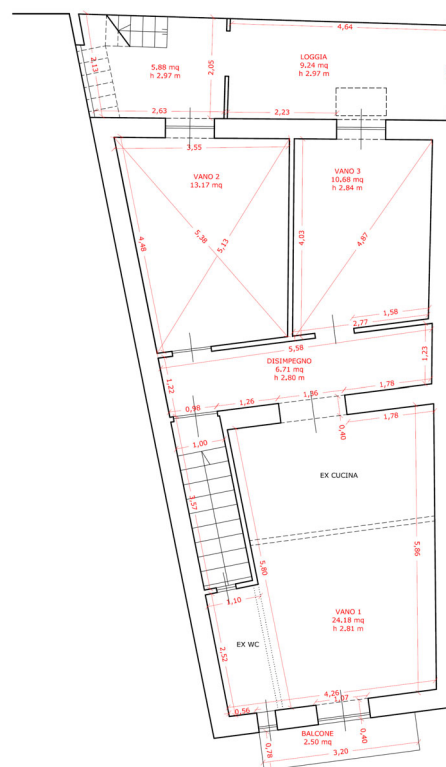
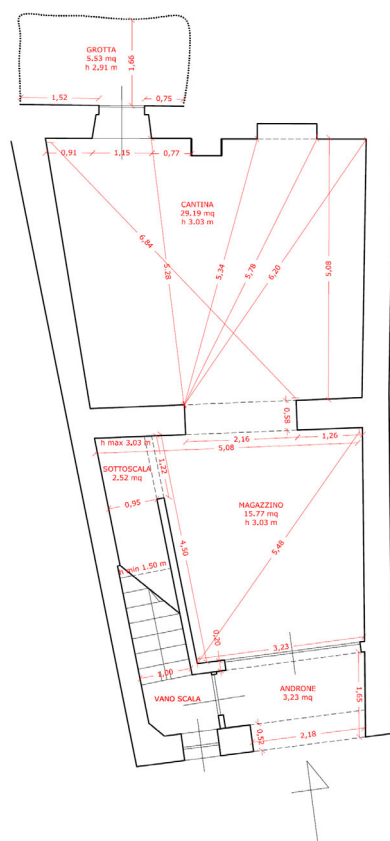


Planimetrie progettuali del 1974



Sezione e prospetto progettuali del 1974-in rosso la loggia presente solo in sezione e la finestra mancante-in blu l'ingombro del piano secondo/sottotetto

TRIBUNALE DI SULMONA
Esecuzione Immobiliare N° 61/2025 R.G.



Planimetrie di rilievo-piano terra e piano primo



Fronte su Via Nazionale 2026



Fronte su Via Nazionale 2008
(immagine estratta dall'archivio Google Earth)

NOTA 4° DELL'ESPERTO

In merito alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità estratte e pervenute al sottoscritto esperto si rileva che:

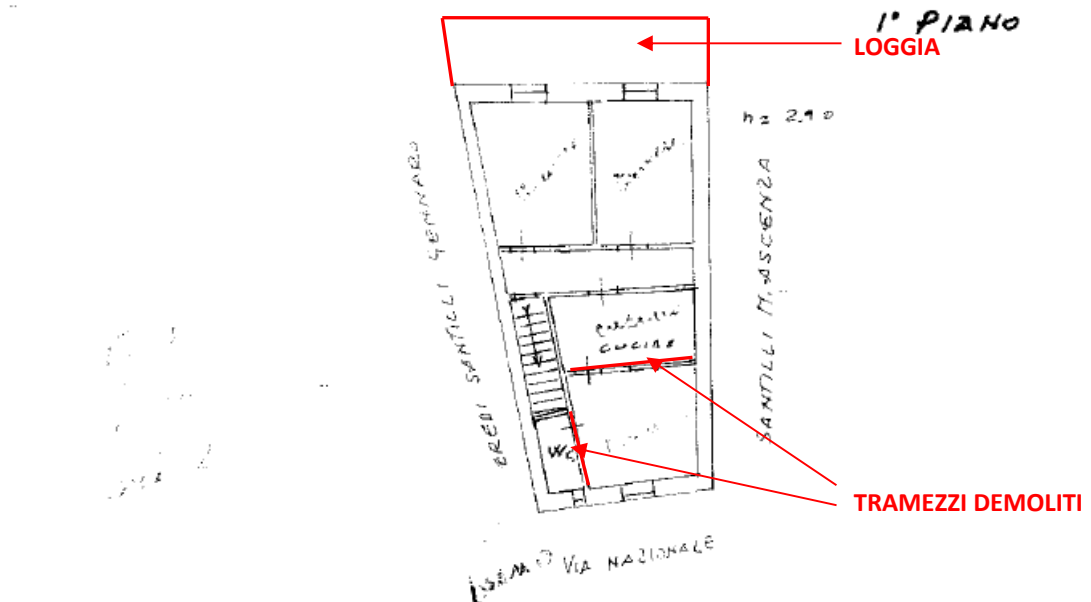
- non è pervenuto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, APE. Il fabbricato per le caratteristiche costruttive intrinseche e per lo stato di fatto impiantistico possiede una classe energetica, riferibile ai consumi energetici dei locali residenziali, catalogabile presumibilmente tra le classi di consumo alto.
- non è pervenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte per l'impianto elettrico.

Le anomalie riscontrate nelle note non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE con impianto simulato, come anche la verifica degli impianti e rilascio di regolare certificato di conformità.

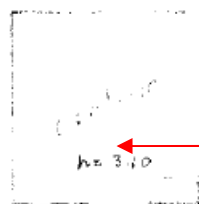
1.8 RISPONDENZE CATASTALI

Per quanto accertato e rilevato, lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto risultano in parte difformi dalle planimetrie catastali attuali (*risalenti all'anno 1982*), relativamente alla distribuzione interna dei vani ed alla presenza di una loggia al rustico al piano primo e di una grotta al piano terra lato nord-est, con altresì minimi scostamenti rientranti nelle tolleranze. Inoltre le planimetrie catastali dei rispettivi subalterni rappresentano lo stesso elaborato grafico e soprattutto la pianta del piano terra risulta

scarsamente leggibile e con forma approssimata e appena accennata. Di seguito si riporta la planimetria catastale attuale.



ABITAZIONE SUB.2 P1



CANTINA DEL SUB 2



MAGAZZINO/LOC. DEPOSITO SUB 1



MAGAZZINO-CANTINA SUBB.1-2 PT

Planimetria catastale attuale (subalterno 1 e 2)

NOTA 5° DELL'ESPERTO

In merito alle **difformità** accertate edilizio-urbanistica e catastali, al fine di una regolarizzazione autorizzativa del lotto e da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di ubicazione del lotto, risulta necessario produrre:

- pratica di S.C.I.A. in Sanatoria inerente la regolarizzazione autorizzativa edilizio-urbanistica del lotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvechio Subequo (AQ), con autorizzazione del Servizio del Genio Civile di L'Aquila, dell'Ente Parco Naturale Regionale Sirente-Velino e della Soprintendenza ;
- pratica di aggiornamento catastale Docfa inerente la variazione/ampliamento/esatta rappresentazione grafica delle planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali.

I costi da sostenere ammontano complessivamente a circa **€ 4.611,00**, come da prospetto riepilogativo:

• DIRITTI PER ISTRUTTORIA E SANZIONE C/O COMUNE	€ 571,00
• DIRITTI PRESENTAZIONE VAR. CATASTALE	€ 140,00
• DIRITTI GENIO CIVILE E ALTRI ENTI	€ 100,00
• ONORARI LORDI TECNICO PER REDAZIONE PRATICHE	<u>€ 3.800,00</u>
TOTALE	€ 4.611,00

Tale importo concorrerà nella formazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in termini decrementali e sarà ricompreso nel paramentro urbanistico.

Le difformità riscontrate non costituiscono impedimento alla vendita all'asta e l'aggiudicatario potrà attivare le adeguate procedure di sanatoria:

- la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “... *il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*”; secondo quindi la “doppia conformità” (*al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria*) e l'aggiudicatario sarà tenuto a presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001;
- La sanatoria speciale ai sensi dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 (*legge sul condono*) e con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 e del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 tale possibilità (*credito anteriore al settembre 2003*).

1.9 VALUTAZIONE

Il sottoscritto esperto estimatore ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correttamente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente tenendo, altresì, conto di parametri formativi del valore del bene, sia in termini incrementali che decrementali.

Le analisi sono state svolte, preliminarmente, secondo una indagine di mercato di un valore unitario attuale medio-statistico, seguita da una definizione di quelli che sono i parametri intrinseci ed estrinseci per la valutazione del valore del lotto; da una comparazione tra l'immobile in esame e quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificando le differenze con coefficienti incrementali o decrementali.

- VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO

Sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare nel territorio comunale, Agenzie Immobiliari, riviste specializzate del settore, osservatori del mercato immobiliare, prezzo di acquisto rivalutato (*all. 4.18*), il sottoscritto esperto ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima pari ad €/mq 340,00 ed €/mq 520,00.

Da quanto esposto, si assume con accettabile approssimazione tecnico-statistica, un valore unitario pari ad €/mq 430,00.

- PARAMETRI

Nella valutazione dell'immobile vengono presi di riferimento alcuni parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca per la formazione di un più concreto valore dello stesso, di seguito elencati:

PARAMETRO ZONALE: zona semi-centrale, con buona funzionalità e accessibilità viaria, e presenza di aree di sosta a circa 250 m. La zona dispone di servizi primari nelle vicinanze e di reti tecnologiche adeguate. La posizione è da considerarsi medio-buona, ubicata a circa 250 m dal centro e caratterizzata da esposizione con medie caratteristiche.

PARAMETRO COSTRUTTIVO: la struttura portante, realizzata in muratura, risale all'epoca costruttiva (ante 1967) e, per quanto rilevato a vista, non presenta visibili quadri di dissesto o fessurazioni significative. Permane lo stato di fatto del piano secondo/sottotetto sovrastante, di proprietà di terzi, e della struttura di copertura del fabbricato oggetto della presente perizia, che risulta difforme rispetto al progetto autorizzativo, inclusa la chiusura totale del terrazzo di copertura. Si rilevano alcune forme di degrado, principalmente riconducibili a infiltrazioni d'acqua nell'abitazione e a mancata manutenzione, con presenza di umidità negli intonaci e nelle tinteggiature. Le finiture esistenti risultano parzialmente integre e completamente assenti in alcuni vani, dove sono presenti lavori di modifica non ultimati. Gli impianti presenti non sono di recente realizzazione e l'abitazione non è dotata di idoneo impianto di riscaldamento né di produzione di acqua calda sanitaria. Il fabbricato, considerata la tipologia costruttiva e le condizioni

degli impianti, presumibilmente rientra in una classe energetica con consumi elevati, riferibili ai locali residenziali, collocabile tra le classi di consumo alto.

PARAMETRO FUNZIONALE: il lotto, nella sua articolazione e distribuzione dei vani, risulta poco efficiente. Attualmente, i locali bagno e cucina sono in corso di trasformazione. L'abitazione, ubicata al piano primo e accessibile mediante scala interna, presenta barriere architettoniche che ne limitano l'accessibilità. Tuttavia, la presenza del magazzino al piano terra, unitamente alle sue dimensioni, consente un possibile cambio di destinazione d'uso da locale di deposito a garage, garantendo così la possibilità di un posto auto interno.

PARAMETRO URBANISTICO: per quanto accertato e documentato, l'unità immobiliare non risulta regolarmente autorizzata per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani, la presenza di una finestra aggiuntiva sul prospetto di ingresso lungo Via Nazionale e la loggia al rustico lato nord-est, oltre a lievi tolleranze metriche riscontrate. L'identificazione catastale attuale e le planimetrie catastali di dettaglio non risultano pienamente conformi allo stato di fatto e necessitano di regolarizzazione.

PARAMETRO ESTETICO-ARCHITETTONICO: questo parametro, inteso come qualificazione formale e stilistica dell'unità immobiliare, non consente di attribuire particolari pregi. I materiali, le finiture e le tipologie costruttive risultano di qualità media e, in alcuni vani, sono completamente assenti.

COMPARAZIONE PARAMETRICA

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame con l'immobile medio, ed applicando coefficienti incrementali o decrementali, identificati a seconda di situazioni diverse rispetto alla media assunta, otteniamo dei singoli coefficienti per ogni parametro.

Quest'ultimi determineranno un coefficiente di comparazione totale.

COMPARAZIONE DI PARAMETRI ZONALI

L'ubicazione semi-centrale, la fruizione di reti di servizio, la posizione dell'abitazione con sufficiente esposizione e visuale, nonché la vicinanza con spazi urbani di primaria importanza per il Comune, connotano l'immobile in termini invarianti rispetto a quelli definiti medi.

Il coefficiente che viene preso in considerazione è incrementale ed è pari a $KZ=1.00$.

COMPARAZIONE DI PARAMETRI COSTRUTTIVI

Con riferimento alle varie componenti di tale parametro distinguiamo:

P. STRUTTURALE: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni visibili e fessurazioni significative della struttura portante, nonché la condizione di un piano sovrastante, piano secondo/sottotetto allo stato non verificabile, inducono l'applicazione di un coefficiente prudenziale decrementale strutturale pari a $KCs=0.95$;

P. DI FINITURA: le caratteristiche di finitura, comportano un coefficiente decrementale rispetto a quello definito medio. Il coefficiente che viene preso in considerazione è pari a $KCf=0.95$;

P. IMPIANTISTICO: gli impianti presenti inducono l'applicazione di un coefficiente impiantistico decrementale preso pari a $KCi=0.93$;

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura ed impiantistico è pari a

$$KC = KCs \times KCf \times KCi = 0.95 \times 0.95 \times 0.93 = 0.84$$

COMPARAZIONE DI PARAMETRI FUNZIONALI

La poca fruibilità e accessibilità degli spazi dell'immobile stesso, nonché l'assenza di un vano bagno e di un angolo cottura, unita all'eventuale cambio di destinazione d'uso del piano terra inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a $KF=0.91$;

COMPARAZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

Le difformità rilevate relative alla distribuzione interna dei vani ed alla presenza di una finestra aggiuntiva sul prospetto di ingresso lungo Via Nazionale, nonché di una loggia al rustico lato nord-est, oltre a lievi tolleranze metriche riscontrate inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a $KU=0.92$;

COMPARAZIONE DI PARAMETRI ESTETICO-ARCHITETTONICI

L'immobile presenta materiali e finiture nella medietà della qualità e in lacuni vani risaltano assenti e pertanto il coefficiente viene preso decrementale pari a $KA=0.93$.

COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame risulta pari a :

$$K_{tot} = K_Z \times K_C \times K_F \times K_U \times K_A = 1.00 \times 0.84 \times 0.91 \times 0.92 \times 0.93 = 0.65$$

Applicando il coefficiente totale di comparazione, pari a $K_{tot}=0.65$, individuato come trasposto numerico delle differenze dal valore “medio” di € 430,00 possiamo calcolare il valore unitario di seguito esposto:

$$430,00 \text{ €/mq} \times 0.65 = 280,00^* \text{ €/mq}$$

*arrotondato

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore lotto
	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	€	%	€
ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON MAGAZZINO, CANTINA E LOC. ACCESSORI	106,00	280,00	29.680,00	1/1	29.700,00 ⁽¹⁾
TOTALE					29.700,00
Riduzione prudenziale del valore					-5 %
LOTTO UNICO		TOTALE			28.200,00 ⁽¹⁾

(1) Arrotondato ai 100 euro

E' stata considerata una riduzione prudenziale del valore in misura del 5 % rispetto al valore di libero mercato.

PREZZO BASE D'ASTA :

quota 1/1 € 28.200,00 (diconsi euro ventottomiladuecento/00)

Superficie convenzionale mq 106,00

2 RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare: N° 61/2025 R.G.Es.

Piena proprietà di una porzione di fabbricato disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con locali ad uso RESIDENZIALE al piano primo e con locali annessi ad uso magazzino, cantina e piccolo fondaco al piano terra e con balcone e loggia al piano primo, della superficie convenzionale commerciale di circa 106,00 mq, ubicato nel Comune di Castelvechio Subequo (Aq), in Via Nazionale (S.S. 5), al civico n 190, con accesso diretto dalla strada.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Castelvechio Subequo (Aq)

- fig. 8 part. 29, sub. 1, Via Nazionale, piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale - , Rendita euro 17,97 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;
- fig. 8 part. 29, sub. 2, Via Nazionale, piano T-1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 75 mq , Rendita euro 219,49- per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;

Confinanti: terrapieno, particella 1953 di altra ditta, Via Nazionale, particella 1668 di altra ditta e corte della particella 1668 di altra ditta;

PREZZO BASE D'ASTA: € 28.200,00 (diconsi euro ventottomiladuecento/00)

Custode: **Avv. Stefania Cantelmi** -Via dei Frentani, 4 – 67039 Sulmona (Aq) - Tel. Mobile +39 3290105941

3 RIEPILOGO LOTTO UNICO PER PUBBLICITA'

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare: N° 61/2025 R.G.Es.

Piena proprietà di una porzione di fabbricato disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con locali ad uso RESIDENZIALE al piano primo e con locali annessi ad uso magazzino, cantina e piccolo fondaco al piano terra e con balcone e loggia al piano primo, della superficie convenzionale commerciale di circa 106,00 mq, ubicato nel Comune di Castelvechio Subequo (Aq), in Via Nazionale (S.S. 5), al civico n 190, con accesso diretto dalla strada.

PREZZO BASE D'ASTA: € 28.200,00 (diconsi euro ventottomiladuecento/00)

Custode: : **Avv. Stefania Cantelmi** -Via dei Frentani, 4 – 67039 Sulmona (Aq) - Tel. Mobile +39 3290105941



4 ALLEGATI

4.1	Pignoramento immobiliare.....	2
4.2	Istanza di vendita ex art. 567 c.p.c.....	11
4.3	Nota di trascrizione pignoramento.....	14
4.4	Nomina esperto-giuramento.....	17
4.5	Verbale di sopralluogo	24
4.6	Istanza accesso atti amministrativi.....	28
4.7	Documentazione edilizio-urbanistica	35
4.8	Visure catastali	53
4.9	Estratto di mappa attuale	60
4.10	Planimetrie catastali attuali.....	62
4.11	Atto di provenienza.....	65
4.12	Documentazione fotografica.....	74
4.13	Certificazione notarile.....	89
4.14	Istanza Agenzia Entrate-Area Servizi Catastali e Cartografici.....	95
4.15	Ispezioni Ipotecarie.....	99
4.16	Stralcio PRG e NTA.....	106
4.17	Elaborati grafici.....	114
4.18	Dato O.M.I. e altri dati.....	118

Prezza, 07 aprile 2026

L'esperto estimatore

Arch. Chiara Svizzero