

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

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, 7 marzo 2026

INDICE

	pagina
I PREMESSA	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	5
1.1. Identificazione catastale	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE	8
2.1. Caratteristiche della zona	8
2.2. Tipo edilizio e pertinenze esclusive dell'immobile	8
2.3. Descrizione dell'immobile oggetto della procedura	13
2.4. Stato di possesso	18
3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	19
4. PROVENIENZA VENTENNALE	21
5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	23
5.1. Relazione dell'immobile con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e con il regime vincolistico	23
5.2. Titoli edilizi ed autorizzazioni	25
5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale	27
5.4. Giudizio sulla divisibilità del bene	35
6. ALTRE INFORMAZIONI	35
6.1. Qualificazione energetica dell'unità immobiliare	35
7. VALUTAZIONE DEL LOTTO	35
7.1. Criteri di stima	35
7.2. Stima con metodo sintetico-comparativo	36
7.3. Valore di stima dell'immobile	41
7.4. Adeguamenti e correzioni della stima	41
7.5. Prezzo base d'asta dei diritti pari alla piena proprietà sull'immobile	43
8. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	43
Elenco allegati	46

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] p.IVA: [REDACTED] in data

10/10/2020 nominava:

- il sottoscritto ing. Savino L'Erario -con studio in Sulmona (AQ) alla via Papa Benedetto XV n. 9 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila con il n.1382-, quale Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Notaio Cesira De Michele, quale custode giudiziario.

Allo scrivente veniva affidato il mandato di redigere una relazione di stima sull'immobile oggetto della procedura, come meglio di seguito identificato.

Successivamente, all'udienza del 29.01.2026, veniva affidato allo scrivente incarico suppletivo per la stima del canone di locazione dell'immobile.

Per l'espletamento del mandato veniva assegnato il termine di trenta giorni antecedenti l'udienza stabilita per la data del 09.04.2026.

Entro il termine lo scrivente provvedeva alla trasmissione della relazione di stima alle parti interessate ed al deposito in cancelleria.

L'inizio delle operazioni peritali, stabilito per il 2 dicembre 2025, veniva differito alla data

del 9 dicembre 2025; in quella data alle ore 12,00 presso i luoghi convenivano, oltre allo scrivente CTU ed al delegato del custode giudiziario Avv. Massimo Zambelli, i signori:

[REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della società [REDACTED]

- Avv. Nazario Fania, per la parte debitrice.

Alla presenza di quanti sopra, sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune ed il Catasto, lo scrivente procedeva al rilievo visivo, metrico e fotografico dei luoghi oggetto della procedura.

Successivamente lo scrivente prendeva ulteriore contatto con l'ufficio tecnico comunale per approfondimenti e riscontri in riferimento alla documentazione tecnica trasmessa dall'ente ed a quanto riscontrato dallo scrivente sui luoghi oggetto di accertamento.

* * * * *

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

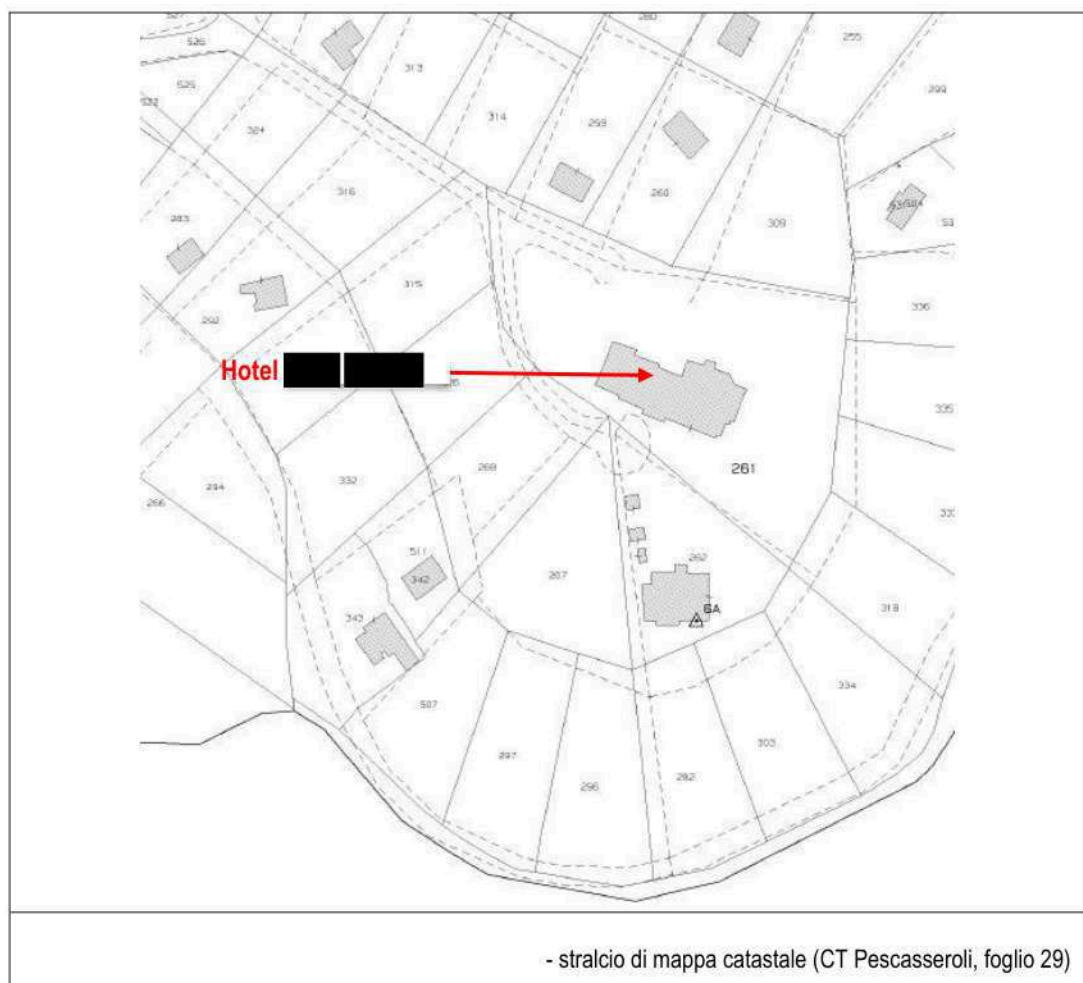
Il bene oggetto della procedura esecutiva costituisce la struttura turistico-ricettiva denominata [REDACTED] [REDACTED] l'immobile è sito in Pescasseroli (AQ) alla Via di Fonte Fracassi, in località Collacchi.



- inquadramento dell'immobile oggetto di stima (fonte: Google Earth)

1.1. Identificazione catastale

Il bene oggetto della procedura è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali: **Catasto Fabbricati di Pescasseroli (AQ)** Via di Fonte Fracassi, **foglio 29**, **particella 261, sub 3**, bene comune non censibile - **particella 261, sub 4**, piano S1-T-1-2, categoria D/2, rendita: € 26.959,05 - **particella 261, sub 5**, piano S1-S2, categoria F/3; **Catasto Terreni di Pescasseroli (AQ)**, **foglio 29**, **particella 261** ente urbano di 7.898 mq (si veda lo stralcio di mappa catastale in calce, riportato in formato pieno in allegato).



L'immobile risulta intestato in ditta

con sede in (p. IVA:) proprietaria per 1/1.

Il fabbricato si articola su tre fuori terra, oltre a due piani interrati, diviso in due corpi di fabbrica collegati tra loro.

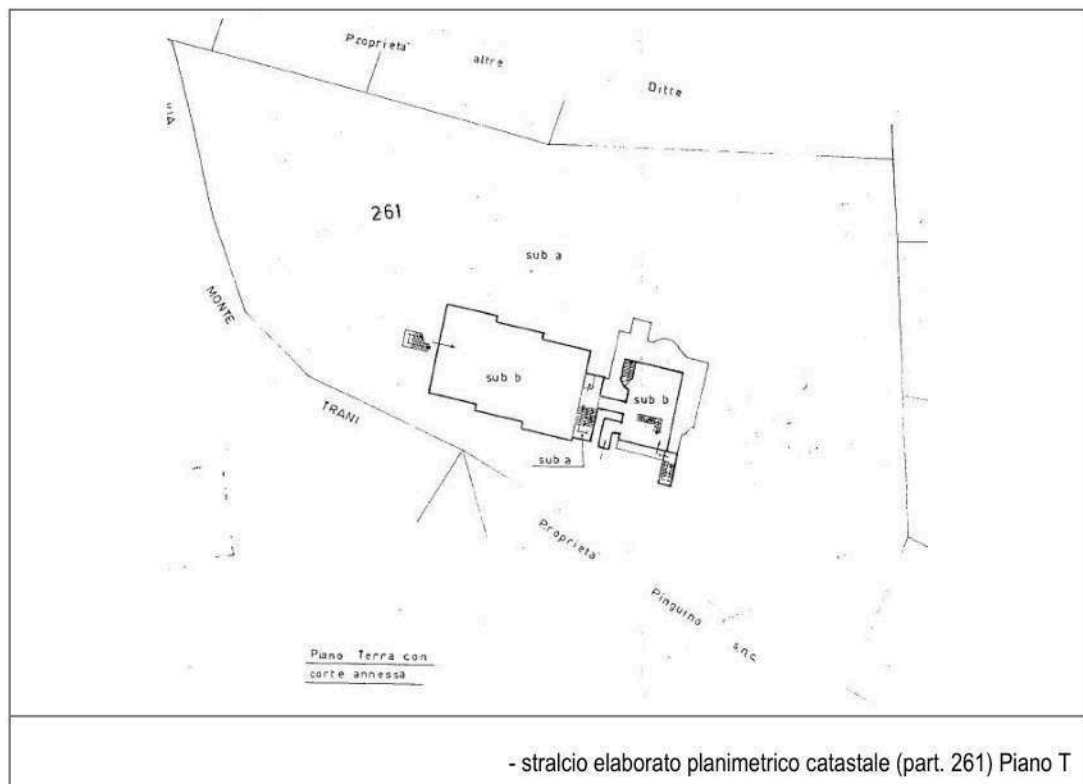
Di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico catastale:

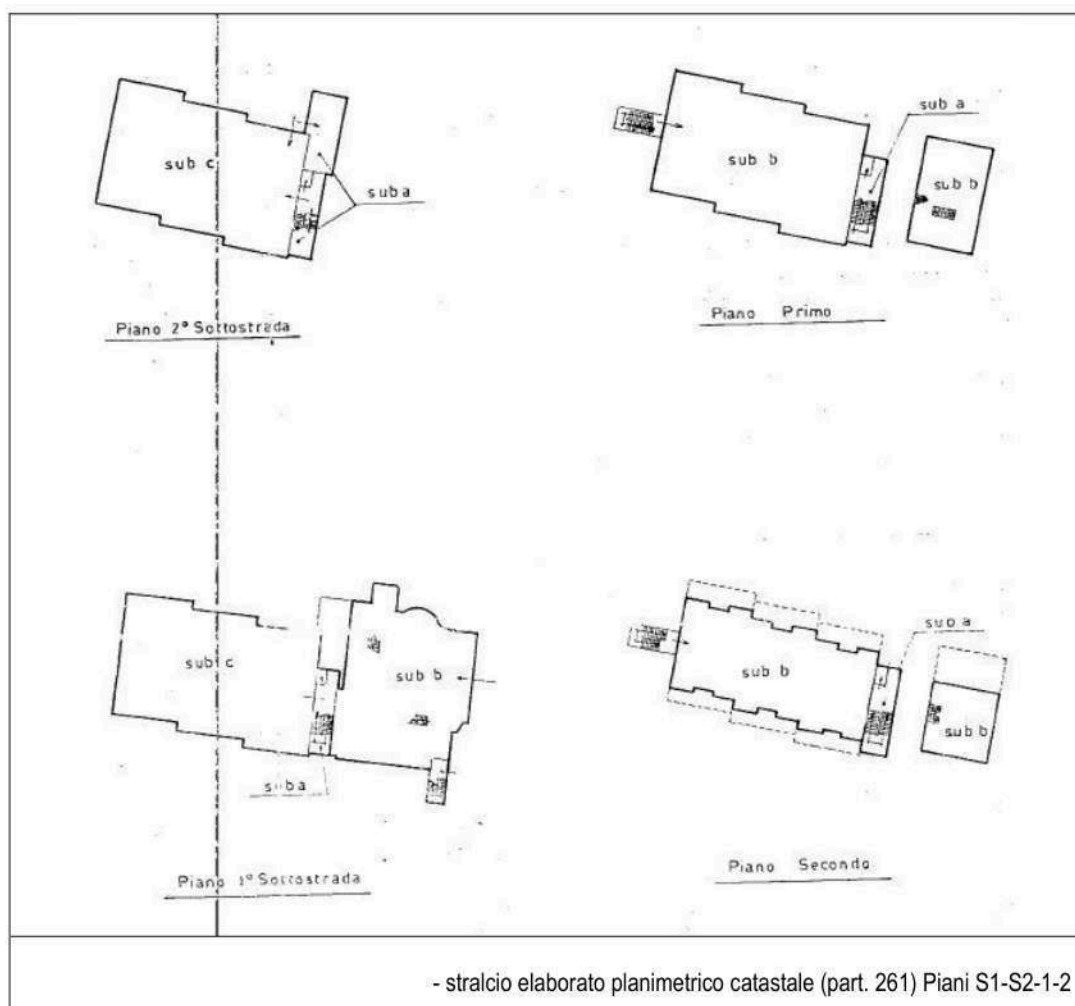
il sub a corrisponde all'attuale **sub 3**

il sub b corrisponde all'attuale **sub 4**

il sub c corrisponde all'attuale **sub 5**

LEGENDA:	
sub. 1: Villa (s.1-p.t.-1-2)	soppresso
sub. 2: Garage (s.1)	soppresso
sub. 3: Bene Comune non censibile ai	
sub. b-c-d (corte comune; ascensore;	
centrale termica s.2; vano scala;	
locale cabina ascensore s.2)	
sub. b: Albergo (s.2-s.1-p.t.-1-2)	
sub. c: Locale Garage (s.2) in corso	
di costruzione	
Locale Pluriuso (s.1) in corso	
di costruzione	





2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

2.1. Caratteristiche della zona

Il complesso immobiliare è posto in zona collinare e panoramica, vicina al centro abitato di Pescasseroli; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

2.2. Tipo edilizio e pertinenze esclusive dell'immobile

2.2.1 Tipo edilizio

L'immobile oggetto della procedura consta di due corpi di fabbrica distinti a piante pressoché regolari, l'uno, lato est, originariamente destinato a villa e l'altro in ampliamento lato ovest; i due fabbricati risultano collegati al piano terra ed al primo piano interrato.

L'immobile villa preesistente si articola su tre piani fuori terra, oltre ad un piano parzialmente seminterrato, serviti da scale interne; la parte di immobile ampliata si articola su tre piani fuori terra e due piani interrati, serviti da scale interne ed ascensore.



- vista dell'immobile con la strada di accesso (fonte: Google Earth)



- vista dell'immobile dalla strada d'ingresso



- vista dell'immobile (lato sud) - ingresso hotel

2.2.2. Pertinenze esclusive dell'immobile

Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile l'area scoperta destinata a parco con alberi di alto fusto e l'area, parzialmente asfaltata, destinata a percorso carrabile intorno al fabbricato; detta area ha accesso veicolare principale direttamente dalla viabilità locale. L'area scoperta destinata a corte è dotata di recinzione in legno e illuminazione notturna.



- viste laterale dell'immobile (lato ovest)



- vista posteriore dell'immobile (lato nord-ovest)



- vista posteriore dell'immobile (lato nord) – accesso garage



- vista laterale dell'immobile (lato est) – villa preesistente

2.3. Descrizione dell'immobile oggetto della procedura

Dalla mappa catastale, la particella 261 presenta una superficie totale di 7.898 mq, di cui 579 mq destinata a viabilità locale, 845 mq destinata a superficie coperta e 6.474 mq destinata a corte esclusiva. L'immobile risulta così articolato per i due corpi di fabbrica:

Corpo di fabbrica villa preesistente

piano seminterrato (H = 2,30 m – 2,50 m): sala ristorante, bagno con antibagno, cucina, n.2 ripostigli, dispensa, vano con n.2 celle frigo, n.3 w.c., n.3 vani scala;

piano terra (H = 2,50 m): ingresso hotel, hall-reception, bagno con antibagno, sala tv, angolo bar, n.3 vani scala, ufficio;

piano primo (H = 2,50 m): n.2 camere doppie con bagno, n.1 camera con disimpegno, antibagno e bagno, vano scala;

piano secondo (sottotetto) (H = 1,50 m – 3,20 m): n.1 camera doppia con bagno, ripostiglio, vano scala.

Corpo di fabbrica ampliamento

piano 2 seminterrato (H = 2,50 m): garage, vano scala, vano ascensore, ripostiglio, centrale termica;

piano 1 seminterrato (H = 2,50 m): locale pluriuso, locale deposito, vano scala, vano ascensore, ripostiglio;

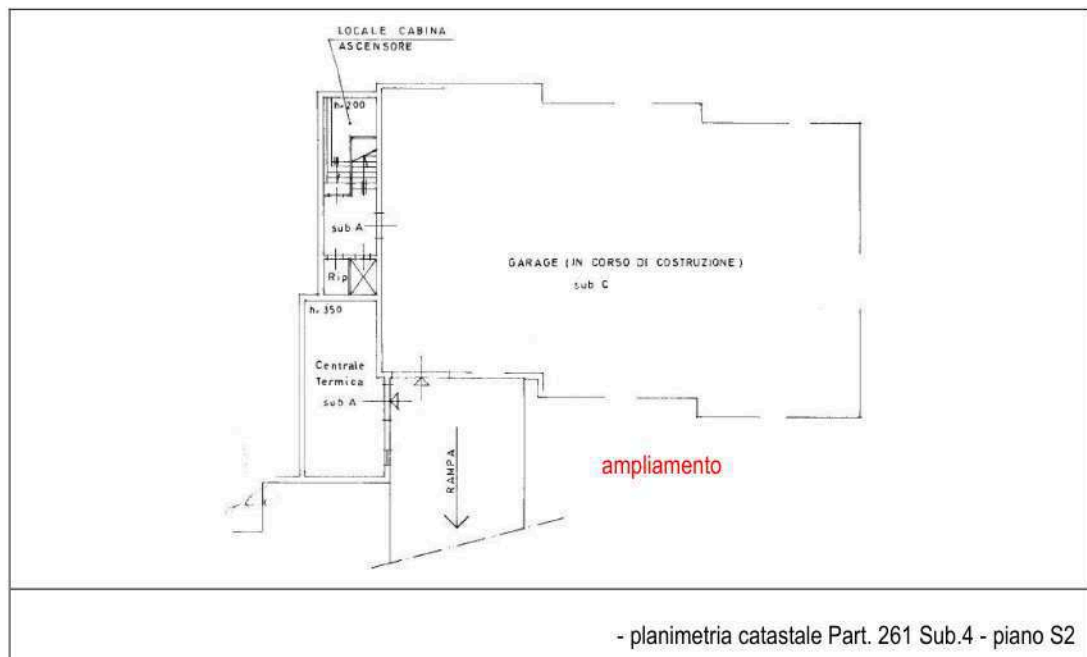
piano terra (H = 2,65 m): corridoio, n.1 bagno, n.12 camere con bagno, vano scala, vano ascensore, ripostiglio;

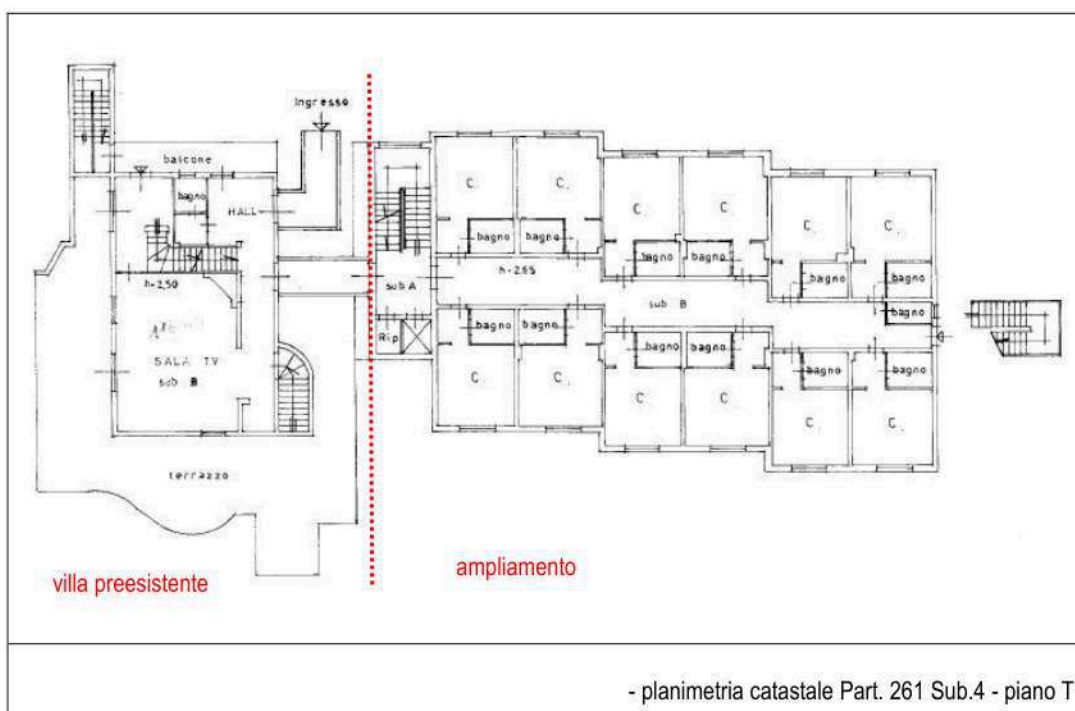
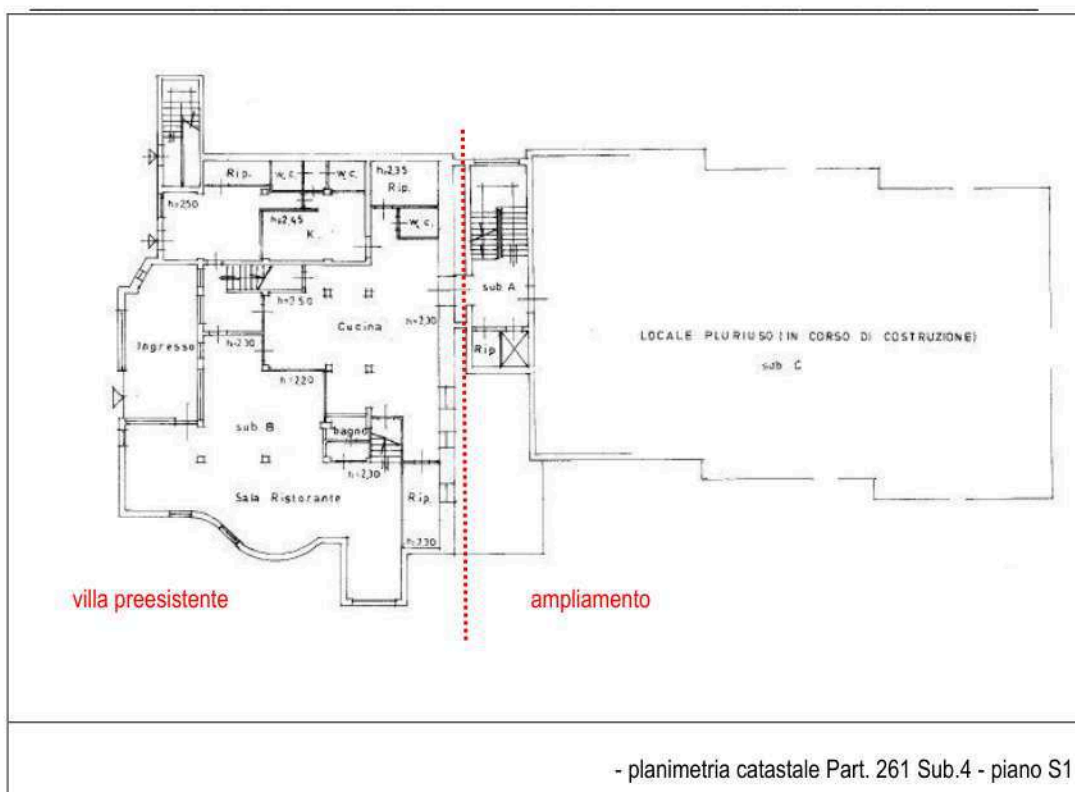
piano primo (H = 2,60 m): corridoio, n.1 bagno, n.12 camere con bagno, vano scala, vano ascensore, ripostiglio;

piano secondo (sottotetto) (H = 0,80 m – 3,95 m): corridoio, n.12 camere con bagno, vano scala, vano ascensore, ripostiglio.

Di seguito sono riportati gli stralci delle planimetrie in atti al Catasto Edilizio Urbano riferite al Subalterno 4; i Subalterni 5 e 3 non presentano proprie planimetrie in atti al Catasto Edilizio Urbano, essendo rispettivamente categoria F/3 (in corso di costruzione) e B.C.N.C.

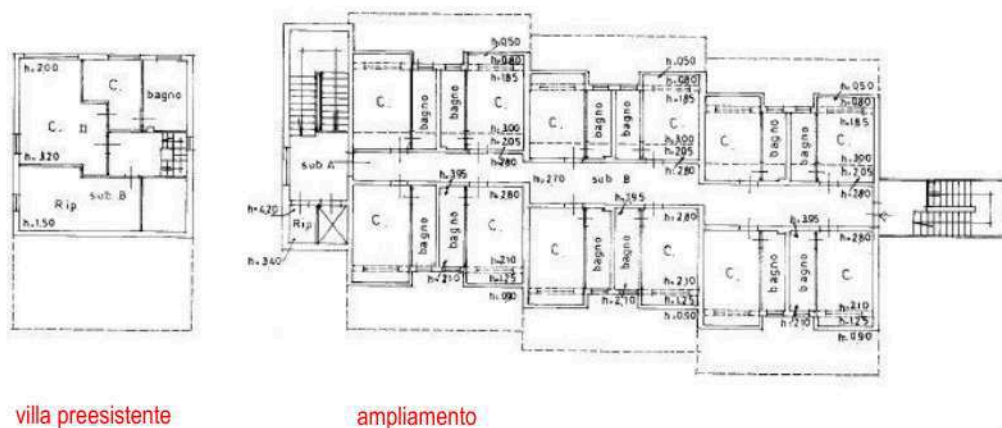
Nella rappresentazione grafica successiva, il sub A corrisponde all'attuale sub 3, il sub C corrisponde all'attuale sub 5.







- planimetria catastale Part. 261 Sub.4 - piano 1



- planimetria catastale Part. 261 Sub.4 - piano 2 (sottotetto)

2.3.1. Coerenze

L'immobile part. 261 subb. 3, 4, 5 confina su tutti i lati con area scoperta della stessa proprietà; il terreno particella 261 confina, in senso orario, con le particelle nn. 314, 259, 260, 309, 336, 335, 333, 318, 262, 267, 268, 326, 315.

2.3.2. Principali caratteristiche dell'unità immobiliare

Le condizioni generali dell'immobile sono buone; di seguito si riporta una sintetica descrizione delle caratteristiche principali dell'unità immobiliare:

- struttura portante: telai di conglomerato cementizio armato;
- solai di piano e di copertura: latero-cemento;
- manto di copertura: in lastre piane di rame, coibentato;
- tamponamenti esterni: muratura di mattoni forati a cassa vuota con interposta coibentazione;
- pavimentazione: gres, ceramica, moquette, legno;
- infissi esterni: in legno;
- infissi interni: in legno (porte degli ambienti principali, delle camere, dei bagni e dei locali di servizio), in metallo (porte dei depositi e delle centrali tecniche al piano terra);
- rivestimenti esterni: intonaci tinteggiati, pietra, legno;
- rivestimenti interni: intonaci tinteggiati (negli ambienti principali e nei disimpegni), legno, piastrelle di ceramica (bagni delle camere e locali di servizio);

- sanitari: apparecchi igienico-sanitari in ceramica porcellanata;
- impianti:
 - di distribuzione dell'energia elettrica per illuminazione, con corpi illuminanti;
 - impianto telefonico;
 - impianto antincendio, dotato di rilevamento, segnalazione ed allarme;
 - impianto idrico-sanitario, per erogazione acqua derivata dall'acquedotto pubblico, dotato di serbatoio di stoccaggio ed autoclave;
 - impianto di produzione e distribuzione acqua calda;
 - impianto di riscaldamento a radiatori alimentato a gas;
 - impianto di scarico acque reflue;
 - impianto di ascensore;
 - impianto TV.

2.4. Stato di possesso

L'immobile risulta intestato alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (Partita IVA: [REDACTED]) l'immobile risulta occupato, in virtù di contratto di locazione, dalla società [REDACTED]

RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", con sede in Pescasseroli (AQ) (Partita

IVA [REDACTED] Ulteriori informazioni sono state acquisite dal custode giudiziario, alla cui relazione si rimanda.

* * * * *

Per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche dell'unità immobiliare si rimanda agli allegati *scheda catastale e documentazione fotografica*.

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile redatta in data 30.09.2025 a firma della Dr. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), già in atti della procedura (cfr. allegato), si desume quanto di seguito.

"Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) *Atto di costituzione di vincolo di destinazione trascritto a L'Aquila il 22/11/2005 ai numeri 30489/18428 a favore della Regione Abruzzo con sede a Pescara codice fiscale 80003170661 e contro [REDACTED] codice fiscal [REDACTED] ravante sui mappali 261 subb 4 e 5;*

b) *Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 24/01/2007 ai numeri 2126/337 per Euro 3.750.000,00 derivante da*

concessione a garanzia di mutuo per Euro 2.500.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. sede in Ancona (AN), codice fiscale: 00078240421, domicilio ipotecario eletto in Ancona Corso Stamira n. 14 e contr [REDACTED] (FG) codice fiscale [REDACTED]

c) *Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 12/11/2008 ai numeri 26827/3965 per Euro 700.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 350.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. sede in Ancona (AN), codice fiscale: 00078240421, domicilio ipotecario eletto in Jesi via Don Battistoni n. 4 e contro [REDACTED] sopra generalizzata;*

d) *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 31/01/2024 ai numeri 2088/140 per Euro 350.082,16 derivante da un capitale di Euro 175.041,08 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione sede in [REDACTED] codice fiscale: 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Foggia via Gramsci n. 43 e contro Hotel [REDACTED] sopra generalizzata, gravante sul mappale 261 sub 4;*

e) *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 17/05/2024 ai numeri 9926/747 per Euro 448.604,76 derivante da un capitale*

di Euro 224.302,38 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione sede in [REDACTED] codice fiscale: 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Foggia via Gramsci n. 43 e contro Hotel [REDACTED] sopra generalizzata, gravante sul mappale 261 subb 4 e 5;

f) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 25/09/2025 ai numeri 18471/15193 a favore di BPER BANCA S.P.A., sede in Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro [REDACTED] sopra generalizzata.”

4. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla certificazione notarile redatta in data 30.09.2025 a firma della Dr. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), già in atti della procedura (cfr. allegato), si desume quanto di seguito.

“A tutto il giorno 25/09/2025, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) La società [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di fusione per incorporazione

del 30/11/2006 ricevuto dal Notaio De Candia Pasquale di Vieste, numero 35377 di repertorio,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 19/12/2006 ai numeri 32217/19557,
d [REDACTED] codice fiscale:

[REDACTED] si precisa che:

- la società [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] muta la propria denominazione sociale in Hotel [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vico Gargano con atto ricevuto dal notaio Pasquale de Candia del
21/09/2007 repertorio 37370, NON TRASCRITTO;

- la società [REDACTED] con sede in Vico Gargano
muta la denominazione sociale in [REDACTED] sopra
generalizzata con atto ricevuto dal notaio Pasquale de Candia del 02/12/2010 repertorio
20/17, NON TRASCRITTO;

- la società [REDACTED] codice
fiscale: [REDACTED] muta la denominazione con atto ricevuto dal notaio De Candia
Pasquale di Vieste del 03/10/2006 repertorio 34962 e trascritto a L'Aquila il 24/10/2006 ai
numeri 26206/15946 dalla società [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

- la società [REDACTED] codice fiscale:

[REDACTED] muta la denominazione con atto ricevuto dal notaio Giofrè Nicola di Pescara del 06/08/1997 repertorio 62420 e trascritto a L'Aquila il 04/09/1997 ai numeri 12966/10241 dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale:

[REDACTED]
b) la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne piena proprietaria con atto di compravendita a rogito del notaio Cristiano Napoleone di Pescara del 31/05/1981 repertorio 115920 e trascritto a L'Aquila il 03/06/1982 ai numeri 7198/5985 dall'Immobiliare Diesse srl con sede in Roma."

* * * * *

Per quanto riportato nel presente paragrafo si rimanda ai contenuti della certificazione notarile ed all'ulteriore documentazione già versata in atti della procedura.

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

5.1. Relazione dell'immobile con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e con il regime vincolistico

5.1.a. Principali strumenti territoriali ed urbanistici vigenti nel Comune di Pescasseroli

In riferimento alla particella 261, la disciplina ambientale ed urbanistica del territorio comunale di Pescasseroli è regolata dai seguenti strumenti pianificatori territoriali ed urbani:

- Piano Regionale Paesistico, approvato con Delibera del Consiglio Regionale d'Abruzzo in data 21.03.1990, n.141/21; ai sensi dello strumento territoriale la zona in cui ricade l'immobile è ricompresa nell'ambito montano;
- Piano del Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise; ai sensi dello strumento territoriale l'immobile ricade in zona D;
- Variante generale al Piano Regolatore Generale, adottato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n.2 del 27.02.2008; ai sensi dello strumento urbanistico l'immobile ricade:
 - zona per *Attrezzature ricettive esistenti* (Art. 27) per una superficie di 7.319 mq
 - zona per *Viabilità principale di definizione morfologica di parti urbane e/o periurbane esistente* (Art. 17) per una superficie di 579 mq



Secondo quanto dichiarato dal Responsabile del Servizio Tecnico, con nota di riscontro inviata allo scrivente in data 03.12.2025, l'immobile non ricade in area demaniale.

5.2. Titoli edilizi ed autorizzazioni

L'immobile è stato realizzato/trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Autorizzazione Edilizia n.39/97 del 22.09.1997**, *“ad eseguire lavori di realizzazione della condotta per lo scarico delle acque nere nella fognatura comunale, relativo al fabbricato sede dell'attività alberghiera denominata [REDACTED] rilasciata dal Comune di Pescasseroli al sig. [REDACTED] [REDACTED] rappresentante legale dell' [REDACTED]”*
- **Certificato di Agibilità Prot. n° 626/95 del 01.02.1995**, rilasciato dal Sindaco dal Comune di Pescasseroli alla società [REDACTED] per *“i locali ubicati al piano seminterrato dell'edificio preesistente alla nuova struttura alberghiera, adibiti a ristorante, cucina ed accessori (bagno e antibagno)”*
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.548 del 21.01.1995**, *“per la deroga dell'art.24 del Regolamento Edilizio Comunale”*, rilasciata dal Comune di Pescasseroli alla società [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] via Monte Amiata, con grafici a firma dell'ing. Fraioli Carlo, *“per la legittimazione dei vani cucina, ristorante ed accessori, dell'albergo denominato [REDACTED] ancorché difformi per le altezze delle vigenti normative”*.

- **Certificato di Agibilità Prot. n° 2553/94 del 01.07.1994**, rilasciato dal Sindaco dal Comune di Pescasseroli alla società [REDACTED] per l'intera struttura alberghiera ad esclusione dei *"locali destinati a cucina, ristorante e accessori relativi, ubicati al piano seminterrato del villino preesistente [...]"*

- **Concessione Edilizia n.535 del 30.05.1994**, *"per la variante in corso d'opera alla realizzazione di un albergo"*, rilasciata dal Comune di Pescasseroli alla società [REDACTED] d [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] via Monte Amiata, con progetto a firma dell'ing. Chiavaroli Francesco, su terreno identificato in catasto al Fg. 29 particelle 261-269-270.

- **Autorizzazione dell'Ente Autonomo Parco Nazionale d'Abruzzo n° 5440 del 15.12.1993** rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] amministratore della società [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di cui all'istanza pervenuta in data 10.11.1993 [...].

- **Concessione Edilizia n.360 del 29.03.1989**, *"per ampliamento e trasformazione in albergo di un villino"*, rilasciata dal Comune di Pescasseroli alla società [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] sede [REDACTED] via S. Pietro n.35, con progetto a firma dell'ing. Chiavaroli Francesco, su terreno identificato in catasto al Fg. 29 part. 261-269-270.

- **Licenza n.2963 del 1960**; secondo quanto dichiarato dal Responsabile del Servizio Tecnico, la licenza esite agli atti dell'ufficio, ma per la stessa non è stata rinvenuta alcuna documentazione. Trattasi, probabilmente, del titolo edilizio riferito all'originaria villa.

5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Certificato di agibilità

Risultano rilasciati dal Sindaco del Comune di Pescasseroli - Certificato di Agibilità Prot. n° 2553/94 del 01.07.1994, e Certificato di Agibilità Prot. n° 626/95 del 01.02.1995.

5.3.2. Conformità urbanistico-edilizia

L'Ufficio Tecnico del Comune di Pescasseroli ha fornito gli elaborati del progetto che hanno conseguito titolo autorizzativo da parte dell'Ente in parola, da quanto potuto riscontrare dallo scrivente, **i due corpi di fabbrica risultano conformi ai piani S1, S2, T, 1, 2 (sottotetto)**, salvo leggere variazioni che non comportano difformità.

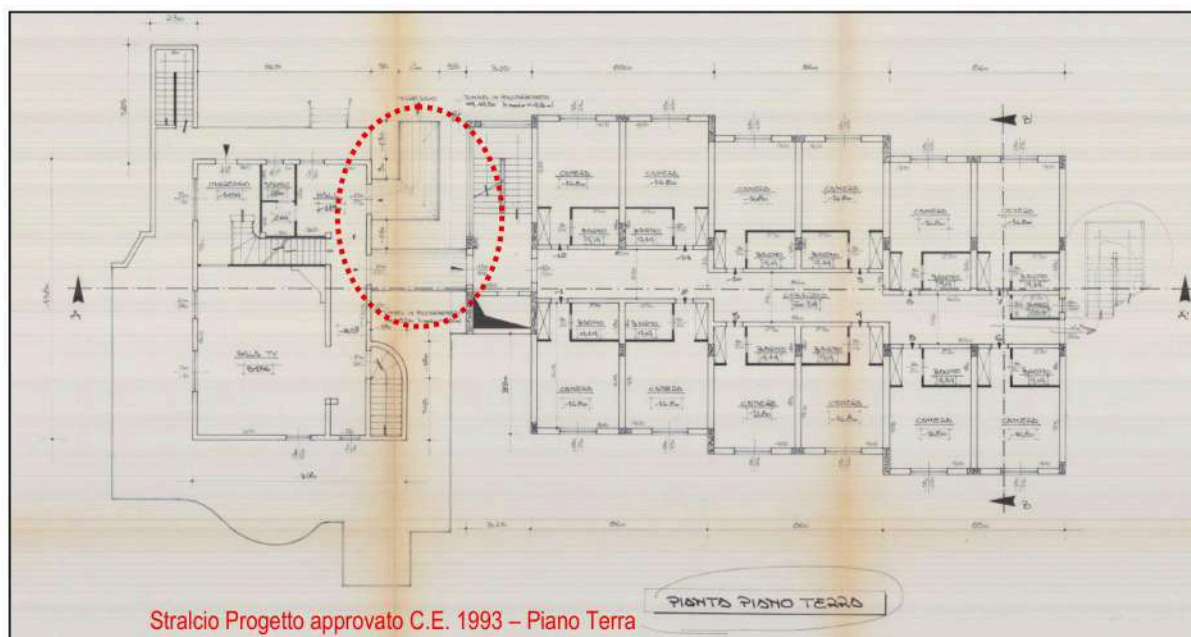
Si rileva **la non conformità al progetto approvato** per quanto concerne:

- **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.

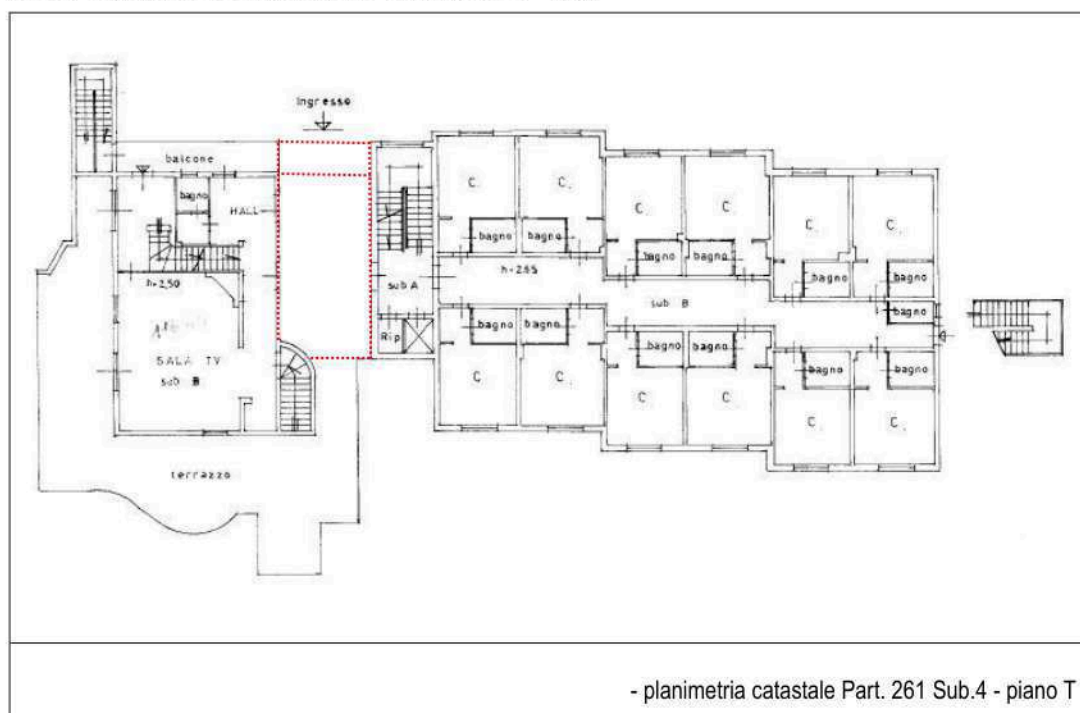
In particolare, dalla disamina del progetto approvato, il collegamento, al piano terra, tra i due corpi di fabbrica era previsto attraverso la realizzazione di tunnel in policarbonato:

- tunnel d'ingresso ad L di mq 14,50 con altezza media di 4,20 ml
- tunnel di collegamento di mq 8,50 con altezza media di 4,20 ml

In evidenza in tratteggio rosso nella planimetria successiva.

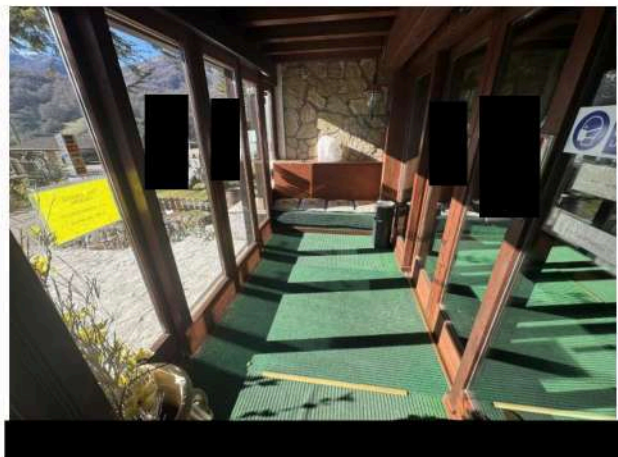


Di seguito, sulla planimetria catastale, è riportato uno schema grafico, in tratteggio rosso, dell'attuale configurazione dell'ingresso – hall.



Allo stato attuale, la zona d'ingresso - hall, di collegamento tra la villa preesistente ed il corpo di fabbrica in ampliamento, non presenta tunnel in polycarbonato ma risulta essere costituita da un unico vano (dimensioni 8,70 m x 4,70 m, altezza 2,55 m) dotato di copertura e struttura in legno, in aderenza ai due corpi di fabbrica, con infissi scorrevoli in legno e vetro.

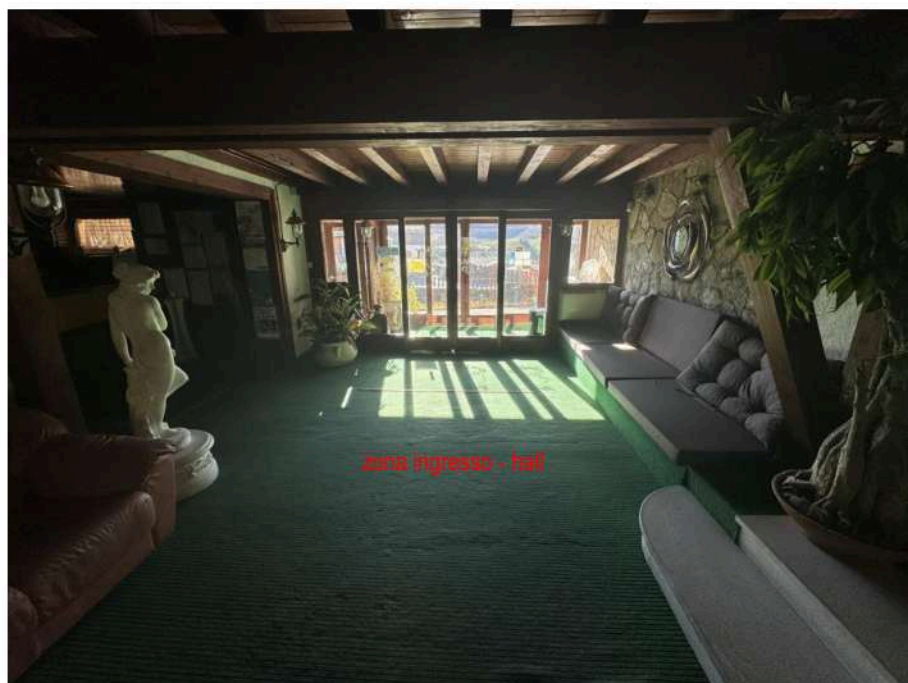
Di seguito le foto della zona d'ingresso alla data del sopralluogo



- vista dell'immobile - ingresso hotel



vista interna dell'immobile – zona ingresso - hall



vista interna dell'immobile – zona ingresso - hall

Di seguito le foto delle tettoie riscontrate alla data del sopralluogo.



vista dell'immobile – tettoia in legno sul fronte d'ingresso (zona villa preesistente)



vista dell'immobile – tettoia in legno sul fronte posteriore (zona villa preesistente)

Trattasi di difformità che non incidono sulla fruibilità dell'immobile oggetto di accertamento, tuttavia, a giudizio dello scrivente, si rende necessario il conseguimento di idoneo titolo in sanatoria con le dovute autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela paesaggistica, ambientale ed urbanistica del territorio, nonché del Servizio Genio Civile per quanto attiene agli elementi edilizi quali coperture in legno.

Per quanto non espressamente riferito nel presente paragrafo si rimanda alla documentazione fornita dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pescasseroli. Qualora nelle more del procedimento venga reperita e prodotta ulteriore documentazione tecnica, il giudizio di *Conformità urbanistico-edilizia* potrà essere rivisto dallo scrivente.

5.3.2. Conformità catastale

5.3.2.a. Visure

A seguito delle visure catastali effettuate, si rileva che, in atti dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili sono correttamente intestati alla società debitrice esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

5.3.2.b. Scheda catastale

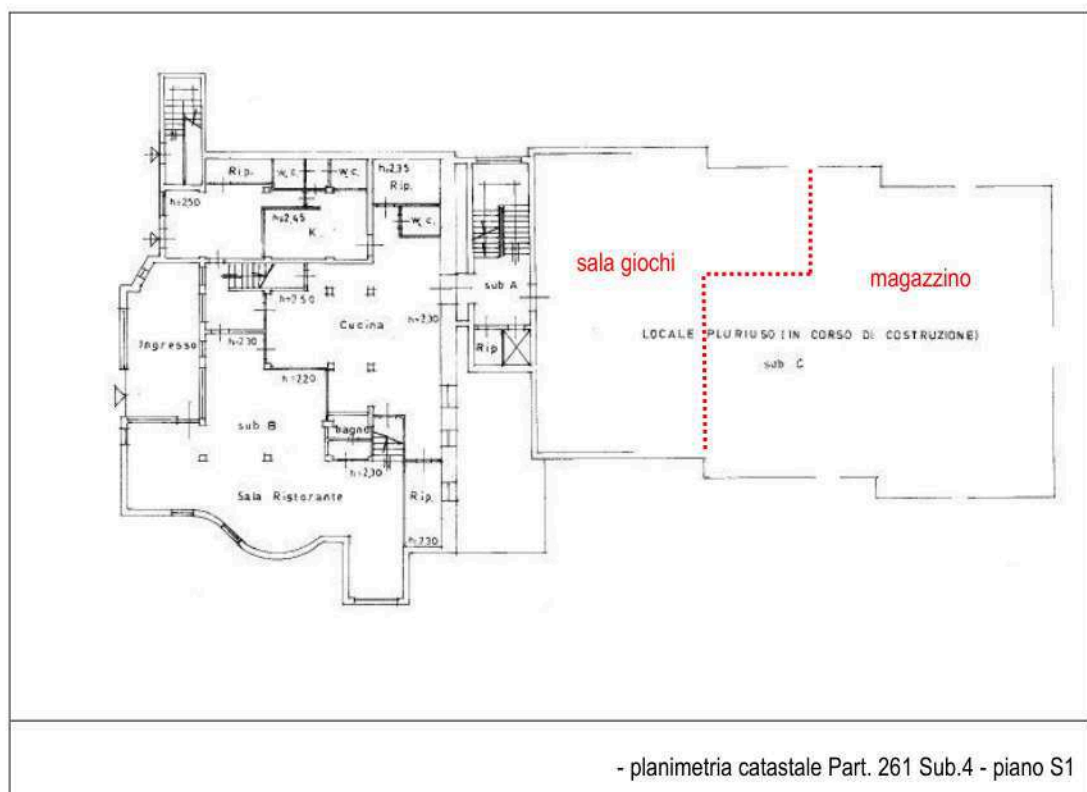
La scheda catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate è sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato dal CTU, ad eccezione delle seguenti difformità riscontrate:

- al piano terra, presenza di copertura in legno della zona d'ingresso che funge da

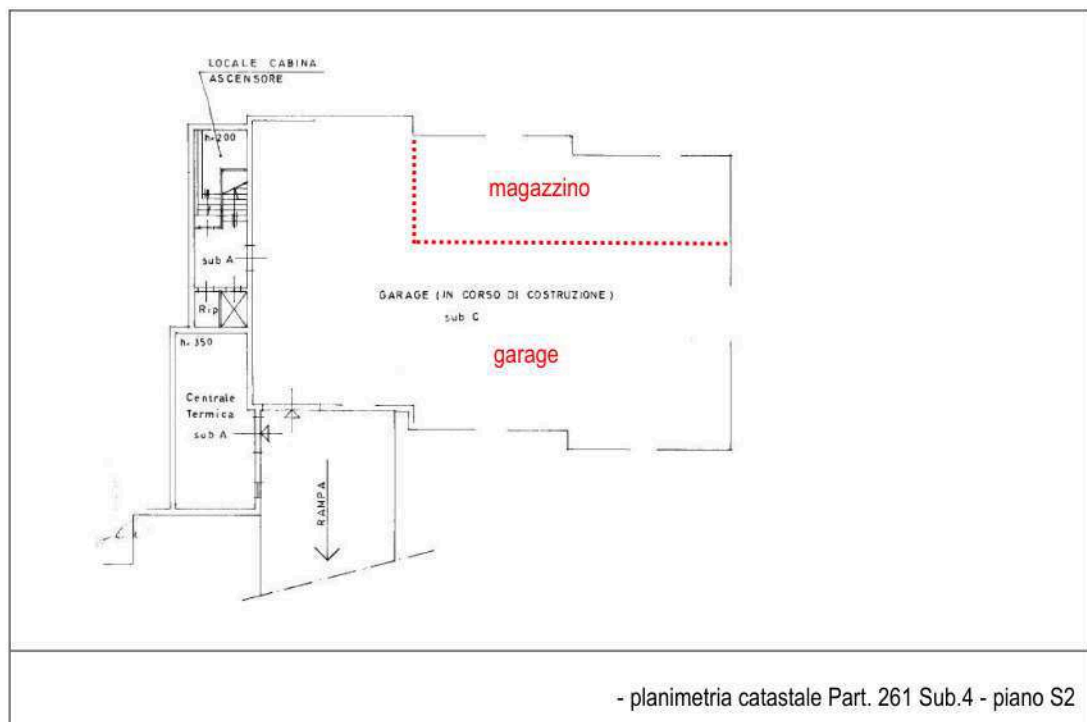
collegamento tra la villa preesistente ed il corpo di fabbrica in ampliamento (cfr. paragrafo precedente);

- al piano terra, presenza di tettoie in legno nel fronte d'ingresso e nel fronte posteriore della villa preesistente (cfr. paragrafo precedente);

- al piano S1, nella zona del corpo di fabbrica in ampliamento (F/3 in corso di costruzione), si riscontra la presenza di opere di finitura interne e tramezzi che delimitano lo spazio tra la zona destinata a sala giochi e la zona destinata a magazzino.



- al piano S2, nella zona del corpo di fabbrica in ampliamento (F/3 in corso di costruzione), si riscontra la presenza di tramezzi che delimitano lo spazio tra la zona destinata a magazzino e la zona destinata a garage.



Trattasi di difformità che non incidono sulla fruibilità dell'immobile oggetto d'accertamento; tuttavia, a giudizio dello scrivente, si rende necessario modificare i contenuti della scheda catastale, introducendo una rettifica sulla base della reale consistenza e destinazione dei luoghi.

5.4. Giudizio sulla divisibilità del bene

L'immobile risulta già diviso in due parti: il corpo di fabbrica villa preesistente e il corpo di fabbrica in ampliamento; ulteriori frazionamenti comporterebbero complesse ed onerose modifiche edilizie non compatibili con l'attuale destinazione d'uso del bene.

Lo scrivente provvederà ad effettuare la stima separata per i due corpi di fabbrica, costruiti in epoca diversa, pur riunendoli in unico lotto di vendita.

Qualora il creditore procedente, ai fini della vendita, ritenga che sia più conveniente collocare sul mercato i beni separatamente dovranno essere costituiti 2 lotti.

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1. Qualificazione energetica dell'immobile

Dagli atti reperiti risulta presente (cfr. contratto di affitto di ramo d'azienda):

- **Attestato di certificazione energetica** del 18/02/2022 a firma del geom. Sonia Colantoni: all'immobile compete la **classe energetica D**, a cui corrisponde un indice di prestazione energetica (EP) 572,14 kWh/m² anno.

7. VALUTAZIONE DEL LOTTO

7.1. Criteri di stima

La stima verrà condotta applicando il metodo *sintetico-comparativo*, che si basa sull'identificazione di un valore per metro quadrato di superficie ragguagliata (o *commerciale*), tenendo conto dei valori correnti per beni di caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) analoghe presenti sul mercato locale;

7.2. Stima con metodo *sintetico-comparativo*

7.2.a. Fonti di informazione e valore unitario di stima

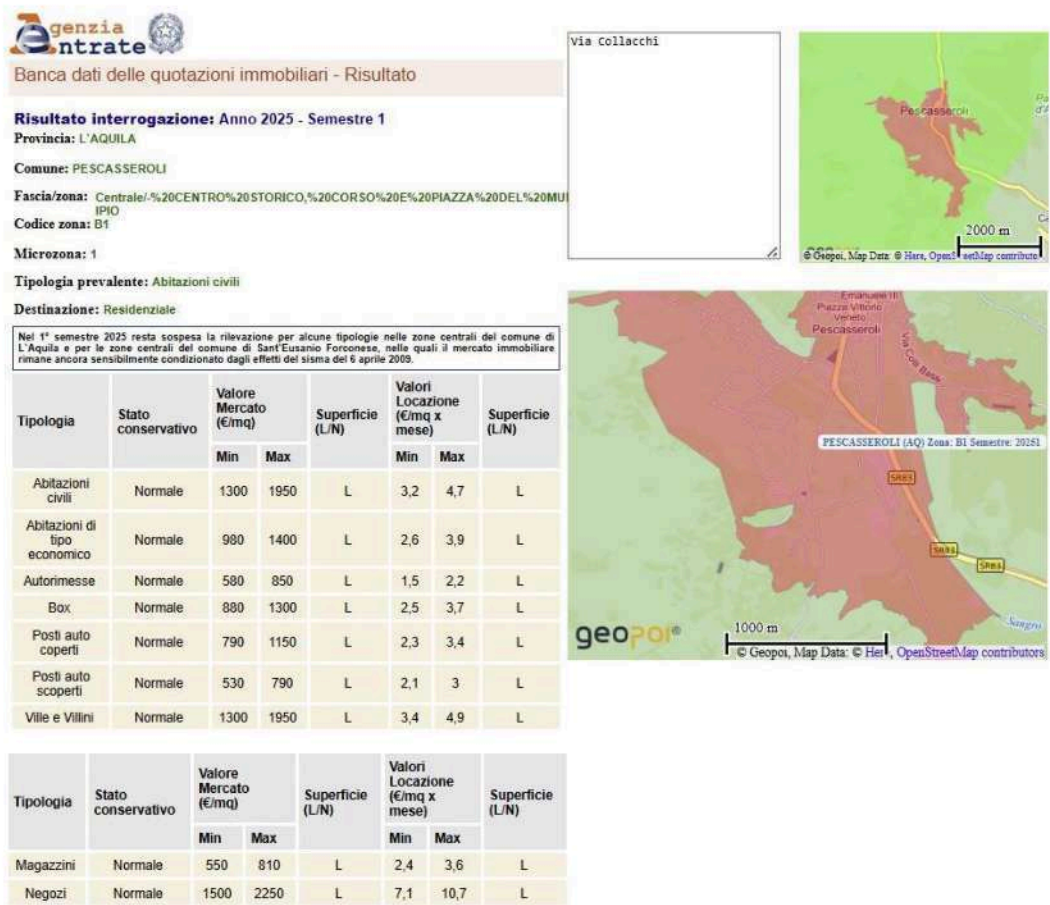
Le fonti d'informazione utilizzate per l'elaborazione di un giudizio di stima sono costituite dai prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rivisti alla luce delle offerte del mercato locale, desumibili da mediatori immobiliari e da siti web specializzati.

Alla data di redazione del presente elaborato risultano in vendita on-line, nel Comune di Pescasseroli, i seguenti immobili a destinazione turistico-ricettiva:

<i>indirizzo web</i>	<i>importo €</i>	<i>superficie m²</i>	<i>n. camere</i>	<i>indirizzo</i>
Coldwell Banker	500.000,00 (da ristrutturare)	340	---	Via Lungo Sangro
[REDACTED] real estate	2.300.000,00	1.000	36	Viale Colli dell'Oro

Tenendo conto delle caratteristiche delle due offerte, si ravvisa che la seconda, per estensione, numero di camere e finiture, sia affine all'immobile oggetto d'esame.

Sulla scorta dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Servizi per il Territorio (aggiornati al 1° semestre 2025) si evince che per la zona di Pescasseroli, in esame, i valori di mercato per metro quadrato di superficie lorda, relativi ad uno stato conservativo normale, sono i seguenti:



destinazione	valore unitario (euro/m²)	
	min	max
residenziale	1.300,00	1.950,00
commerciale	1.500,00	2.250,00

Dai valori riportati si desume il valore unitario a metro quadrato di superficie dell'immobile, che può essere stimato corrispondente a quello medio nell'intervallo di valori rilevati dall'Osservatorio Immobiliare, pari ad €/m² 1.750,00.

7.2.b. Coefficienti di correzione

Ai valori sopra definiti è necessario apportare opportune correzioni, introducendo alcuni parametri correttivi, detti *coefficienti di adeguamento*, che sintetizzano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame: si tenga conto, infatti, che i prezzi riportati sono riferiti a beni in condizioni "ordinarie" di conservazione e manutenzione. Le singole caratteristiche, che vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, sono le seguenti: *ubicazione* (a), *funzionalità* (b), *stato manutentivo* (c), *dotazione impiantistica* (d), *qualità edilizia* (e). Detto *n* il numero dei parametri, il *coefficiente di adeguamento globale* (*Cg*) sarà fornito dalla seguente espressione: $Cg = (a+b+c+d+e) - (n-1)$.

Nel caso in esame i singoli coefficienti e l'importo unitario di stima per l'immobile assume la seguente forma:

valore unitario	coefficienti					coeff. globale	valore unitario finale
€/m ²	ubicazione	funzionalità	stato manutentivo	dotazione impiantistica	qualità edilizia		€/m ²
1.750,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	1.925,00

Per il corpo di fabbrica villa preesistente, in virtù della vetustà, lo scrivente ritiene debba essere applicata una riduzione, pari al 10%, del valore unitario.

Alla luce di quanto esposto, per l'immobile oggetto di stima, si ottengono i seguenti valori unitari al mq:

<i>corpo di fabbrica</i>	<i>valore unitario (euro/m²)</i>
villa preesistente	1.732,00
ampliamento	1.925,00

Per quanto concerne il terreno costituente la corte esclusiva, si ritiene che possa essere adottato il valore unitario di 30,40 €/mq, corrispondente a quello pubblicato dal Comune di Pescasseroli nella "Tabella del valore venale delle aree edificabili 2025", in riferimento alle "Aree periurbane ad attuazione diretta condizionata".

<i>terreno</i>	<i>valore unitario (euro/m²)</i>
corte esclusiva	30,40

7.2.c. Calcolo delle superfici

Per la stima dell'immobile, delle sue pertinenze e dei locali accessori si farà riferimento ai coefficienti di riduzione del valore sulla base della destinazione.

Le superfici ragguagliate dei corpi di fabbrica sono le seguenti:

Corpo di fabbrica villa preesistente			
destinazione	superficie	coeff. riduzione	superficie ragguagliata
	m ²		m ²
piano S1			
ambienti principali	291,65	1,00	291,65
piano T			
ambienti principali	147,50	1,00	147,50
terrazzo (fino a 25 m ²)	25,00	0,30	7,50
terrazzo (oltre 25 m ²)	141,35	0,10	14,13
piano 1			
ambienti principali	87,59	1,00	87,59
balconi	18,90	0,30	5,67
piano 2 - sottotetto			
ambienti principali	43,24	1,00	43,24
TOTALE			597,28

Corpo di fabbrica ampliamento			
destinazione	superficie	coeff. riduzione	superficie ragguagliata
	m ²		m ²
piano S2			
ambienti principali	35,12	1,00	35,12
centrale termica	38,38	0,30	11,51
garage	384,51	0,30	115,29
piano S1			
ambienti principali	187,70	1,00	187,70
magazzino	231,93	0,30	69,57
piano T			
ambienti principali	349,47	1,00	349,47
piano 1			
ambienti principali	349,47	1,00	349,47
balconi	58,32	0,30	17,49
piano 2 - sottotetto			
ambienti principali	275,12	1,00	275,12
TOTALE			1.410,74

7.3. Valore di stima dell'immobile

Da quanto sopra si desume il **valore del diritto di piena proprietà** (1000/1000) sui beni oggetto di stima, come segue:

immobile	superficie (m ²)	valore unitario (€/m ²)	valore immobili (€)
Corpo di fabbrica villa preesistente	597,28	1.732,00	1.034.489,00
Corpo di fabbrica ampliamento	1.410,74	1.925,00	2.715.675,00
Corte esclusiva	6.474	30,40	196.810,00
TOTALE			3.946.973,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

7.4.1. Correttivo di stima per valutazione di una quota di proprietà - La stima è riferita ai diritti di proprietà per l'intero, pertanto il "*valore della quota*" coincide con "*la quota del valore*".

7.4.2. Altre correzioni della stima - Alla stima testé proposta vanno applicate alcune riduzioni, dovute alla necessità di immediatezza della vendita in ambito di procedura esecutiva, all'assenza di garanzia per vizi, al costo delle pratiche tecnico-amministrative ed alle altre spese che l'eventuale acquirente sarà chiamato a sostenere, segnatamente:

Alla stima testé proposta vanno applicate alcune riduzioni, dal momento che sussistono spese ed oneri che l'eventuale acquirente sarebbe chiamato a sostenere, segnatamente:

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi (15%): - € 608.574,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale: - € 10.000,00

7.4.3. Prezzo base d'asta dei diritti pari alla piena proprietà sugli immobili - Alla luce di tutto quanto sin qui riportato, lo scrivente è in grado di stabilire che il più probabile valore del diritto di piena proprietà degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è pari a

	Prezzo base d'asta (€)
	3.946.973,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi (15%)	- 592.045,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale:	- 10.000,00
TOTALE	3.344.928,00

7.4.4. Formazione LOTTI di vendita – Si ritiene che gli immobili possano essere venduti in **LOTTO UNICO** del valore pari ad

€ 3.344.928,00 (euro tremilionitrecentoquarantaquattromilanovecentoventotto/00).

7.5. Prezzo base d'asta dei diritti pari alla piena proprietà sull'immobile

Alla luce di tutto quanto sin qui riportato, lo scrivente è in grado di stabilire che il più probabile valore del diritto di piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad

€ 3.344.928,00 (euro tremilionitrecentoquarantaquattromilanovecentoventotto/00).

8. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Alla data di redazione del presente elaborato non risultano presenti on-line offerte di locazione, nel Comune di Pescasseroli, riferibili ad immobili simili.

Le fonti d'informazione utilizzate per l'elaborazione della stima saranno, quindi, costituite dai prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (aggiornati al 1° semestre 2025); si evince che per la zona di Pescasseroli, in esame, i valori di locazione per metro quadrato di superficie (cfr. tabella a pag. 37), relativi ad uno stato conservativo normale, sono i seguenti:

destinazione	valore locazione (euro/m ² x mese)	
	min	max
residenziale	3,40	4,90
commerciale	7,10	10,70

Dai valori riportati si desume il valore di locazione dell'immobile, che può essere stimato corrispondente a quello medio nell'intervallo di valori rilevati dall'*Osservatorio Immobiliare*, pari ad € /m² x mese 8,60.

Per il corpo di fabbrica villa preesistente, in virtù della vetustà, lo scrivente ritiene debba essere applicata una riduzione, pari al 10%, del valore di locazione.

Considerando un valore di locazione proporzionale anche per la corte esclusiva, si desume il valore di locazione mensile dei beni in esame, come segue:

immobile	superficie (m ²)	valore locazione (euro/m ² x mese)	valore locazione mensile (€)
Corpo di fabbrica villa preesistente	597,28	7,74	4.622,94
Corpo di fabbrica ampliamento	1.410,74	8,60	12.132,36
Corte esclusiva	6.474	0,14	906,36
TOTALE			17.661,66

Lo scrivente rileva che la domanda di locazione per immobili a vocazione turistico ricettiva, per località di montagna come Pescasseroli, risulta essere limitata nell'arco dell'anno; in particolare si ricava che i mesi interessati risultano essere sostanzialmente 6: dicembre, gennaio, febbraio, marzo, aprile, agosto.

Da quanto sopra si deduce il valore di locazione, per l'immobile, come esposto nella tabella successiva:

	valore locazione mensile (€)	n. mesi	valore locazione annuo (€)
albergo	17.661,66	6	105.969,96

Alla luce dei suddetti conteggi, lo scrivente CTU ritiene che, per l'immobile oggetto di pignoramento, risulti **congruo un canone di locazione pari ad € 106.000,00 annuali (oltre IVA).**

* * * * *

Per tutto quanto non espressamente riferito nelle presenti note si rimanda alla documentazione già versata in atti della procedura ed a quella, ulteriore, contenuta negli allegati.

Nel rassegnare la presente relazione di CTU, che si compone di n.46 pagine e di n. 7 allegati, il sottoscritto ringrazia l'Onorevole Magistrato per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sulmona, 7 marzo 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


Ing. Savino L'Erario

Elenco allegati

num. oggetto

1. Verbale di inizio delle operazioni peritali
2. Stralcio di mappa catastale
3. Visura catastale
4. Schede catastali
5. Documentazione fotografica
6. Copia della certificazione notarile (in atti della procedura)
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici di progetto

TRIBUNALE DI SULMONA

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

promossa da: *BPER Banca Spa* [REDACTED]

ALLEGATO N. 1 - Verbale delle operazioni peritali

Giudice: Dott. Luca Pelliccia

Custode: Notaio Cesira De Michele

CTU: Ing. Savino L'Erario

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare N. 49/2025

(BPER Banca Spa c/

Il giorno NOVE del mese di DICEMBRE dell'anno 2025, alle ore 12:00, presso i luoghi oggetto della procedura, siti in Pescasseroli (AQ), Via Fonte Fracassi, sono iniziate le operazioni peritali relative a detta Esecuzione.

Sono presenti, oltre al CTU, ing. Savino L'Erario, il delegato del custode giudiziario, avv. Massimo Zambelli; Sg. [redacted]

legale rappresentante della [redacted]
L'avv. NAZARIO FANNA per le debite.

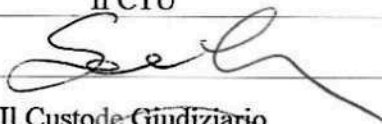
Il CTU ha effettuato rilievi fotografici e metrici, sulla base della documentazione tecnica reperita presso l'ufficio tecnico comunale ed il catasto.

L'avv. FANNA nomina come CTP il
geom. DEL PRINCIPATO TARCO

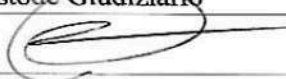
Alle ore 16,20 le operazioni peritali vengono concluse.

Letto, confermato e sottoscritto.

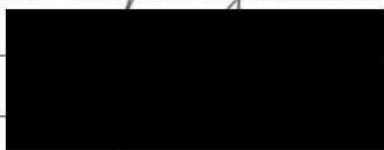
Il CTU



Il Custode Giudiziario



Gli intervenuti



TRIBUNALE DI SULMONA

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

promossa da: *BPER Banca Spa*

ALLEGATO N. 2 – Stralcio di mappa catastale

Giudice: Dott. Luca Pelliccia

Custode: Notaio Cesira De Michele

CTU: Ing. Savino L'Erario

N=-50800

E=28000

I Particella: 261



TRIBUNALE DI SULMONA

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

promossa da: *BPER Banca SpA*

ALLEGATO N. 3 – Visura catastale

Giudice: Dott. Luca Pelliccia

Custode: Notaio Cesira De Michele

CTU: Ing. Savino L'Erario

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025

Dati della richiesta	Comune di PESCASSEROLI (Codice:G484)		
	Provincia di L`AQUILA		
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 261		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/03/1993 (antecedente all'impianto meccanografico)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
					ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	29	261		-	ENTE URBANO	78 98				TIPO MAPPALE del 04/03/1993 in atti dal 23/09/1993 FUSIONE TAB 8/93 (n. 1072.1/1993)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni				di immobile: SR						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:29 Particella:269 ; Foglio:29 Particella:270 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G484 - Foglio 29 - Particella 261/

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	261		-	ENTE URBANO	30 70				Variazione del 09/12/1982 in atti dal 21/10/1984 (n. 383)
Notifica					Partita	1				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:29 Particella:263 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	261		-	FU D ACCERT	30 70				Impianto meccanografico del 02/04/1997
Notifica				Partita		1415				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/12/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 02/04/1997	

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025

Dati della richiesta	Comune di PESCASSEROLI (Codice:G484)		
	Provincia di L`AQUILA		
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 261 Sub.: 3		

Bene comune non censibile dal 20/11/2024

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	261	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2024 Pratica n. AQ0118258 in atti dal 20/11/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 118258.1/2024)	
Indirizzo		VIA DI FONTE FRACASSI n. SNC Piano T											
Notifica				Partita		A		Mod.58		-			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G484 - Foglio 29 - Particella 261

Bene comune non censibile dal 29/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	261	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/07/2014 Pratica n. AQ0150152 in atti dal 29/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56274.1/2014)
Indirizzo		VIA FONTE FRACASSI Piano T										
Notifica				Partita	A		Mod.58		-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025

Bene comune non censibile dal 01/12/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		29	261	3								COSTITUZIONE del 01/12/1992 in atti dal 15/04/1999 B.C.N.C. (n. 71.1/1992)		
Indirizzo					VIA MONTE TRANQUILLO Piano T									
Notifica							Partita		A					
Annotazioni		di studio; b.c.n.c.												

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			29	261	4			D/2				Euro 26.959,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/07/2014 Pratica n. AQ0150153 in atti dal 29/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56275.1/2014)	
Indirizzo		VIA FONTE FRACASSI Piano SI - T - 1-2												
Notifica						Partita						Mod.58	-	

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	in PESCASEROLO		(1) Proprietà I/1 fino al 03/10/2006

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2025

DATI DERIVANTI DA				Atto del 06/08/1997 Pubblico ufficiale GIOFFRE' Sede PESCASSEROLI (AQ) Repertorio n. 62420 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 2834 registrato in data 25/08/1997 - RICONGIZIONE Voltura n. 6407.1/1997 - Pratica n. 570760 in atti dal 20/09/2000			
Situazione degli intestati dal 01/12/1992							
N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]		[REDACTED]		(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/1997	
2		[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]				(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/1997	
3		[REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]		[REDACTED]		(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 06/08/1997	
DATI DERIVANTI DA				VARIAZIONE del 01/12/1992 in atti dal 15/04/1999 F.U.S. AMPL. (n. 71.1/1992)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 29 Particella 261 Subaltemo 1; Foglio 29 Particella 261 Subaltemo 2;

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.