

TRIBUNALE DI VASTO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Italo **RADOCCIA**

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 15 / 2023

Relazione Peritale

CREDITORE PROCEDENTE

INTRUM ITALY SpA

Bastioni di Porta Nuova, 19 - 20121 Milano

GROGU SPV Srl

Via V. Alfieri, 1 - 31015 Conegliano Veneto (TV)

Studio Legale Avv. Brigida **CARULLI**

Via Venezia, 4 - 65121 Pescara

DEBITORE ESECUTATO

DE SANTIS Antonino

Via S. Maria, 5 - 66022 Fossacesia (CH)

VASTO, 10 luglio 2025

Il C.T.U.

Geom. Gabriele **CELENZA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 15 / 2023

Il sottoscritto Geom. Gabriele CELENZA, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di CHIETI al n° 1264, con studio a VASTO (CH) in via dei Cascella n° 13/L, in data del 20.02.2025 è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Italo RADOCCIA CTU della Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 15/2023, con accettazione dell'incarico avvenuto il 21.02.2025

Nel provvedimento del 20.02.2025, l'Ill.mo Sig. Giudice formulava al CTU i seguenti quesiti:

- a) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'Art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'Art. 567, comma 2, c.p.c.;*
- b) *rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'Art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso Art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*
 1. *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*
 2. *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex Art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*
 3. *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*
 4. *Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

5. Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.
6. In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'Art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime.
7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
8. Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
9. Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
10. Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
11. Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
12. Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando

copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il Giudice autorizza il Perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.**

13. Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.
14. Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
15. Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.
16. Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex Art. 498 c.p.c.
17. Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.
18. Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.)

19. Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'Art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.
20. Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.
21. Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex Art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservare il termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.
22. Acquisisca, ove necessario, l'Attestato di Prestazione Energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.
23. Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'Art. 1, commi 376-379 della Legge 178/2020.

PREMESSA

Dalla disamina della documentazione relativa all'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 15/2023 è risultato un ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, depositato presso l'UNEP del Tribunale di Vasto (CH) in data 08.02.2023, dallo **[redacted]**

[redacted], con sede a Pescara in via Venezia n° 4, nell'interesse della CROGU SPV S.r.l. con sede legale in Conegliano Veneto (TV), via V. Alfieri n° 5, per essere INDIRIZIATI S.p.A. con sede a Milano, Bastioni di Porta Nuova n° 19.

Con il citato Atto, veniva sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:
Appartamento sito in Palmoli (CH), alla via S. Paolo n° 8, censito al Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa n° 22, Particella n° 282, Sub n° 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 139,44

Conseguentemente alla disamina della documentazione inerente l'E.I. n° R.G.E. 15/2023 alle ore 10,00 del 14.03.2025, lo scrivente CTU, congiuntamente al Sig. MANCINELLI Marco, in qualità di funzionario dell'IGV di Pescara, indicato come Custode Giudiziario, ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo, senza la possibilità di accedere all'interno dell'unità oggetto di pignoramento, data l'assenza della parte esecutata. In data del

07.04.2025 è stato eseguito l'accesso forzoso per effettuare tutti i rilievi metrici e fotografici necessari, alla presenza dei Carabinieri della locale Stazione.

RELAZIONE SULLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DEMANDATE DAL G.E.

A) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA DEL C.P.C.

Visionato il fascicolo telematico della Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 15/2023, nello stesso risulta depositata in data del 29.03.2023 **Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, ai sensi della Legge n° 302/1998**, a firma del Notaio Dott. Niccolò TIECCO, con sede a PERUGIA

B) RELAZIONE DI STIMA

Effettuato il sopralluogo ed i rilievi necessari del bene immobile pignorato, nel presente paragrafo il sottoscritto Perito fornisce tutte le informazioni previste dall'Art. 173 bis Disp. Att. C.P.C., avendo anche acquisito la documentazione prevista dal n° 6 del comma 1, dello stesso Art. 173 bis, procedendo con la Relazione di Stima in ordine ai punti indicati nel provvedimento e nomina CTU del 20.02.2025

- 1) Il bene immobile pignorato di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di CHIETI, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro Generale n° 4243 e Registro Particolare n° 3241 del 08.03.2023, il quale ha dato inizio alla procedura, consiste nel seguente:

Unità negoziale n° 1

Immobile n° 1

Comune di Palmoli (CH) – Catasto Fabbricati

Foglio di Mappa n°22, Particella n° 282, Sub n° 4, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), consistenza 5 vani, via S. Paolo n° 4 (ex 8)

Verificata la Nota di Trascrizione del 08.03.2023, alla "Sezione A" di questa risulta VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – ATTO GIUDIZIARIO n° di Rep. 102 del 17.02.2023, UNEP Tribunale di Vasto (CH)

A favore

[REDACTED] sede Conegliano (TV), C.F. 05197150250, relativamente all'unità
negoziabile n° 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] DE SANTIS Antonino, nato a Palmoli (CH) il 25.01.1949, C.F. DSN NNN 49A25 02900,
per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Trascrizione regolare rispetto ai titoli di proprietà

- 2) Nel presente punto 2) viene indicata la provenienza della proprietà pignorata in capo al debitore esecutato, nonché la serie continua delle trascrizioni ex Art. 2650 C.C.

L'unità immobiliare oggetto della presente Relazione di Stima è pervenuta a [REDACTED] DE
[REDACTED] SANTIS Antonino, con Dichiarazione di Successione devoluta per legge, per la quota
di 1/1, in morte di [REDACTED] ANINA Angelantonio, nato a Palmoli (CH) il 17.09.1886, C.F. [REDACTED]
[REDACTED] NNN 86P17 02900, deceduto il 17.03.1951 (Dichiarazione di Successione n° 90, Volume
605 registrato a Lanciano il 06/11/2007) Trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di
CHIETI in data 29.01.2008 al Registro Particolare n° 1578 e Registro Generale n° 2097

A favore

[REDACTED] DE SANTIS Antonino, nato a Palmoli (CH) il 25.01.1949, C.F. DSN NNN 49A25 02900, per
il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] ANINA Angelantonio, nato a Palmoli (CH) il 17.09.1886, C.F. [REDACTED] NNN 86P17 02900, per
il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Si rileva l'accettazione tacita dell'eredità, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di
CHIETI il 10.07.2024, Registro Particolare n° 10167 e Registro Generale n° 12990. Atto
giudiziario emesso dal Tribunale di Vasto, Rep. n° 400 del 06.12.2023

A favore

[REDACTED] DE SANTIS Antonino, nato a Palmoli (CH) il 25.01.1949, C.F. DSN NNN 49A25 02900, per
il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED], per
il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

3) VERIFICHE CATASTALI – L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, era costituita da due distinte unità con i seguenti identificativi:

- Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 22, Particella n° 282, Sub n° 2, categoria A/6, classe 2, vani 2,5, rendita € 32,28
- Catasto Urbano, Foglio di Mappa n° 22, Particella n° 282, Sub n° 3, categoria A/6, classe 2, vani 2, rendita € 25,82

In data 14.07.2014, presso L'Agenzia delle Entrate di CHIETI, Catasto Fabbricati, è stata presentata variazione catastale con causale "FUSIONE", pratica CH0106948, con cui sono state unificate le predette unità con l'attribuzione dei seguenti identificativi e classamento:

Foglio di Mappa n°22, Particella n° 282, Sub n° 4, categoria A/4, classe 2 (Abitazione di tipo popolare), consistenza 5 vani, via S. Paolo n° 4

Dati corrispondenti a quelli di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

4) AGGIORNAMENTO CATASTALE – In fase di sopralluogo si è avuto riscontro tra lo stato dell'unità abitativa riportata nella planimetria relativa alla richiamata variazione catastale n° CH0106948, e lo stato esistente della medesima, per cui non si è reso necessario procedere con la presentazione di nuovi atti di aggiornamento catastali.

5) ACCERTAMENTI URBANISTICI – Il fabbricato è di remota edificazione ed ubicato nel centro storico del Comune di Palmoli. A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmoli, sia a nome del **[REDACTED]**, che a nome del precedente proprietario dell'unità oggetto di pignoramento, **[REDACTED]**, non sono risultati titoli edilizi (Progetti, varianti, pratiche di condono

e altri atti autorizzativi), come da unita attestazione rilasciata dall'ente stesso ed allegata alla presente.

- 6) CONFORMITA' URBANISTICA – In assenza di pratiche edilizie e quindi di elaborati grafici presso il Comune di Palmoli, l'accertamento sulla conformità urbanistica non è stata ovviamente possibile. Tuttavia, il periodo di edificazione della costruzione medesima, può attestarsi sicuramente come antecedente al 1° settembre 1967
- 7) CENSO - LIVELLO - USO CIVICO – Da verifiche eseguite, nonché dietro istanza a mezzo PEC inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Palmoli, circa alla sussistenza di CENSO – LIVELLO – USO CIVICO sul bene colpito da pignoramento immobiliare, non sono risultati gravami sul medesimo, come da attestazione rilasciata dal Comune medesimo ed allegata alla presente.
- 8) SPESE CONDOMINIALI – Fabbricato autonomo privo di condominio
- 9) COMUNIONE DEI BENI – L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è di titolarità esclusiva del **DE SANTIS ANTONIO** in regime di separazione dei beni.
- 10) ESAME DEGLI STATI IPOTECARI (*Iscrizioni Ipotecarie e Trascrizioni Pregiudizievoli*)
 - a. **ISCRIZIONE CONTRO** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Ipoteca volontaria, Registro Generale n° 14420 e Registro Particolare n° 1414 del 01.10.2014; Pubblico Ufficiale Notaio BAFUNNO Andrea, Rep. n° 57744/20057, del 26.09.2014, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 10 anni, per € 108.000,00 di cui € 54.000,00 per capitale.

Immobile – Comune di Palmoli (CH), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa n° 22, Particella n° 282, Sub n° 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, via S. Paolo n° 4 (Abitazione di tipo popolare)

A favore

Creditore ipotecario BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI, C.F. 00078240421, con sede a Jesi (AN), domicilio ipotecario eletto a Jesi (AN), via don A. Battistoni n° 4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

Debitore ipotecario **DE SANTIS Antonino, nato a Palmoli (CH) il 25.01.1949, C.F. DSN NNN 49A25 G2900**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

- b. **TRASCRIZIONE CONTRO** Conservatoria dei RR.II. di CHIETI, Atto esecutivo o cautelare Registro Generale n° 4243 e Registro Particolare n° 3241 del 08.03.2023; Pubblico Ufficiale UNEP del Tribunale di Vasto (CH), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili; Atto Giudiziario Rep. n° 102 del 17.02.223

Immobile – Comune di Palmoli (CH), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa n° 22, Particella n° 282, Sub n° 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, via S. Paolo n° 4 (Abitazione di tipo popolare)

A favore

CROCU SPV S.r.l. sede Conegliano (TV), C.F. 0519151160, debitore ipotecario BIERO ARC REAL ESATE PER CONTO AVV. BRIGIDA CARLUCCI VIA OLIVETTO N° 12 - 20123 MILANO, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro

DE SANTIS Antonino, nato a Palmoli (CH) il 25.01.1949, C.F. DSN NNN 49A25 G2900, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- 11) OCCUPAZIONE – Immobile risultato libero al momento del sopralluogo (Non abitabile)
- 12) LOCAZIONI – Dalla ricerca effettuata attraverso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Territoriale di Vasto (CH), non sono risultati registrati contratti di locazione relativamente all'immobile pignorato
- 13) PLURATITA' DI BENI / FORMAZIONE DEI LOTTI – LOTTO UNICO

Il Pignoramento Immobiliare riguarda un solo bene immobile, non divisibile in natura.

LOTTO *	Dati catastali	Consistenza catastale
Abitazione di tipo popolare Via S. Paolo, vico 4, n° 4 Piano T – 1 – 2	Foglio di Mappa n° 22 Particella n° 282 Sub n° 4 (Ex 2 – 3)	Vani 5 Rendita € 139,44
* Iscrizioni Ipotecarie: Punto 10) Paragrafo a) Relazione di Stima		

14) **VALORE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO** – Per la valutazione del descritto bene immobile è stata anzitutto consultata la Banca Dati OMI attraverso il sito dell’Agenzia delle Entrate; sul Comune di Palmoli è inserita la tipologia di “Abitazione di tipo economico”, più prossima a quella mancante di “Abitazione di tipo popolare” (Non più utilizzabile) a cui viene attribuito un valore di mercato minimo di € 370,00/Mq e massimo di € 550,00/Mq, considerato uno stato conservativo di normalità degli immobili. Di conseguenza sono state effettuate alcune indagini di mercato sia nel Comune di Palmoli, sia nei Comuni limitrofi, considerate le diverse proposte di vendite da parte di privati, su immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche all’unità oggetto di valutazione. Ciò premesso, per la stima si è ritenuto di procedere con il metodo *Sintetico – Comparativo*. Fatte, pertanto, le opportune aggiunte e detrazioni per portare il bene stesso al più probabile valore di mercato, tenuto conto, quindi, di tutti quegli elementi fondamentali e necessari per giungere ad una corretta stima dell’immobile, tra i quali principalmente: *il Comune nel quale ricade, facente parte della comunità montana “Medio Vastese”, con una popolazione di circa 850 abitanti, distante circa 40 Km dal Comune di Vasto; l’epoca della edificazione, assai remota; l’ubicazione all’interno del centro storico; lo stato inagibile dell’immobile, dovuta all’assenza di manutenzione generale*, si ritiene di poter applicare al fabbricato un **Valore di € 180,00 / Mq**

Bene immobile	Sup. Lorda / Comm.le	€ / Mq.	Valore
ABITAZIONE	Mq 160,00	180,00	€ 28.800,00
(Ventottomilaottocento /00)			

- 15) RILIEVI FOTOGRAFICI – Allegati a “DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA”
- 16) NOTIFICA CREDITORI ISCRITTI EX ART. 498 C.P.C. – Verificata la documentazione di cui al fascicolo telematico, non sono risultate notifiche ai sensi dell’Art. 498 del C.P.C.
- 17) SCHEDA – Allegata a “SCHEDA DEL LOTTO”
- 18) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

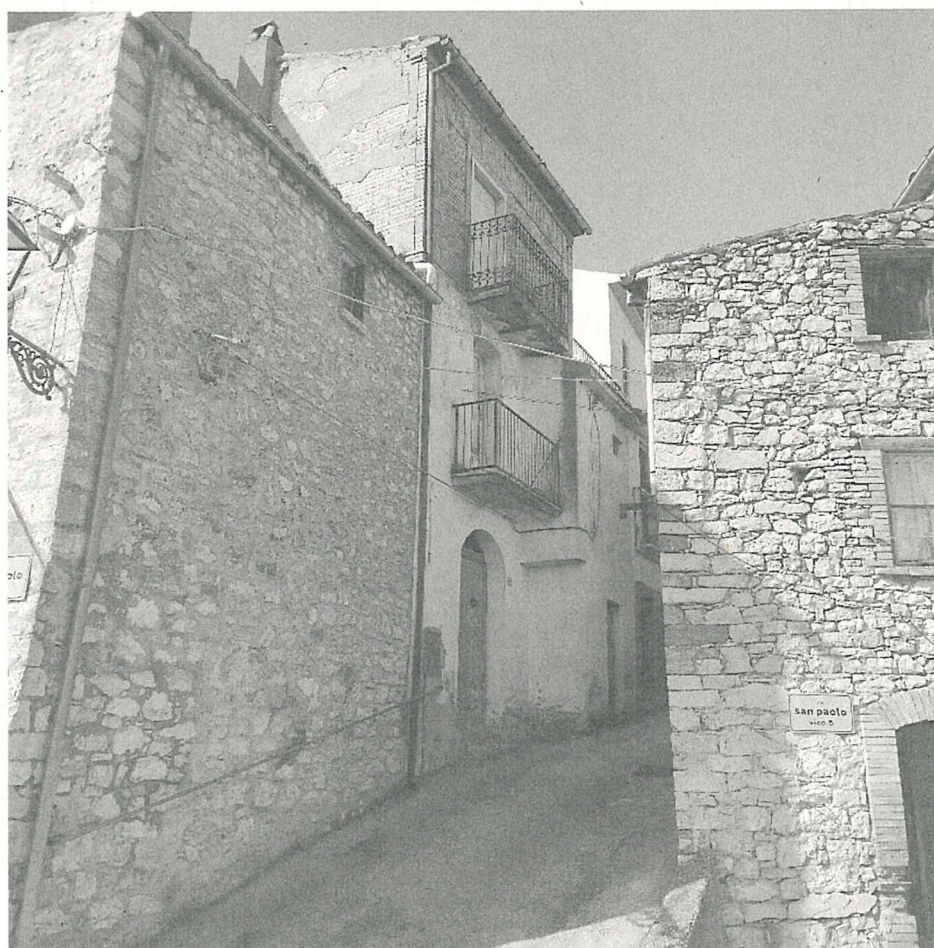


Foto n° 1 di 5 – Vista esterna del fabbricato
(Affaccio su via S. Paolo, Vico 4)



Foto n° 2 di 5 – Ingresso del fabbricato (Via S. Paolo, Vico 4, civico 4)



Foto n° 3 di 5 – Vista interna Piano Terra

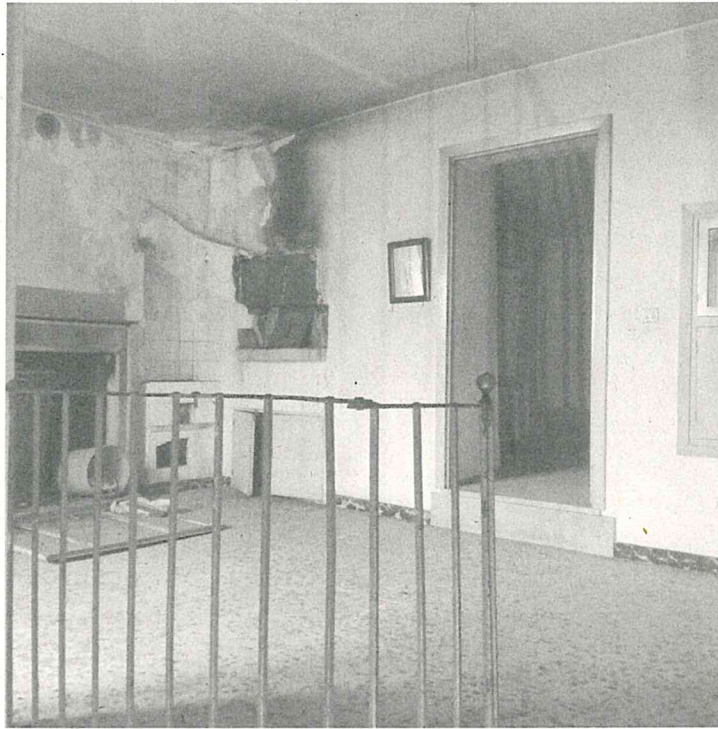


Foto n° 4 di 5 – Vista interna Piano Primo



Foto n° 5 di 5 – Vista interna Piano Secondo

19) Attestato di Prestazione Energetica – Ad integrazione.

Viene unita alla presente **Relazione Descrittiva e di Stima** la seguente documentazione:

- 1) *Esito accesso agli atti Comune di Palmoli (Ufficio Tecnico)*
- 2) *Esito accesso agli atti Comune di Palmoli (Censo, Livello, Uso Civico)*

Congedo Consulente Tecnico

Il sottoscritto Consulente Tecnico ritiene di aver in modo esaustivo assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento ritenesse necessario.

VASTO, 10 luglio 2025

Il C.T.U.
Geom. Gabriele **CELENZA**



Comune di Palmoli

Provincia di Chieti
Regione Abruzzo
Tel. 0873955121 - Via Vittorio Veneto n. 1 - CAP 66050 Palmoli (Ch) C.F./Piva 00253650691

e-mail: _____ pec: _____

Protocollo n. 3381 del 27/06/2027

Spett.le **Gabriele CELENZA**
Via Della CASCELLA n. 13
66054 VASTO (Ch)
PEC gabriele.celenza@geopec.it

OGGETTO: Riscontro alla richiesta di accesso documentale pervenuta in data 23/06/2025 - Prot. n. 3157 - Fabbricato di proprietà del sig.

Il sottoscritto Geom. Maurizio ANTONINI, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Palmoli,

PREMESSO CHE

in data 23/06/2025 è pervenuta, al protocollo comunale con il n. 3157, una richiesta di accesso documentale volta ad acquisire copia di progetti, varianti o pratiche di condono edilizio relativi al fabbricato sito in Via San Paolo n. 4, posto tra Vicolo 3 e Vicolo 5, di proprietà del sig.

VISTO CHE

il suddetto immobile risulta censito al Catasto Urbano al Foglio 22, particella 282, subalterno 4;

PRECISATO CHE il fabbricato in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Palmoli ed è di remota costruzione, risalente presumibilmente a epoche in cui non era vigente l'obbligo di rilascio di specifici titoli edilizi;

EFFETTUATE le opportune ricerche e verifiche presso gli archivi comunali;

COMUNICA

che agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palmoli non risultano presenti titoli edilizi (progetti, varianti, pratiche di condono o altri atti autorizzativi) riferiti al fabbricato in oggetto, Palmoli, li 27/06/ 2025.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Maurizio ANTONINI



MAURIZIO ANTONINI
27/06/2025 18:17:24 UTC + 0200



Comune di Palmoli

Provincia di Chieti
Regione Abruzzo
Tel. 0873.955121 - Via Vittorio Veneto n. 4 - CAP 66050 Palmoli (Ch) C.F./P.Iva 00253650691
<https://www.comune.palmoli.ch.it>
e-mail: comunedipalmoli@alice.it pec: comune.palmoli@pec.it

Protocollo n. 3382 del 27/06/2027

Spett.le **Gabriele CELENZA**
Via Della CASCELLA n. 13
66054 VASTO (Ch)
PEC gabriele.celenza@geopec.it

OGGETTO: Richiesta di verifica sussistenza di censo - livello - uso civico
Riscontro alla nota pervenuta al protocollo comunale in data 16/06/2025 al n. 3111

Il sottoscritto Geom. Maurizio ANTONINI, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Palmoli,

PREMESSO CHE

in data 16/06/2025 è pervenuta al protocollo comunale, con il n. 3111, una richiesta finalizzata alla verifica della sussistenza di eventuali censi, livelli o usi civici gravanti sulla particella identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palmoli - Foglio 22, particella n. 282;

VISTA la determinazione n. DH/207/USI CIVICI del 03/04/2012, adottata dalla Regione Abruzzo - Direzione Agricoltura, Ufficio Demaniale Civico ed Armentizio, con la quale è stata approvata la verifica demaniale del Comune di Palmoli ai sensi della normativa vigente in materia di usi civici;

EFFETTUATE le opportune ricerche e verifiche presso gli archivi comunali;

COMUNICA

che la particella sopra indicata non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

Palmoli, lì 27/06/2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Geom. Maurizio ANTONINI



MAURIZIO ANTONINI
27/06/2025 18:27:27 UTC + 0200