



GEOM. GIANLUCA COCCO

PROGETTAZIONE PREVENZIONE INCENDI TOPOGRAFIA SICUREZZA LAVORO PERIZIE E STIME
RILIEVI STRUMENTALI CATASTO CERTIFICAZIONE ENERGETICA PREVENZIONE SISMICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione imm.re n.: **73/2022 RGE**

Creditore Procedente: [REDACTED]
[REDACTED]

Creditore Interventuto: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Terzo: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Mariateresa DI RICO**

Giudice Esecutore: **Dott. Attilio SIMONELLI**

RELAZIONE PERITALE
RIPARTIZIONE DEI BENI RESIDUI IN LOTTI
AGGIORNAMENTO

Chieti li 29/01/2026

 Il CTU
Geom. Gianluca Cocco



PREMESSA

Il sottoscritto CTU Geom. Gianluca Cocco, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel corso dell'udienza del 27/01/2026, nel cui verbale venivano concessi *"...termini di giorni 7 all'esperto estimatore per procedere, concordemente alle indicazioni del delegato, all'aggiornamento della relazione di stima;"*, con la precisazione che il valore dei beni dovesse essere aggiornato in ragione delle migliorie intervenute, redige la presente relazione integrativa.

Occorre sottolineare che l'unico lotto interessato da migliorie risulta essere il **Lotto n. 1**, in considerazione dei recenti lavori di **impermeabilizzazione** eseguiti sul **lastrico solare** che costituisce parte integrante del lotto stesso.

Si precisa, inoltre, che Il valore di stima del Lotto n. 1, che nella presente relazione viene confermato, risulta già rideterminato con relazione di CTU del 26/11/2025, regolarmente depositata agli atti del procedimento. La presente integrazione, pertanto, è finalizzata unicamente all'aggiornamento della descrizione dei Lotti 1 e 5, come emerso in sede di udienza, da indicare nell'avviso di vendita, al fine di individuarne e meglio esplicitarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utili ai fini della vendita.

A completezza della presente relazione, e per un quadro esaustivo completo dei Lotti residui, si è ritenuto opportuno includere nuovamente anche la descrizione dettagliata del Lotto 6 unitamente agli allegati aggiornati.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

Il criterio di formazione dei lotti **resta confermato** in linea con quanto esposto nelle **Relazioni Peritali dello scrivente del 25/02/2025 e 26/11/2025 con integrazione del 04/12/2025**. Tale ripartizione appare la più funzionale, garantendo un'ottimizzazione di costi e tempi; i lotti così definiti risultano, infatti, maggiormente appetibili sul mercato.

Per le considerazioni sopra espresse, dunque, si riportano di seguito le descrizioni dei Lotti residui integrate delle informazioni necessarie a definire lo stato dei luoghi con l'indicazione dei valori di vendita, il tutto sulla scorta della perizia del 28/11/2022 redatta dal precedente ctu esperto estimatore. Dette descrizioni sono da riportare nella emananda ordinanza di vendita.

LOTTO N. 1

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179/181

Quota pari all'intero della piena proprietà di: **laboratorio artigianale** al civico 181 (**sub 10 e 11**) di circa mq. 645,00 con annessa e pertinenziale corte esclusiva di mq. 472,00 posto al piano terra, composto da due uffici, due bagni oltre ad un locale ripostiglio, confinante con Strada Statale Tiburtina -Via Aldo Moro - corte comune sub 12-sub 16 (a confine anche con il vano scala comune sub 17) salvo se altri.

Al sub 10 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti al foglio di mappa n. 10, particella catastale n. 174 subalterni 12 e 16; Al sub 11 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sul bene comune non censibile distinto al foglio di mappa n. 10, particella catastale n. 174 subalterno 12; **lastrico solare** al civico 179 (**sub 8**) posto al piano primo della consistenza di mq. 477,10, posto in copertura di una parte del laboratorio artigianale sottostante, confinante con altra porzione di fabbricato di altra ditta (sub 4), gradinata interna comune (sub 17) e corte comune (sub 16), salvo se altri. In adiacenza al lastrico solare è presente un vano pertinenziale (con stesso sub 8), caratterizzato da un lato aperto e accessibile esclusivamente dal medesimo lastrico solare, sul quale prospettano tre vedute (finestre) di un appartamento facente parte di altro lotto. Il lastrico solare è stato oggetto di lavori di impermeabilizzazione per il ripristino funzionale del bene medesimo. Al sub 8 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti al foglio di mappa n. 10, particella catastale n. 174 subalterni 16 e 17; **tettoia metallica** al civico 179 (**sub 15**) posta al piano terra della consistenza di circa mq. 123,00 **da demolire**, l'area sarà destinata a posto auto scoperto, confinante con corte comune (sub 12), particelle 1054, e 5565. Al sub 15 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sul bene comune non censibile distinto al foglio di mappa n. 10, particella catastale n. 174 subalterno 12.

Per i beni di cui al presente Lotto 1 sono state riscontrate difformità edilizie alcune delle quali regolarizzabili a mezzo sanatorie. Attualmente il laboratorio risulta occupato con regolare contratto di locazione. Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti, desumibile dalle visure catastali, il cespite è riportato come di seguito:

Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati siti nel Comune di San Giovanni Teatino

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo catastale	Indirizzo di fatto	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	174	10	Via Aldo Moro, 255	Via Aldo Moro, 181	D/8			€ 1'983,00
10	174	11	Via Aldo Moro, 255	Via Aldo Moro, 181	D/8			€ 2'019,00
10	174	8	Via Aldo Moro, 155	Via Aldo Moro, 179	F/5		447 mq	
10	174	15	Via Aldo Moro, 155	Via Aldo Moro, 179	C/7	U	123 mq (PT)	€ 76,23

VALORE DEL LOTTO 1 = € 478'192,00 (quattrocentosettantottomilacentonovantadue/00)

LOTTO N. 5

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

Piena proprietà per l'intero di: **appartamento ad uso abitazione** al civico 179 (**sub 4**) posto al primo ed ultimo piano, della superficie commerciale di mq. 106,45 composto da ingresso soggiorno angolo cucina, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e balcone, confinante con un vano pertinenziale di altra ditta (sub 8) facente parte di altro lotto, caratterizzato da un lato aperto e accessibile esclusivamente dal lastrico solare (sub 8), nel quale affaccia direttamente un prospetto dell'appartamento che presenta tre vedute (finestre). L'appartamento confina inoltre, con porzione di fabbricato di altra ditta (sub 3), gradinata interna comune (sub 17) e corte comune (sub 16), salvo se altri. Al sub 4 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti al foglio di mappa n. 10, particella catastale n. 174 subalterni 12, 16 e 17; **lastrico solare (sub 9)** posto al piano secondo della consistenza commerciale di mq. 286,00 avente funzione di tetto di copertura di un edificio sito in San Giovanni Teatino alla Via Aldo Moro n. 179 confinante con gradinata interna comune (sub 17) altra ditta e corte comune, salvo se altri. Al sub 9 sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti al foglio di mappa n. 10, particella catastale n. 174 subalterni 16 e 17.

Per i beni di cui al presente Lotto 5 sono state riscontrate difformità edilizie regolarizzabili a mezzo sanatorie.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti, desumibile dalle visure catastali, il cespite è riportato come di seguito:

Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati siti nel Comune di San Giovanni Teatino

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo catastale	Indirizzo di fatto	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	174	4	Via Aldo Moro, 255	Via Aldo Moro, 179	A/2	1	5 vani (1P)	€ 464,81
10	174	9	Via Aldo Moro, 255	Via Aldo Moro, 179	F/5		196 mq	

VALORE DEL LOTTO 5 = € 118'327,50 (centodiciottomilatrecentoventisette/50)

LOTTO N. 6

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Salara

Piena proprietà per l'intero su due appezzamenti di terreni, ubicati alla Via Salara del Comune di San Giovanni Teatino, formanti unico corpo, estesi complessivamente in circa mq. 9.505,00, confinate con le particelle 4051-293-4007- 247-248-233-231-241-234. Il Lotto viene venduto a corpo e non a misura.

- Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia 'di Chieti, desumibile dalle visure catastali, il cespite è riportato come di seguito:

Agenzia del Territorio - Catasto Terreni siti nel Comune di San 'Giovanni Teatino

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
3	72	Seminativo	01	8'780 mq	63,48	47,61
3	148	Seminativo	01	725 mq	5,24	3,93

VALORE DEL LOTTO 6 = € 134'446,30 (centotrentaquattromilaquattrocentoquarantasei/30)

Tanto il sottoscritto ctu rimette a seguito di quanto disposto dal G.E..

Chieti li 29/01/2026

Il ctu
Geom. Gianluca Cocco



Allegati:

- 1) Planimetria dimostrativa della ripartizione in lotti agg. al 29/01/2026;
- 2) Elenco subalterni in corso di validità;
- 3) Fotografie dimostrativa vedute (finestre su vano pertinenziale).

RIPARTIZIONE LOTTI al 29/01/2026

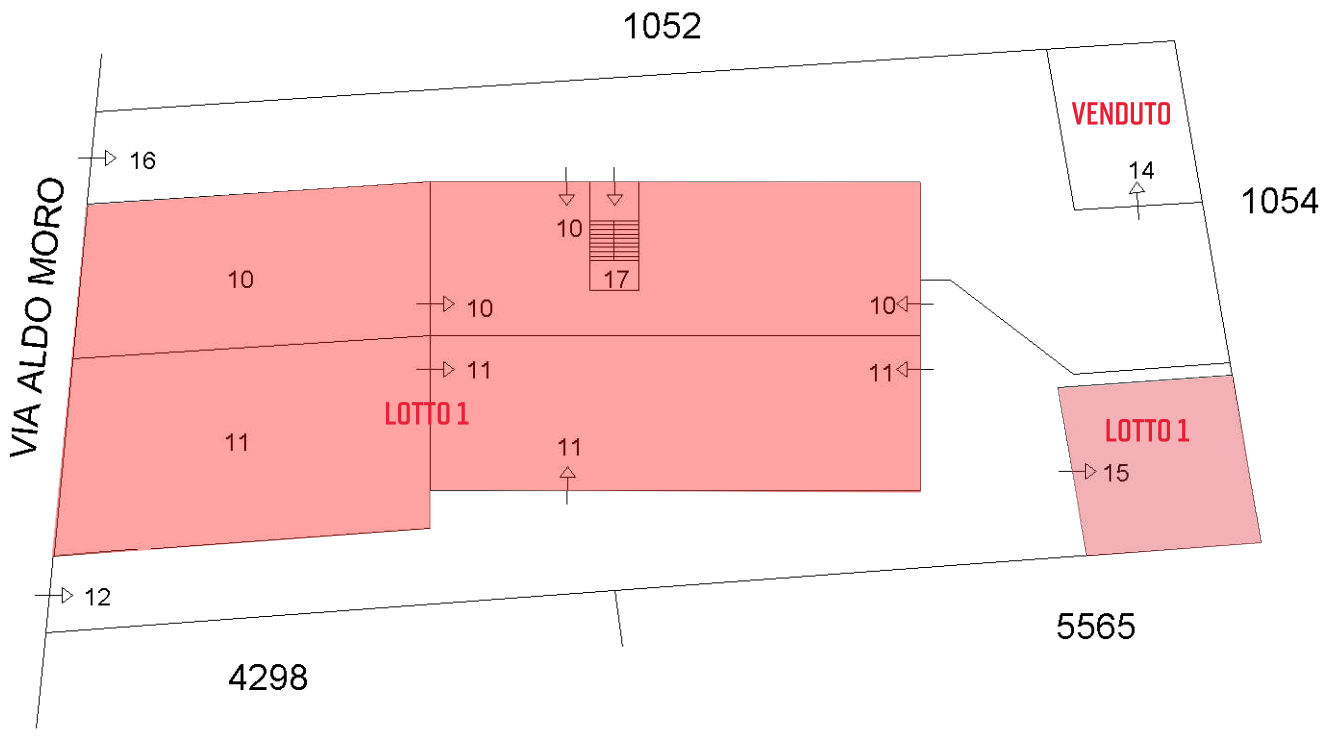
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti**

ALLEGATO 1

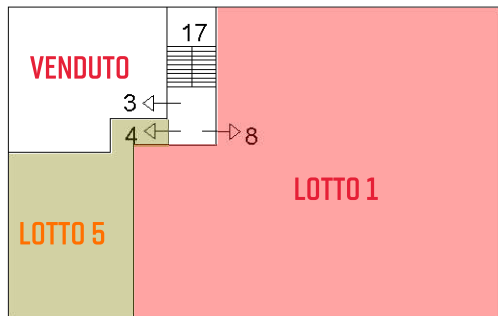
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Cocco Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Chieti N. 01193

Comune di San Giovanni Teatino Protocollo n. CH0147292 del 23/10/2025
Sezione: Foglio: 10 Particella: 174 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

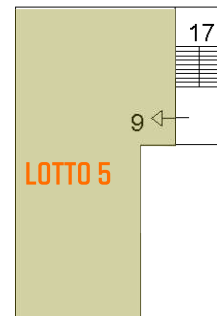
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

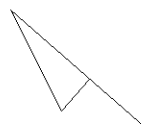


PIANO SECONDO



LOTTO 1 - € 478'192,00
 LOTTO 5 - € 118'327,50

NORD



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di SAN GIOVANNI TEATINO(D690) - < Foglio 10 Particella 174 >

Ultima planimetria in atti

 **LOTTO 6 - € 133'446,30**



Direzione Provinciale di Chieti
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 26/11/2025
 Ora: 16:30:24
 Numero Pratica: T337463
 Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SAN GIOVANNI TEATINO	Sezione	Foglio 10	Particella 174	Tipo mappale	del:
--------------------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via aldo moro	155	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via aldo moro	155	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via aldo moro	155	1			LASTRICO SOLARE
9	via aldo moro	155	2			LASTRICO SOLARE
10	via aldo moro	155	T			D/8
11	via aldo moro	155	T			D/8
12	via aldo moro	155	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUB 4-10-11-15.
13						SOPPRESSO
14	via aldo moro	155	T			TETTOIA APERTA
15	via aldo moro	155	T			TETTOIA APERTA
16	via aldo moro	155	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUB 3-4-8-9-10-14.
17	via aldo moro	155	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) COMUNE AI SUB 3-4-8-9

ALLEGATO 3

