



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:



Creditore Interventuto:



Terzo:



Debitori:



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

Giudice Esecutore: **Dott. Francesco TURCO**

RELAZIONE PERITALE
NUOVA RIPARTIZIONE DEI BENI RESIDUI IN LOTTI

Chieti lì 25/02/2025

IL CTU
Geom. Gianluca Cocco



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Gianluca Cocco, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n° 1193, con studio tecnico in Chieti via F. Quarantotti 130, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Chieti-Esecuzioni Immobiliari, nominato il 20/03/2024 dal Giudice Esecutore Dott. Francesco Turco seguito da accettazione di incarico e giuramento del 27/03/2024, **nell'udienza del 15/11/2024 ha ricevuto mandato "...affinché, previa interlocuzione col Custode, individui la migliore ripartizione dei beni residui da accorpare nei lotti."**

Con lo scopo di individuare la migliore distribuzione dei beni residui in Lotti, lo scrivente ctu, sentito il Custode, ha ritenuto opportuno temporeggiare al fine di raccogliere tutte le informazioni necessarie al completamento del mandato del G.E., anche e soprattutto a seguito degli interventi nella presente procedura di [REDACTED] e di [REDACTED] quali Cessionarie del credito vantato dalla [REDACTED]

CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

[REDACTED] con e-mail del 09/12/2024 indirizzata al Custode manifesta l'interesse *"...all'accorpamento dei Lotti 4 e 5 al Lotto 1, in quanto sembra la soluzione migliore a garantire la vendita degli stessi."*

Con successiva e-mail del 06/02/2025 trasmessa al Custode, [REDACTED] ritiene che *"...la vendita dei Lotti restanti in unico grande Lotto permetterebbe un vantaggio per la procedura in termini di tempi e costi di conclusione delle vendite, tenuto conto che la vendita a se stante dei due lastrici solari potrebbe non essere appetibile per dei potenziali acquirenti."* Nella medesima e-mail evidenziava anche *"...di essere dell'avviso di procedere ai lavori relativi al Lotto 4, ma senza dovere procedere anche alla realizzazione del massetto di cemento, in quanto la realizzazione di una guaina impermeabilizzante eseguita a regola d'arte è idonea a garantire per anni da infiltrazioni di acque piovane, e quindi la realizzazione di un massetto costituirebbe una vera e propria miglioria all'immobile."*

In considerazione dei pareri espressi da parte creditrice, lo scrivente ctu non ritiene assolutamente opportuno riunire in un unico grande Lotto i beni residui per le motivazioni di seguito indicate:

1. In prima analisi i lotti residui hanno tre distinte destinazioni: commerciale, residenziale e fondiaria (terreno). Ciò sta a significare che, per assurdo, se detti beni costituissero un unico grande Lotto, ne consegue una ridotta cerchia di potenziali acquirenti poiché sarebbero "costretti" ad acquisire anche la proprietà di altri beni a loro non allettanti o non necessari, oltre che imporre un esborso economico maggiore. Ciò sta a significare, per esempio, che se un potenziale acquirente è attratto al solo

acquisto del locale commerciale e non anche all'appartamento e ai lastrici solari, è più propenso a rinunciare all'offerta di acquisto, non fosse altro per non avere in proprietà altri beni che comporterebbero anche un esborso maggiore di tassazioni future. D'altronde, se il soggetto è interessato all'acquisto di tutti i beni residui, in caso di più Lotti ha sempre la possibilità di formulare la propria offerta per ogni singolo Lotto e, quindi, per la totalità dei beni residui. Con l'impostazione di un unico grande lotto, viceversa, si pongono evidenti limiti di mercato. Un unico grande Lotto, in sintesi, genera una bassa appetibilità sul mercato immobiliare.

2. Per i beni residui di cui al presente procedimento esecutivo è dunque necessario ridefinire una ripartizione dei medesimi in **Lotti ragionevolmente e logicamente collocabili sul mercato immobiliare, proprio nell'interesse della parte creditrice ed a vantaggio della procedura in termini di costi e, soprattutto, di tempi di conclusione delle vendite.** Per fare ciò lo scrivente ctu terrà conto della destinazione d'uso di ogni bene residuo e del loro effettivo utilizzo che se ne può fare. E' palese, infatti, che gli attuali Lotti 4 e 5 (lastrici solari) venduti singolarmente non sono assolutamente appetibili sul mercato e, presi singolarmente, non hanno ragione di utilizzo pratico.
3. Nella ridefinizione dei Lotti, pertanto, il ctu accorperà i beni tenendo conto anche della funzione accessoria che taluni beni possano averne su altri. Ne consegue che l'attuale **Lotto 1** viene completamente **rideterminato** escludendo l'appartamento al piano primo (sub 4) e accorpendo, per logica di cose, il Lotto 4 lastrico solare (sub 8) che funge da parziale copertura al locale commerciale sottostante (sub 10 e 11), e la tettoia (sub 15) che sono già parte del medesimo Lotto 1. Così rideterminato il nuovo Lotto 5 è composto, appunto, da locale commerciale al piano terra con beni accessori quali lastrico solare al piano secondo (copertura) e tettoia al piano terra. Conseguentemente viene **ridefinito anche il Lotto 5** (lastrico solare al piano secondo) al quale viene accorpato l'appartamento al piano primo (sub 4) che è immediatamente sottostante al lastrico solare. Così rideterminato il nuovo Lotto 5 è composto, appunto, da una unità abitativa al piano primo con bene accessorio lastrico solare al piano secondo. **Il Lotto 6**, essendo un terreno, **rimane della sua composizione originaria.**

NUOVA RIPARTIZIONE DEI BENI RESIDUI IN LOTTI

Per le motivazioni sopra espresse, il ctu riassume di seguito la nuova ripartizione dei beni residui in Lotti con descrizione dettagliata dei beni da riportare nella emananda ordinanza di vendita, ritenendo tale ripartizione la più sensata nell'interesse della parte creditrice ed a vantaggio della procedura in termini di costi e, soprattutto, di tempi di conclusione delle vendite:

LOTTO N. 1

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

Quota pari all'intero della piena proprietà di: **laboratorio artigianale** (sun 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; **lastrico solare** (sub 8) posto al piano primo della consistenza di mq. 463,00, posto in copertura di una parte del laboratorio artigianale sottostante, confinante con altra porzione di fabbricato della altra ditta, gradinata interna comune (sub 17) e corte comune (sub 16), salvo se altri; **tettoia** (sub 15) metallica posta al piano terra della consistenza di circa mq. 123,00 da demolire, l'aera sarà destinata a posto auto scoperto, confinante con corte comune (sub 16), particelle 1054, e 5565.

Per i beni di cui al presente Lotto 1 sono state riscontrate difformità edilizie regolarizzabili a mezzo sanatorie.

Attualmente il laboratorio risulta occupato con regolare contratto scadenza _____

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	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	174	10	Via Aldo Moro, 255	D/8			€ 1'983,00
10	174	11	Via Aldo Moro, 255	D/8			€ 2'019,00
10	174	8	Via Aldo Moro, 255	F/5		447 mq	
10	174	15	Via Aldo Moro, 255	C/7	U	123 mq (PT)	€ 76,23

VALORE DEL LOTTO 1 = € 462'565,90 (quattrocentosessantaduemilacinquecentosessantacinque/90)

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** (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 altra porzione di fabbricato della stessa proprietà, porzione di fabbricato di altra ditta, gradinata interna comune (sub 17) e corte comune (sub 16) , salvo se altri; **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 altra ditta e corte comune, salvo se altri.

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	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	174	4	Via Aldo Moro, 255	A/2	1	5 vani (1P)	€ 464,81
10	174	9	Via Aldo Moro, 255	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 = € 133'446,30 (centotrentatremilaquattrocentoquarantasei/30)

Per quanto concerne i lavori da realizzare sul lastrico solare sub 8, ora inglobato nel Lotto 1, lo scrivente ctu tiene a ribadire quanto già relazionato nelle sue precedenti relazioni confermando, ancora una volta, che **il rifacimento del massetto sul lastrico solare è assolutamente necessario** poiché, oltre ad avere la funzione di deflusso regolare delle acque piovane con le opportune pendenze, evitando così ristagni d'acqua con tutto ciò che ne consegue negativamente, funge anche da protezione alla nuova guaina impermeabilizzante che altrimenti sarebbe sottoposta agli agenti atmosferici (sole, ghiaccio, acqua, ecc.) che ne provocherebbero un rapido deterioramento compromettendone la tenuta impermeabilizzante oltre che strutturale dell'elemento rendendolo completamente inefficace nel brevissimo periodo. Il massetto, pertanto, non costituisce semplicemente una miglioria dell'immobile, costituisce, altresì, un elemento essenziale per preservare la tenuta della guaina impermeabilizzante nel lungo periodo.

Il ctu, in ultimo, tiene ad evidenziare la necessita di eseguire opportuna **variazione catastale** relativamente all'**elenco dei subalterni assegnati**. Nello specifico è necessario modificare quanto segue:

- descrizione del sub 12: da *Bene Comune Non Censibile (CORTE)* ai sub 4-11-15 a *Bene Comune Non Censibile (CORTE) comune ai sub 10-11-15*, ciò per il semplice motivo che il sub 4 (appartamento al piano primo) non ha alcun passaggio di accesso dal sub 12, mentre il sub 10 ha anche un accesso dalla corte sub 12.
- descrizione del sub 16: da *Bene Comune Non Censibile (CORTE)* ai sub 3-10-14 a *Bene Comune Non Censibile (CORTE) comune ai sub 3-4-8-9-10-14*, poiché anche ai sub 4-8-9 si accede solo dalla corte sub 16.
- descrizione del sub 17: da *Bene Comune Non Censibile (VANO SCALA)* a *Bene Comune Non Censibile (VANO SCALA) comune ai sub 3-4-8-9*, poiché è bene indicare le sole unità che si servono e accedono al sub 17.

Tanto il sottoscritto ctu in merito al mandato ricevuto e rimane in attesa della decisione adottata dal G.E.

Chieti lì 25/02/2025

Il ctu
Geom. Gianluca Cocco



Allegati:

- 1) planimetrie dimostrative della nuova ripartizione in lotti;
- 2) elenco dei subalterni con indicazione in rosso delle modifiche da apportare;

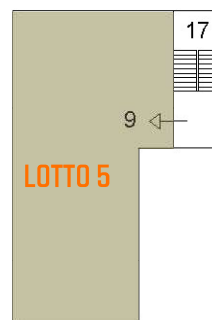
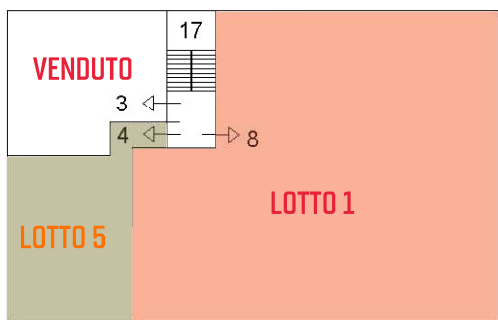
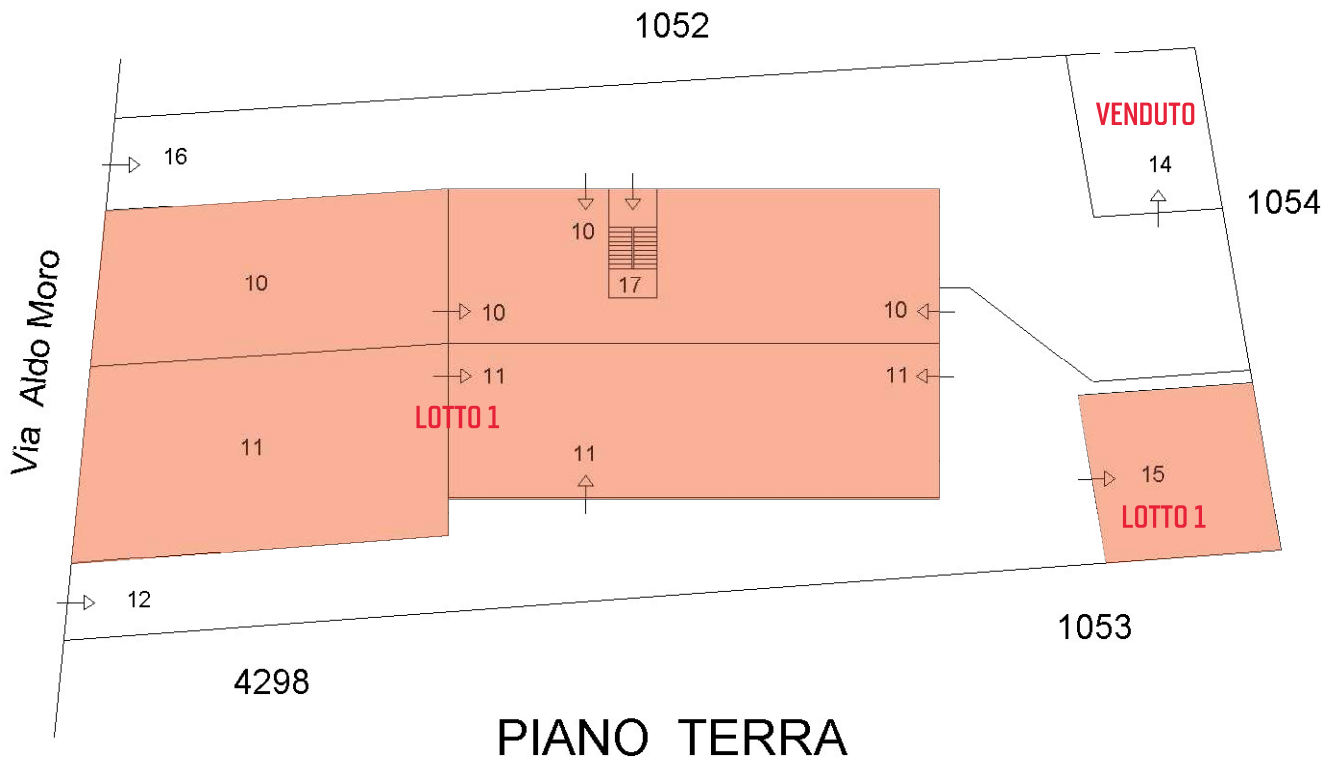
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Maroschia Manfredò
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pescara N. 1141

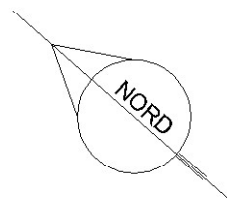
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti**

ALLEGATO 1

Comune di San Giovanni Teatino Protocollo n. CH0130872 del 29/04/2011
Sezione: Foglio: 10 Particella: 174 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

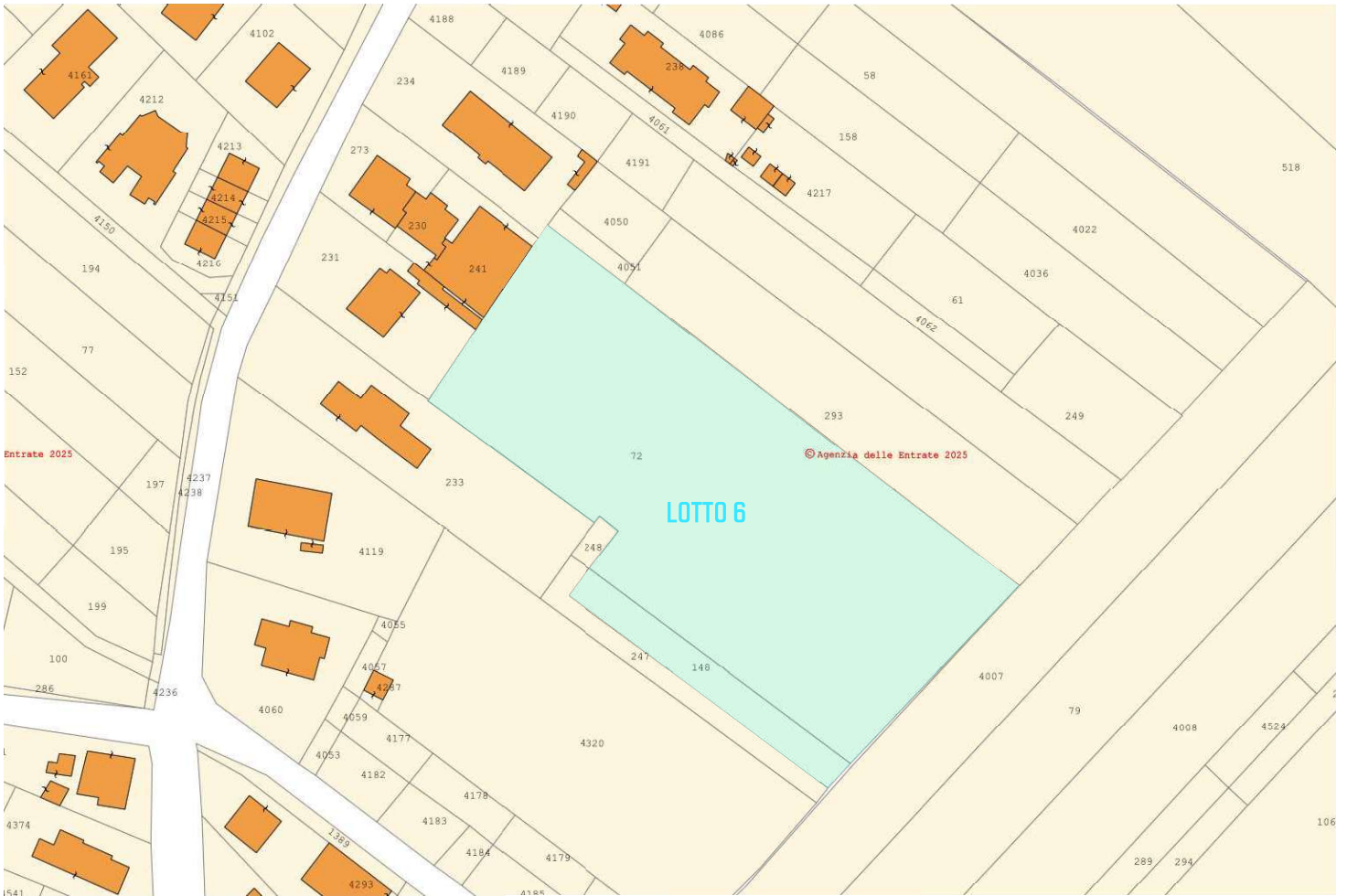


- LOTTO 1 - € 462'565,90
- LOTTO 5 - € 118'327,50



Ultima planimetria in atti

 **LOTTO 6 - € 133'446,30**



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/02/2025
Ora: 12:43:37
Numero Pratica: T263533
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) AI SUB X 11-15.-10
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) AI SUB 3-10-14.-4-8-9
17	via aldo moro	155	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) 3-4-8-9