



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 Intervenuto:



Terzo:



Debitori:



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

Giudice Esecutore: **Dott. Francesco TURCO**

RELAZIONE PERITALE NUOVA RIPARTIZIONE DEI BENI RESIDUI IN LOTTI RIDETERMINAZIONE VALORE LOTTO 1

Chieti li 26/11/2025


Il CTU
Geom. Gianluca Cocco



PREMESSA

Il sottoscritto ctu Geom. Gianluca Cocco, in riscontro alla richiesta del Custode pervenuta via PEC in data 19/11/2025 (**all.to 1**), presenta la seguente relazione tecnica per la **rideterminazione del valore** del **Lotto 1**. Tale ricalcolo si rende necessario a seguito dei recenti lavori di **impermeabilizzazione** eseguiti sul **lastrico solare** che costituisce parte integrante del lotto stesso.

A completezza della presente relazione, e per un quadro esaustivo, si è ritenuto opportuno includere anche la **descrizione dettagliata dei rimanenti Lotti 5 e 6 unitamente agli allegati aggiornati**.

CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Il criterio di formazione dei lotti **resta confermato** in linea con quanto esposto nella **Relazione Peritale dello scrivente del 25/02/2025**.

Tuttavia, si rende necessaria la **revisione del valore complessivo del Lotto 1** a seguito dei recenti lavori di impermeabilizzazione eseguiti sul Lastrico Solare (ex Lotto 4) che ne fa parte. La rivalutazione è stata effettuata prendendo a riferimento la perizia del 28/11/2022 redatta dal precedente CTU.

Nel determinare il valore commerciale del Lastrico Solare (ex Lotto 4), il perito aveva applicato una **decurtazione e un adeguamento del 30%** al valore medesimo. Tale decurtazione era giustificata dalle **precarie condizioni di manutenzione** e dalla presenza di **numerose infiltrazioni** riscontrate al piano sottostante. Poiché i recenti lavori di impermeabilizzazione hanno risolto le problematiche manutentive, si **ristabilisce il valore di mercato** del lastrico solare al prezzo iniziale stabilito dal precedente CTU, pari a **€ 52.087,00**.

La rideterminazione del valore di mercato del Lastrico Solare **rimodula, di conseguenza, il valore di mercato complessivo del Lotto 1**.

NUOVA RIPARTIZIONE DEI BENI RESIDUI IN LOTTI

Per le considerazioni sopra espresse, il ctu riassume di seguito i Lotti che compongono i beni residui, con descrizione dettagliata 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. 179/181

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. Il presente bene 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 16), 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, pertanto, 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 altra porzione di fabbricato della stessa proprietà (sub 8), 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 richiesta avanzata dal Custode.

Chieti li 26/11/2025

Il ctu
Geom. Gianluca Cocco



Allegati:

- 1) PEC del 19/11/2025;
- 2) Planimetria dimostrativa della nuova ripartizione in lotti agg. al 26/11/2025;
- 3) Nuovo elenco dei subalterni.

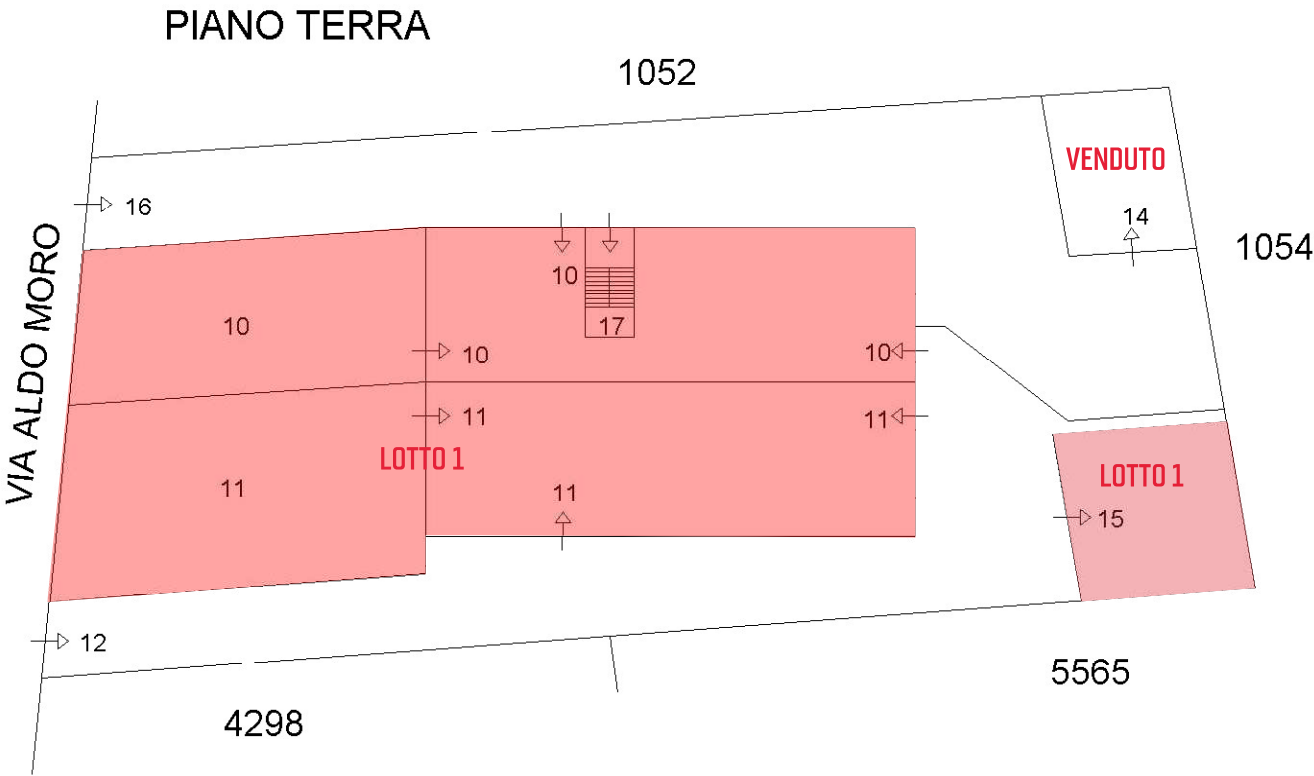
NUOVA RIPARTIZIONE in LOTTI al 26/11/2025

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

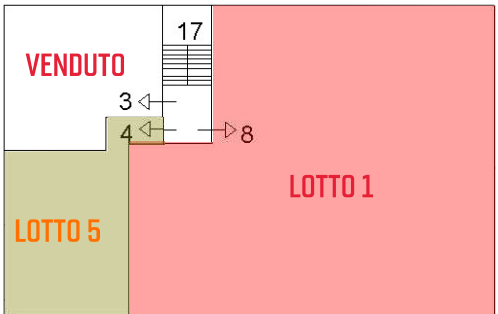
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Chieti

ALLEGATO 1

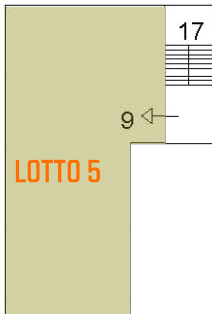
Comune di San Giovanni Teatino Protocollo n. CH0147292 del 23/10/2025
 Sezione: Foglio: 10 Particella: 174 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO

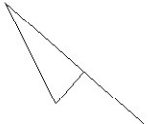


PIANO SECONDO



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