



GEOM. GIANLUCA COCCO

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
ESPROPIAZIONI IMMOBILIARI
52/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA
MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

[REDACTED]

CREDITRICE INTERVENUTA
ORGANA SPV S.R.L.

SOGGETTO COSTITUITOSI

[REDACTED] Occupante/Conduttrice)

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Rag. Sandro GIANDOMENICO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE E
VERIFICA DELLA PERIZIA

Chieti lì 11 aprile 2025

Firmato digitalmente da
GIANLUCA COCCO

CN = COCCO GIANLUCA
O = Collegio dei Geometri di Chieti
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-CCCGLC68L22C632F
e-mail = gianluca.cocco@geopec.it
C = IT
Data e ora della firma: 11/04/2025 15:32:46

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Geom. Gianluca Cocco



PREMESSA

Lo scrivente ctu, facendo seguito al mandato del G.E. di cui al verbale di udienza del 04/04/2025, ha eseguito in data **08/04/2025 sopralluogo tecnico** effettuato presso il capannone industriale sito in San Giovanni Teatino (CH), via Aterno 125, con lo scopo di verificare lo stato dell'immobile a causa delle recenti precipitazioni che hanno provocato infiltrazioni di acqua piovana all'interno del capannone e allagamento di una parte del piazzale esterno, come lamentate da parte Conduttrice [REDACTED] nell'udienza del 04/04/2025 con successivo deposito documentale del 09/04/2025 nel fascicolo telematico. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo del 08/04/2025 (**all.to 1**).

L'ispezione, dunque, ha comportato principalmente l'analisi dello stato conservativo della guaina impermeabilizzante presente sulla copertura del capannone industriale e il riscontro delle infiltrazioni all'interno dello stesso.

STATO ATTUALE ACCERTATO

Lo scrivente tiene a precisare, preliminarmente, che in sede dei sopralluoghi precedentemente compiuti alle date del 12-23-30/07/2024 e 01-28/08/2024, problematiche riconducibili ad infiltrazioni e allagamenti non sono mai state lamentate né dal Debitore né dalla Conduttrice e tantomeno accertate dal sottoscritto per mancanza di elementi oggettivi.

Copertura Capannone Industriale

La copertura del capannone industriale è costituita da tegoli sagomati prefabbricati in c.a.p. sulla quale è posata guaina bituminosa a protezione dagli agenti atmosferici. All'attualità lo stato conservativo rilevato è rappresentato da un severo ammaloramento generalizzato della guaina impermeabilizzante medesima (**all.to 2**) compromettendo in più punti la funzionalità impermeabilizzante del manufatto. Tale condizione ha provocato e continuerà a provocare infiltrazioni di acqua piovana all'interno dello stabile, come documentato dal Conduttore, attraverso infiltrazioni nelle parti giuntali dei singoli tegoli, come peraltro accaduto e constatato.

In particolare, si sono rilevate le seguenti criticità:

- **Fessurazioni e/o lacerazioni:** sono state osservate, in più punti, delle spaccature dell'elemento guaina, causando discontinuità impermeabilizzante che genera punti di ingresso privilegiati per l'acqua piovana.

- **Rigonfiamenti e/o bolle:** la presenza di rigonfiamenti o bolle nella guaina indica la probabile infiltrazione di umidità al di sotto del manto impermeabile, con conseguente distacco della guaina dal supporto.
- **Degrado superficiale:** la superficie della guaina appare invecchiata e screpolata, con perdita di elasticità e possibile sfarinamento o distacco di materiale protettivo.
- **Giunzioni inefficienti:** le giunzioni tra i teli di guaina appaiono in alcuni punti insufficienti o distaccate, compromettendo la tenuta all'acqua.
- **Presenza di infiltrazioni interne:** come segnalato, le problematiche riscontrate sulla guaina impermeabilizzante sono causa di infiltrazioni di acqua piovana all'interno del capannone, attraverso i giunti tra un tegolo e l'altro, con potenziali danni all'attività svolta, alle merci, alle attrezzature e altri beni mobili.

Le **cause dell'ammaloramento** della guaina impermeabilizzante possono essere molteplici e spesso concorrenti:

- **Invecchiamento naturale del materiale:** nel tempo, i materiali costituenti la guaina perdono le loro caratteristiche fisico-meccaniche a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici (sbalzi termici, raggi UV, pioggia, neve, vento). L'avanzato stato di degrado accertato, infatti, induce a stabilire che la guaina impermeabilizzante oggi esistente risulta essere abbastanza datata, almeno quindici anni, con ampie zone di riparate con guaina meno datata.
- **Movimenti strutturali:** lievi assestamenti della struttura del capannone possono causare tensioni sulla guaina, portando a fessurazioni. Tuttavia non è questa la causa nel caso specifico.
- **Errori di posa in opera:** una posa in opera non eseguita a regola d'arte, con giunzioni insufficienti o mancato rispetto delle indicazioni del produttore, può compromettere la durabilità della guaina.
- **Danni accidentali:** urti, calpestio o caduta di oggetti sulla copertura possono aver danneggiato la guaina.
- **Accumulo di detriti:** l'accumulo di foglie, muschio o altro materiale organico può trattenere l'umidità e favorire il degrado della guaina.

Per risolvere definitivamente il problema delle infiltrazioni e ripristinare l'impermeabilità della copertura, si rende necessario un intervento di ripristino o sostituzione della guaina impermeabilizzante.

A tal proposito possono essere adottate le seguenti soluzioni di intervento:

- **Intervento di riparazione localizzata:** qualora i danni alla guaina siano limitati a specifiche aree, è possibile intervenire con riparazioni localizzate mediante patch di guaina nuova, sigillature o rifacimento delle sole giunzioni ammalorate. Questa soluzione è generalmente meno costosa ma lo stato di conservazione all'attualità osservato sicuramente non garantisce una risoluzione definitiva essendo il degrado della guaina diffuso sull'intera superficie della copertura.
- **Intervento di rifacimento parziale della guaina:** se una porzione significativa della guaina risulta compromessa, si potrebbe optare per la rimozione e la sostituzione della sola parte danneggiata, raccordandola adeguatamente con la guaina esistente. Allo stato attuale non è possibile ipotizzare tale intervento per le stesse motivazioni del punto precedente.
- **Intervento di rifacimento completo della guaina impermeabilizzante:** questa è la soluzione più efficace e duratura, che prevede la rimozione completa della vecchia guaina e la posa in opera di un nuovo sistema impermeabile. Questa opzione permette di scegliere materiali più performanti e di garantire una tenuta all'acqua ottimale per il futuro.

Poiché lo stato conservativo della guaina impermeabilizzante risulta essere in uno stato di degrado generalizzato, ossia sull'intera copertura, il ctu ritiene necessario, per forza di cose, adottare un intervento di rifacimento completo, al fine di risolvere in via definitiva la problematica delle infiltrazioni. In caso di intervento parziale o localizzato, infatti, non è possibile garantire ad oggi, l'impermeabilizzazione del capannone con il serio rischio di sperperare risorse economiche senza porre in essere un intervento risolutivo.

Il ctu tiene ad evidenziare che la struttura del capannone risulta comunque integra poiché le parti strutturali quali tegoli, travi e pilastri nonché le tamponature, non evidenziano segni di danni e usura significativi che potrebbero comprometterne la stabilità e la sicurezza.

Piazzale esterno Capannone

Come documentato da parte Conduttrice, la parte retrostante del piazzale, in caso di importanti eventi atmosferici, è soggetta ad allagamento. Resta ben inteso che la zona industriale ove è ubicato il

capannone, come tutte le zone pianeggianti, non riesce a far defluire idoneamente le acque piovane, a meno di interventi alle infrastrutture che però esulano dal presente procedimento esecutivo. Tuttavia riveste carattere di importanza e di ordinarietà mantenere le caditoie del piazzale interno sempre pulite per il facile deflusso delle acque piovane evitando, così, la scarsa funzionalità delle stesse.

VERIFICA DELLA PERIZIA

In considerazione di quanto sin qui relazionato, lo scrivente ctu ha ritenuto conveniente eseguire la sola **stima dei costi relativa ad un intervento completo per la realizzazione di nuovo manto impermeabilizzante** da eseguire sulla copertura del capannone industriale, rimettendo opportuno **computo metrico estimativo (all.to 3)** prendendo a riferimento il prezziario anno 2025 della Regione Abruzzo. Ne è scaturito che **il costo presunto è pari ad euro 126.826,52**, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative e degli oneri di Legge, come riassunto nel Quadro Economico **(all.to 4)**.

Ciò comporta una revisione della valutazione dell'intero compendio immobiliare (si veda la perizia di ctu del 04/10/2024) che terrà conto dello stato attuale accertato. il ctu, pertanto, decide di apportare una **decurtazione al valore di stima indicato ossia al valore di mercato/vendita dell'immobile pignorato, come anche al valore di locazione, stabilendo una riduzione pari al 25%.**

Da ciò ne consegue:

Nuovo Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

$$€ 679'592,00 - 25\% = € 679.592,00 - € 169.898,00 = € 509'694,00$$

Nuovo Valore di Locazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

$$€ 3'415,44 - 25\% = € 3'415,44 - € 853,86 = € 2'561,58/\text{mese}$$

$$€ 2'561,58/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = € 30'738,96/\text{anno}$$

Per le motivazioni sopra espresse, il ctu riporta di seguito la descrizione dettagliata del bene da riportare nella emananda ordinanza di vendita:

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Opificio a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aterno 125, quartiere Zona industriale Val Pescara, della superficie commerciale di **1.707,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  Il presente LOTTO 1 è così strutturato:

CAPANNONE INDUSTRIALE (all.to 2): costituito da un edificio a pianta rettangolare delle dimensioni circa di mt 27,45 x mt 40,90 con altezza interna H=5,95 e struttura portante in cemento armato con copertura costituita da tegoli prefabbricati in cls armato. L'edificio, al suo interno, sviluppa due piani fuori terra così distribuiti: al Piano Terra ampia area di lavorazione di circa 760,40 mq di superficie utile, con due ampi ingressi carrabili, la quale è direttamente collegata ad una zona accessoria di superficie utile pari a circa 279,55 mq e H2,80, costituita da nr. 3 magazzini e uno spogliatoio con annessi bagni, oltre ad una area ingresso dalla quale si accede anche direttamente dall'area esterna pertinenziale; al Piano Primo, al quale si accede da una scalinata interna, sono presenti nr. 3 vani ad uso ufficio, due ampie aree esposizione, un ripostiglio e doppi servizi per una superficie utile complessiva di 277,85. **L'intero edificio sviluppa una superficie lorda pari a circa 1'447,15 mq. Per il presente edificio si riscontrano le difformità catastali e edilizie rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito quale Concessione Edilizia nr. 3826 del 23/06/2000.** Le difformità si riferiscono alla diversa distribuzione degli spazi interni, e nello specifico: al Piano Terra presenza di nr. 5 w.c. anziché 4 a servizio dello spogliatoio, oltre a spessore di muratura centrale trasversale; al Piano Primo eliminazione di un ripostiglio e di nr. 3 uffici a discapito di nr. 2 ampie aree esposizioni. Le presenti variazioni non sono riscontrabili in nessun titolo edilizio. Il capannone, seppur in discreto stato manutentivo e conservativo, denota caratteristiche tipologiche tipiche degli anni '80.

TETTOIA (all.to 2): a servizio del capannone industriale sopra descritto è presente un'ampia tettoia di superficie pari a 229,30 mq circa con altezze Hmin 3,80 e H max 4,75. Ubicata nella parte retrostante dell'area pertinenziale, essa è costituita da una struttura portante posticcia con pilastri in cemento e ferro e copertura in lamiera prefabbricata. **La presente Tettoia, a livello edilizio e urbanistico, risulta essere totalmente abusiva** poichè non se ne riscontra la trattazione in nessun titolo edilizio e condono edilizio presenti negli archivi comunali.

AREA DI PERTINENZA ESTERNA (all.to 1): ad uso esclusivo interamente recintata e con pavimentazione in asfalto. Essa sviluppa una superficie utile di circa 2'147,05 mq al netto della superficie coperta dal Capannone e dalla Tettoia (la superficie catastale è pari a 3'500,00 mq). Ai fini della valutazione, la stima comprende anche la recinzione comprese le cancellate di accesso.

Nella parte retrostante l'area esterna di pertinenza è ubicato un **IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE attualmente in disuso** costituito da nr. 1 colonnina erogatrice e nr. 2 serbatoi interrati. Detto impianto non è parte della presente procedura esecutiva ma del procedimento fallimentare iscritto al nr. 203/2015 presso il Tribunale di Bologna.

Attualmente l'opificio risulta occupato con regolare contratto di locazione con scadenza il 26/07/2030.

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

Comune di San Giovanni Teatino

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	4	2	Via Aterno, 125	D/1			€ 10'169,50
13	4	4	Via Aterno, 125	C/7	U	173 mq	€ 107,22
13	4		Via Aterno, 125	Ente Urbano		3'500 mq	

VALORE DEL LOTTO 1 = € 509'694,00 (cinquecentonovemilaseicentoquarantanove/00)

Tanto il sottoscritto ctu riferisce in merito al mandato ricevuto dal G.E..

Chieti 11/04/2025

IL CTU

Geom. Gianluca Cocco

ALLEGATI

- 1) verbale di sopralluogo del 08/04/2025
- 2) documentazione fotografica
- 3) computo metrico estimativo
- 4) quadro economico

Firmato digitalmente da
GIANLUCA COCCO

CN = COCCO GIANLUCA
O = Collegio dei Geometri di Chieti
T = Geometra
SerialNumber = TINIT-CCCGLC68L22C632F
e-mail = gianluca.cocco@geopec.it
C = IT
Data e ora della firma: 11/04/2025 15:33:11

Annulus