



STUDIO TECNICO

DOTT. GEOM. FRANCO NICOLINI

Via Nicola Mammarella c. n° 4 - 66013 CHIETI STAZIONE (CH)

(tel. 0871562064 – port. 3358228613)

E – MAIL: franco.nicolini65@gmail.com
franco.nicolini@geopec.it

TRIBUNALE di CHIETI

**Procedura di Liquidazione Controllata Del
Patrimonio n° 2/2022.**

XXXXXXX

**INCARICO dalla Dottoressa Rita D'ALESSAN-
DRO nella qualità di Liquidatrice.**

***Giudice Delegato:
Dott. Alessandro CHIAUZZI.***

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI.***

Valutazione al 12 dicembre 2025.

TRIBUNALE DI CHIETI

Procedura di Liquidazione Controllata Del Patrimonio n° 2 del 2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE

Io sottoscritto **Dott. Geom. Franco NICOLINI**, con studio in Chieti – Via Nicola Mammarella c. n° 4, con NOMINA del 27 ottobre 2025, ho ricevuto dalla **Dottoressa Rita D’ALESSANDRO**, nella qualità di liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 2/2022 aperta presso il Tribunale di Chieti, in riferimento a quanto previsto dal programma di liquidazione ed autorizzato dal **Giudice Delegato Dott. Alessandro CHIAUZZI**, in data definitiva del 28 ottobre 2025, l’incarico di stimare il bene immobile intestato ai signori xxxxxxxx, oggetto della presente procedura e riferire in merito ai seguenti quesiti:

1) identifichi e descriva gli immobili intestati ai signori xxxxxxxx con i confini e i dati catastali e l’indicazione dell’atto di provenienza e della relativa trascrizione;

2) indichi il regime patrimoniale dei debitori, se coniugati, ricostruisca attraverso la documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., le vicende giuridiche dell’immobile per la durata del ventennio precedente alla data di deposito della domanda di nomina del gestore della crisi, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte istante;

3) in caso di immobili non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione

grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;

4) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att c.p.c.;

5) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n n ° 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. n° 83/15 conv. in L. n° 132/15;

6) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;

7) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente all'inizio della procedura;

8) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

9) accerti l'esistenza di illeciti e difformità urbanistiche - catastali, la loro sanabilità o meno, dettagliando specificatamente i costi per la loro regolarizzazione o rimessa in pristino;

10) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

11) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n° 83/15;

12) dica se il compendio debba essere posto in vendita, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nell'avviso di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

13) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

14) riferisca il tutto con relazione scritta da trasmettere per il 15 dicembre 2025 corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).

A seguito di accoglimento dell'incarico ho esperito i riscontri del caso e le necessarie indagini presso all'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali e l'Urbanistica del Comune interessato.

L'immobile oggetto della presente procedura è il seguente:

- ***AUTORIMESSA in xxxxxxxx (CH) alla Via xxxxxxxx c. n° xxx, al piano primo sottostrada: catastalmente individuato al foglio di mappa n° xx, particella n° xx, subalterno n° xx, zona censuaria 1ª, categoria catastale C/6, classe 4ª, consistenza metri quadrati 28,00 (dati di superficie per metri quadrati 33,00) e rendita catastale pari ad € 105,56 (Busta modello xx n° xxx): intestato all'attualità ai***

signori xxxxxxxx, con diritto di proprietà ciascuno per 1/2, in regime di comunione dei beni tra loro.

Ad evasione del mandato ricevuto ed aver comunicato, attraverso la liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n° 2/2022 nominata, Dottoressa Rita D'ALESSANDRO, ed ottenuto da essa i requisiti telefonici della signora xxxxxxxx, figlia legittima dei signori xxxxxxxx, contattando quest'ultima si è concordato il giorno del sopralluogo per la data del 07 novembre 2025, alle ore 16:00 e, conseguentemente, mi sono recato sul luogo interessato per i rilievi di rito e prendere visione del bene.

Ha presenziato alle operazioni il signor xxxxxxxx, quest'ultimo con la titolarità di affittuario – comodatario unitamente alla propria coniuge xxxxxxxx, a titolo gratuito, residenti all'immobile sovrastante al piano terra, il quale ha consentito l'accesso e la visione dell'immobile aduso autorimessa in Via xxxxxxxx al civico numero xx del Comune di xxxxxxxx (CH).

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dell'autorimessa e riscontro con la planimetria e/o elaborato catastale: si è provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico e metrico dell'immobile in trattazione.

Contestualmente in sede di sopralluogo ho ritirato, come richiesto mediante la comunicazione telefonica per il sopralluogo, copia cartacea delle autocertificazioni di residenza dei signori xxxxxxxx ivi compreso Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, e richiesto notizie per quanto concerne il nominativo dell'Amministratore pro Tempore del Condominio ove l'unità immobiliare de qua ne è parte integrante.

Da precisare che ho verificato, durante il sopralluogo, la non totale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria e/o elaborato catastale acquisito, non tanto per l'autorimessa stessa quanto per il contorno delle porzioni comuni condominiali quali spazio di manovra ed accessi (catastalmente assente un elaborato planimetrico dell'intero piano di riferimento) ed all'uopo, redigo ed allego elaborato planimetrico in scala 1/00 per riscontro con la realtà.

RISPOSTE AI QUESITI.

1° Quesito – Identifichi e descriva gli immobili intestati ai signori xxxxxxxx con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione.

Il bene oggetto della presente Procedura, nel suo complesso, è un locale ad uso autorimessa autonoma con sviluppo su un livello, piano primo sottostrada, con accesso mediante spazio di manovra interno al relativo corpo di fabbrica di appartenenza ove l'unità immobiliare ne è parte integrante e sostanziale: esso è ubicato nel Comune interessato e precisamente:

1) UNITÀ IMMOBILIARE AU USO AUTORIMESSA:

ubicata alla Via xxxxxxxx c. n° xx, del Comune di xxxxxxxx (CH), in zona xxxxxxxx della Città, ad uso autorimessa, ed essa è così conformata e precisamente:

- porzione **reale** piano primo sottostrada *considerando l'accesso principale da Via xxxxxxxx c. n° xx*, costituito da unico vano ad uso autorimessa avente un'altezza media pari a ml. 2,15, accessibile dalla rampa condominiale, per una superficie netta pari a metri quadrati 15,81 (ml. 2,90 x 5,45) ed una superficie lorda pari a metri quadrati 19,35;

Nel suo complesso essa confina con distacco da Via xxxxxxxx, distacco da spazio di manovra condominiale e distacco da altre unità immobiliari di altrui proprietà a destinazione anch'esse ad autorimessa e ripostigli e/o cantine.

L'autorimessa, nel suo complesso, ha una **superficie lorda effettiva pari a mq. 19,35**.

È divenuta di comproprietà definitiva (pro quote) dei signori xxxxxxxx, in virtù di rogito notarile per notar xxxxxxxx del 02 febbraio 1988, Repertorio xxxxxxxx, Trascritto a xxxxxxxx in data xxxxxxxx al n° xxx R.G. e n° xxx R.P. venduta loro dalla Società xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx alla Via xxxxxxxx c. n° xxxxxxxx.

- in data anteriore al ventennio, terreni edificabili di proprietà della Società xxxxxxxx, sede come sopra, con diritto di proprietà per 1000/1000, ove Società stessa ha realizzato l'intero complesso edilizio, ex nuovo ed ove l'unità immobiliare de qua ne è parte integrante e sostanziale.

Nel complesso esso riveste attualmente la caratteristica di autorimessa e rientra nella peculiarità di Condominio denominato "xxxxxxx" gestito post 31 ottobre u.s., nella qualità di Amministratore pro tempore dalla Dottoressa signora xxxxxxxx che allo scopo, mediante contatti telefonici e reciproche mail ha inviato allo scrivente la contabilità relativa generale, che alla data valevole del 30 novembre 2025 riporta un debito pari ad € 31,68 salvo conguaglio e che allego alla presente relazione peritale.

La zona è caratterizzata da molteplici fabbricati anche di recente costruzione, magari dello stesso periodo, realizzati distaccatamente e prospettanti sulla Via Pubblica quale Via xxxxxxxx.

Via Dei Frentani nel suo contesto è ricadente nel vigente P.R.G. di detto Comune in zona di completamento e lungo la

litoranea sud della cittadina con un ottimo sviluppo edilizio a carattere sia abitativo che commerciale ed è ottimamente collegata.

L'edificio, ove l'unità immobiliare ne è parte integrante, è di ormai originaria quasi cinquantennale costruzione ed ultimazione, si eleva su più livelli fuori terra, oltre alla copertura ed un livello sottostrada e versa in uno stato manutentivo di tipo buono.

Struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato con pilastri e setti di vario spessore con travi di tipo piatto a spessore solaio e copertura a falde, anche cornicioni e/o velette, in latero – cemento e sovrastante manto di tegole.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo standard per autorimessa allocata al piano primo sottostrada, normale l'esposizione, assente l'aerazione con la sola presenza dell'accesso costituito da basculante in ferro.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare **ad uso autorimessa** risultano essere le seguenti:

- ingresso principale formato da basculante in ferro con apertura manuale;
- tramezzatura interna in laterizio forato dello spessore di cm. 8 e cm. 15;
- pavimentazione in massetto cementizio;
- impianto elettrico fuori – traccia, tendenzialmente rispettante le normative vigenti in materia;
- non presente tinteggiatura interna ma solo intonacatura di tipo tradizionale sia alle pareti sia alla volta e/o solaio.

L'intera autorimessa è conformata da elementi e/o materiali edili di tipo standard come viene evidenziato dalle fotografie allegate alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Ne consegue che l'unità immobiliare oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie tendenzialmente agibile.

2° Quesito – indichi il regime patrimoniale degli intestatari dei beni se coniugati, ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., le vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di deposito della domanda di nomina del gestore della crisi, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte istante;

I signori xxxxxxxx sono legalmente coniugati dal 06 luglio 1985 con regime di comunione dei beni.

Essi sono residenti in xxxxxxxx alla Via/Piazza xxxxxxxx.

Vedasi autocertificati attestanti le loro nascite, residenze e l'Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio, acquisita in sede di sopralluogo ed allegata alla presente.

Il bene oggetto della presente è divenuto di comproprietà e/o titolarità definitive mediante le seguenti formalità:

comproprietà definitiva (pro quote) dei signori xxxxxxxx, in virtù di rogito notarile per notar xxxxxxxx del xxxxxxxx, Repertorio xxxxxxxx, Trascritto a xxxxxxxx in data xxxxxxxx al n° xxx R.G. e n° xxx R.P. venduta loro dalla Società xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx alla Via xxxxxxxx c. n° xxxxxxxx.

- in data anteriore al ventennio, terreni edificabili di proprietà della Società xxxxxxxx, sede come sopra, con diritto di proprietà per 1000/1000, ove Società stessa ha realizzato l'intero complesso edilizio, ex nuovo ed ove l'unità immobiliare de qua ne è parte integrante e sostanziale.

In precedenza non vi era continuità catastale per inevasa Voltura relativa ed infatti intestata catastalmente ancora alla Società venditrice e risolta dallo scrivente mediante redazione di Voltura n° xxxxxxxx/2025 Pratica n° CHxxxxxxx in atti dal xxxxxxxx 2025.

3° Quesito – in caso di immobili non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene.

L'immobile di cui all'autorimessa ubicato alla Via xxxxxxxx c. n° xx risulta regolarmente denunciato per quanto concerne l'accatastamento con planimetria e scheda seguente:

- Foglio di mappa n° xx, particella catastale n° xx, subalterno n° xx, scheda n° xxx del xxxxxxxx a firma del Geom. xxxxxxxx (xxxxxxx, garage n° xx).

La sopra menzionata scheda di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, inerenti l'unità immobiliare sopra indicata, non è completamente aderente allo stato dei luoghi, come già espresso non tanto per l'autorimessa stessa quanto per il contorno delle porzioni comuni condominiali quali spazio di manovra ed accessi (catastalmente assente un elaborato planimetrico dell'intero piano di riferimento) e comunque, per integrità peritale vado a rappresentare ed allegare alla presente, *lo stato di fatto ed attuale* mediante elaborato grafico in scala 1:100. per rispondenza con la realtà.

4° Quesito – accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa

acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att c.p.c..

Il bene quale autorimessa ha i seguenti requisiti urbanistici progettuali:

realizzata, naturalmente insieme all'intera costruzione e/o complesso edilizio, da parte della Società xxxxxxxx in virtù di originaria Concessione Edilizia n° xx del xxxxxxxx e successive Varianti in corso d'opera n° xx del xxxxxxxx, n° xx del xxxxxxxx, n° xx del xxxxxxxx ed infine n° xx del xxxxxxxx (post agibilità complessiva ma riguardante specificatamente altra ed esclusiva unità immobiliare): *non sono state effettuate e/o riscontrate opere in difformità tali da rendere necessario richiedere ulteriori titoli abilitativi in sanatoria, infatti lo stato dei luoghi evidenzia porzione realizzata in conformità alle sopra menzionate e storiche Concessioni Edilizie progettuali urbanistiche, tali da reputarla regolamentare.*

Vi è in essere dichiarazione di agibilità n° xx del xxxxxxxx.

Non vi è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica comunque non necessaria per la tipologia di destinazione.

Per quanto concerne l'eventuale certificato di destinazione urbanistica esso può serenamente essere omesso in quanto l'immobile è di natura urbana

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso, ove insiste l'unità immobiliare ad uso autorimessa, non risulta interessato da vincoli storico-artistici.

5° Quesito – provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n n ° 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. n° 83/15 conv. in L. n° 132/15.

Come già detto non risultano in essere opere abusive e/o difformità edilizie che devono essere sanate all'immobile ubicato in Via xxxxxxxx c. n° xx (come meglio relazionato nel precedente quesito).

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

6° Quesito – in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme.

Segnalo che nell'autorimessa, quale unità immobiliare autonoma, non risultano in essere opere abusivamente realizzate ed essa è completamente conforme alla normativa urbanistica alla luce della Legge n° 47/'85 e successive norme.

Altresì non realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, e, come sopra esposto, nel corso degli anni non ha subito modifiche e l'intera unità immobiliare riveste attualmente la caratteristica di autorimessa.

7° Quesito – accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente all'inizio della procedura.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa, per sua natura, non rappresenta l'abitazione principale dei soggetti interessati dalla presente Procedura.

Essa è condotta ed utilizzata dalla loro figlia legittima xxxxxxxx ed il proprio coniuge xxxxxxxx, senza l'esistenza di contratto di locazione o affitto registrato in data antecedente all'inizio della procedura.

8° Quesito – accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Allo stato attuale, vista la mancata intestazione alle parti dovuta alla carenza di Voltura Catastale, poi recentemente risolta, non vi è l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, ad eccezione di quella di natura condominiale con in essere un residuo debito al 30 novembre 2025 pari ad € 31,78, come già espresso, non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e non risulta gravato da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI.

9° Quesito – accerti l'esistenza di illeciti e difformità urbanistiche - catastali, la loro sanabilità o meno, dettagliando specificatamente i costi per la loro regolarizzazione o rimessa in pristino.

Come sinora riferito non sono esistenti illeciti e difformità urbanistiche da sanare ma, necessariamente, va redatta variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e metrica dell'unità immobiliare in trattazione in quanto non è completamente aderente allo stato dei luoghi anche perché non presente un elaborato planimetrico dell'intero piano di riferimento, il tutto per un costo valutabile in circa € 470,00 (Euro quattrocentosettanta/00) omnia comprensive delle spese.

10° Quesito – accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'unica formalità, vincolo ed onere è solo quella già rappresentata ossia di natura condominiale con in essere un residuo debito al 30 novembre 2025 pari ad € 31,78.

11° Quesito – determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n° 83/15.

SCELTA ED ILLUSTRAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA:

per la determinazione dei valori, allo stato attuale, il problema estimativo al cespite in esame si configura nella corretta scelta del parametro che, data la specifica natura e collocazione nel quadro urbanistico della località interessata, trova la corrispondenza al più probabile valore di mercato adeguandoli, per confronto e raffronto, a beni similari aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quello in trattazione, i cui costi sono noti nell'ambito del mercato locale, ovvero secondo un calmiere più o meno stabilizzato dalla contingenza dei luoghi e dalla domanda e l'offerta.

Va esclusa ogni ulteriore ricerca attraverso altri parametri, come ad esempio quello analitico e quello a sito e cemento, rivelandosi essi, data la continua fluttuanza dei prezzi e l'instabilità del mercato, fuori dal giusto raffronto di quest'ultimo, con risultati finali che avrebbero del paradossale e quindi non in linea con la realtà economica: ciò anche tenuto conto che lo stesso saggio di capitalizzazione che si andrebbe ad adottare (peraltro difficilmente puntualizzabile) renderebbe elastico e contraddittorio i risultati finali.

Pertanto il procedimento di stima da adottare è quello della stima sintetica comparativa per valori tipici, tenendo conto cioè, dei prezzi unitari correnti nella zona moltiplicandoli, quindi, per la

grandezza di un elemento del bene in esame (quale ad esempio il metro quadrato).

La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita da una ricognizione generale della zona in cui il cespite in parola è ubicato e della conoscenza personale dei prezzi di mercato della zona stessa.

Tale stima è stata fatta altresì con criteri prudenziali ma reali, tenendo presente delle limitazioni dovute a degli eventuali gravami, ma anche prendendo in seria considerazione sua posizione ed allocazione che, comunque, la rendono appetibile.

Inoltre pur applicando la stima sintetica comparativa per valori tipici, vi è da specificare che i valori di seguito espressi coincidono, o per quanto concerne l'autorimessa, altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al primo semestre dell'anno 2025.

PARAMETRI DIMENSIONALI: altresì, rispecificando, che come elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda, si certifica che il cespite in parola ha portato ad una superficie complessiva pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

AUTORIMESSA, FG. 21, PARTICELLA N° 92, SUBALTERNO N° 105.

Via Dei Frentani c. n° 77:

a) superficie lorda autorimessa = mq. 19,35;

Totale = mq. 19,35.

Pertanto per codesto bene, la superficie complessiva è pari a mq. 19,35.

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per beni

simili a quelli in esame ovvero con caratteristiche riconducibili a quelli oggetto di stima, dopo aver considerato lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la tipologia del cespite, le caratteristiche salienti, la destinazione d'uso assentita, tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

All'uopo, segnalo, per la civile abitazione, come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE di Chieti, Comune di xxxxxxxx (CH) - riferito al primo semestre dell'anno 2024 - indichino Codice di Zona di riferimento "D3", Fascia/Zona Periferica/FASCIA LITORANEA SUD, Microzona catastale n° 3, Tipologia Prevalente abitazioni di tipo economico, per le abitazioni civili con destinazione residenziale con stato conservativo normale e per la tipologia di autorimessa un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 770,00 ad un massimo di €/mq. 1.150,00.

VALORE ATTUALE DEL BENE:

- unità immobiliare ad uso autorimessa in Via Dei Frentani c. n° 77:

mq. 19,35 1x €/mq. 950,00 = € 18.382,50;

Totale complessivo = € 18.382,50.

Pertanto, in definitiva, l'unità immobiliare ad uso autorimessa, arrotondato per difetto, ha un valore totale pari ad € 18.000,00 (Euro diciottomila/00).

12° Quesito – dica se il compendio debba essere posto in vendita, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nell'avviso di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.

Trattandosi di singolo immobile quale unità immobiliare ad uso autorimessa ritengo di dover procedere alla formazione di un UNICO LOTTO.

La relativa descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

LOTTO UNO e/o PRIMO:

Unità immobiliare costituita da autorimessa su un livello in tenimento del Comune di xxxxxxxx (CH) alla Via xxxxxxxx civico numero xx.

Il bene e/o cespite ad uso autorimessa è composto da una unità immobiliare autonoma al piano primo sottostrada, catastalmente individuato al foglio di mappa n° xx, particella n° xx, subalterno n° xx, zona censuaria 1ª, categoria catastale C/6, classe 4ª, consistenza metri quadrati 28,00 e rendita catastale pari ad € 105,56.

Esso confina con distacco da Via xxxxxxxx, distacco da corte e/o spazio di manovra condominiale e distacco da altre unità immobiliari di altrui proprietà a destinazione anch'esse ad autorimessa e ripostigli e/o cantine.

Valore prezzo d'asta pari ad € 18.000,00 (Euro diciottomila/00).

13° Quesito – *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.*

Non vi sono trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di esso gravante che dovranno essere cancellate sull'emanando Decreto di Trasferimento e, pertanto, non dovrà ordinarsi la cancellazione di nessuna formalità.

14° Quesito – riferire il tutto con relazione scritta da trasmettere per il 15 dicembre 2025 corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).

La presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto, rappresenta quanto dovuto ed è corredata da verbale di sopralluogo, elaborato quale planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso autorimessa costituente unità immobiliare autonoma, così come esistente e presente presso l'Agenzia del Territorio di CHIETI, Comune di xxxxxxxx (CH) rappresentata in scala 1/200, visura catastale storica del cespiti attuale ed aggiornata, stralcio di mappa catastale in scala 1/2000 con evidenziazione mediante colorazione gialla del fabbricato contenente il bene in trattazione, fotografie dell'immobile de quo in n° 8 (otto) riprese, rappresentazione mediante elaborato grafico in scala 1:100 redatto dallo scrivente della planimetria attestante lo stato attuale e/o di fatto, relativo elenco dei subalterni assegnati, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per xxxxxxxx (CH) e documentazione acquisita mediante l'ausilio del signor xxxxxxxx e dell'Amministratrice pro tempore del Condominio ove l'unità immobiliare ad uso autorimessa ne è parte integrante.

CONCLUSIONI.

Onestamente ritengo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione, in merito ai quesiti relativi e ringraziando per la funzione e la fiducia accordatami rassegno il mandato, allegando alla presente Relazione Tecnica

d'Ufficio i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Chieti, li 12 dicembre 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Geom. Franco NICOLINI



ALLEGATI:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Elaborati fotografici in n° 8 (otto) istantanee;
- C) Visure catastali storiche del bene;
- D) Planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso autorimessa esistente presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, Comune di xxxxxxxx (CH);
- E) Elenco dei subalterni assegnati di completamento dell'unità immobiliare de qua esistente presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, Comune di xxxxxxxx (CH);
- F) Stralcio di mappa catastale in scala 1/2000 con evidenziazione mediante colorazione gialla del fabbricato ove l'unità immobiliare in oggetto ne è parte integrante;
- G) Rappresentazione. mediante elaborato grafico in scala 1:100 redatto dallo scrivente, della planimetria attestante lo stato attuale e/o di fatto;
- H) Documentazione acquisita mediante l'ausilio del signor xxxxxxxx e precisamente:
 - Autocertificato contestuale di nascita e residenza del signor xxxxxxxx;
 - Autocertificato contestuale di nascita e residenza della signora xxxxxxxx;
 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dei signori xxxxxxxx;
- I) Documentazione acquisita mediante l'ausilio dell'Amministratrice pro tempore del Condominio ove l'unità immobiliari ne è parte integrante;

J) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, Comune di xxxxxxxx (CH) – riferito al primo semestre dell'anno 2025 – ed indichi Codice di Zona di riferimento “D3”, Fascia/Zona Periferica/FASCIA LITORANEA SUD, Microzona catastale n° 3, Tipologia Prevalente abitazioni civili con destinazione residenziale e stato conservativo normale.

