

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---



SEZIONE EE.II.

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. MARCO DI GIUSEPPE CAFÀ,  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 402/2014 DEL R.G.E.**



promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## INCARICO

---

All'udienza del 31/03/2015, il sottoscritto Arch. Di Giuseppe Cafà Marco, con studio in Viale Francesco Crucioli, 97 - 64100 - Teramo (TE), email digimarch@alice.it, PEC marco.digiuseppecafa@archiworldpec.it, Tel. 0861 252 080 - 0861 243 072, Fax 0861 252 080, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 e Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra, interno 1, con posto auto scoperto al piano terra
- **Bene N° 3 e Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra-rialzato, interno 4, con posto auto scoperto al piano terra
- **Bene N° 5 e Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra-rialzato, interno 3, con posto auto scoperto al piano terra
- **Bene N° 7 e Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 6, con posto auto scoperto al piano terra
- **Bene N° 9 e Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 8, con posto auto scoperto al piano terra
- **Bene N° 11 e Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 7, con posto auto scoperto al piano terra
- **Bene N° 13** - Locale di sgombero ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottotetto, interno 13, piano terzo
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottostrada, piano sottostrada
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottostrada, piano sottostrada
- **Bene N° 16** - Posto Auto ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano terra
- **Bene N° 17** - Posto Auto ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, piano terra
- **Bene N° 18** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori
- **Bene N° 19** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori
- **Bene N° 20** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA, INTERNO 1, POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato nella corte del fabbricato.

L'abitazione, individuata con il **subalterno 3, interno 1**, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (**sub 29**), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

### **BENE N° 3 E 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 4, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra-rialzato oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato.

L'abitazione, individuata come **subalterno 5, interno 4**, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (**sub 30**), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

### **BENE N° 5 E 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 3, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra-rialzato oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato.

L'abitazione, individuata con il **subalterno 6, interno 3**, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (**sub 31**), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

## **BENE N° 7 E 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 6, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato.

L'abitazione, individuata come **subalterno 8, interno 6**, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (**sub 32**), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

## **BENE N° 9 E 10 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 8, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato.

L'abitazione, individuata come **subalterno 9, interno 8**, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello.

Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (**sub 33**), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

## **BENE N° 11 E 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 7, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato.

L'abitazione, individuata come **subalterno 10, interno 7**, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello.

Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (**sub 35**), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

## **BENE N° 13 - LOCALE DI SGOMBERO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOTETTO, INTERNO 13,**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da locali di sgombero, probabilmente utilizzati attualmente per fini residenziali, situato al piano terzo (sottotetto) oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di stima, catastalmente censita come locale di sgombero, individuata come **subalterno 15, interno 13**, è costituita da alcuni locali destinati a magazzino a cui non è stato possibile accedere in quanto occupati con l'impossibilità di ottenere informazioni circa la sussistenza di un regolare contratto di locazione; pertanto, lo scrivente, redigerà apposita richiesta al G.E. per l'accesso forzoso a tale immobile. Il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma trapezoidale, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

Si precisa che da informazioni assunte in loco tale unità è attualmente occupata dai sig.ri coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; lo scrivente ha richiesto ai competenti uffici comunali informazioni circa la composizione familiare e l'effettiva residenza di tali soggetti.

#### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA,**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un locale autorimessa situato al piano sottostrada, individuato catastalmente con il **subalterno 25**; esso si compone di un unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

#### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA,**

---

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un locale autorimessa situato al piano sottostrada, individuato catastalmente con il **subalterno 26**; esso si compone di un unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

#### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC , PIANO TERRA**

---

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto, individuato catastalmente con il **subalterno 36**, situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

A tale unità si accede direttamente dalla strada pubblica, percorrendo un breve tratto di corte ad uso esclusivo la quale permette l'accesso ad un ulteriore spazio, recintato, protetto da una apposita sbarra metallica su cui risulta individuato il posto auto scoperto.

#### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, PIANO TERRA**

---

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto, individuato catastalmente con il **subalterno 37**, situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

A tale unità si accede direttamente dalla strada pubblica, percorrendo un breve tratto di corte ad uso esclusivo la quale permette l'accesso ad un ulteriore spazio, recintato, protetto da una apposita sbarra metallica su cui risulta individuato il posto auto scoperto.

### **BENE N° 18 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

---

Area di risulta individuata dalla **particella 753**, di circa 150 metri quadri catastali, di forma trapezoidale, risulta di fatto un'area urbana destinata a parcheggio con accesso dalla strada pubblica, confinante, per buona parte del lato orientale, con la corte di pertinenza del fabbricato individuato con la particella catastale 757 dalla quale risulta separata da muro controterra in c.a. con forte dislivello.

### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

---

Fascia di terreno urbano di risulta individuata dalla **particella 755**, di circa 365 metri quadri catastali, di forma rettangolare, occupata di fatto da una strada che permette l'accesso ai locali annessi ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757 dalla quale risulta separata mediante gabbionate poste a gradoni (muri di sostegno) riempite con pietre in vario formato e dimensioni.

### **BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

---

Fascia di terreno urbano di risulta individuata dalla **particella 392**, di circa 170 metri quadri catastali, di forma rettangolare, occupata di fatto dal prolungamento della strada che permette l'accesso ai locali annessi ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757; essa confina a monte con la corte di pertinenza di un fabbricato residenziale dalla quale risulta separata mediante gabbionate metalliche riempite con pietre in vario formato e dimensioni, poste a gradoni e che fungono da veri e propri muri di sostegno.

## TITOLARITÀ

---

### **PER TUTTI I BENI INDIVIDUATI**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

**BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA, INTERNO 1, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Appartamento (sub 3): a nord e ad est, con area esterna condominiale; a sud, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a ovest, con vano scala e corte esterna condominiali, salvo altri;

Locale deposito - magazzino (sub 3): a nord, con parete controterra; a est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud con area di manovra condominiale; a ovest, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

Posto auto scoperto (sub 29): a nord, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a est, a mezzo distacco, con stessa ditta; a sud, con stessa ditta; ad ovest, con area esterna comune (area di manovra condominiale), salvo altri.

**BENE N° 3 E 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 4, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Appartamento (sub 5): a nord, con stessa ditta; ad est, in parte con vano scala comune, in parte con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud, a mezzo distacco, con corte esterna comune; a ovest, a mezzo distacco, con stessa ditta, salvo altri;

Locale deposito - magazzino (sub 5): a nord, con parete controterra; a est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud con area di manovra condominiale; a ovest, con stessa ditta, salvo altri.

Posto auto scoperto (sub 30): a nord, con stessa ditta; a est, a mezzo distacco, con stessa ditta; a sud, con stessa ditta; ad ovest, con area esterna comune (area di manovra condominiale), salvo altri.

**BENE N° 5 E 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 3, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Appartamento (sub 6): a nord, a mezzo distacco, con corte esterna comune; ad est, in parte con vano scala comune, in parte, a mezzo distacco, con corte esterna comune; a sud, con stessa ditta; a ovest, a mezzo distacco, in parte con area esterna comune ed in parte con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri;

Locale deposito - magazzino (sub 6): a nord, con spazio di manovra comune; a est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud, a mezzo distacco, con corte esterna comune; a ovest, con vano scala condominiale, salvo altri.

Posto auto scoperto (sub 31): a nord, con stessa ditta; a est, a mezzo distacco, con stessa ditta; a sud, con stessa ditta; ad ovest, con area esterna comune (area di manovra condominiale), salvo altri.

**BENE N° 7 E 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 6, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Appartamento (sub 8): a nord, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ad est e sud, a mezzo distacco, con area esterna condominiale; a ovest, in parte con stessa ditta ed in parte con vano scala condominiale, salvo altri;

Locale deposito - magazzino (sub 8): a nord, con parete controterra; a est con stessa ditta; a sud con area di manovra condominiale; ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo altri.

Posto auto scoperto (sub 32): a nord, con stessa ditta; ad est, a mezzo distacco, con stessa ditta; a sud, a mezzo distacco, con corte esterna comune; ad ovest, con area esterna comune (area di manovra condominiale), salvo altri.

**BENE N° 9 E 10 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 8, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Appartamento (sub 9): a nord, con stessa ditta; ad est, in parte con vano scala comune ed in parte con stessa ditta; a sud, a mezzo distacco, con corte esterna comune; a ovest, a mezzo distacco, con stessa ditta, salvo altri;

Posto auto scoperto (sub 33): a nord, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a est, con area esterna comune (area di manovra condominiale); a sud, a mezzo distacco, con corte esterna comune, salvo altri.

**BENE N° 11 E 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 7, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Appartamento (sub 10): a nord e ad ovest, a mezzo distacco, con area esterna condominiale; a est, in parte, a mezzo distacco, con corte esterna comune ed in parte con vano scala comune; a sud, con stessa ditta salvo altri;

Posto auto scoperto (sub 35): a nord, con stessa ditta; a est, con area esterna comune (area di manovra condominiale); a sud, con stessa ditta, salvo altri.

**BENE N° 13 - LOCALE DI SGOMBERO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOTETTO, INTERNO 13, PIANO TERZO**

---

Locale di sgombero (sub 15): a nord e ad est, a mezzo distacco, con area esterna condominiale; a sud, in parte con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con vano scala comune; a ovest, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri;

Locale deposito - magazzino (sub 15): a nord, con area di manovra condominiale; a est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud, con corte esterna comune; a ovest, con spazio di manovra comune, salvo altri.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA**

---

A nord, con parete controterra; a est, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud, con area di manovra condominiale; a ovest, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA**

---

A nord, con parete controterra; a est, con stessa ditta; a sud, con area di manovra condominiale; a ovest, con stessa ditta, salvo altri.

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC , PIANO TERRA**

---

A nord, con stessa ditta; a est, con spazio di manovra comune; a sud, con stessa ditta; a ovest, con stessa ditta, salvo altri.

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, PIANO TERRA**

---



A nord, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a est, con spazio di manovra comune; a sud e ovest, con stessa ditta, salvo altri.

**BENE N° 18 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

A nord, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud ed est, con stessa ditta, salvo altri.

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

A nord e ad est, con stessa ditta; ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

Ad est, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ad ovest con stessa ditta, salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA, INTERNO 1, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,90 mq	115,80 mq	1,00	115,80 mq	2,70 m	terra
Balconi e terrazzi	32,10 mq	32,10 mq	0,33	10,70 mq	0,00 m	terra
Fondaco-Magazzino	19,05 mq	20,79 mq	0,25	5,20 mq	2,30 m	sottostrada
Posto auto scoperto	10,12 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 E 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 4, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,40 mq	120,45 mq	1,00	120,45 mq	2,70 m	terra-rialzato
Deposito-Magazzino	18,50 mq	20,39 mq	0,25	5,10 mq	3,95 m	sottostrada

Posto auto scoperto	10,12 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	terra
Balconi e terrazzi	12,50 mq	13,05 mq	0,33	4,35 mq	0,00 m	terra-rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 E 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 3, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,90 mq	116,80 mq	1,00	116,80 mq	2,70 m	terra-rialzato
Balconi e terrazzi	32,00 mq	33,00 mq	0,33	11,00 mq	0,00 m	terra-rialzato
Deposito-Magazzino	22,35 mq	24,80 mq	0,25	6,20 mq	2,60 m	sottostrada
Posto auto scoperto	11,04 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 E 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 6, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,30 mq	121,35 mq	1,00	121,35 mq	2,70 m	primo
Balconi e terrazzi	11,95 mq	12,75 mq	0,33	4,25 mq	0,00 m	primo
Deposito-Magazzino	18,30 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	3,65 m	sottostrada
Posto auto scoperto	13,20 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 E 10 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 8, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,55 mq	120,60 mq	1,00	120,60 mq	2,70 m	primo
Balconi e terrazzi	12,50 mq	13,05 mq	0,33	4,35 mq	0,00 m	primo
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 11 E 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 7, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	115,90 mq	1,00	115,90 mq	2,70 m	primo
Balconi e terrazzi	21,50 mq	23,10 mq	0,33	7,70 mq	0,00 m	primo
Posto auto scoperto	13,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 13 - LOCALE DI SGOMBERO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOTETTO, INTERNO 13, PIANO TERZO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero	95,00 mq	116,40 mq	0,50	58,20 mq	0,00 m	terzo
Deposito-Magazzino	28,30 mq	30,40 mq	0,25	7,60 mq	3,65 m	sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,85 mq	31,65 mq	1,00	31,65 mq	2,30 m	sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>31,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,35 mq	22,30 mq	1,00	22,30 mq	3,95 m	sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC , PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto scoperto	10,30 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 18 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di risulta edificabile	150,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>150,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>150,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fascia di terreno urbano	365,00 mq	365,00 mq	1,00	365,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>365,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>365,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fascia di terreno urbano	170,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>170,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva:	170,00 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA, INTERNO 1, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	757	3		A2	2	7 vani	11 mq.	433,82	S1-T		
	10	757	29		C6	1	11 mq.	11 mq.	8,52	terra		

### **Corrispondenza catastale**

Esiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.

**BENE N° 3 E 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 4, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	757	5		A2	2	6,5 vani	131 mq.	402,84	S1-T		
	10	757	30		C6	1	11 mq.	11 mq.	8,52	terra		

### **Corrispondenza catastale**

Esiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.

**BENE N° 5 E 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 3, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Catasto fabbricati (CF)												
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	757	6		A2	2	7 vani	132 mq.	433,82	S1-T	
	10	757	31		C6	1	12 mq.	12 mq.	9,3	terra	

### Corrispondenza catastale

Esiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.

**BENE N° 7 E 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 6, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	757	8		A2	2	6,5 vani	133 mq.	402,84	S1-1	
	10	757	32		C6	1	14 mq.	14 mq.	10,85	terra	

### Corrispondenza catastale

Esiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.

**BENE N° 9 E 10 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 8, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	757	9		A2	2	6 vani	127 mq.	371,85	primo	
	10	757	33		C6	1	13 mq.	13 mq.	10,07	terra	

### Corrispondenza catastale

Esiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.

**BENE N° 11 E 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA  
CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 7, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	757	10		A2	2	6 vani	124 mq.	371,85	primo	
	10	757	35		C6	1	14 mq.	14 mq.	10,85	terra	

**Corrispondenza catastale**

Esiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.

**BENE N° 13 – LOCALE DI SGOMBERO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA  
CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOTETTO, INTERNO 13, PIANO TERZO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	757	15		C2	1	133 mq.	129 mq.	157,98	S1-3	

**Corrispondenza catastale**

In fase di sopralluogo, avvenuto una prima volta il 29/10, successivamente il 16/11 ed infine il 18/11, non è stato possibile accedere a tale unità in quanto gli occupanti non erano presenti; la stessa ditta esecutata non ha saputo fornire informazioni e spiegazioni valide circa i recapiti con i quali rintracciare i due soggetti che occupano l'immobile e l'eventuale titolarità alla sua occupazione (esistenza di un contratto regolarmente registrato). Da informazioni assunte durante i sopralluoghi si è potuto appurare che costoro sono marito e moglie, si chiamano rispettivamente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è stato possibile, pertanto, verificare lo stato dei luoghi e confrontarlo con la planimetria catastale depositata in atti.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI,  
SNC - PIANO SOTTOSTRADA, PIANO SOTTOSTRADA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	10	757	25		C6	1	30 mq.	32 mq.	23,24	S1	
--	----	-----	----	--	----	---	--------	--------	-------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Esiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.



## **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	757	26		C6	1	21 mq.	23 mq.	16,27	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.

## **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC , PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	757	36		C6	1	12 mq.	12 mq.	9,3	terra	

### **Corrispondenza catastale**

In fase di sopralluogo si è constatato che manca l'individuazione reale del suddetto posto auto scoperto, mediante linee disegnate a terra sulla pavimentazione della corte esterna pertinenziale.



## **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	757	37		C6	1	11 mq.	11 mq.	8,52	terra	

### Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo si è constatato che manca l'individuazione reale del suddetto posto auto scoperto, mediante linee disegnate a terra sulla pavimentazione della corte esterna pertinenziale.

### BENE N° 18 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	753				Seminativo	2	00 01 50	1,01	0,77		

### BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	755				Seminativo	2	00 03 65	2,45	1,89		

### BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	392				Seminativo	2	00 01 70	1,14	0,88		

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA, INTERNO 1, - POSTO AUTO SCOPERTO

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terra oltre ad un locale magazzino e posto auto scoperto su corte ad uso comune situati, rispettivamente, al piano interrato ed al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla via pubblica mediante un ingresso diretto, posto in adiacenza alla suddetta strada, percorrendo un breve tratto di corte comune che conduce al portone di ingresso condominiale e successivamente al vano scala provvisto di ascensore.

L'appartamento è posto al piano terra e risulta protetto da porta blindata; tale unità immobiliare, individuata al subalterno 3, interno 1, si compone di un corridoio di ingresso, una cucina, un soggiorno-pranzo, un disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un locale wc oltre a due distinti balconi posti allo stesso livello di piano.

Le stanze risultano interamente intonacate e tinteggiate e presentano un'altezza, tra pavimento e soffitto, di circa mt. 2,70; gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc mentre quegli interni non sono presenti. La pavimentazione è in elementi di ceramica mentre nei due bagni risultano montati unicamente un piatto doccia ed una vasca un vetroresina come sanitari, privi di rubinetteria, anche se sono presenti gli impianti e gli allacci per tutti gli altri sanitari (lavabi, bidet e wc) oltre a pavimento e rivestimento coordinati in ceramica.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce e di prese di corrente anche se non sono state montate e completate con placche e frutti per interruttori e prese di corrente. Da un semplice esame a vista del tipo di impianto e quadro elettrico presente ed anche dai cavi sotto traccia riscontrati, si può affermare che la parte di impianto attualmente installata, risulterebbe conforme alle norme vigenti (non risulta rintracciata, agli atti comunali, la certificazione di conformità rilasciata dall'impiantista installatore, in quanto l'impianto non è completato).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore da collocare all'esterno in apposita nicchia ricavata su un lato di un balcone mentre i corpi scaldanti non sono presenti anche se la tubazione e la canalizzazione dell'impianto termico risulta individuata e presente. Esiste l'impianto del videocitofono.

Alcune pareti interne di tamponatura, soprattutto in prossimità della congiunzione con il solaio sovrastante, presentano alcune lesioni dovute, presumibilmente, alla scossa sismica del 30 ottobre scorso; tali fessurazioni si riscontrano anche in alcune parti del vano scala e in quelle zone di separazione tra i muri di tamponamento e la parte strutturale (travi e pilastri) in cemento armato.

Non è stato possibile ispezionare il locale ripostiglio sito al piano interrato in quanto la ditta esecutata, proprietaria dell'unità residenziale oggetto di stima, non aveva con se (o possedeva) le chiavi di accesso a tale locale accessorio; confrontando le planimetrie catastale ed edilizia si può asserire che esso è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare sul quale si è riscontrata una discordanza in merito al posizionamento dell'accesso dallo spazio condominiale di manovra che risulta di fatto metallica, di tipo basculante, per accesso veicolare e non solo pedonale (come invece indicata negli elaborati grafici).

Il posto auto esterno, su area comune, censito al sub 29, risulta non individuato e/o delimitato da linee o segnaletica orizzontale; l'accesso alla porzione di area comune su cui sono individuati i posti auto scoperti risulta protetto da una sbarra metallica a comando elettrico.

Si analizzano, di seguito, le principali CARATTERISTICHE del bene oggetto di stima:

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: discreto. Il bene oggetto di stima è ubicato in zona residenziale posta nella periferia nord del centro abitato di Sant'Omero.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile è collocato all'interno di un quartiere residenziale posto a breve distanza dalla viabilità principale di collegamento tra il capoluogo e l'intera area della Val Vibrata.

3) Condizioni climatiche: tipiche della fascia collinare con clima temperato.

4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un centro abitato fornito dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

Caratteristiche intrinseche:

1) Accessibilità: discreta; il fabbricato è accessibile con autoveicolo con possibilità di parcheggio in prossimità della sua corte di pertinenza antistante il fronte principale dell'edificio.

2) Funzionalità generale: nel complesso efficiente; la funzionalità distributiva dei locali dell'appartamento risulta ottimale in quanto vi è una giusta separazione tra gli ambienti giorno e la zona notte con presenza di un disimpegno di accesso alle camere e servizi.

3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-sanitario e del gas: al momento attuale alcune parti di esse non sono state completate; pertanto non è possibile verificare la loro efficienza.

4) Grado di rifinitura: ordinario.

5) Stato di manutenzione: mediocre; gli ambienti sono interamente intonacati e tinteggiati; in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lesioni presenti sulle tramezzature interne dovute probabilmente alla scossa sismica del 30 ottobre scorso.

6) Esposizione: mediocre, su due lati del fabbricato.

7) Salubrità: discreta circolazione d'aria all'interno dell'unità abitativa sita al piano terra con esposizione su due soli lati.

8) Panoramicità: scarsa, con vista sull'intorno circostante occupato da edilizia di recente realizzazione intervallata da campi coltivati.

9) Dotazione di spazi e locali esterni ed interni ad uso comune quali vani tecnici, vano scala, ascensore, scalinate di accesso ai vari livelli di piano, pianerottoli di disimpegno.

### **BENE N° 3 E 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 4, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terra-rialzato oltre ad un locale magazzino e un posto auto scoperto su corte ad uso comune situati, rispettivamente, al piano interrato ed al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla via pubblica mediante un ingresso diretto, posto in adiacenza alla suddetta strada, percorrendo un breve tratto di corte comune che conduce al portone di ingresso condominiale e successivamente al vano scala provvisto di ascensore.

L'appartamento, posto al piano terra-rialzato, risulta protetto da porta blindata ed è individuato al subalterno 5, interno 4; esso si compone, internamente, di un soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un locale wc oltre a due distinti balconi posti allo stesso livello di piano.

Le stanze risultano interamente intonacate e tinteggiate e presentano un'altezza netta, tra pavimento e soffitto, di circa mt. 2,70; gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc mentre quelli interni non sono presenti. La pavimentazione è in elementi di ceramica mentre nei due bagni risulta montato, come sanitario, unicamente un piatto doccia, privo di rubinetteria; sono inoltre presenti gli

impianti e gli allacci per tutti gli sanitari (lavabi, bidet, vasca e wc) oltre al pavimento e rivestimento coordinati in ceramica.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce e di prese di corrente anche se non sono state montate e completate con placche e frutti. Da un semplice esame a vista del tipo di impianto ed anche dai cavi sotto traccia, si può affermare che la parte di impianto attualmente installata, risulterebbe conforme alle norme vigenti (non risulta rintracciata, agli atti comunali, la certificazione di conformità rilasciata dall'impiantista installatore, in quanto l'impianto non è stato ultimato).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore da collocare all'esterno in apposita nicchia ricavata su un lato di un balcone mentre i corpi scaldanti non sono presenti anche se la tubazione e la canalizzazione dell'impianto termico risulta individuata e presente in ogni ambiente dell'appartamento.

Alcune pareti interne di tamponatura, soprattutto in prossimità della congiunzione con il solaio sovrastante, presentano diverse lesioni dovute, presumibilmente, alla scossa sismica del 30 ottobre scorso; tali fessurazioni si riscontrano anche in alcune parti del vano scala e in quelle zone di separazione tra i muri di tamponamento e la parte strutturale (travi e pilastri) in cemento armato.

Non è stato possibile ispezionare il locale ripostiglio sito al piano interrato in quanto la ditta esecutata, proprietaria dell'unità residenziale oggetto di stima, non aveva con se (o possedeva) le chiavi di accesso a tale locale accessorio; confrontando le planimetrie catastale ed edilizia, si può asserire che esso è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare sul quale si è riscontrata una discordanza in merito al posizionamento della porta di accesso dallo spazio condominiale di manovra che risulta di fatto metallica, di tipo basculante, per accesso veicolare e non solo pedonale (come invece indicata negli elaborati grafici).

Il posto auto esterno, su area comune, censito al sub 30, risulta non individuato e/o delimitato da linee o segnaletica orizzontale; l'accesso alla porzione di area comune su cui sono individuati i posti auto scoperti, risulta protetto da una sbarra metallica a comando elettrico.

Si analizzano, di seguito, le principali CARATTERISTICHE del bene oggetto di stima:

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: discreto. Il bene oggetto di stima è ubicato in zona residenziale posta nella periferia nord del centro abitato di Sant'Omero.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile è collocato all'interno di un quartiere residenziale posto a breve distanza dalla viabilità principale di collegamento tra il capoluogo e l'intera area della Val Vibrata.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della fascia collinare con clima temperato.
- 4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un centro abitato fornito dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

Caratteristiche intrinseche:

- 1) Accessibilità: discreta; il fabbricato è accessibile con autoveicolo con possibilità di parcheggio in prossimità della sua corte di pertinenza antistante il fronte principale dell'edificio.
- 2) Funzionalità generale: nel complesso efficiente; la funzionalità distributiva dei locali dell'appartamento risulta ottimale in quanto vi è una giusta separazione tra gli ambienti giorno e la zona notte con presenza di un disimpegno di accesso alle camere e servizi.
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-sanitario e del gas: al momento attuale l'installazione impiantistica non è stata completata; pertanto non è possibile verificare la loro efficienza.
- 4) Grado di rifinitura: ordinario.

5) Stato di manutenzione: mediocre; gli ambienti sono interamente intonacati e tinteggiati; in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lesioni presenti sulle tramezzature interne dovute probabilmente alla scossa sismica del 30 ottobre scorso.

6) Esposizione: sufficiente, su due lati del fabbricato, fronti sud ed ovest.

7) Salubrità: discreta circolazione d'aria all'interno dell'unità abitativa sita al piano terra-rialzato con esposizione su due soli lati.

8) Panoramicità: scarsa, con vista sull'intorno circostante occupato da edilizia di recente realizzazione intervallata da campi coltivati.

9) Dotazione di spazi e locali esterni ed interni ad uso comune quali vani tecnici, vano scala, ascensore, scalinate di accesso ai vari livelli di piano, pianerottoli di disimpegno.

### **BENE N° 5 E 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 3, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terra-rialzato oltre ad un locale magazzino e un posto auto scoperto su corte ad uso comune situati, rispettivamente, al piano interrato ed al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla via pubblica mediante un ingresso diretto, posto in adiacenza alla suddetta strada, percorrendo un breve tratto di corte comune che conduce al portone di ingresso condominiale e successivamente al vano scala provvisto di ascensore.

L'appartamento, posto al piano terra-rialzato, risulta protetto da porta blindata ed è individuato al subalterno 6, interno 3; esso si compone, internamente, di un disimpegno di ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un locale wc oltre a due distinti balconi posti allo stesso livello di piano.

Le stanze risultano interamente intonacate e tinteggiate e presentano un'altezza netta, tra pavimento e soffitto, di circa mt. 2,70; gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc mentre quegli interni non sono presenti. La pavimentazione è in elementi di ceramica mentre nei due bagni risulta montato, come sanitario, unicamente un piatto doccia, privo di rubinetteria; sono inoltre presenti gli impianti e gli allacci per tutti gli sanitari (lavabi, bidet, vasca e wc) oltre al pavimento e rivestimento coordinati in ceramica.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce e di prese di corrente anche se non sono state montate e completate con placche e frutti. Da un semplice esame a vista del tipo di impianto ed anche dai cavi sotto traccia, si può affermare che la parte di impianto attualmente installata, risulterebbe conforme alle norme vigenti (non risulta rintracciata, agli atti comunali, la certificazione di conformità rilasciata dall'impiantista installatore, in quanto l'impianto non è stato ultimato).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore da collocare all'esterno in apposita nicchia ricavata su un lato di un balcone mentre i corpi scaldanti non sono presenti anche se la tubazione e la canalizzazione dell'impianto termico risulta individuata e presente in ogni ambiente dell'appartamento.

Alcune pareti interne di tamponatura, soprattutto in prossimità della congiunzione con il solaio sovrastante, presentano diverse lesioni dovute, presumibilmente, alla scossa sismica del 30 ottobre scorso; tali fessurazioni si riscontrano anche in alcune parti del vano scala e in quelle zone di separazione tra i muri di tamponamento e la parte strutturale (travi e pilastri) in cemento armato.

Non è stato possibile ispezionare il locale ripostiglio sito al piano interrato in quanto la ditta esecutata, proprietaria dell'unità residenziale oggetto di stima, non aveva con se (o possedeva) le chiavi di accesso a tale locale accessorio durante i sopralluoghi avvenuti; confrontando le planimetrie catastale ed edilizia, si può asserire che esso è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare sul quale si è riscontrata una discordanza in merito al posizionamento della porta di accesso dallo spazio condominiale di manovra che risulta di fatto metallica, di tipo basculante, per accesso veicolare e non solo pedonale (come invece indicata negli elaborati grafici).

Il posto auto esterno, su area comune, censito al sub 31, risulta non individuato e/o delimitato da linee o segnaletica orizzontale; l'accesso alla porzione di area comune su cui sono individuati i posti auto scoperti, risulta protetto da una sbarra metallica a comando elettrico.

Si analizzano, di seguito, le principali CARATTERISTICHE del bene oggetto di stima:

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: discreto. Il bene oggetto di stima è ubicato in zona residenziale posta nella periferia nord del centro abitato di Sant'Omero.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile è collocato all'interno di un quartiere residenziale posto a breve distanza dalla viabilità principale di collegamento tra il capoluogo e l'intera area della Val Vibrata.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della fascia collinare con clima temperato.
- 4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un centro abitato fornito dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

Caratteristiche intrinseche:

- 1) Accessibilità: discreta; il fabbricato è accessibile con autoveicolo con possibilità di parcheggio in prossimità della sua corte di pertinenza antistante il fronte principale dell'edificio.
- 2) Funzionalità generale: nel complesso efficiente; la funzionalità distributiva dei locali dell'appartamento risulta ottimale in quanto vi è una giusta separazione tra gli ambienti giorno e la zona notte con presenza di un disimpegno di accesso alle camere e servizi.
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-sanitario e del gas: al momento attuale l'installazione impiantistica non è stata completata; pertanto non è possibile verificare la loro efficienza.
- 4) Grado di rifinitura: alcuni elementi di finitura sono da completare.
- 5) Stato di manutenzione: mediocre; gli ambienti sono interamente intonacati e tinteggiati; in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lesioni presenti sulle tramezzature interne dovute probabilmente alla scossa sismica del 30 ottobre scorso.
- 6) Esposizione: mediocre, su due lati del fabbricato, fronti nord ed ovest.
- 7) Salubrità: discreta circolazione d'aria all'interno dell'unità abitativa sita al piano terra-rialzato con esposizione su due soli lati.
- 8) Panoramicità: scarsa, con vista sull'intorno circostante occupato da edilizia di recente realizzazione intervallata da campi coltivati.
- 9) Dotazione di spazi e locali esterni ed interni ad uso comune quali vani tecnici, vano scala, ascensore, scalinate di accesso ai vari livelli di piano, pianerottoli di disimpegno.

## **BENE N° 7 E 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 6, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione esclusivamente residenziale oltre ad un locale magazzino ed un posto auto scoperto ubicati, quest'ultimi, rispettivamente ai piani sottostrada e terra del medesimo fabbricato. L'edificio risulta realizzato su tre piani fuori terra, con copertura a falde protette da guaina ardesiata, oltre ad un piano sottostrada, destinato a locali accessori alle residenze sovrastanti ed un piano sottotetto, destinato in parte a locali abitativi, apparentemente in discrete condizioni esterne ed è ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare ad uso abitativo, individuata al subalterno 8, interno 6, si accede percorrendo un tratto di corte esterna che permette di accedere all'atrio comune antistante il vano scala condominiale, provvisto di ascensore. Essa risulta composta, all'interno, da un ingresso soggiorno-pranzo una cucina, un disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un locale wc oltre a due balconi a livello.

Le stanze principali dell'unità abitativa si presentano di buona metratura in pianta con un'altezza netta da pavimento a soffitto di circa mt. 2,70; esse risultano interamente intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono realizzati in legno mentre quegli esterni sono anch'essi in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc. La pavimentazione è realizzata in elementi in ceramica; nei due bagni sono disposti sanitari (lavabo, vasca, box doccia, bidet e wc) con rubinetterie di discreta fattura, presenti in un solo bagno e pavimenti e rivestimenti coordinati in ceramica.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di punti luce e di prese di corrente. Il tipo di prese, quadro elettrico ed interruttori (forse anche i cavi sotto traccia), da un semplice esame a vista, rende l'impianto conforme alle norme vigenti anche se non risulta rintracciata agli atti comunali alcuna certificazione di conformità rilasciata dall'impiantista installatore ai sensi della normativa vigente (Legge 46/1990 e s.m.i.); esiste l'impianto di messa a terra come verificato nel quadro elettrico posto in adiacenza alla porta di ingresso blindata.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore collocati all'esterno, all'interno di una nicchia di un balcone mentre i corpi scaldanti sono in elementi di alluminio. Esistono gli impianti televisivo e del videocitofono.

Non è stato possibile ispezionare il locale ripostiglio sito al piano interrato in quanto la ditta esecutata, proprietaria dell'unità residenziale oggetto di stima, non aveva con se (o possedeva) le chiavi di accesso a tale locale accessorio; confrontando le planimetrie catastale ed edilizia si può asserire che esso è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare sul quale si è riscontrata una discordanza in merito al posizionamento dell'accesso dallo spazio condominiale di manovra che risulta di fatto metallica, di tipo basculante, per accesso veicolare e non solo pedonale (come invece indicata negli elaborati grafici).

Il posto auto esterno, su area comune, censito al sub 32, risulta non individuato e/o delimitato da linee o segnaletica orizzontale; l'accesso alla porzione di area comune su cui sono individuati i posti auto scoperti risulta protetto da una sbarra metallica a comando elettrico.

Si analizzano, di seguito, le principali CARATTERISTICHE del bene oggetto di stima:

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: discreto. Il bene oggetto di stima è ubicato in zona residenziale posta nella periferia nord del centro abitato di Sant'Omero.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile è collocato all'interno di un quartiere residenziale posto a breve distanza dalla viabilità principale di collegamento tra il capoluogo e l'intera area della Val Vibrata.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della fascia collinare con clima temperato.



4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un centro abitato fornito dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

Caratteristiche intrinseche:

1) Accessibilità: discreta; il fabbricato è accessibile con autoveicolo con possibilità di parcheggio in prossimità della sua corte di pertinenza antistante il fronte principale dell'edificio.

2) Funzionalità generale: nel complesso efficiente; la funzionalità distributiva dei locali dell'appartamento risulta ottimale in quanto vi è una giusta separazione tra gli ambienti giorno e la zona notte con presenza di un disimpegno di accesso alle camere e servizi.

3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-sanitario e del gas: al momento attuale efficiente.

4) Grado di rifinitura: discreto.

5) Stato di manutenzione: buono; gli ambienti sono interamente intonacati e tinteggiati.

6) Esposizione: buona, su due lati del fabbricato, a sud e ad est.

7) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'unità abitativa sita al piano primo con esposizione su due soli lati, sud ed est.

8) Panoramicità: ottima, con vista sull'intorno circostante occupato da edilizia di recente realizzazione intervallata da campi coltivati.

9) Dotazione di spazi e locali esterni ed interni ad uso comune quali vani tecnici, vano scala, ascensore, scalinate di accesso ai vari livelli di piano, pianerottoli di disimpegno.

### **BENE N° 9 E 10 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 8, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano primo oltre ad un posto auto scoperto su corte ad uso comune situato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla via pubblica mediante un ingresso diretto, posto in adiacenza alla suddetta strada, percorrendo un breve tratto di corte comune che conduce al portone di ingresso condominiale e successivamente al vano scala provvisto di ascensore.

L'appartamento, posto al piano primo, risulta protetto da porta blindata ed è individuato al subalterno 9, interno 8; esso si compone, internamente, di un soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un locale wc oltre a due distinti balconi posti allo stesso livello di piano.

Le stanze risultano interamente intonacate e tinteggiate e presentano un'altezza netta, tra pavimento e soffitto, di circa mt. 2,70; gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc mentre quegli interni non sono presenti. La pavimentazione è in elementi di ceramica mentre nei due bagni risulta montato, come sanitario, unicamente un piatto doccia, privo di rubinetteria; sono inoltre presenti gli impianti e gli allacci per tutti gli sanitari (lavabi, bidet, vasca e wc) oltre al pavimento e rivestimento coordinati in ceramica.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce e di prese di corrente anche se non sono state montate e completate con placche e frutti. Da un semplice esame a vista del tipo di impianto ed anche dai cavi sotto traccia, si può affermare che la parte di impianto attualmente installata, risulterebbe conforme alle norme vigenti (non risulta rintracciata, agli atti comunali, la certificazione di conformità rilasciata dall'impiantista installatore, in quanto l'impianto non è stato ultimato).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore da collocare all'esterno in apposita nicchia ricavata su un lato di un balcone mentre i corpi scaldanti non sono presenti anche se la tubazione e la canalizzazione dell'impianto termico risulta individuata e presente in ogni ambiente dell'appartamento.

Alcune pareti interne di tamponatura, soprattutto in prossimità della congiunzione con il solaio sovrastante, presentano diverse lesioni, come anche una porzione di pavimentazione, dovute, presumibilmente, alla scossa sismica del 30 ottobre scorso; tali fessurazioni si riscontrano anche in alcune parti del vano scala e in quelle zone di separazione tra i muri di tamponamento e la parte strutturale (travi e pilastri) in cemento armato.

Il posto auto esterno, su area comune, censito al sub 33, risulta non individuato e/o delimitato da linee o segnaletica orizzontale; l'accesso alla porzione di area comune su cui sono individuati i posti auto scoperti, risulta protetto da una sbarra metallica a comando elettrico.

Si analizzano, di seguito, le principali CARATTERISTICHE del bene oggetto di stima:

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: discreto. Il bene oggetto di stima è ubicato in zona residenziale posta nella periferia nord del centro abitato di Sant'Omero.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile è collocato all'interno di un quartiere residenziale posto a breve distanza dalla viabilità principale di collegamento tra il capoluogo e l'intera area della Val Vibrata.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della fascia collinare con clima temperato.
- 4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un centro abitato fornito dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

Caratteristiche intrinseche:

- 1) Accessibilità: discreta; il fabbricato è accessibile con autoveicolo con possibilità di parcheggio in prossimità della sua corte di pertinenza antistante il fronte principale dell'edificio.
- 2) Funzionalità generale: nel complesso efficiente; la funzionalità distributiva dei locali dell'appartamento risulta ottimale in quanto vi è una giusta separazione tra gli ambienti giorno e la zona notte con presenza di un disimpegno di accesso alle camere e servizi.
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-sanitario e del gas: al momento attuale l'installazione impiantistica non è stata completata; pertanto non è possibile verificare la loro efficienza.
- 4) Grado di rifinitura: ordinario.
- 5) Stato di manutenzione: mediocre; gli ambienti sono interamente intonacati e tinteggiati; in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lesioni presenti sulle tramezzature interne dovute probabilmente alla scossa sismica del 30 ottobre scorso.
- 6) Esposizione: sufficiente, su due lati del fabbricato, fronti sud ed ovest.
- 7) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'unità abitativa sita al piano primo con esposizione su due soli lati.
- 8) Panoramicità: buona, con vista sull'intorno circostante occupato da edilizia di recente realizzazione intervallata da campi coltivati.
- 9) Dotazione di spazi e locali esterni ed interni ad uso comune quali vani tecnici, vano scala, ascensore, scalinate di accesso ai vari livelli di piano, pianerottoli di disimpegno.

## **BENE N° 11 E 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 7, - POSTO AUTO SCOPERTO**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano primo oltre ad un posto auto scoperto su corte ad uso comune situato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla via pubblica mediante un ingresso diretto, posto in adiacenza alla suddetta strada, percorrendo un breve tratto di corte comune che conduce al portone di ingresso condominiale e successivamente al vano scala provvisto di ascensore.

L'appartamento, posto al piano primo, risulta protetto da porta blindata ed è individuato al subalterno 10, interno 7; esso si compone, internamente, di un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un locale wc oltre a due distinti balconi posti allo stesso livello di piano.

Le stanze risultano interamente intonacate e tinteggiate e presentano un'altezza netta, tra pavimento e soffitto, di circa mt. 2,70; gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc mentre quelli interni non sono presenti. La pavimentazione è in elementi di ceramica mentre nei due bagni risulta montato, come sanitario, unicamente un piatto doccia, privo di rubinetteria; sono inoltre presenti gli impianti e gli allacci per tutti gli sanitari (lavabi, bidet, vasca e wc) oltre al pavimento e rivestimento coordinati in ceramica; si è rilevato, inoltre, in fase di sopralluogo, la rottura di una pignatta del solaio superiore del bagno, dovuta a un intervento realizzato sull'appartamento immediatamente sovrastante.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce e di prese di corrente anche se non sono state montate e completate con placche e frutti. Da un semplice esame a vista del tipo di impianto, del quadro ed anche dai cavi sotto traccia, si può affermare che la parte di impianto attualmente installata, risulterebbe conforme alle norme vigenti (non risulta rintracciata, agli atti comunali, la certificazione di conformità rilasciata dall'impiantista installatore, in quanto l'impianto non è stato ultimato).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia e bruciatore da collocare all'esterno in apposita nicchia ricavata su un lato di un balcone mentre i corpi scaldanti non sono presenti anche se la tubazione e la canalizzazione dell'impianto termico risulta individuata e presente in ogni ambiente dell'appartamento.

Alcune pareti interne di tamponatura, soprattutto in prossimità della congiunzione con il solaio sovrastante, presentano diverse lesioni, come anche una porzione di pavimentazione, dovute, presumibilmente, alla scossa sismica del 30 ottobre scorso; tali fessurazioni si riscontrano anche in alcune parti del vano scala e in quelle zone di separazione tra i muri di tamponamento e la parte strutturale (travi e pilastri) in cemento armato.

Il posto auto esterno, su area comune, censito al sub 35, risulta non individuato e/o delimitato da linee o segnaletica orizzontale; l'accesso alla porzione di area comune su cui sono individuati i posti auto scoperti, risulta protetto da una sbarra metallica a comando elettrico.

Si analizzano, di seguito, le principali CARATTERISTICHE del bene oggetto di stima:

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: discreto. Il bene oggetto di stima è ubicato in zona residenziale posta nella periferia nord del centro abitato di Sant'Omero.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile è collocato all'interno di un quartiere residenziale posto a breve distanza dalla viabilità principale di collegamento tra il capoluogo e l'intera area della Val Vibrata.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della fascia collinare con clima temperato.
- 4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un centro abitato fornito dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

Caratteristiche intrinseche:

- 1) Accessibilità: discreta; il fabbricato è accessibile con autoveicolo con possibilità di parcheggio in prossimità della sua corte di pertinenza antistante il fronte principale dell'edificio.
- 2) Funzionalità generale: nel complesso efficiente; la funzionalità distributiva dei locali dell'appartamento risulta ottimale in quanto vi è una giusta separazione tra gli ambienti giorno e la zona notte con presenza di un disimpegno di accesso alle camere e servizi.
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-sanitario e del gas: al momento attuale l'installazione impiantistica non è stata completata; pertanto non è possibile verificare la loro efficienza.
- 4) Grado di rifinitura: ordinario.
- 5) Stato di manutenzione: mediocre; gli ambienti sono interamente intonacati e tinteggiati; in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lesioni presenti sulle tramezzature interne e su una porzione di pavimento, dovute probabilmente alla scossa sismica del 30 ottobre scorso.
- 6) Esposizione: sufficiente, su due lati del fabbricato, fronti nord ed ovest.
- 7) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno dell'unità abitativa sita al piano primo con esposizione su due soli lati.
- 8) Panoramicità: buona, con vista sull'intorno circostante occupato da edilizia di recente realizzazione intervallata da campi coltivati.
- 9) Dotazione di spazi e locali esterni ed interni ad uso comune quali vani tecnici, vano scala, ascensore, scalinate di accesso ai vari livelli di piano, pianerottoli di disimpegno.

### **BENE N° 13 – LOCALE DI SGOMBERO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOTETTO, INTERNO 13, PIANO TERZO**

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale di sgombero sito al piano terzo (o sottotetto) oltre ad un locale adibito a magazzino - deposito, situato al piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla via pubblica mediante un ingresso diretto, posto in adiacenza alla suddetta strada, percorrendo un breve tratto di corte comune che conduce al portone di ingresso condominiale e successivamente al vano scala provvisto di ascensore.

L'immobile, posto al piano terzo, risulta protetto da porta blindata ed è individuato al subalterno 15, interno 13; nonostante lo scrivente abbia informato mediante raccomandate e telegrammi della necessaria ispezione di tutte le unità sottoposte a procedura esecutiva, non è stato ad oggi possibile effettuare un sopralluogo all'interno di detta unità in quanto occupata, in fase di verifica se con regolare contratto, da due coniugi, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I rappresentanti a vario titolo della Società esecutata, durante i tre sopralluoghi effettuati, non hanno saputo darmi alcun chiarimento circa l'occupazione di tale unità che, è bene ricordarlo, è attualmente destinata a locale di sgombero.

Saranno richiesti alla competente autorità giudiziaria le necessarie autorizzazioni per procedere all'eventuale accesso forzoso.

Non è stato possibile, inoltre, ispezionare il locale ripostiglio sito al piano interrato in quanto la ditta esecutata, proprietaria dell'unità residenziale oggetto di stima, non possiede le chiavi di accesso a tale locale

accessorio; confrontando le planimetrie catastale ed edilizia si può asserire che esso è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare sul quale si è riscontrata una discordanza in merito al posizionamento dell'accesso dallo spazio condominiale di manovra che risulta di fatto metallica, di tipo basculante, per accesso veicolare e non solo pedonale (come invece indicata negli elaborati grafici).

Si analizzano, di seguito, le principali CARATTERISTICHE del bene oggetto di stima, ove risulta possibile:

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Ambiente economico sociale: discreto. Il bene oggetto di stima è ubicato in zona residenziale posta nella periferia nord del centro abitato di Sant'Omero.
- 2) Collegamenti stradali: buoni. L'immobile è collocato all'interno di un quartiere residenziale posto a breve distanza dalla viabilità principale di collegamento tra il capoluogo e l'intera area della Val Vibrata.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della fascia collinare con clima temperato.
- 4) Servizi sociali e commerciali: l'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un centro abitato fornito dei principali servizi commerciali, sociali ed amministrativi.

Caratteristiche intrinseche:

- 1) Accessibilità: discreta; il fabbricato è accessibile con autoveicolo con possibilità di parcheggio in prossimità della sua corte di pertinenza antistante il fronte principale dell'edificio.
- 2) Dotazione di spazi e locali esterni ed interni ad uso comune quali vani tecnici, vano scala, ascensore, scalinate di accesso ai vari livelli di piano, pianerottoli di disimpegno.

#### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA**

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa sito al piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto, contraddistinta con il subalterno 25, si accede da una strada laterale post in adiacenza alla rampa di accesso al piano sottostrada che conduce allo spazio di manovra condominiale su cui sono posti gli accessi carrabili dei locali destinati a garage e a magazzini.

Anche se non è stato possibile ispezionare tale locale, in quanto la ditta esecutata, proprietaria di tale unità oggetto di stima, non possiede le chiavi di accesso si è verificato attraverso la porta metallica basculante che esso è formato da un unico vano, di forma quadrangolare, intonacato e tinteggiato, di altezza circa mt. 3,20, pavimentato con semplice battuto di cemento resinato, che presenta un'apertura finestrata lungo la parete di fondo prospiciente l'ingresso.

#### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA**

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa sito al piano sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto, contraddistinta con il subalterno 26, si accede da una strada laterale post in adiacenza alla rampa di accesso al piano sottostrada che conduce allo spazio di manovra condominiale su cui sono posti gli accessi carrabili dei locali destinati a garage e a magazzini.

Anche se non è stato possibile ispezionare tale locale, in quanto la ditta esecutata, proprietaria di tale unità oggetto di stima, non possiede le chiavi di accesso si è verificato attraverso la porta metallica basculante che esso è formato da un unico vano, di forma rettangolare, intonacato e tinteggiato, di altezza circa mt. 3,20, pavimentato con semplice battuto di cemento resinato, che presenta un'apertura finestrata lungo la parete di fondo prospiciente l'ingresso.

#### **BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC , PIANO TERRA**

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un posto auto scoperto su corte ad uso comune situato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto, individuato con il subalterno 36, si accede dalla via pubblica mediante un ingresso diretto, posto in adiacenza alla suddetta strada, percorrendo un breve tratto di corte comune che conduce ad un ulteriore spazio esterno comune, dove tale posto auto risulta non individuato e/o delimitato da linee o segnaletica orizzontale; l'accesso alla porzione di area comune su cui sono individuati i posti auto scoperti, risulta protetto da una sbarra metallica a comando elettrico.

#### **BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, PIANO TERRA**

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un posto auto scoperto su corte ad uso comune situato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, in discrete condizioni d'uso, ubicato nel Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc.

All'unità immobiliare in oggetto, individuato con il subalterno 37, si accede dalla via pubblica mediante un ingresso diretto, posto in adiacenza alla suddetta strada, percorrendo un breve tratto di corte comune che conduce ad un ulteriore spazio esterno comune, dove tale posto auto risulta non individuato e/o delimitato da linee o segnaletica orizzontale; l'accesso alla porzione di area comune su cui sono individuati i posti auto scoperti, risulta protetto da una sbarra metallica a comando elettrico.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 18 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

---

Area di risulta individuata dalla particella 753, di circa 150 metri quadri catastali, di forma trapezoidale; essa risulta di fatto un'area urbana destinata a parcheggio o luoghio di transito con accesso direttamente dalla strada pubblica, confinante, per buona parte del lato orientale, con la corte di pertinenza del fabbricato individuato con la particella catastale 757 dalla quale risulta separata da un forte dislivello delimitato con un muro controterra in c.a.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero destina tale appezzamento in Zone residenziali consolidate "B2" da sottoporre a ristrutturazione e completamento, dove l'edificazione risulta debitamente normata.

#### **BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

---

Fascia di terreno urbano di risulta individuata dalla particella 755, di circa 365 metri quadri catastali, di forma rettangolare, individua di fatto una strada che serve alcuni edifici multipiano e che permette anche l'accesso ai locali annessi ed accessori ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757 ed oggetto della presente stima. Lungo i margini settentrionali di tale strada sono collocate gabbionate poste a gradoni, riempite con pietre in vario formato e dimensioni, che fungono da sostegno della parte superiore in forte dislivello .

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero destina tale appezzamento in parte a strada ed in parte in Zona "A9" - Versanti e Crinali di valore ambientale e percettivo dove è prescritta la conservazione degli elementi naturali e dove l'edificazione è autorizzata in maniera molto marginale.

### **BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

---

Fascia di terreno urbano di risulta individuata dalla particella 392, di circa 170 metri quadri catastali, di forma rettangolare, individua di fatto il proseguimento di una strada che serve alcuni edifici multi piano e che permette anche l'accesso ai locali annessi ed accessori ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757 ed oggetto della presente stima. Lungo i margini settentrionali di tale viabilità sono collocate gabbionate poste a gradoni, riempite con pietre in vario formato e dimensioni, che fungono da sostegno della parte superiore in forte dislivello.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero destina tale appezzamento in parte a strada ed in parte in Zona "A9" - Versanti e Crinali di valore ambientale e percettivo dove è prescritta la conservazione degli elementi naturali e dove l'edificazione è autorizzata in maniera molto marginale.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA, INTERNO 1, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 18/11/2016 risultava libero e nella piena disponibilità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di socio minoritario della Società debitrice.

### **BENE N° 3 E 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 4, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 18/11/2016 risultava libero e nella piena disponibilità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di socio minoritario della Società debitrice.

### **BENE N° 5 E 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO TERRA-RIALZATO, INTERNO 3, PIANO - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 18/11/2016 risulta libero e nella piena disponibilità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di socio minoritario della Società debitrice.

**BENE N° 7 E 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 6, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 29/10/2016 risulta libero e nella piena disponibilità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di coniuge del socio di maggioranza, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della Società debitrice.

**BENE N° 9 E 10 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 8, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 18/11/2016 risultava libero e nella piena disponibilità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di socio minoritario della Società debitrice.

**BENE N° 11 E 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC PIANO PRIMO, INTERNO 7, - POSTO AUTO SCOPERTO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 13 - LOCALE DI SGOMBERO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOTETTO, INTERNO 13, PIANO TERZO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Infatti, in fase di sopralluogo, avvenuto una prima volta il 29/10 e successivamente il 16/11 ed il 18/11, non è stato possibile accedere a tale unità in quanto gli occupanti non erano presenti; la stessa ditta esecutata non ha saputo fornire informazioni e spiegazioni valide circa i recapiti con i quali rintracciare i due soggetti che occupano l'immobile e l'eventuale titolarità di tale occupazione.

Da informazioni assunte si è potuto appurare che costoro sono marito e moglie, si chiamano rispettivamente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 18/11/2016 risulta libero ma non è stato possibile accedere al suo interno in quanto il rappresentante della Società debitrice, intervenuto il giorno del sopralluogo, non aveva con se le chiavi di accesso.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC - PIANO SOTTOSTRADA, PIANO SOTTOSTRADA**

---

L'immobile risulta libero



L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 18/11/2016 risulta libero ma non è stato possibile accedere al suo interno in quanto il rappresentante della Società debitrice, intervenuto il giorno del sopralluogo, non aveva con se le chiavi di accesso.

**BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, SNC , PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 18 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 19 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

L'immobile risulta libero

Tale cespite risulta essere una porzione di strada di quartiere di accesso ad edifici residenziali prospicienti la strada provinciale n. 13 di collegamento tra i centri vibratiani di Sant'Omero e Garrufo.

**BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SANT'OMERO (TE) - VIA CAPO DI FUORI**

L'immobile risulta libero

Tale cespite risulta essere una porzione di strada di quartiere di accesso ad edifici residenziali prospicienti la strada provinciale n. 13 di collegamento tra i centri vibratiani di Sant'Omero e Garrufo.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**PER TUTTI I BENI INDIVIDUATI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1980 al 02/08/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	24/03/1980	78961	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR.II. di Teramo	01/04/1980		2685
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di compravendita</b>					
Dal 19/07/1982 al 02/08/1996	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonello Antonucci	19/07/1982	258	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Teramo	28/07/1982		5606
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di compravendita</b>					
Dal 02/08/1996 al 12/11/2004	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	02/08/1996	91577	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Teramo	29/08/1996		7097
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di compravendita</b>					
Dal 02/08/1999 al 29/10/2004	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	02/08/1999	105264	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Teramo	24/08/1999		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	29/10/2004	142980	31025
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Teramo	12/11/2004	19982	13373
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La particella 757 su cui insiste il fabbricato su cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima risulta generata dalla fusione delle particelle 752 e 754 (ex 389) a cui si riferiscono gli atti di compravendita suddetti rispettivamente del 1996 e del 1999 (e precedenti).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### PER TUTTI I BENI INDIVIDUATI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 21/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria RR.II. di Teramo il 02/07/2009  
Reg. gen. 10970 - Reg. part. 2531  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.500.000,00  
Percentuale interessi: 3,62 %  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 01/07/2009  
N° repertorio: 163604  
N° raccolta: 39164

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Conservatoria RR.II. di Teramo il 17/11/2014  
Reg. gen. 13563 - Reg. part. 10203  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### PER TUTTI I BENI INDIVIDUATI

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero (TE), approvato con adeguamenti alla Delibera del C.P. n. 61/99 e parere S.U.P. n. 79/99, l'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima (foglio 10, mappale 757) ricade in buona parte in "Zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento" (art. 48 delle N.T.A.), in piccola parte in "Versanti e crinali di valore ambientale e percettivo" (art. 44 delle N.T.A.) e in restante parte in "Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" (art. 71 delle N.T.A.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### PER TUTTI I BENI INDIVIDUATI DAL N° 1 AL N° 17

Come risulta dalla documentazione reperita dallo scrivente e da visure ed ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Omero (TE) in data 15 novembre 2016 e seguenti, il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima risulta edificato per effetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia principale n. 10/97 - prot. n. 1306/97, del 02/04/1997, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione per n. 9 appartamenti da ubicarsi in via Capo di Fuori, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Omero (TE) alla richiedente ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Concessione edilizia di variante n. 30/98 - prot. n. 4649/98, del 29/06/1999, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione per n. 9 appartamenti da ubicarsi in via Capo di Fuori, variante in corso d'opera all C.E. precedente, rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Sant'Omero (TE) alla richiedente ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Permesso di Costruire n. 1/2006 - prot. n. 1499, del 09/02/2006, relativo alla costruzione di n. 12 appartamenti con accessori in via Capo di Fuori, rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune di Sant'Omero (TE) alla richiedente ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Attestazione di avvenuto deposito all'ex Genio Civile - Provincia di Teramo - V° Settore - Urbanistica, Pianificazione Territoriale e Difesa del Suolo - prot. n. 9004, del 10/01/2007, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Sant'Omero (TE), alla località via Capo di Fuori, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio.
- Permesso di Costruire n. 13/2009 - prot. n. 4147, del 09/04/2009, relativo alla costruzione di n. 12 appartamenti con accessori in via Capo di Fuori, rilasciata dal Responsabile di Area del Comune di Sant'Omero (TE) alla richiedente ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Dichiarazione di Fine Lavori rilasciata in data 30/06/2010 dal Direttore dei Lavori in merito alla costruzione di n. 12 appartamenti di civile abitazione appartenenti ad un immobile ubicato in via Capo di Fuori in Comune di Sant'Omero (TE).

Agli atti del Comune non sono state rintracciate altre pratiche (condoni edilizi e/o concessioni a sanatoria) relative all'immobile oggetto di stima.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico / APE degli immobili ad uso residenziale oggetto della presente relazione di stima.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico degli immobili ad uso residenziale oggetto della presente relazione di stima.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico degli immobili ad uso residenziale oggetto della presente relazione di stima.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico degli immobili ad uso residenziale oggetto della presente relazione di stima.

Si precisa che, in fase di sopralluogo, non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e gli atti concessori reperiti presso gli uffici comunali preposti, ad eccezione dell'unità immobiliare indicata al subalterno 15 (lotto n. 7) che non è stato possibile ispezionare per le ragioni dettagliatamente illustrate nello specifico capitolo relativo a tale lotto.

Occorre, inoltre ricordare che, qualsiasi difformità tra lo stato dei luoghi e le carte catastali e/o gli elaborati grafici depositati in Comune attestanti la regolarità edilizia ed urbanistica, potrà essere sanata, dagli eventuali aggiudicatari, sempre se rientrante nella fattibilità dettata dai parametri del PRG vigente, in base alla Legge n. 47/1985 e s.m.i., entro e non oltre 120 giorni dalla data del Decreto di Trasferimento.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **PER TUTTI I BENI INDIVIDUATI DAL N° 1 AL N° 17**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore di Condominio, relativamente ad eventuali debiti della Società esecutata e riferiti all'insieme dei beni oggetto di pignoramento, si precisa che risulta un debito complessivo pari ad € **8.590,00** maturato fino alla data odierna.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra, interno 1, piano terra

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato nella corte del fabbricato. L'abitazione, individuata con il subalterno 3, interno 1, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc,

oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (29), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 29, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 84.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra, interno 1, piano terra	133,90 mq	630,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00	€ 84.000,00
				Valore di stima:	€ 84.000,00

Valore di stima: € 84.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 71.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 71.000,00 (settantunomila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 15% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra-rialzato, interno 4, piano terra-rialzato

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra-rialzato oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata come subalterno 5, interno 4, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (sub 30), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 30, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 80.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra-rialzato, interno 4, piano terra-rialzato	132,10 mq	605,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 68.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 68.000,00

(sessantottomila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 15% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra-rialzato, interno 3, piano terra-rialzato

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra-rialzato oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata con il subalterno 6, interno 3, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (31), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 31, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 81.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra-rialzato, interno 3, piano terra- rialzato	136,40 mq	595,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00	€ 81.000,00
Valore di stima:					€ 81.000,00

Valore di stima: € 81.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 69.000,00**



Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 95.000,00 (sessantanovemila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 15% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 6, piano primo

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata come subalterno 8, interno 6, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (32), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 32, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 95.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 6, piano primo	133,40 mq	710,00 €/mq	€ 95.000,00	100,00	€ 95.000,00
				Valore di stima:	€ 95.000,00

Valore di stima: € 95.000,00

Deprezzamento del 9,00 %

**Valore finale di stima: € 86.000,00**



Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 86.000,00 (ottantaseimila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 9% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 8, piano primo

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata come subalterno 9, interno 8, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (33), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 33, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 83.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 8, piano primo	127,55 mq	650,00 €/mq	€ 83.000,00	100,00	€ 83.000,00
				Valore di stima:	€ 83.000,00

Valore di stima: € 83.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 70.500,00**



Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 70.500,00 (ottantamila/cinquecento/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 15% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 7, piano primo

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata come subalterno 10, interno 7, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (35), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 35, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 82.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 7, piano primo	126,40 mq	650,00 €/mq	€ 82.000,00	100,00	€ 82.000,00

Valore di stima:	€ 82.000,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 82.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 70.000,00**



Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 70.000,00 (settantamila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 15% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Mansarda ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottotetto, interno 13, piano terzo

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da locali di sgombero, probabilmente utilizzati attualmente per fini residenziali, situato al piano terzo (sottotetto) oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato. L'unità immobiliare oggetto di stima, catastalmente censita come locale di sgombero, individuata come subalterno 15, interno 13, è costituita da alcuni locali destinati a magazzino a cui non è stato possibile accedere in quanto occupati con l'impossibilità di ottenere informazioni circa la sussistenza di un regolare contratto di locazione; pertanto, lo scrivente, redigerà apposita richiesta al G.E. per l'accesso forzoso a tale immobile. Il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma trapezoidale, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 15, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 45.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 7 - Mansarda Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottotetto, interno 13, piano terzo	65,80 mq	685,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00	€ 45.000,00
Valore di stima:					€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00

Deprezzamento del 9,00 %

**Valore finale di stima: € 41.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 41.000,00 (quarantunomila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 9% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottostrada, piano sottostrada

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un locale autorimessa situato al piano sottostrada; esso si compone di un unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 25, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 14.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc -	31,65 mq	445,00 €/mq	€ 14.000,00	100,00	€ 14.000,00

piano sottostrada, piano sottostrada					
					Valore di stima: € 14.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 14.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 12.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 10% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottostrada, piano sottostrada

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un locale autorimessa situato al piano sottostrada; esso si compone di un unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 26, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 10.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottostrada, piano sottostrada	22,30 mq	450,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00

Valore di stima:	€ 10.000,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 10.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 9.000,00**



Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 9000,00 (novemila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 10% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto Auto ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc , piano terra

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto, individuato catastalmente con il subalterno 36, situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc. A tale unità si accede direttamente dalla strada pubblica, percorrendo un breve tratto di corte ad uso esclusivo la quale permette l'accesso ad un ulteriore spazio, recintato, protetto da una apposita sbarra metallica su cui risulta individuato il posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 36, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto Auto Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc , piano terra	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 2.700,00**



Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 2700,00 (duemilasettecento/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 10% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Posto Auto ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, piano terra

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto, individuato catastalmente con il subalterno 37, situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc. A tale unità si accede direttamente dalla strada pubblica, percorrendo un breve tratto di corte ad uso esclusivo la quale permette l'accesso ad un ulteriore spazio, recintato, protetto da una apposita sbarra metallica su cui risulta individuato il posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 37, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Posto Auto Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, piano terra	11,00 mq	270,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

Deprezzamento del 10,00 %



**Valore finale di stima: € 2.700,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 2700,00 (duemilasettecento/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 10% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori

Area di risulta individuata dalla particella 753, di circa 150 metri quadri catastali, di forma trapezoidale, risulta di fatto un'area urbana destinata a parcheggio con accesso dalla strada pubblica, confinante, per buona parte del lato orientale, con la corte di pertinenza del fabbricato individuato con la particella catastale 757 dalla quale risulta separata da muro controterra in c.a. con forte dislivello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 753, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 18.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Area Urbana Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori	150,00 mq	120,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 18.000,00

Valore di stima: € 18.000,00

Deprezzamento del 11,00 %

**Valore finale di stima: € 16.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 16.000,00

(sedicimila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 11% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori

Fascia di terreno urbano di risulta individuata dalla particella 755, di circa 365 metri quadri catastali, di forma rettangolare, occupata di fatto da una strada che permette l'accesso ai locali annessi ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757 dalla quale risulta separata mediante gabbionate poste a gradoni (muri di sostegno) riempite con pietre in vario formato e dimensioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 755, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Area Urbana Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori	365,00 mq	60,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

Valore di stima: € 22.000,00

Deprezzamento del 9,00 %

**Valore finale di stima: € 20.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 20.000,00 (ventimila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 9% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori

Fascia di terreno urbano di risulta individuata dalla particella 392, di circa 170 metri quadri catastali, di forma rettangolare, occupata di fatto dal prolungamento della strada che permette l'accesso ai locali annessi ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757; essa confina a monte con la corte di pertinenza di un fabbricato residenziale dalla quale risulta separata mediante gabbionate metalliche riempite con pietre in vario formato e dimensioni, poste a gradoni e che fungono da veri e propri muri di sostegno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 392, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello dell'unità immobiliare in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale del bene. Il valore di vendita viene determinato utilizzando superfici e prezzi unitari ma l'eventuale riscontro di variazioni dimensionali non può essere assunto come elemento di contestazione della perizia in quanto vengono valutati anche elementi qualitativi generali. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Area Urbana Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori	170,00 mq	60,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

Valore di stima: € 10.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 9.000,00**

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione delle necessarie opere manutentive, degli oneri condominiali attualmente pendenti e soprattutto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in € 9000,00 (novemila/00 euro) considerando un abbattimento pari a circa il 10% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esperto riferisce che alla data delle ispezioni ipotecarie (21.11.2016) NON vi sono ulteriori pignoramenti (né contemporanei, né successivi) a carico dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla verifica effettuata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo è emerso quanto segue:

- Atto di Pignoramento immobiliare, con i dati della ditta debitrice e degli immobili eseguiti esatti, notificato alla ditta debitrice il 02/10/2014, a mezzo del servizio postale a norma di legge e precisamente alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in persona del legale rappresentante pro tempore e ai due soci, rispettivamente i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobiliare depositata in Cancelleria con procedura telematica in data 16/12/2014.
- Istanza di vendita redatta in data 16/12/2014 e depositata telematicamente in Cancelleria in pari data.

- n. 2 certificazioni notarili ventennali ipo-catastali depositate telematicamente in Cancelleria il 27/03/2015, ai sensi dell'ex art. 567, comma 2 del c.p.c.

L'esperto riferisce, inoltre, che la certificazione ventennale delle iscrizioni e delle trascrizioni si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e quindi vi è continuità delle trascrizioni.

Vi è infine corrispondenza dei nominativi e dei beni pignorati, nell'Atto di Pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

\*\*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 24/11/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Giuseppe Cafà Marco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra, interno 1, piano terra

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato nella corte del fabbricato. L'abitazione, individuata con il subalterno 3, interno 1, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (29), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 29, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero (TE), approvato con adeguamenti alla Delibera del C.P. n. 61/99 e parere S.U.P. n. 79/99, l'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima (foglio 10, mappale 757) ricade in buona parte in "Zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento" (art. 48 delle N.T.A.), in piccola parte in "Versanti e crinali di valore ambientale e percettivo" (art. 44 delle N.T.A.) e in restante parte in "Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" (art. 71 delle N.T.A.).

**Prezzo base d'asta: € 71.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra-rialzato, interno 4, piano terra-rialzato

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra-rialzato oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata come subalterno 5, interno 4, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (sub 30), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 30, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 68.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano terra-rialzato, interno 3, piano terra-rialzato

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano terra-rialzato oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata con il subalterno 6, interno 3, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (31), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 31, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 69.000,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 6, piano primo

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato ed un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata come subalterno 8, interno 6, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello; il locale magazzino, sito al piano sottostrada, è composto da unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (32), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 32, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 86.000,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 8, piano primo

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata come subalterno 9, interno 8, è costituita da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (33), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 33, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 70.500,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc piano primo, interno 7, piano primo

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano primo oltre ad un posto auto scoperto individuato all'interno della corte del fabbricato. L'abitazione, individuata come subalterno 10, interno 7, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi a livello. Il posto auto scoperto, individuato catastalmente con un proprio subalterno (35), è situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale dell'edificio in una zona con accesso protetto da apposita sbarra metallica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 757, Sub. 35, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00**

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Mansarda ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottotetto, interno 13, piano terzo

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da locali di sgombero, probabilmente utilizzati attualmente per fini residenziali, situato al piano terzo (sottotetto) oltre ad un locale fondaco - magazzino situato al piano sottostrada del medesimo fabbricato. L'unità immobiliare oggetto di stima, catastalmente censita come locale di sgombero, individuata come subalterno 15, interno 13, è costituita da alcuni locali destinati a magazzino a cui non è stato possibile accedere in quanto occupati con l'impossibilità di ottenere informazioni circa la sussistenza di un regolare contratto di locazione; pertanto, lo scrivente, redigerà apposita richiesta al G.E. per l'accesso forzoso a tale immobile. Il locale magazzino, sito al piano

sottostrada, è composto da unico vano, di forma trapezoidale, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 15, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 41.000,00**

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottostrada, piano sottostrada

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un locale autorimessa situato al piano sottostrada; esso si compone di un unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 25, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 12.500,00**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc - piano sottostrada, piano sottostrada

Il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza a esclusiva destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc ed è costituito da un locale autorimessa situato al piano sottostrada; esso si compone di un unico vano, di forma rettangolare, con accesso da spazio di manovra condominiale da cui è separato mediante anta metallica basculante; al piano interrato si accede sia dal vano scala e sia direttamente dall'esterno mediante rampa carrabile ubicata lungo il fronte occidentale dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 9.000,00**

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Posto Auto ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, snc , piano terra

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto, individuato catastalmente con il subalterno 36, situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc. A tale unità si accede direttamente dalla strada pubblica, percorrendo un breve tratto di corte ad uso esclusivo la quale permette l'accesso ad un ulteriore spazio, recintato, protetto da una apposita sbarra metallica su cui risulta individuato il posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 36, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**Prezzo base d'asta: € 2.700,00**

## LOTTO 11

---

- **Bene N° 11** - Posto Auto ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori, piano terra

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto, individuato catastalmente con il subalterno 37, situato a livello stradale, all'interno della corte pertinenziale di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori, snc. A tale unità si accede direttamente dalla strada pubblica, percorrendo un breve tratto di corte ad uso esclusivo la quale permette l'accesso ad un ulteriore spazio, recintato, protetto da una apposita sbarra metallica su cui risulta individuato il posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 757, Sub. 37, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 2.700,00**

## LOTTO 12

---

- **Bene N° 12** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori

Area di risulta individuata dalla particella 753, di circa 150 metri quadri catastali, di forma trapezoidale, risulta di fatto un'area urbana destinata a parcheggio con accesso dalla strada pubblica, confinante, per buona parte del lato orientale, con la corte di pertinenza del fabbricato individuato con la particella catastale 757 dalla quale risulta separata da muro controterra in c.a. con forte dislivello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 753, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 16.000,00**

## LOTTO 13

---

- **Bene N° 13** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori

Fascia di terreno urbano di risulta individuata dalla particella 755, di circa 365 metri quadri catastali, di forma rettangolare, occupata di fatto da una strada che permette l'accesso ai locali annessi ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757 dalla quale risulta separata mediante gabbionate poste a gradoni (muri di sostegno) riempite con pietre in vario formato e dimensioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 755, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**

## LOTTO 14

---

- **Bene N° 14** - Area Urbana ubicata a Sant'Omero (TE) - Via Capo di Fuori

Fascia di terreno urbano di risulta individuata dalla particella 392, di circa 170 metri quadri catastali, di forma rettangolare, occupata di fatto dal prolungamento della strada che permette l'accesso ai locali annessi ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757; essa confina a monte con la corte di pertinenza di un fabbricato residenziale

dalla quale risulta separata mediante gabbionate metalliche riempite con pietre in vario formato e dimensioni, poste a gradoni e che fungono da veri e propri muri di sostegno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 392, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 9.000,00**

