
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Del Prete Giuseppe, nel Fallimento 7/2014 - Felicioni Costruzioni s.r.l.

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali	7
Condizioni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2.....	11
Descrizione.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Condizioni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Lotto 3.....	16
Descrizione.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Dati Catastali	17
Condizioni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19

Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 4	22
Descrizione.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Dati Catastali	23
Condizioni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Lotto 5	28
Descrizione.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Dati Catastali	29
Condizioni.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	31
Stima / Formazione lotti	32
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	34
Lotto 5	35
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38

Lotto 3	38
Lotto 4	38
Lotto 5	39
Schema riassuntivo per la pubblicità Fallimento 7/2014 - Felicioni Costruzioni s.r.l.	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 134.000,00	40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	40
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00	41
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 53.000,00	41
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 7.000,00	42

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Del Prete Giuseppe, con studio in Fraz.Ne Cesenà, N. 12 - 64012 - Campli (TE), email delpreteg50@gmail.com, PEC giuseppe.delprete@ingte.it, Tel. 338 2730553, veniva nominato Coadiutore dalla Dott.ssa Alessandra Ciutti, quest'ultima in qualità di Curatrice della società fallita, unitamente all'Avv. Annalisa Caschera.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale Duca d'Aosta
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - via Baracca

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale Duca d'Aosta

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto al piano primo, sito in Viale Duca d'Aosta, angolo via Olimpica.

TITOLARITÀ

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00985290675
Via Dei Mille
Alba Adriatica (TE)

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione immobiliare oggetto di stima (Fig. 4 P.lla 2905 Sub. 50) confina con sub. 58 e sub. 49.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	91,85 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	4,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2905	50		C1	1	97 mq.		2094,03	1	

Corrispondenza catastale

Non si rilevano apprezzabili difformità tra il raffronto dello stato di fatto reso dallo scrivente che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con la scheda reperita in Catasto Fabbricati al Comune Alba Adriatica(TE).

Qualora si riscontrassero difformità non evidenziate, l'aggiudicatario potrà comunque provvedere all'aggiornamento della scheda catastale.

CONDIZIONI

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Marconi che dal centro di Alba Adriatica (TE).
- 2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Tortoreto, Martinsicuro, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14.
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, da verificare se funzionanti e a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Buono
- 5) Stato di manutenzione : Buono.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale negozio con relativi servizi sito al piano primo del complesso commerciale denominato "La Piramide" ubicato in Alba Adriatica, Via Duca D'Aosta.

Al piano si accede sia per mezzo di scala mobile, che per mezzo di ascensore e scalinata interni.

Il locale risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, controsoffittatura interna in cartongesso, infissi esterni con serranda avvolgibile in metallo, infissi interni in legno, servizio igienico completo di sanitari.

Sono, inoltre, presenti l'impianto di condizionamento con inverter e pompe di calore e l'impianto antincendio; tutti gli altri impianti (elettrico, idrico-sanitario ecc.) risultano presenti al momento del sopralluogo, ma non verificati se funzionanti e/o a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare in oggetto risulta allo stato attuale non occupata, nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2007	Felicioni Costruzioni S.r.l., con sede in Tortoreto (TE), Via Giovanni XXIII, C.F. 00985290675, Proprietà 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	01/10/2007	226108	47990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	04/10/2007	18122	11555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 07/10/2000
Reg. gen. 12034 - Reg. part. 2354
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,06
A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
Contro EUROQUATTRO S.R.L.
Capitale: € 77.468,53
Spese: € 77.468,53
Percentuale interessi: 6,541 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 06/10/2000
N° repertorio: 179150

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 23/07/2014
Reg. gen. 8813 - Reg. part. 6642
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "FELICIONI COSTRUZIONI S.R.L."
Contro Felicioni Costruzioni s.r.l.
Note: La Nota colpisce anche altri beni non oggetto della presente stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Alba Adriatica (TE), si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto (Fig. 4 P.lla 2905) ricade in Zona "C1 - Intervento di nuovo impianto urbano" normata dagli artt. 26-27-28 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Alba Adriatica, ufficio tecnico, si è appreso che per l'unità oggetto di stima (fig. 4 p.lla 2905 sub. 50) sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione di Costruzione n. 47 del 31/05/1999;
- 2) Autorizzazione di Agibilità del 14/03/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Non si rilevano apprezzabili difformità tra il raffronto dello stato di fatto reso dallo scrivente che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con gli elaborati grafici reperiti in Comune; Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su locale ad uso garage sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.

TITOLARITÀ

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00985290675
Via Dei Mille
Alba Adriatica (TE)

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione immobiliare oggetto di stima (Fg. 19 P.lla 150 Sub. 10) confina con : spazio condominiale, sub. 9 e sub. 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	29,50 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	150	10		C6	1	30 mq.		58,88	S1	

Corrispondenza catastale

Non si rilevano apprezzabili difformità tra il raffronto dello stato di fatto reso dallo scrivente che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con la scheda reperita in Catasto Fabbricati al Comune di Tortoreto (TE).

Qualora si riscontrassero difformità non evidenziate, l'aggiudicatario potrà comunque provvedere all'aggiornamento della scheda catastale.

CONDIZIONI

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Sirena che dal centro di Tortoreto (TE).
- 2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, Martinsicuro, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14, distante dal mare circa 150 mt.
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, da verificare se funzionanti e a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Buono
- 5) Stato di manutenzione : Buono.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità Immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale garage sito al piano interrato di un edificio di maggior consistenza. Al piano si accede mediante una rampa scivolo posta sul lato ovest dell'edificio. Il garage si presenta privo di serranda con pavimentazione in piastrelle in monocottura, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, infisso esterno in alluminio. E' presente l'impianto elettrico dotato di un punto luce. Al sopralluogo sono stati rilevati parziali distacchi di intonaci di alcune zone delle pareti e del soffitto, oltre la presenza di tracce di umidità nei muri perimetrali controterra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare in oggetto risulta allo stato attuale non occupata, nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2000	Felicioni Costruzioni S.r.l., con sede in Tortoreto, via Giovanni XXIII, (C.F.00985290675), Proprietà 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	14/12/2000	181196	27159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Teramo	16/12/2000	15297	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Regolamento di condominio**
Trascritto a Teramo il 10/04/1991
Reg. gen. 4546 - Reg. part. 3299
Quota: 1/1
A favore di Adriatica S.p.a.
Contro Adriatica S.p.a.
Note: La Nota colpisce anche altri beni non oggetto della presente stima.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 23/07/2014

Reg. gen. 8813 - Reg. part. 6642

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "FELICIONI COSTRUZIONI S.R.L."

Contro Felicioni Costruzioni s.r.l.

Note: La Nota colpisce anche altri beni non oggetto della presente stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Tortoreto (TE), si è rilevato che l'area su cui insiste l'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto (Fg. 19 P.lla 150) ricade in zona "Sottozona C4 - P.E.E.P. esistente e di nuova formazione" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da informazione assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tortoreto (TE) si è rilevato che il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione edilizia n.33/87 del 18/02/1987;
- 2) Concessione edilizia in variante n. 225/87 del 29/12/1987;
- 3) Concessione edilizia in variante n. 190/90
- 4) Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 26/01/1991.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Non si rilevano apprezzabili difformità tra il raffronto dello stato di fatto reso dallo scrivente che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n. 225/87 del 29/12/1987; comunque l'eventuale aggiudicatario, come previsto dalle vigenti leggi, potrà presentare richiesta di sanatoria edilizia e/o condono edilizio, se ed in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme urbanistiche comunali e generali, entro il termine di 120 giorni dall'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su locale magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.

TITOLARITÀ

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00985290675
Via Dei Mille
Alba Adriatica (TE)

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione immobiliare oggetto di stima (Fig. 19 P.lla 1738 Sub. 28) confina con : spazio condominiale, sub. 81, sub. 29 e sub. 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	34,60 mq	38,40 mq	1,00	38,40 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				38,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1738	28		C2	1	123 mq.		266,8	S1	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo, dal raffronto tra la scheda catastale e lo stato reale dei luoghi, si è riscontrato che è stato in parte demolito il muro divisorio interno tra il sub. 28 (Lotto n. 3) ed il sub. 29 (Lotto n. 4) che, quindi, risultano costituire un unico ambiente.

Pertanto tutte le spese per il ripristino del divisorio saranno a carico degli eventuali aggiudicatari dei Lotti n. 3 e Lotto n. 4.

Da un'attenta disamina delle visure catastali riguardanti i sub. 28 e 29 emerge un'incongruenza relativa alle superfici catastali e alle rendite assegnate che sembrerebbero invertite rispetto ai due subalterni per tanto risulterebbe necessario effettuare opportuno aggiornamento dei dati catastali.

CONDIZIONI

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

Estrinseche

1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Sirena che dal centro di Tortoreto (TE).

2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, Martinsicuro, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14, distante dal mare circa 150 mt.

3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.

4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

1) Accessibilità : Buona.

2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi.

3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, da verificare se funzionanti e a norma.

4) Grado di rifinitura : Discreto

5) Stato di manutenzione : Discreto.

6) Esposizione : Discreta.

7) Salubrità : Discreta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare oggetto di stima risulta costituita da un locale ripostiglio sito al piano interrato di un fabbricato di più ampia consistenza. Al piano si accede mediante due rampe poste una sul lato est e l'altra sul lato ovest dell'edificio.

Il locale risulta pavimentato con piastrelle in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio.

E' presente l'impianto elettrico, ma non verificato se a norma e/o funzionante.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che è stato demolito in parte il muro divisorio interno posto a confine con il sub. 29.

Pertanto tutte le spese per il ripristino del divisorio stesso saranno a carico degli eventuali aggiudicatari del Lotto n. 3 e del Lotto n. 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare in oggetto risulta allo stato attuale non occupata, nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2000	Felicioni costruzioni S.r.l., con sede in Tortoreto (TE), via Giovanni XXIII, (C.F.00985290675), Proprietà 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	14/12/2000	18/11/1996	27159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Teramo	16/12/2000	15297	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Regolamento di condominio**
Trascritto a Teramo il 11/01/1990
Reg. gen. 374 - Reg. part. 321
Quota: 1/1
A favore di Adriatica S.p.a.
Contro Adriatica S.p.a.
Note: La Nota colpisce anche altri beni non interessati dalla presente stima.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 23/07/2014
Reg. gen. 8813 - Reg. part. 6642
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "FELICIONI COSTRUZIONI S.R.L."
Contro Felicioni Costruzioni s.r.l.
Note: La Nota colpisce anche altri beni non oggetto della presente stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Tortoreto (TE), si è rilevato che l'area su cui insiste l'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto (Fg. 19 P.lla 1738) ricade in zona "Sottozona C4 - P.E.E.P. esistente e di nuova formazione" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Tortoreto si è rilevato che il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessioni edilizie n.17-18/87;
- 2) Variante n.125/87 del 28/05/87;
- 3) Concessione edilizia di variante n.150/89 del 29/08/1989;
- 4) Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 14/10/1989.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Non si rilevano apprezzabili difformità tra il raffronto dello stato di fatto reso dallo scrivente che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n. 150/89 del 29/08/1989.

Si precisa che risulta in parte demolito il muro divisorio interno tra sub.28 e 29 che dovrà essere ripristinato a spese dell'eventuale aggiudicatario del Lotto n. 4.

Comunque l'eventuale aggiudicatario, come previsto dalle vigenti leggi, potrà presentare richiesta di sanatoria edilizia e/o condono edilizio, se ed in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti

norme urbanistiche comunali e generali, entro il termine di 120 giorni dall'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su locale magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.

TITOLARITÀ

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00985290675
Via Dei Mille
Alba Adriatica (TE)

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione immobiliare oggetto di stima (Fig. 19 P.lla 1738 Sub. 29) confina con : spazi condominiali, sub. 21 e sub. 28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	124,50 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1738	29		C2	1	35 mq.		75,92	S1	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo, dal raffronto tra la scheda catastale e lo stato reale dei luoghi, si è riscontrato che è stato in parte demolito il muro divisorio interno tra il sub. 28 (Lotto n. 3) ed il sub. 29 (Lotto n. 4) che, quindi, risultano costituire un unico ambiente.

Pertanto tutte le spese per il ripristino del divisorio stesso saranno a carico degli eventuali aggiudicatari del Lotto n. 3 e del Lotto n. 4.

Da un'attenta disamina delle visure catastali riguardanti i sub. 28 e 29 emerge un'incongruenza relativa alle superfici catastali e alle rendite assegnate che sembrerebbero invertite rispetto ai due subalterni per tanto risulterebbe necessario effettuare opportuno aggiornamento dei dati catastali.

CONDIZIONI

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

Estrinseche

1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Sirena che dal centro di Tortoreto (TE).

2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, Martinsicuro, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14, distante dal mare circa 150 mt.

3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.

4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

1) Accessibilità : Buona.

2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi.

3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, da verificare se funzionanti e a norma.

4) Grado di rifinitura : Discreto

5) Stato di manutenzione : Discreto.

6) Esposizione : Discreta.

7) Salubrità : Discreta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare oggetto di stima risulta costituita da un locale ripostiglio sito al piano interrato di un fabbricato di più ampia consistenza. Al piano si accede mediante due rampe poste una sul lato est e l'altra sul lato ovest dell'edificio.

Il locale risulta pavimentato con piastrelle in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in alluminio.

L'impianto elettrico è presente, ma non verificato se a norma e/o funzionante.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che è stato demolito in parte il muro divisorio interno posto a confine con il sub. 28.

Pertanto tutte le spese per il ripristino del divisorio stesso saranno a carico degli eventuali aggiudicatari del Lotto n. 3 e del Lotto n. 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare in oggetto risulta allo stato attuale non occupata, nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2000	Felicioni Costruzioni S.r.l., con sede in Tortoreto (TE), via Giovanni XXIII, (C.F. 00985290675), proprietà 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	14/12/2000	181196	27159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	16/12/2000	15297	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Regolamento di condominio**
Trascritto a Teramo il 11/01/1990
Reg. gen. 374 - Reg. part. 321
Quota: 1/1
A favore di Adriatica S.p.a.
Contro Adriatica S.p.a.
Note: La Nota colpisce anche altri beni non interessati dalla presente stima.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 23/07/2014
Reg. gen. 8813 - Reg. part. 6642
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "FELICIONI COSTRUZIONI S.R.L."
Contro Felicioni Costruzioni s.r.l.
Note: La Nota colpisce anche altri beni non oggetto della presente stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Tortoreto (TE), si è rilevato che l'area su cui insiste l'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto (Fg. 19 P.lla 1738) ricade in zona "Sottozona C4 - P.E.E.P. esistente e di nuova formazione" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Tortoreto si è rilevato che il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessioni edilizie n.17-18/87;
- 2) Variante n.125/87 del 28/05/87;
- 3) Concessione edilizia di variante n.150/89 del 29/08/1989;
- 4) Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 14/10/1989.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Non si rilevano apprezzabili difformità tra il raffronto dello stato di fatto reso dallo scrivente che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n. 150/89 del 29/08/1989.

Si precisa che risulta in parte demolito il muro divisorio interno tra sub.28 e 29 che dovrà essere ripristinato a spese dell'eventuale aggiudicatario del Lotto n. 4.

Comunque l'eventuale aggiudicatario, come previsto dalle vigenti leggi, potrà presentare richiesta di sanatoria edilizia e/o condono edilizio, se ed in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti

norme urbanistiche comunali e generali, entro il termine di 120 giorni dall'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - via Baracca

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di natura agricola, della superficie complessiva di mq. 470, sito nel Comune di Martinsicuro (TE), via Baracca.

TITOLARITÀ

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00985290675
Via Dei Mille
Alba Adriatica (TE)

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

- Felicioni Costruzioni s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appezzamento di terreno oggetto di stima (Fig. 35 P.lla 815) confina con : pubblica via, p.lla 814, p.lla 549, p.lla 778.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	470,00 mq	470,00 mq	1,00	470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
35	815				Seminativo irriguo	U	00 04 70	6,55	3,88	

CONDIZIONI

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Europa che dal centro di Martinsicuro(TE).
- 2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, Tortoreto, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14, distante dal mare circa 150 mt.
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Buoni, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Stato di manutenzione : Discreto.
- 3) Esposizione : Discreta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appezamento di terreno di natura agricola, di forma rettangolare, attualmente incolto, recintato sui quattro lati con un muro di cemento armato di altezza minima mt. 1.00 circa.

Allo stato attuale il terreno non ha accesso sulla via pubblica, anche se un lato confina con la strada stessa. Si precisa che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a sue spese alla formazione di un accesso diretto sulla via pubblica.

Sul terreno infine è stata accertata la presenza di materiali edili (ponteggi, ecc.).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile in oggetto risulta allo stato attuale nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/2001	Felicioni Costruzioni S.r.l., con sede in Tortoreto (TE), via Giovanni XXIII, (C.F. 00985290675),	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio	17/09/2001	189659	29075

	proprietà 1/1.	Ciampini				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	19/09/2001	11352	7980	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 23/07/2014
Reg. gen. 8813 - Reg. part. 6642
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "FELICIONI COSTRUZIONI S.R.L."
Contro Felicioni Costruzioni s.r.l.
Note: La Nota colpisce anche altri beni non oggetto della presente stima.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno oggetto di stima (Fig. 35 P.lla 815) risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Martinsicuro (TE) come "Zona Agricola" normata dall'art. 39 delle N.T.A..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di stima, come da rilievo riportato in allegato. La superficie commerciale degli immobili è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, 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 i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica e le attuali difficoltà di accesso al credito.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. 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, effettuando le opportune aggiunte o detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni/vincoli derivanti dagli atti di provenienza, nulla escluso ed eccettuato, così come si possiede e si ha diritto di possedere.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

Pertanto, in considerazione della natura e dell'ubicazione dei beni, tendendo conto anche della ripartizione catastale, si è ritenuto opportuno formare n° 5 lotti di vendita così individuati:

LOTTO N° 1

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare (Negozio) individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica(TE) al Fg. 4 P.lla 2905 Sub 50.

LOTTO N° 2

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare (locale garage) individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Tortoreto(TE) al Fg. 19 P.lla 150 Sub 10.

LOTTO N° 3

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare (locale ripostiglio) individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Tortoreto(TE) al Fg. 19 P.lla 1738 Sub 28.

LOTTO N° 4

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare (locale magazzino) individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Tortoreto(TE) al Fg. 19 P.lla 1738 Sub 29.

LOTTO N° 5

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro(TE) al Fg. 35 P.lla 815.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale Duca d'Aosta
Locale commerciale posto al piano primo, sito in Viale Duca d'Aosta, angolo via Olimpica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2905, Sub. 50, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 192.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Negozio Alba Adriatica (TE) - Viale Duca d'Aosta	96,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 192.000,00	100,00	€ 192.000,00
				Totale lotto:	€ 192.000,00

Valore di stima: € 192.000,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30% , relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 134.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
Diritti di piena proprietà su locale ad uso garage sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 150, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Garage Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII	31,00 mq	600,00 €/mq	€ 18.600,00	100,00	€ 18.600,00
				Totale lotto:	€ 18.600,00

Valore di stima: € 18.600,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30% , relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 13.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
Diritti di piena proprietà su locale magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1738, Sub. 28, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.040,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Magazzino Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII	38,40 mq	600,00 €/mq	€ 23.040,00	100,00	€ 23.040,00
				Totale lotto:	€ 23.040,00

Valore di stima: € 23.040,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30% , relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 16.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
Diritti di piena proprietà su locale magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1738, Sub. 29, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Magazzino Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII	138,00 mq	550,00 €/mq	€ 75.900,00	100,00	€ 75.900,00
				Totale lotto:	€ 75.900,00

Valore di stima: € 75.900,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30% , relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 53.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - via Baracca
 Appezamento di terreno di natura agricola, della superficie complessiva di mq. 470, sito nel Comune di Martinsicuro (TE), via Baracca.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 815, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Terreno Martinsicuro (TE) - via Baracca	470,00 mq	22,00 €/mq	€ 10.340,00	100,00	€ 10.340,00
				Totale lotto:	€ 10.340,00

Valore di stima: € 10.340,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30% , relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 7.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Campli, li 03/07/2015

Il C.T.U.
Ing. Del Prete Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - 01 - Atto di Provenienza e nota di trascrizione LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Altri allegati - 02 - Elenco sintetico delle formalità LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Altri allegati - 03 - Note pregiudizievoli LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Visure e schede catastali - 04 - Visure catastali LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Visure e schede catastali - 05 - Schede catastali - elaborato planimetrico LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Planimetrie catastali - 06 - Planimetria catastale LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Altri allegati - 07 - Estratto PRG e NTA LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Concessione edilizia - 08 - Titoli edilizi LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Tavola del progetto - 09 - Elaborato grafico LOTTO 1 - 2 - 3 - 4 redatto dal Coadiutore
- ✓ Ortofoto - 10 - Inquadramento territoriale LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Foto - 11 - Documentazione fotografica LOTTO 1 - 2 - 3 - 4
- ✓ Atto di provenienza - 01 - Atto di provenienza e nota di trascrizione LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - 02 - Elenco sintetico delle formalità LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - 03 - Note pregiudizievoli LOTTO 5
- ✓ Visure e schede catastali - 04 - Visure catastali LOTTO 5
- ✓ Planimetrie catastali - 05 - Planimetria catastale LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - 06 - Estratto di PRG e NTA LOTTO 5
- ✓ Ortofoto - 07 - Inquadramento territoriale LOTTO 5
- ✓ Foto - 08 - Documentazione fotografico LOTTO 5

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Alba Adriatica (TE) - Viale Duca d'Aosta
Locale commerciale posto al piano primo, sito in Viale Duca d'Aosta, angolo via Olimpica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 2905, Sub. 50, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Alba Adriatica (TE), si rileva che l'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto (Fig. 4 P.lla 2905) ricade in Zona "C1 - Intervento di nuovo impianto urbano" normata dagli artt. 26-27-28 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 134.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
Diritti di piena proprietà su locale ad uso garage sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 150, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Tortoreto (TE), si è rilevato che l'area su cui insiste l'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto (Fig. 19 P.lla 150) ricade in zona "Sottozona C4 - P.E.E.P. esistente e di nuova formazione" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 13.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
Diritti di piena proprietà su locale magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 1738, Sub. 28, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Tortoreto (TE), si è rilevato che l'area su cui insiste l'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto (Fig. 19 P.lla 1738) ricade in zona "Sottozona C4 - P.E.E.P. esistente e di nuova formazione" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 16.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII
Diritti di piena proprietà su locale magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 1738, Sub. 29, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Tortoreto (TE), si è rilevato che l'area su cui insiste l'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto (Fig. 19 P.lla 1738) ricade in zona "Sottozona C4 - P.E.E.P. esistente e di nuova formazione" normata dall'art. 22 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 53.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Martinsicuro (TE) - via Baracca
Appezamento di terreno di natura agricola, della superficie complessiva di mq. 470, sito nel Comune di Martinsicuro (TE), via Baracca.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 35, Part. 815, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno oggetto di stima (Fig. 35 P.lla 815) risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Martinsicuro (TE) come "Zona Agricola" normata dall'art. 39 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 7.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
FALLIMENTO 7/2014 - FELICIONI COSTRUZIONI S.R.L.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - Viale Duca d'Aosta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2905, Sub. 50, Categoria C1	Superficie	96,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Marconi che dal centro di Alba Adriatica (TE). 2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Tortoreto, Martinsicuro, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, da verificare se funzionanti e a norma. 4) Grado di rifinitura : Buono 5) Stato di manutenzione : Buono. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano primo, sito in Viale Duca d'Aosta, angolo via Olimpica.		
Vendita soggetta a IVA:	Beni soggetti a tassazione come per Legge.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 150, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Sirena che dal centro di Tortoreto (TE). 2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, Martinsicuro, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14, distante dal mare circa 150 mt. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, da verificare se funzionanti e a norma. 4) Grado di rifinitura : Buono 5) Stato di manutenzione : Buono. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona.		

Descrizione:	Diritti di piena proprietà su locale ad uso garage sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Vendita soggetta a IVA:	Beni soggetti a tassazione come per Legge.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1738, Sub. 28, Categoria C2	Superficie	38,40 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Sirena che dal centro di Tortoreto (TE). 2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, Martinsicuro, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14, distante dal mare circa 150 mt. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, da verificare se funzionanti e a norma. 4) Grado di rifinitura : Discreto 5) Stato di manutenzione : Discreto. 6) Esposizione : Discreta. 7) Salubrità : Discreta.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su locale magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Beni soggetti a tassazione come per Legge.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.000,00

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via Giovanni XXIII		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1738, Sub. 29, Categoria C2	Superficie	138,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Sirena che dal centro di Tortoreto (TE). 2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, Martinsicuro, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14, distante dal mare circa 150 mt. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità		

	distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, da verificare se funzionanti e a norma. 4) Grado di rifinitura : Discreto 5) Stato di manutenzione : Discreto. 6) Esposizione : Discreta. 7) Salubrità : Discreta.
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su locale magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza.
Vendita soggetta a IVA:	Beni soggetti a tassazione come per Legge.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - via Baracca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 815, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	470,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, poco distante sia dal lungomare Europa che dal centro di Martinsicuro(TE). 2) Collegamenti stradali : Ottimi, sulla costa Adriatica, nelle vicinanze della S.S. n°16 Adriatica che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, Tortoreto, poco distante da Giulianova, con rispettive stazioni ferroviarie e porto per quest'ultima, facilmente raggiungibile l'uscita Val Vibrata dell'autostrada A14, distante dal mare circa 150 mt. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Buoni, in quanto la zona servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Stato di manutenzione : Discreto. 3) Esposizione : Discreta.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno di natura agricola, della superficie complessiva di mq. 470, sito nel Comune di Martinsicuro (TE), via Baracca.		
Vendita soggetta a IVA:	Beni soggetti a tassazione come per Legge.		