

Reg. gen. 14799 - Reg. part. 10010

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a TERAMO il 05/11/2020

Reg. gen. 13642 - Reg. part. 9572

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 25.08.2020, CON IL QUALE LA BANC A Istante HA INTIMATO ALLA DEBITRICE IL PAGAMENTO DI EURO 907.976,74, DI CUI EURO 702,00, PER COMPETENZE LEGALI COME SPETTANTI PER LA REDAZIONE DEL PRECETTO, IN FORZA DEL D.M. 55/2014, COME AGGIORNATO DAL D.M. 37/18, OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI SINO AL SODDISFO AL TASSO CONTRATTUALE E COMUNQUE ENTRO I LIMITI MASSIMI STABILITI DALLA LEGGE 108/96 E SUCCESSIVI DD.MM, ED OLTRE ALLE SPESE DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECETTO, LE SPESE E COMPETENZE SUCCESSIVE OCCORRENDE.

NORMATIVA URBANISTICA

"ART. 2.2.4 - A3 – ELEMENTI DI VALORE STORICOARCHITETTONICO ISOLATI A CARATTERE CIVILE

1. Comprende gli edifici caratterizzati da eminenti qualità architettoniche; essi vanno conservati nella forma e nei caratteri architettonici e, dove esistente ed indicate nelle tavole di P.R.G., nella struttura del parco circostante e della vegetazione. Sono compresi fra questi le ville sorte intorno al nucleo del centro storico, la villa Cerulli a Case di Trento ed alcuni insediamenti della marina.

2. Le trasformazioni fisiche consentite nelle unità edilizie indicate nelle tav. P1, P2 e P3 sono le seguenti:

A. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici mediante:

il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le esistenti aperture di porte e di finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nella loro forma, dimensione e posizione; ove non corrispondano a tale logica possono essere modificate al fine di ricondurle ad essa ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia; negli altri casi modifiche e ripristini di aperture sono consentiti, e possono essere prescritti, solamente quando mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero da esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata;

il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, porticati e simili;

la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, quali giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate e demolite.



B. Il consolidamento quali: murature portanti; solai e volte, tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristiche; scale. È consentita inoltre la sostituzione integrale o parziale degli elementi strutturali suddetti ove non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione ove distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione e della quota, e purché effettuata con materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.

C. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per tali ogni manufatto incongruo rispetto sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità stessa.

D. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto ogni altra prescrizione delle presenti norme.

E. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive;

a3) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati inferiori a 400 mq.

b) uffici privati;

c1) uffici pubblici;

c2) servizi pubblici;

d1) commercio e paracommercio al dettaglio;

d3) attività amministrative di servizio;

e1) attività ricettive;

e2) servizi privati;

f1) attività artigianali di servizio;

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso:

h) verde privato;

m1) mobilità meccanizzata terrestre, limitatamente a parcheggi attrezzati scoperti, privati.

4. Sono comunque escluse, anche se rientranti in quelle elencate al precedente comma 3, le utilizzazioni tali da compromettere le condizioni di cui al precedente comma 2.

5. Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di restauro risanamento conservativo.

6. Per le costruzioni ricadenti all'interno dei lotti perimetrati e non campiti in nero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia purché compatibili con le condizioni di cui alle lettere A), B), C) e D) del precedente comma"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In seguito alle verifiche effettuate presso gli uffici del Comune di Giulianova e dalla documentazione fornita, si elencano di seguito i titoli abilitativi presenti per il fabbricato oggetto di perizia:



- Denuncia inizio attività n. 105/97: Lavori di opere interne, manutenzione straordinaria del tetto e rimodernamento degli impianti tecnologici nell'edificio 27/02/97. Prot. n. 7462 del 04/03/97.
- Denuncia inizio attività n. 279/97 del 27/08/97: Lavori di variante alla manutenzione straordinaria del tetto, realizzazione della copertura in laterocemento. Prot. n. 27101 del 28/07/97.
- Denuncia inizio attività n. 284/98 del 26/04/98: Lavori di variante di opere interne, manutenzione straordinaria del tetto e riammodernamento degli impianti tecnologici nell'edifici. Prot. 13935 del 04/05/98. Sostituzione di travi ammalorate nel piano ammezzato, rifacimento della scala esterna al lato sub del fabbricato con inserimento sotto la stessa di alcuni locali tecnici, quali locale macchine ascensore, autocalve e caldaie, variazioni della distribuzione interna.
- Denuncia inizio attività n. 285/98 del 28/07/1998: Restauro e consolidamento del muro di contenimento insistente della sua proprietà a confine con via Montello, al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle cose e delle persone, realizzazione impianto fognante. Prot. n. 24184 del 18/08/98.
- Collaudo finale del 28/08/2001. Prot. 27651 del 28/09/2001.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

- diverso posizionamento della parete divisoria tra taverna e disimpegno;
- apertura vano porta tra disimpegno e cantina e tra cantina e palestra;
- apertura finestra interna tra cucina e vano scala;

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

- diverso posizionamento della tramezzatura nel bagno e all'ingresso e chiusura di un vano porta interno;
- assenza della finestra nella lavanderia;

PIANO TERRA

- diversa realizzazione della tramezzatura nel tinello;
- difformità della finestra della cucina;

PIANO PRIMO

- diversa realizzazione della tramezzatura nei bagni;
- chiusura interna della finestra della camera da letto
- difformità della finestra della camera;

PIANO SOTTOTETTO

- diversa realizzazione delle tramezzature interne;
- realizzazione di due terrazze;
- difformità nella realizzazione delle finestre.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Giulianova (TE) - Via dello Splendore n.62, piano S2-S1-T-1-2
L'immobile è situato nella città di Giulianova (TE) in Via dello Splendore, uno dei viali principali della città, in un contesto prettamente residenziale, seppur al di fuori del centro storico. Il contesto risulta caratterizzato da un tessuto viario regolare, l'immobile è di facile raggiungimento con ogni mezzo. L'accesso all'immobile si trova su Via dello Splendore, con due distinti ingressi, uno pedonale e uno carrabile. Trattasi di fabbricato da cielo a terra ad uso abitazione (villa) con annessi garage e aree verdi pertinenziali. L'immobile è costituito da quattro piani fuori terra, di cui due sotto il livello stradale (Via dello Splendore). La villa gode a Nord-Est di un affaccio panoramico sul mare. L'edificio risulta ultimato, ad eccezione dei locali al piano secondo sottostrada, e le condizioni complessive di conservazione e manutenzione esterne ed interne sono eccellenti, ad esclusione di uno dei bagni al piano primo sottostrada a servizio della zona giorno che presenta fenomeni di infiltrazione di acqua e distacco di intonaco. Le finiture esterne sono di pregio, contraddistinte da ricche decorazioni in stile liberty, quali stucchi decorativi, cornici marcapiano e sulle finestre, e bugnature. Sono presenti l'impianto elettrico, telefonico, tv, allarme, videosorveglianza, citofono, aspirapolvere centralizzata, ascensore, idrico, termico. Al piano secondo sottostrada si trova il garage con portico antistante. Tali locali sono individuati al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part.83 Sub.5, cat. C/6, Classe 2, rendita 137,38 €. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. La superficie risulta divisa in due ambienti. L'altezza utile dei vani va da circa 3,00 a 3,20 m. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone. Le finiture interne riscontrate sono: intonaco civile e tinteggiatura. La pavimentazione risulta assente. Gli infissi esterni sono costituiti da saracinesca automatica in metallo. Presenza di impianto elettrico. Inoltre, al piano secondo sottostrada troviamo dei locali di deposito non ultimati con portico antistante. Tali locali sono individuati al catasto fabbricati del Comune di Giulianova al foglio n. 6 Part.83 Sub.11, cat. in corso di definizione. L'altezza utile dei vani è di circa 3,28 m. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone, il lotto non risulta ultimato, in quanto carente di tutte le finiture interne. Sono presenti l'intonaco al grezzo, e la predisposizione per l'impianto elettrico termico ed elettrico, mentre risultano mancanti le finiture delle pareti verticali, i pavimenti e gli infissi interni. Gli infissi esterni sono in legno, con saracinesche automatiche in metallo. Al piano primo sottostrada si trova un appartamento con 8,5 vani, costituito da: ampio ingresso con accesso indipendente, soggiorno, cucina, camere da letto, bagni, studio, dispensa. Sono presenti al piano secondo sottostrada: locale centrale termica, locale autoclave, vano tecnico ascensore e locale tecnico. I seguenti locali sono individuati al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part. 83 Sub. 7, cat. A/7, Classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 899,93€. Non vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi, in quanto i locali tecnici al secondo piano sottostrada sono difformemente rappresentati. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'appartamento possiede una tipologia distributiva abbastanza regolare, con una divisione ben chiara tra la zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. L'altezza utile dei vani va da circa 2,80 a 3,10 m. Le principali finiture interne riscontrate sono: pavimentazione in gres e soffitti affrescati/decorati. Gli infissi esterni sono in alluminio finitura legno con inferriante, il portone è in legno ed infissi interni in legno laccato. Al piano terra e piano primo si trova un appartamento di pregio con 15 vani, costituito da: ampio ingresso indipendente, soggiorno, pranzo, cucina, camere da letto, bagni, ampio terrazzo con affaccio sul mare. L'appartamento è individuato al catasto fabbricati al



foglio n. 6 Part.83 Sub.8, cat. A/7, Classe 4, consistenza 15 vani, rendita 1.588,10€. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'appartamento possiede una tipologia distributiva abbastanza regolare, con una divisione ben chiara tra la zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. Alcuni ambienti godono di ampie luci, l'altezza utile dei vani va da circa 3,65 a 4,20 m. Le principali finiture interne riscontrate sono: pavimento alla veneziana, marmo, parquet. Gli infissi interni sono in legno massello con vetri satinati e decorati. Le finiture interne sono: soffitti a cassettoni, soffitti e pareti decorati con stucchi, e affreschi. Gli infissi esterni sono in legno con persiane, e vetrate artistiche. Al piano secondo si trovano i locali di deposito. Il subalterno è individuato al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part. 83 Sub.9, cat. C/2, Classe 3, rendita 246 €. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'altezza utile dei vani va da circa 1,66 a 4,48 m sul colmo del tetto. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone, il lotto non risulta ultimato, in quanto carente di alcune finiture (intonaco parziale, servizi igienici, impianto termico, infissi interni). Gli infissi esterni sono in alluminio e legno. La pavimentazione interna è alla veneziana. Presenti impianto elettrico, idrico, predisposizione per l'impianto termico. I confini del lotto sono come di seguito definiti: Nord-Est: Foglio n.6 Part. n.366; Sud-Est: Foglio n.6 Part. 84 (edificata); Sud-Ovest: Via dello splendore; Nord-Ovest: Foglio n.3 Part. 265 (edificata); Alla data delle operazioni peritali, il lotto risulta occupato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 83, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 83, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 83, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 83, Sub. 10, Categoria E - Fg. 6, Part. 83, Sub. 11, Categoria F4 - Fg. 6, Part. 386, Categoria E - Fg. 6, Part. 387, Categoria E

Valore di stima del bene: € 2.053.280,25

Il valore unitario del bene è stimato in € 1.750,00 al mq, deprezzato del 10% quindi pari a € 1.575,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Giulianova (TE) - Via dello Splendore n.62, piano S2-S1-T-1-2	1303,67 mq	1.575,00 €/mq	€ 2.053.280,25	100,00%	€ 2.053.280,25
Valore di stima:					€ 2.053.280,25

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.

Corropoli, li 23/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iachini Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - 01_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 22/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 02_VISURE CATASTALE (Aggiornamento al 10/11/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 03_ACCESSO AGLI ATTI (Aggiornamento al 23/03/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04_PLANIMETRIE
- ✓ N° 1 Iscrizione Ipotecaria - 05_ISPEZIONE IPOCATASTALE

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Giulianova (TE) - Via dello Splendore n.62, piano S2-S1-T-1-2
L'immobile è situato nella città di Giulianova (TE) in Via dello Splendore, uno dei viali principali della città, in un contesto prettamente residenziale, seppur al di fuori del centro storico. Il contesto risulta caratterizzato da un tessuto viario regolare, l'immobile è di facile raggiungimento con ogni mezzo. L'accesso all'immobile si trova su Via dello Splendore, con due distinti ingressi, uno pedonale e uno carrabile. Trattasi di fabbricato da cielo a terra ad uso abitazione (villa) con annessi garage e aree verdi pertinenziali. L'immobile è costituito da quattro piani fuori terra, di cui due sotto il livello stradale (Via dello Splendore). La villa gode a Nord-Est di un affaccio panoramico sul mare. L'edificio risulta ultimato, ad eccezione dei locali al piano secondo sottostrada, e le condizioni complessive di conservazione e manutenzione esterne ed interne sono eccellenti, ad esclusione di uno dei bagni al piano primo sottostrada a servizio della zona giorno che presenta fenomeni di infiltrazione di acqua e distacco di intonaco. Le finiture esterne sono di pregio, contraddistinte da ricche decorazioni in stile liberty, quali stucchi decorativi, cornici marcapiano e sulle finestre, e bugnature. Sono presenti l'impianto elettrico, telefonico, tv, allarme, videosorveglianza, citofono, aspirapolvere centralizzata, ascensore, idrico, termico. Al piano secondo sottostrada si trova il garage con portico antistante. Tali locali sono individuati al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part.83 Sub.5, cat. C/6, Classe 2, rendita 137,38 €. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. La superficie risulta divisa in due ambienti. L'altezza utile dei vani va da circa 3,00 a 3,20 m. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone. Le finiture interne riscontrate sono: intonaco civile e tinteggiatura. La pavimentazione risulta assente. Gli infissi esterni sono costituiti da saracinesca automatica in metallo. Presenza di impianto elettrico. Inoltre, al piano secondo sottostrada troviamo dei locali di deposito non ultimati con portico antistante. Tali locali sono individuati al catasto fabbricati del Comune di Giulianova al foglio n. 6 Part.83 Sub.11, cat. in corso di definizione. L'altezza utile dei vani è di circa 3,28 m. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone, il lotto non risulta ultimato, in quanto carente di tutte le finiture interne. Sono presenti l'intonaco al grezzo, e la predisposizione per l'impianto elettrico termico ed elettrico, mentre risultano mancanti le finiture delle pareti verticali, i pavimenti e gli infissi interni. Gli infissi esterni sono in legno, con saracinesche automatica in metallo. Al piano primo sottostrada si trova un appartamento con 8,5 vani, costituito da: ampio ingresso con accesso indipendente, soggiorno, cucina, camere da letto, bagni, studio, dispensa. Sono presenti al piano secondo sottostrada: locale centrale termica, locale autoclave, vano tecnico ascensore e locale tecnico. I seguenti locali sono individuati al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part. 83 Sub. 7, cat. A/7, Classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 899,93€. Non vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi, in quanto i locali tecnici al secondo piano sottostrada sono difformemente rappresentati. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'appartamento possiede una tipologia distributiva abbastanza regolare, con una divisione ben chiara tra la zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. L'altezza utile dei vani va da circa 2,80 a 3,10 m. Le principali finiture interne riscontrate sono: pavimentazione in gres e soffitti affrescati/decorati. Gli infissi esterni sono in alluminio finitura legno con inferriante, il portone è in legno ed infissi interni in legno laccato. Al piano terra e piano primo si trova un appartamento di pregio con 15 vani, costituito da: ampio ingresso indipendente, soggiorno, pranzo, cucina, camere da letto, bagni, ampio terrazzo con affaccio sul mare. L'appartamento è individuato al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part.83 Sub.8, cat. A/7, Classe 4, consistenza 15 vani, rendita 1.588,10€. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'appartamento possiede una tipologia distributiva abbastanza regolare,



con una divisione ben chiara tra la zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. Alcuni ambienti godono di ampie luci, l'altezza utile dei vani va da circa 3,65 a 4,20 m. Le principali finiture interne riscontrate sono: pavimento alla veneziana, marmo, parquet. Gli infissi interni sono in legno massello con vetri satinati e decorati. Le finiture interne sono: soffitti a cassettoni, soffitti e pareti decorati con stucchi, e affreschi. Gli infissi esterni sono in legno con persiane, e vetrate artistiche. Al piano secondo si trovano i locali di deposito. Il subalterno è individuato al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part. 83 Sub.9, cat. C/2, Classe 3, rendita 246 €. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'altezza utile dei vani va da circa 1,66 a 4,48 m sul colmo del tetto. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone, il lotto non risulta ultimato, in quanto carente di alcune finiture (intonaco parziale, servizi igienici, impianto termico, infissi interni). Gli infissi esterni sono in alluminio e legno. La pavimentazione interna è alla veneziana. Presenti impianto elettrico, idrico, predisposizione per l'impianto termico. I confini del lotto sono come di seguito definiti: Nord-Est: Foglio n.6 Part. n.366; Sud-Est: Foglio n.6 Part. 84 (edificata); Sud-Ovest: Via dello splendore; Nord-Ovest: Foglio n.3 Part. 265 (edificata); Alla data delle operazioni peritali, il lotto risulta occupato. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 83, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 - Fig. 6, Part. 83, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fig. 6, Part. 83, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A7 - Fig. 6, Part. 83, Sub. 10, Categoria E - Fig. 6, Part. 83, Sub. 11, Categoria F4 - Fig. 6, Part. 386, Categoria E - Fig. 6, Part. 387, Categoria E

Destinazione urbanistica: "ART. 2.2.4 - A3 - ELEMENTI DI VALORE STORICOARCHITETTONICO ISOLATI A CARATTERE CIVILE 1. Comprende gli edifici caratterizzati da eminenti qualità architettoniche; essi vanno conservati nella forma e nei caratteri architettonici e, dove esistente ed indicate nelle tavole di P.R.G., nella struttura del parco circostante e della vegetazione. Sono compresi fra questi le ville sorte intorno al nucleo del centro storico, la villa Cerulli a Case di Trento ed alcuni insediamenti della marina. 2. Le trasformazioni fisiche consentite nelle unità edilizie indicate nelle tav. P1, P2 e P3 sono le seguenti: A. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici mediante: il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le esistenti aperture di porte e di finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nella loro forma, dimensione e posizione; ove non corrispondano a tale logica possono essere modificate al fine di ricondurle ad essa ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia; negli altri casi modifiche e ripristini di aperture sono consentiti, e possono essere prescritti, solamente quando mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero da esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia; la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il restauro o il ripristino degli ambienti interni; la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, porticati e simili; la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, quali giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali; il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate e demolite. B. Il consolidamento quali: murature portanti; solai e volte, tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristiche; scale. È consentita inoltre la sostituzione integrale o parziale degli elementi strutturali suddetti ove non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione ove distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione e della quota, e purché effettuata con materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti. C. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per tali ogni manufatto incongruo rispetto sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità stessa. D. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto ogni altra



prescrizione delle presenti norme. E. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto ogni altra prescrizione delle presenti norme. 3. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: a1) abitazioni singole; a2) abitazioni collettive; a3) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati inferiori a 400 mq. b) uffici privati; c1) uffici pubblici; c2) servizi pubblici; d1) commercio e paracommercio al dettaglio; d3) attività amministrative di servizio; e1) attività ricettive; e2) servizi privati; f1) attività artigianali di servizio; Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso: h) verde privato; m1) mobilità meccanizzata terrestre, limitatamente a parcheggi attrezzati scoperti, privati. 4. Sono comunque escluse, anche se rientranti in quelle elencate al precedente comma 3, le utilizzazioni tali da compromettere le condizioni di cui al precedente comma 2. 5. Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di restauro risanamento conservativo. 6. Per le costruzioni ricadenti all'interno dei lotti perimetrati e non campiti in nero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia purché compatibili con le condizioni di cui alle lettere A), B), C) e D) del precedente comma"

Fallimenti e
ASTE



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via dello Splendore n.62, piano S2-S1-T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 83, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 83, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 83, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 83, Sub. 10, Categoria E - Fg. 6, Part. 83, Sub. 11, Categoria F4 - Fg. 6, Part. 386, Categoria E - Fg. 6, Part. 387, Categoria E	Superficie	1303,67 mq
Stato conservativo:	Il lotto si presenta in buone condizioni complessive.		
Descrizione:	<p>L'immobile è situato nella città di Giulianova (TE) in Via dello Splendore, uno dei viali principali della città, in un contesto prettamente residenziale, seppur al di fuori del centro storico. Il contesto risulta caratterizzato da un tessuto viario regolare, l'immobile è di facile raggiungimento con ogni mezzo. L'accesso all'immobile si trova su Via dello Splendore, con due distinti ingressi, uno pedonale e uno carrabile. Trattasi di fabbricato da cielo a terra ad uso abitazione (villa) con annessi garage e aree verdi pertinenziali. L'immobile è costituito da quattro piani fuori terra, di cui due sotto il livello stradale (Via dello Splendore). La villa gode a Nord-Est di un affaccio panoramico sul mare. L'edificio risulta ultimato, ad eccezione dei locali al piano secondo sottostrada, e le condizioni complessive di conservazione e manutenzione esterne ed interne sono eccellenti, ad esclusione di uno dei bagni al piano primo sottostrada a servizio della zona giorno che presenta fenomeni di infiltrazione di acqua e distacco di intonaco. Le finiture esterne sono di pregio, contraddistinte da ricche decorazioni in stile liberty, quali stucchi decorativi, cornici marcapiano e sulle finestre, e bugnature. Sono presenti l'impianto elettrico, telefonico, tv, allarme, videosorveglianza, citofono, aspirapolvere centralizzata, ascensore, idrico, termico. Al piano secondo sottostrada si trova il garage con portico antistante. Tali locali sono individuati al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part.83 Sub.5, cat. C/6, Classe 2, rendita 137,38 €. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. La superficie risulta divisa in due ambienti. L'altezza utile dei vani va da circa 3,00 a 3,20 m. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone. Le finiture interne riscontrate sono: intonaco civile e tinteggiatura. La pavimentazione risulta assente. Gli infissi esterni sono costituiti da saracinesca automatica in metallo. Presenza di impianto elettrico. Inoltre, al piano secondo sottostrada troviamo dei locali di deposito non ultimati con portico antistante. Tali locali sono individuati al catasto fabbricati del Comune di Giulianova al foglio n. 6 Part.83 Sub.11, cat. in corso di definizione. L'altezza utile dei vani è di circa 3,28 m. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone, il lotto non risulta ultimato, in quanto carente di tutte le finiture interne. Sono presenti l'intonaco al grezzo, e la predisposizione per l'impianto elettrico termico ed elettrico, mentre risultano mancanti le finiture delle pareti verticali, i pavimenti e gli infissi interni. Gli infissi esterni sono in legno, con saracinesche automatica in metallo. Al piano primo sottostrada si trova un appartamento con 8,5 vani, costituito da: ampio ingresso con accesso indipendente, soggiorno, cucina, camere da letto, bagni, studio, dispensa. Sono presenti al piano secondo sottostrada: locale centrale termica, locale autoclave, vano tecnico ascensore e locale tecnico. I seguenti locali sono individuati al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part. 83 Sub. 7, cat. A/7, Classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 899,93€. Non vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi, in quanto i locali tecnici al secondo piano sottostrada sono difformemente rappresentati. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'appartamento possiede una tipologia distributiva abbastanza regolare, con una divisione ben chiara tra la zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. L'altezza utile dei vani va da circa 2,80 a 3,10 m. Le principali finiture interne riscontrate sono: pavimentazione in gres e soffitti affrescati/decorati. Gli infissi esterni sono in alluminio finitura legno con inferriante, il portone è in legno ed infissi interni in legno laccato. Al piano terra e piano primo si trova un appartamento di pregio con 15 vani, costituito da: ampio ingresso indipendente, soggiorno, pranzo, cucina, camere da letto, bagni, ampio terrazzo con affaccio sul mare. L'appartamento è individuato al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part.83 Sub.8, cat. A/7, Classe 4, consistenza 15 vani, rendita 1.588,10€. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'appartamento possiede una tipologia distributiva abbastanza regolare, con una divisione ben chiara tra la zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. Alcuni ambienti godono di ampie luci, l'altezza utile dei vani va da circa 3,65 a 4,20 m. Le principali finiture interne riscontrate sono: pavimento alla veneziana, marmo, parquet. Gli infissi interni sono in legno massello con vetri satinati e decorati. Le finiture interne sono: soffitti a cassettoni, soffitti e pareti decorati con stucchi, e affreschi. Gli infissi esterni sono in legno con persiane, e vetrate artistiche. Al piano</p>		



	<p>secondo si trovano i locali di deposito. Il subalterno è individuato al catasto fabbricati al foglio n. 6 Part. 83 Sub.9, cat. C/2, Classe 3, rendita 246 €. Vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi. Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, l'altezza utile dei vani va da circa 1,66 a 4,48 m sul colmo del tetto. Si fa presente che le condizioni complessive di conservazione sono buone, il lotto non risulta ultimato, in quanto carente di alcune finiture (intonaco parziale, servizi igienici, impianto termico, infissi interni). Gli infissi esterni sono in alluminio e legno. La pavimentazione interna è alla veneziana. Presenti impianto elettrico, idrico, predisposizione per l'impianto termico. I confini del lotto sono come di seguito definiti: Nord-Est: Foglio n.6 Part. n.366; Sud-Est: Foglio n.6 Part. 84 (edificata); Sud-Ovest: Via dello splendore; Nord-Ovest: Foglio n.3 Part. 265 (edificata); Alla data delle operazioni peritali, il lotto risulta occupato.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal rappresentante legale della **** Omissis **** unitamente alla propria famiglia composta da 1 persona.

Fallimenti e
ASTE



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a TERAMO il 05/11/2020

Reg. gen. 13642 - Reg. part. 9572

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 25.08.2020, CON IL QUALE LA BANC A Istante HA INTIMATO ALLA DEBITRICE IL PAGAMENTO DI EURO 907.976,74, DI CUI EURO 702,00, PER COMPETENZE LEGALI COME SPETTANTI PER LA REDAZIONE DEL PRECETTO, IN FORZA DEL D.M. 55/2014, COME AGGIORNATO DAL D.M. 37/18, OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI SINO AL SODDISFO AL TASSO CONTRATTUALE E COMUNQUE ENTRO I LIMITI MASSIMI STABILITI DALLA LEGGE 108/96 E SUCCESSIVI DD.MM, ED OLTRE ALLE SPESE DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECETTO, LE SPESE E COMPETENZE SUCCESSIVE OCCORRENDE.

Fallimenti e
ASTE

