



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 73/2020

Creditore procedente: *Prelios Credit Solutions S.p.A.*

Debitore

Giudice dell'esecuzione: *Dott. Tommaso DAVID*



RELAZIONE INTEGRATIVA IN ORDINE ALLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DELLA PROCEDURA

LOTTO n°1

Diritti di proprietà per 5/6 su porzione di fabbricato, autorimessa, in

Dalla disamina dei numerosi fascicoli archiviati presso gli uffici comunali non è stato possibile evincere la presenza di un piano seminterrato adibito a garages, relativamente a tutto il complesso residenziale denominato "Cooperativa Di Vittorio".

In tutte le richieste, di Concessione Edilizia e di varianti non viene mai riportato un piano seminterrato.

Ho anche scritto una richiesta al Dirigente dell'Ufficio Tecnico per avere conferma o smentita di tale situazione, ma ad oggi non ho ricevuto risposta.

Pertanto devo dichiarare che l'immobile non è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Secondo me non è neppure sanabile, poiché se fosse possibile ciò dovrebbe essere possibile sanare tutti i garages, che sono tantissimi, vista la grandezza del complesso residenziale, e sicuramente non ci sarebbero i numeri, nei termini di superfici utilizzabili, per poter permettere ciò.

Non si tratta comunque di un intervento eseguito in totale difformità o con variazioni essenziali,



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

secondo quanto riportato nel Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001, art. 31 comma 1 e art.32 comma 1.

LOTTO n°2

Diritti di proprietà per ½ su porzione di fabbricato, abitazione, in comune di [REDACTED]

Come riportato nella pratica edilizia relativa al lotto n. 3, questa parte di edificio non ha subito alcuna variazione.

Presso gli uffici comunali non sono state trovate pratiche edilizie relative all'immobile, essendo esso situato in centro ed essendo visibilmente datato, posso ritenere lo stesso regolare dal punto di vista urbanistico poiché antecedente al 1964.

LOTTO n°3

Diritti di proprietà per ½ su porzione di fabbricato, locale commerciale, in [REDACTED]

In data 15/03/2001 fu rilasciata dal comune di San Salvo l'Agibilità relativa al suddetto immobile, a conclusione della [REDACTED], che aveva come oggetto "Variazione d'uso ad attività commerciale di un locale".

Petano l'immobile è urbanisticamente legittimo.

LOTTO n°4

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di VASTO (CH), Viale del Cimitero n.1, NCEU fg. 34, part. 486 sub. 3, nat. A/3, cl. 1, vani 5.5, piano 1.

Relativamente all'immobile in oggetto presso gli archivi comunali ho reperito una richiesta di sopraelevazione dell'anno 1964.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Nelle tavole allegate è presente il primo piano, in cui si trova l'immobile corrispondente al lotto n.4.

Nell'anno 1975, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n.360 del 08/08/1975, veniva approvata tale richiesta.

Non sono riuscite a reperire altri documenti antecedenti, ma i disegni relativi alla prima richiesta inviata dimostrano che l'immobile era già esistente nel 1964, di conseguenza si può ritenerlo legittimo dal punto di vista urbanistico.

LOTTO n°5

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale commerciale in comune di VASTO (CH) Via Giulio Cesare n.47NCEU fg. 31 part. 48 sub. 4 nat. C/1 cl. 5 mq. 65 piano T.

L'intero edificio è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 417/84, Variante n. 296/87 e Variante n.305/88.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente con lo stato di progetto, si può quindi affermare che l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici.

LOTTO n°6

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di VASTO (CH) Via San Leonardo, NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T.

LOTTO n°7

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale artigianale, in comune di VASTO (CH) Via San Leonardo, NCEU fg. 20 part. 1027 sub. 11 nat. C/3 cl. 1 mq. 59 piano T.

L'ultimo permesso di Costruire in ordine di tempo è il n°18/2004 del 09/09/2004, nel quale si fa un riepilogo di tutte le pratiche edilizie presentate.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Dopo aver visionato tale pratica devo smentire ciò che avevo affermato in una precedente integrazione.

Il progetto nasce come un unico immobile che racchiude il lotto n. 6 e il lotto n. 7, variando poi, proprio nell'ultima variante, la destinazione d'uso di una parte di esso, da locale artigianale a residenza.

Pertanto ritengo che il lotto n. 6 e il lotto n. 7 debbano necessariamente essere venduti insieme.

Ho provveduto quindi a modificare le schede di vendita relative ai lotti vendibili e le ho allegate alla presente, accompagnate da tutti gli allegati previsti aggiornati.

1.17 – Schede contenenti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (le schede complete di foto si trovano nell'allegato D)

LOTTO n°1- Prezzo a base d'asta € 10'500,00 (diconsi euro diecimilacinquecento,00)

Diritti di proprietà per una quota di 5/6 su:

autorimessa in

[REDACTED]

Autorimessa di tipo economico, non rifinita all'interno, con porta in metallo a tre ante. La corsia dei garages non è chiusa da cancello. L'immobile risulta accatastato ma non è accertato che sia urbanisticamente regolare, in quanto il comune non ha rilasciato nessun documento di assenso. La superficie totale netta è di mq 15,00.

L'immobile non risulta regolare dal punto di vista urbanistico.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

LOTTO n°2 - Prezzo a base d'asta € 31'900,00 (diconsi euro trentunomilanovecento,00)

Diritti di proprietà per una quota di ½ su:

abitazione in comune di [REDACTED]

Abitazione di tipo economico, si trova in zona centro storico a San Salvo, lungo una delle strade principali della città. Trattasi di una tipica residenza a schiera di periodo inizi novecento, con ingresso a piano marciapiede e scalinata che porta direttamente al primo piano e ai piani successivi. Si dispone su tre livelli, al piano primo la zona giorno, al secondo la zona notte e al terzo il sottotetto con piccolo terrazzo che affaccia sulla strada principale.

La superficie utile complessiva è di mq 64,70.

I pavimenti e le scale sono in graniglia, gli infissi in legno e vetro singolo, con tapparelle in plastica. Tutte le finiture dell'immobile risultano molto datate, così come gli impianti e gli infissi. All'interno risultano delle piccolissime differenze planimetriche rispetto a quanto dichiarato in catasto che non sono state modificate.

L'immobile risulta essere locato con regolare contratto, in scadenza l'11/02/2022.

L'immobile è dotato di caldaia, ma non possiede il libretto, quindi non è stato possibile redigere l'APE del fabbricato.

LOTTO n°3 - Prezzo a base d'asta € 16'500,00 (diconsi euro sedicimilacinquecento,00)

Diritti di proprietà per una quota di ½ su:

locale commerciale in comune di [REDACTED]

L'immobile si trova su una delle principali strade in centro a San Salvo, al piano terra.

Trattasi di un locale commerciale, di piccole dimensioni ma in buone condizioni generali.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

L'accesso è diretto dal marciapiede, in zona centrale e ben visibile.

Risulta essere locato con un contratto valido fino al 30/09/2023.



La superficie utile è di mq 27,65.



LOTTO n°4 - Prezzo a base d'asta € 62'200,00 (diconsi euro sessantaduemiladuecento,00)

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, appartamento, in comune di Vasto (CH), Viale del Cimitero n.1, distinto in catasto urbano al foglio 34, part. 486, sub. 3, nat. A/3, cl. 1, vani 5.5, piano 1



L'immobile si trova in Via del Cimitero a Vasto, all'interno di una piccola palazzina risalente all'incirca agli anni cinquanta, con solo quattro unità immobiliari. Si trova al primo piano, senza ascensore. Si dispone su un solo livello, i pavimenti sono in graniglia, gli infissi in legno e vetro singolo, con tapparelle in plastica. Tutte le finiture dell'immobile risultano molto datate, così come gli impianti e gli infissi. All'interno risultano delle piccolissime differenze planimetriche rispetto a quanto dichiarato in catasto che non ho ritenuto opportuno modificare.

Il soggiorno e la camera affacciano su un balcone, su via del Cimitero.

La seconda camera ha la finestra in comunicazione con quella del bagno ed entrambe affacciano su un pozzo luce.

La superficie utile è di mq 67,95, con un balcone di circa 5,00 mq.

L'immobile è dotato di caldaia, ma non possiede il libretto, quindi non è stato possibile redigere l'APE del fabbricato.



LOTTO n°5 - Prezzo a base d'asta € 85'800,00 (diconsi euro ottantacinquemilaottocento,00)





Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato, locale commerciale in comune di VASTO (CH)
Via Giulio Cesare n.47 distinto in catasto urbano al foglio 31, part. 48, sub. 4, nat. C/1, cl. 5, mq.
65, piano T

Locale commerciale situato in Via Giulio cesare a Vasto.

Si trova a piano terra di una palazzina, attualmente adibito a lavanderia.

Le finiture sono modeste, risalenti al periodo di costruzione, con pavimento in monocottura e infissi in alluminio con vetro singolo.

La superficie utile è di mq 62,00.

LOTTO n°6 - Prezzo a base d'asta € 120'400,00 (diconsi euro centoventimilaquattrocento,00)

Diritti di piena proprietà su:

- porzione di fabbricato, appartamento, in comune di Vasto (CH) Via San Leonardo, distinto in catasto urbano al foglio 20 part. 1027 sub. 16 graffato con part. 4734 sub. 2 nat. A/2 cl. 2 vani 3.5 piano T.

- porzione di fabbricato, locale artigianale, sito in comune di Vasto (CH,) Via San Leonardo, distinto in catasto urbano al foglio 20, part. 1027, sub. 11, nat. C/3, cl. 1, mq. 5,9 piano T.

L'immobile si trova a Vasto, località San Leonardo, all'interno di una zona artigianale.

L'immobile corrispondente al sub 16 è un appartamento situato a piano terra. E' di costruzione abbastanza recente, risulta autorizzato e in regola urbanisticamente. Le finiture sono di tipo medio e nuove. I pavimenti e i rivestimenti sono di gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

E' attualmente un monolocale, ma in progetto e in planimetria catastale risulta essere un bilocale.





Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Sarà necessario riportare la situazione allo stato di progetto, o eventualmente presentare una pratica edilizia (CILA) in sanatoria per lasciare la situazione così com'è.

Non è presente impianto di riscaldamento, quindi non mi è stato possibile redigere l'APE dell'immobile.

Adiacente a questo immobile c'è quello corrispondente al sub 11, locale artigianale.

La superficie utile complessiva è di mq 60,55.

Risulta esserci una piccola differenza con quanto riportato in planimetria catastale, ma non ritengo necessario aggiornare la scheda. E' costituito di due locali (nel progetto autorizzato e nella planimetria catastale risulta un unico ambiente).

E' attualmente usato come abitazione, ma, essendo stato assentito come locale artigianale, il suo uso dovrà necessariamente cambiare, così come l'impianto planimetrico.

I pavimenti e i rivestimenti sono di gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

La superficie utile è di mq 59,45.

I due immobili comunicano con una porta che potrà senza problemi essere murata, come da progetto assentito.

LOTTO n°7 - Prezzo a base d'asta € 2'170,00 (diconsi euro duemilacentosettanta,00)

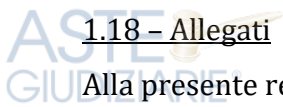
Diritti di piena proprietà su porzione di terreno in comune di [REDACTED]

Terreno a destinazione agricola di modeste dimensioni (superficie totale di mq. 370) situato nella valle in località San Leonardo.



Arch. Antonella Spadaccini - Via 6° Vico Umberto I n°3 - 66054 San Salvo (CH)
Tel. 0873 36 30 73 – fax 0873 67 15 13 – mob. 380 543 7587
P.IVA 020 815 90 693 – C.F. SPD NNL 74L57 L1130 –
studiospadaccini@yahoo.it - antonella.spadaccini@archiworldpec.it

Trattasi di un'area di risulta della adiacente lottizzazione, infatti l'intera superficie risulta vincolata a servizio degli adiacenti fabbricati.



1.18 - Allegati

Alla presente relazione vengono allegati:

- E) copia della bozza degli avvisi di vendita;



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione.

Vasto, li 13/11/2022

Il CTU

Dott. Arch. Antonella SPADACCINI

