

**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. ^{ssa} Francesca SICILIA**

“RELAZIONE DI STIMA”

Consulenza Tecnica d’Ufficio nella Esecuzione Immobiliare:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°169/2021

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Firmato Digitalmente

arch. Massimo DI VICE



P R E M E S S A

Il sottoscritto **arch. Massimo DI VICE** iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Salerno al n°1846, con studio tecnico in Battipaglia (Sa) alla via Paolo Baratta n° 85/c, (codice fiscale: DVC MSM 60A01 A717Q), in data 14/01/2022 era nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) dal Giudice dell'Esecuzione **dott.^{ssa} Francesca SICILIA** della causa in oggetto.

Con Verbale Di Accettazione e giuramento Telematico del 17/01/2022 (*cf. allegato 1*), il sottoscritto veniva incaricato dal medesimo Giudice dell'Esecuzione per la stima dei beni immobiliari, siti in Olevano Sul Tusciano (Sa) in Località Fontana alla via OMISSIS e riportati al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al Foglio n°9, Particella n°1104, Subalterno 5, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 194 mq, Rendita € 402,84.

Nella stessa data giurava di adempiere al proprio mandato rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti QUESITI posti dal **giudice dell'esecuzione dott.^{ssa} Francesca SICILIA**:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.
3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione completa è idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
4. **per i beni i quali la documentazione è completa ed idonea:**
5. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo, in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;
6. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario,



producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

7. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
8. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.;
10. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;
12. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi



per le relative cancellazioni;

13. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
14. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 N. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/2/85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'at. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, l. 28.2/85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
16. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato;



17. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file informato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali 8limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) la regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta.** La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato;
18. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Ancora, il g.e. ricorda all’esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l’udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest’ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l’udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest’ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Invita, altresì l’esperto ad allegare all’originale della perizia da depositare in Cancelleria, l’attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Lo scrivente, C.T.U.

FA, PRESENTE, che

- 1) L’ATTO DI DONAZIONE redatto dal notaio dott. OMISSIS in data 11/07/1979, Repertorio OMISSIS e Raccolta OMISSIS dove il sig. OMISSIS
DONA al figlio OMISSIS, l’area edificabile, della superficie di 142,00 mq circa, sovrastante al Piano Terra del fabbricato sito alla via fontana nel Comune di Olevano sul Tusciano, registrato all’agenzia Delle entrate di Eboli (Sa) in data 20/07/1979 al OMISSIS del Volume OMISSIS



e trascritto alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Salerno in data 23/07/1979, Registro Generale OMISSIS e Registro Particolare OMISSIS (cfr. allegato 18);

- 2) L'ISTANZA di CONDONO EDILIZIO, presentata dal sig. OMISSIS, ai sensi della Legge 47/85, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano Sul Tusciano, in data 31/12/1986, con Protocollo OMISSIS, Riferimento Registro OMISSIS, per avere realizzato "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO" delle Camere 2, 3 e porzione della Camera 1 dell'abitazione destinati a DEPOSITI AGRICOLI nella Concessione Edilizia protocollo OMISSIS, del 12/10/1979 in VANI ABITATIVI, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione allegata (cfr. allegato 8), Inoltre, nella Relazione Descrittiva il Tecnico asserisce che L'Abitazione esposta a lato SUD del fabbricato ubicata al Piano Secondo è stata realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA, protocollo OMISSIS, rilasciata dal Sindaco del Comune di Olevano Sul Tusciano in data 12/10/1979 (cfr. allegato 7);
- 3) la RICHIESTA D'INTEGRAZIONE dell'Ufficio "Area Tecnica" del Comune, trasmessa al sig. OMISSIS nel mese di Novembre 2005 (il giorno non è leggibile) con Protocollo n°11379, di presentare Documentazione Integrativa alla PRATICA di CONDONO EDILIZIO, entro il termine perentorio del 30 Settembre 2006, altrimenti si procedeva al RIGETTO dell'ISTANZA di CONDONO EDILIZIO, senza ulteriore avviso dal Responsabile dell'Ufficio "Area Tecnica" del Comune (cfr. allegato 11).

PRENDENDO ATTO

che, non esiste nessun Titolo Edilizio, presso l'ufficio Tecnico sulla edificazione del PIANO TERRA, mentre, con Concessione Edilizia del 18/11/1977, protocollo OMISSIS è stato realizzato il PIANO PRIMO e nell'anno 1979 con Concessione Edilizia rilasciata in data 12/10/1979, protocollo OMISSIS è stato edificato il PIANO SECONDO e il PIANO COPERTURA su quest'ultima Concessione Edilizia, ci soffermiamo, perché è stata rilasciata al sig. OMISSIS, come asserisce il Tecnico nella Relazione Illustrativa, allegata all'Istanza di Condono Edilizio Legge 47/85 (cfr. allegato 7).

Lo scrivente C.T.U. ha rilevato, che presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è trascritta, nessuna CONCESSIONE EDILIZIA a nome di OMISSIS e la Pratica di Condono Edilizio è priva di quest'allegato < CONCESSIONE EDILIZIA, protocollo OMISSIS del 12/10/1979 >.



Questo, **non significa che l'abitazione** sia stata realizzata, abusivamente, poiché nell'elenco della documentazione di RICHIESTA D'INTEGRAZIONE da parte dell'Ufficio Tecnico, trasmessa al sig. OMISSIS nel mese di Novembre 2005 (*il giorno non è leggibile*) con Protocollo OMISSIS (*cf. allegato 11*), non è stata richiesta la copia di questa CONCESSIONE EDILIZIA, quindi presumibilmente, nella data citata sopra era presente nella pratica di Condono Edilizio.

Oltre ciò, è impossibile avere **una certezza**, in quanto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, mi ha riferito VERBALMENTE, che non è tenuto a rispondere per iscritto alle mie richieste, inviate all'Ufficio Protocollo in data 07/02/2022 e in data 18/05/2022 (*cf. allegato 9*) per sapere se esiste o non esiste questa CONCESSIONE EDILIZIA protocollo OMISSIS del 12/10/1979 e se la Pratica di Condono Edilizio è stata Rigettata come previsto dalla Richiesta di Integrazione o è ancora in essere.

Alla luce di quanto esposto, la CONCESSIONE EDILIZIA protocollo OMISSIS del 12/10/1979, viene considerata, perché, il Tecnico Incaricato alla presentazione dell'Istanza di Condono Edilizio, la riportata nella Relazione Descrittiva delle Opere Abusive.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. verificati gli atti di causa disponibili, al fine di compiere le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per adempiere il mandato affidatogli d'accordo con il **Custode avv. Giuseppina PARRILLI** che comunicava al sig. OMISSIS, la data del 24/06/2022 alle ore 16:00, le operazioni peritali, presso il luogo oggetto di causa sito in Olevano Sul Tusciano (Sa) in via OMISSIS (ex OMISSIS).

Bisogna, precisare che il numero OMISSIS che individua la residenza del sig. OMISSIS, riportato negli Atti della seguente Esecuzione Immobiliare e nel Certificato Contestuale Di Residenza, rilasciatomi dall'Ufficiale D'Anagrafe del Comune di Olevano Sul Tusciano (Sa) in data 07/02/2022 (cf. allegato 12), in via OMISSIS non esiste, in quanto, l'Ingresso del Fabbricato dove è ubicato il bene immobiliare della presente Esecuzione Immobiliare 169/2021 è individuato con il numero civico OMISSIS.

Quindi, lo scrivente C.T.U. segnalava quest'anomalia del civico, all'Ufficiale dell'Ufficio Anagrafe che immediatamente trasmetteva Richiesta Di Opposizione di Numero Civico, al Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sottoscritta da entrambi in data 13 Maggio 2022, Protocollo OMISSIS per chiedere di verificare questa discordanza dei civici, tra quello riportato nel Certificato di Residenza OMISSIS e quello posto all'Ingresso del fabbricato OMISSIS (cf.



allegato 5), a tutt'oggi non abbiamo, avuto risposta, né lo scrivente C.T.U. e né L'Ufficiale d'Anagrafe del Comune.

Inoltre, l'anomalia del OMISSIS o del OMISSIS si riscontra anche nei DUE Certificati Di Residenza, dove la sig.^{ra} OMISSIS per il Comune di Milano risiede alla via OMISSIS (cfr. allegato 14), mentre per il Comune di Olevano Sul Tusciano risiede alla via OMISSIS (cfr. allegato 12).

Pertanto alla data sopra citata, oltre al sottoscritto erano presenti per le operazioni di rilievo, il Custode avv. **Giuseppina PARRILLI** e la sig.^{ra} OMISSIS nata a Olevano Sul Tusciano (Sa) il OMISSIS, e ivi residente alla via OMISSIS [è il numero OMISSIS collocato all'ingresso del Fabbricato] **DIVORZIATA** dal sig. OMISSIS, come si evince dal Certificato Contestuale di Stato Civile e Stato Di Famiglia in data 03/08/2020, rilasciato dal Sindaco del Comune di Milano in data 05/03/2022 (cfr. allegato 13), ha consentito l'accesso all'immobile da periziare, ubicato al Secondo Piano visto dal lato Nord, mentre è il Primo Piano visto dal lato Sud dove è presente l'ingresso al Fabbricato, con annessa soffitta di pertinenza ubicata al Piano Terzo, per accertare le principali caratteristiche tecnico-costruttive, scattando le opportune fotografie (cfr. allegato 3) atte ad evidenziare la tipologia delle rifiniture, lo stato di conservazione e lo stato reale dei luoghi; inoltre, ho effettuato le necessarie misurazioni per il rilievo planoaltimetrico dell'immobile (cfr. allegato 2), onde rilevare la sua superficie e verificarne forma e consistenza rispetto l'elaborato Planimetrico Catastale aggiornato, acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Salerno (cfr. allegato 4).

La Planimetria dello Stato Di fatto Attuale è DIFFORME alla Planimetria Catastale (cfr. allegato 4) che è uguale alla Planimetria dello Stato Di Fatto, allegata all'Istanza di Condono Edilizio, presentata al Comune di Olevano Sul Tusciano, ai sensi della legge 47/85 in data 31/12/1986, con Protocollo OMISSIS e riferimento registro OMISSIS (cfr. allegato 8).

Il sottoscritto avendo completato le indagini del caso, redige la presente relazione, per ottemperare all'incarico ricevuto.

RISPOSTA AI QUESITI

n°5 identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali relazionando comunque al g.e.;



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (ubicazione, dimensioni, tipologia)

Trattasi di un'abitazione, facente parte integrante di un fabbricato per civile abitazione, denominato Fabbricato "OMISSIS", edificato negli anni 1970 in zona E "Agricola", del vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) in Località Salitto, edificato su una curva di livello pianeggiante di terreno irregolare, sottoposta altimetricamente alla Strada Provinciale S.P. 29b ed è accessibile da una strada in declivio di larghezza modesta che smonta sul piazzale condominiale, denominata via OMISSIS (cfr. allegato 3).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero-cemento gettati in opera, con sovrastante copertura di legno a due falde, si configura un piazzale condominiale con intorno ad una serie di corpi edificati con differente forma, in pessimo stato di conservazione (cfr. allegato 3).

Dal sopralluogo, effettuato in data, 24 Giugno 2022, si evince, che l'ABITAZIONE è stata RISTRUTTURATA, senza richiedere nessun Titolo Abilitativo, all'Ufficio Tecnico Comunale di Olevano Sul Tusciano, per aver realizzato una **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA**, (cfr. allegato 2) rispetto alla Planimetria di Progetto della Concessione Edilizia protocollo OMISSIS

del 12/10/1979 (cfr. allegato 8) allegata all'Istanza di Condono Edilizio Legge 47/85 al Comune di Olevano Sul Tusciano in data 31/12/1986, protocollo OMISSIS con Riferimento Registro OMISSIS.

E' da Evidenziare, che la Richiesta D'INTEGRAZIONE del Condono Edilizio da parte dell'Ufficio Tecnico, trasmessa al sig. OMISSIS

nel mese di Novembre 2005 (il giorno non è leggibile) con Protocollo OMISSIS

(cfr. allegato 11) non verrà presa in considerazione, poiché, non è stato possibile sapere se viene rigettata o è in essere, dal Responsabile del Ufficio Tecnico Comunale, che mi ha riferito VERBALMENTE di non essere, tenuto a rispondere per iscritto alle mie richieste, inviate all'Ufficio Protocollo in data 07/02/2022 e in data 18/05/2022, (cfr. allegato 9) per conoscere l'esito della Pratica di Condono Edilizio.

Quindi, gli **ABUSI EDILIZI** riscontrati nell'ABITAZIONE, sono:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

- 1) la fusione del vano Tinello con il vano Cucina in modo da creare un unico ambiente destinato a Cucina;

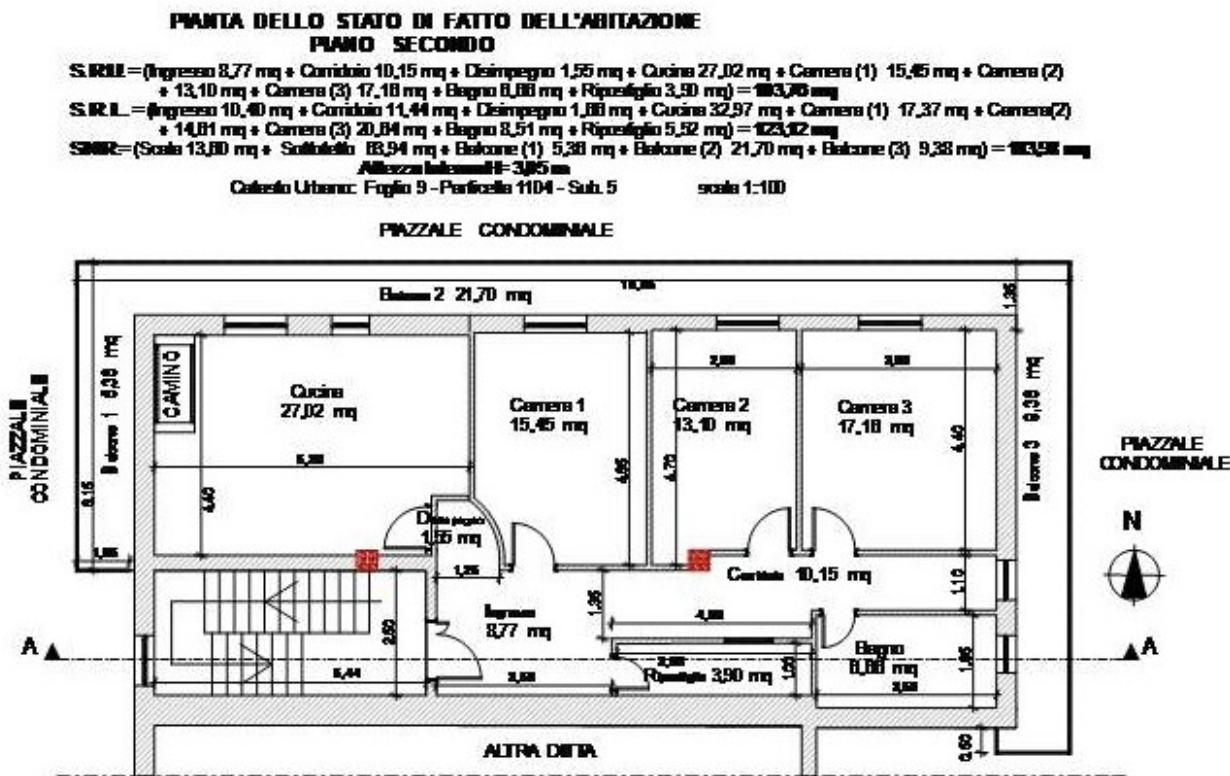


- 2) la chiusura del vano Porta della Camera 1 nel Disimpegno con l'apertura di un nuovo vano Porta della Camera 1 nel Ingresso.

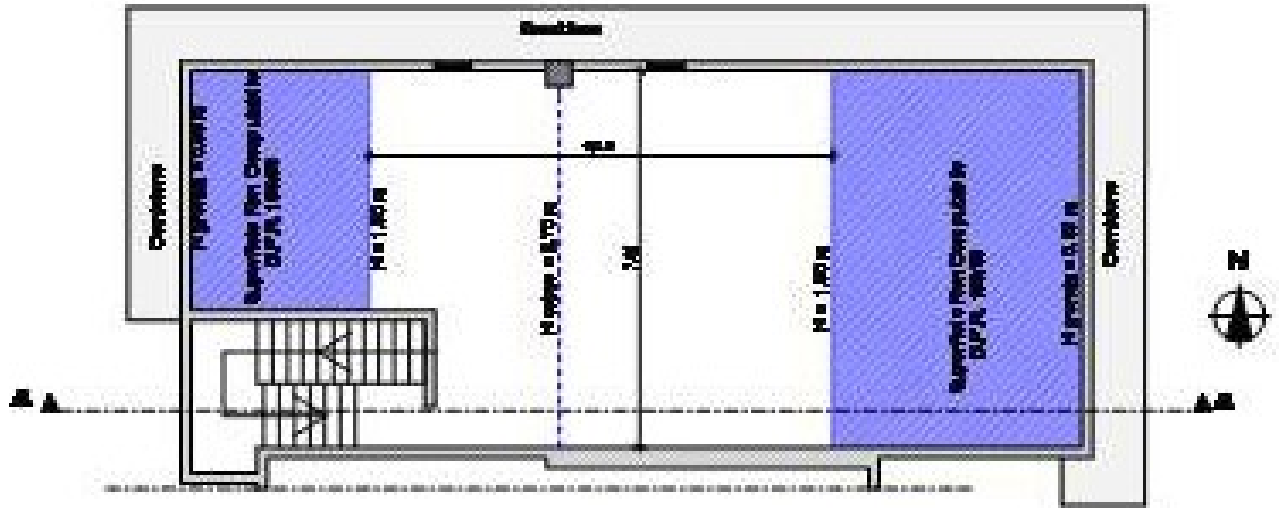
MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

- 3) delle Camere 2, 3 e porzione della Camera 1 dell'abitazione destinati a DEPOSITI AGRICOLI nella Concessione Edilizia protocollo n°2443, del 12/10/1979 in VANI ABITATIVI, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione (cfr. allegato 8) presentata nell'Istanza di Condo Edilizio;
- 4) porzione della Soletta 2 di solaio di larghezza 1,05 m e Lunghezza 9,97 m e porzione della Soletta 3 di solaio di larghezza 1,05 m e Lunghezza 5,35 con funzione di Cornicione in Balconi, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione (cfr. allegato 8) presentata nell'Istanza di Condo Edilizio.

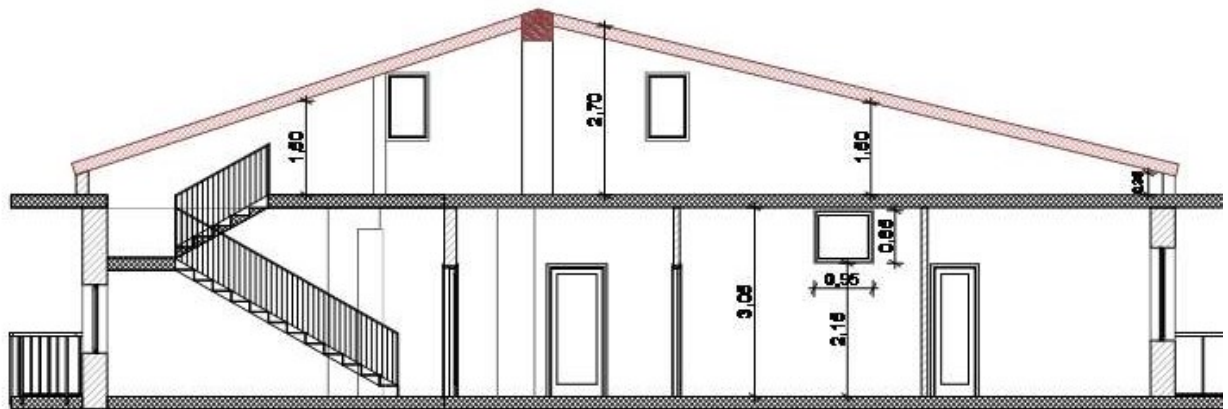
Quindi, in realtà, si tratta di un'ABITAZIONE con sovrastante SOFFITTA di pertinenza



PROGETTO ARCHITETTONICO DI UNO SPAZIO RESIDENZIALE
Edificio - 2024 mq
Strada 1000 - 1000 - 1000 - 1000
Catania - Regione Siciliana - Italia



SEZIONE DI PROGETTO A-A scala 1:100



Piano Primo

è presenta la seguente distribuzione funzionale degli ambienti (cfr. allegati 2 e 3):

- 1) **INGRESSO** - si accede dal Vano Scala di S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 8,77 mq, altezza interna 3,05 m;
- 2) **DISIMPEGNO** si accede dall'Ingresso di S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 1,55 mq, altezza interna 3,05 m;
- 3) **CORRIDOIO** si accede dall'Ingresso di S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 10,15 mq,



- altezza interna 3,05 m l'ambiente è dotato di accesso su Balcone che prospetta su Piazzale Condominiale, esposta ad Est;
- 4) CUCINA S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 26,98 mq, altezza interna 3,05 m, l'ambiente è dotato di una Finestra e di un accesso su Balcone che prospettano su Piazzale Condominiale, esposta a Nord;
- 5) CAMERA 1 S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 15,45 mq, altezza interna 3,05 m, l'ambiente è dotato di accesso su Balcone che prospetta su Piazzale Condominiale, esposta a Nord;
- 6) CAMERA 2 S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 13,10 mq, altezza interna 3,05 m, l'ambiente è dotato di accesso su Balcone che prospetta su Piazzale Condominiale, esposta a Nord;
- 7) CAMERA 3 S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 17,16 mq, altezza interna 3,05 m, l'ambiente è dotato di accesso su Balcone che prospetta su Piazzale Condominiale, esposta a Nord;
- 8) BAGNO S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 6,66 mq, altezza interna 3,05 m, l'ambiente è dotato di una finestra che prospetta su Piazzale Condominiale, esposto ad Est;
- 9) RIPOSTIGLIO S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) 3,90 mq, altezza interna 3,05 m, l'ambiente è dotato di una Finestra Luce che dà nel Corridoio, posizionata ad un'altezza 2,15 m, Larga 0,95 m e Alta 0,85 m;
- 10) BALCONE 1 S.N.R. (Superficie Non Residenziale) 5,36 mq;
- 11) BALCONE 2 S.N.R. (Superficie Non Residenziale) 21,70 mq;
- 12) BALCONE 3 S.N.R. (Superficie Non Residenziale) 9,38 mq;
- 13) VANO SCALA S.N.R. (Superficie Non Residenziale) 13,60 mq (*cfr. allegato 3*);
- 14) SOTTOTETTO S.N.R. (Superficie Non Residenziale) 63,94 mq, altezza al Colmo H = 2,80 m e altezza in Gronda H = 0,35, l'ambiente è dotato di due Finestre che prospettano su Piazzale Condominiale, esposte ad Nord (*cfr. allegato 3*).

TOTALE della S.R.U. (Superficie Residenziale Utile) dell'abitazione è di 103,76 mq.

TOTALE della S.R.L. (Superficie Residenziale Lorda) dell'abitazione è di 123,12 mq.



TOTALE della S.N.R. (*Superficie Non Residenziale*) ottenuta dalla somma della S.N.R. dei Vano Scala, Sottotetto e Balconi =
= 13,60 mq + 63,94 mq + 36,44 mq = **113,98 mq.**

Descrizione delle rifiniture interne:

- a) l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario, a vista sembra di fattura datata (minimo 10 anni) e in regola alle normative vigenti sugli impianti;
- b) la pavimentazione si presenta in discrete condizioni;
- c) Il bagno è fornito di sanitari in discreto stato, il rivestimento è stato realizzato con piastrelle ceramiche per un'altezza di circa m. 2,20, (*cf. allegato 3*);
- d) la porta d'ingresso e le porte interne sono in legno in discreto stato;
- e) Le camere sono tutte provviste di doppio infisso, di cui quello interno in legno, quello esterno in alluminio anodizzato e sono dotati di sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili;
- f) i balconi in aggetto si presentano con una pavimentazione in grés porcellanato e delimitato da balaustre metalliche.

I dati identificativi catastali dell'immobile pignorato, per quanto riguarda l'individuazione tramite foglio di mappa, particella, ecc. sono corrispondenti ai dati riportati nell'atto di pignoramento, si vuole inoltre precisare che in riferimento:

al sopralluogo effettuato in data 24 Giugno 2022, la Planimetria Catastale, presentata in data 24 Giugno 1991 (*cf. allegato 4*), è difforme, al rilievo effettuato dallo scrivente C.T.U. (*cf. allegato 2*) dell'Abitazione che è stata oggetto di Ristrutturazione Edilizia, senza richiedere nessun Titolo Abilitativo al Comune di Olevano Sul Tusciano, rilevando i seguenti Abusi Edilizi:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

- ✓ la fusione del vano Tinello con il vano Cucina in modo da creare un unico vano destinato a Cucina;
- ✓ la chiusura del vano Porta della Camera 1 nel Disimpegno con l'apertura di un nuovo vano Porta della Camera 1 nell'Ingresso.

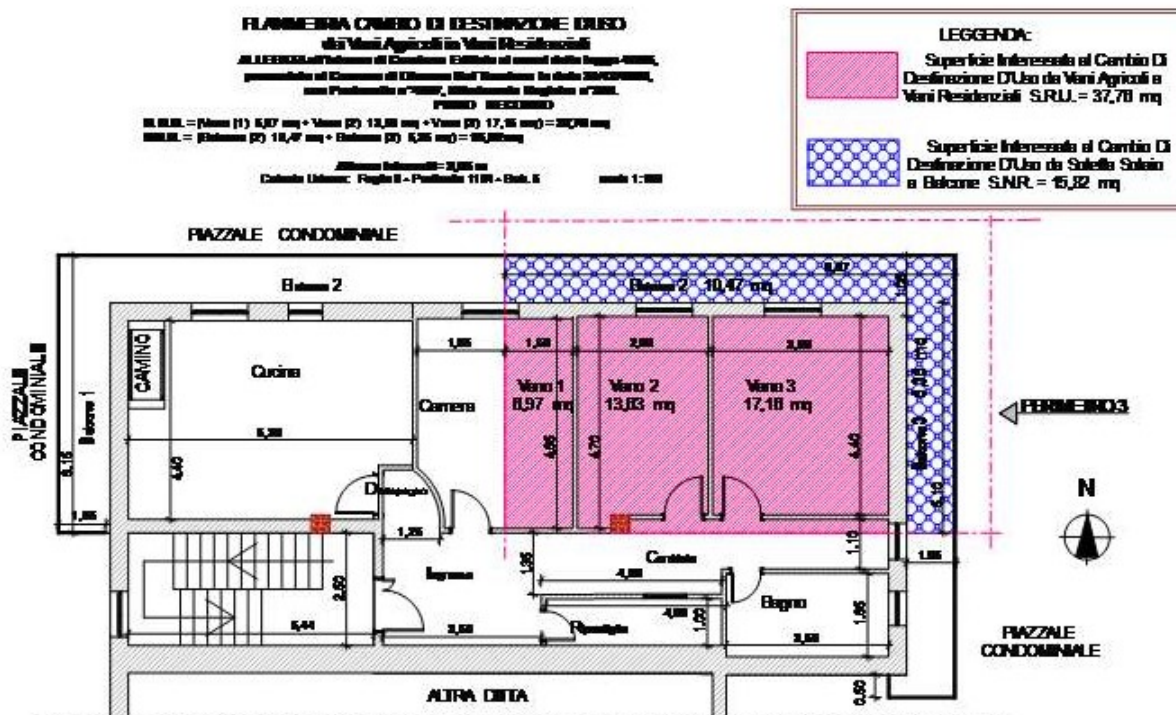
MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

- ✓ delle Camere 2, 3 e porzione della Camera 1 dell'abitazione destinati a DEPOSITI AGRICOLI nella Concessione Edilizia protocollo n°2443, del 12/10/1979 in VANI ABITATIVI, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione (*cf. allegato 8*) presentata nell'Istanza di Condono Edilizio;

Pagina **12** di **31**



- ✓ porzione della Soletta 2 di solaio di larghezza 1,05 m e Lunghezza 9,97 m e porzione della Soletta 3 di solaio di larghezza 1,05 m e Lunghezza 5,35 con funzione di Cornicione in Balconi, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione (cfr. allegato 8) presentata nell'Istanza di Condo Edilizio.



Considerando, la Richiesta di Integrazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Olevano Sul Tusciano del Marzo 2005, con protocollo OMISSIS in cui invitava il sig. OMISSIS ad integrare la Documentazione Richiesta nel termine perentorio del 30 Settembre 2006 (cfr. allegato 11), la Pratica di Condo Edilizio, presentata ai sensi della Legge 47/85 in data 31/12/1986, protocollo OMISSIS per aver Mutato la Destinazione D'uso di alcuni Vani da Depositi Agricoli in Vani Residenziali, senza ulteriore avviso l'Ufficio emanava un provvedimento di RIGETTO dell'ISTANZA DI CONDONO.

Questo, provvedimento di RIGETTO dell'ISTANZA DI CONDONO, non è rinvenibile all'interno della Pratica di Condo Edilizio ed inoltre il Responsabile del Ufficio Tecnico Comunale, mi ha riferito VERBALMENTE di non essere, tenuto a rispondere per iscritto alle mie richieste, inviate all'Ufficio Protocollo in data 07/02/2022 e in data 18/05/2022 (cfr. allegato 9).

Quindi, la non rilevanza di questo Documento di Rigetto dell'Istanza di Condo, con il rifiuto di rispondere per iscritto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di questo Condo Edilizio



sé è in essere oppure è stato archiviato, comporta allo scrivente C.T.U. di non considerarlo in quanto, **non si può presentare domanda di Condono Edilizio**, così come previsto dall'articolo 40, comma 6 della Legge 47/85 e dall'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/01, che danno la facoltà all'aggiudicatario della Procedura Esecutiva Immobiliare, di presentare domanda di Permesso Di Costruire In Sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

poiché, l'ATTO DI PRECETTO, della presente Esecuzione Immobiliare R.G.E. 169/2021 è datato 19 Aprile 2021 e quindi, dopo l'entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio, del 24 Novembre 2003, Legge n°326.

n°6 Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

L'immobile è di proprietà esclusiva, della sig. OMISSIS (c.f. OMISSIS) nato a Olevano Sul Tusciano (Sa) il OMISSIS, e ivi residente alla via OMISSIS (*cfr. allegato 12*), in virtù dell'Atto Di Donazione, a rogito del notaio dott. OMISSIS del 11/07/1979, Repertorio OMISSIS e Raccolta OMISSIS, registrato all'Agenzia Delle entrate di Eboli in data 20/07/1979 al OMISSIS del volume OMISSIS e trascritto alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Salerno in data 23/07/19879 al OMISSIS del Registro Particolare e al OMISSIS del Registro Generale (*cfr. allegato 18*).

n°7 valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

L'immobile oggetto di pignoramento, è abitato dalla sig.^{ra} OMISSIS **DIVORZIATA** dal sig. OMISSIS, come si evince dal Certificato Contestuale Anagrafico Di Matrimonio, di Residenza e di Stato Di Famiglia (*cfr. allegato 13*) e non vi sono i presupposti per un progetto di divisione del bene, in quanto, risulta, abusivo il Mutamento Di Destinazione D'uso dei Vani Agricoli in Vani Abitativi, dunque, bisogna ripristinarli com'erano in origine della sua edificazione, mediante un Permesso Di Costruire ai sensi dell'articolo 33, del D.P.R. 380/01 da

Pagina 14 di 31



presentare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano Sul Tusciano.

n°8 dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

Dal sopralluogo si evince che l'immobile in oggetto è utilizzato ed abitato dalla sig.^{ra} OMISSIS ex moglie del sig. OMISSIS (cfr. allegato 13) come si evince dal Certificato Contestuale di Residenza e Stato Di Famiglia, rilasciatomi dall'Ufficiale Di Anagrafe del Comune di Serre (cfr. allegato 12) e dalle foto allegate (cfr. allegato 3).

n°9 determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.;

Considerando, un discreto stato di conservazione e dell'ubicazione del fabbricato in zona Agricola in Località Salitto, dove non sono presenti tutti i servizi basilari per chi risiede e della flessione immobiliare di locazione avuta negli ultimi tre anni nel Territorio Comunale di Olevano Sul Tusciano, avremo che:

L'appartamento, si considera congruo un prezzo di locazione pari a € 200,00 (€ duecento/00).

n°10 indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il sig. OMISSIS (c.f. : OMISSIS), nato a Olevano Sul Tusciano il OMISSIS risulta dal Certificato Contestuale Anagrafico Di Matrimonio, di Residenza e Di Famiglia, rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Olevano Sul Tusciano (Sa) in data 07/02/2022, (cfr. allegato 12) di risiedere nel Comune di Olevano Sul Tusciano in località Salitto alla via OMISSIS



(ex OMISSIS), **ma in realtà** l'abitazione è abitata, solo dall'ex moglie OMISSIS.

Inoltre, è DIVORZIATO dalla moglie OMISSIS, come si evince nel Certificato Contestuale di Stato Civile e Stato Di Famiglia dal 03/08/2020, rilasciato dal Sindaco del Comune di Milano in data 05/03/2022 (cfr. allegato 13).

n°11 riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

- a) il Fabbricato è ubicato in Zona "E" in Località Salitto del Comune di Olevano Sul Tusciano, sottoposto alle norme urbanistiche per la Zona Agricola, secondo il vigente P.U.C. (Piano urbanistico Comunale); l'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO con l'elaborato PLANIMETRICO CATASTALE, (cfr. allegato 4) sono gli unici documenti, che dimostrano l'esistenza dell'abitazione di proprietà del sig. OMISSIS, come, riferitomi dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, verbalmente che a nome di OMISSIS, agli atti non risulta rilasciato alcun TITOLO ABILITATIVO per interventi effettuati all'abitazione, riportata al Foglio 9, Particella 1104, Subalterno 5;
- b) procedure accertate, tramite visure ipotecarie eseguite, in data 09/03/2022, presso L'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare" a partire dal 13/11/1990 a tutto il 08/03/2022, è presente Atto Giudiziario, emesso dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Salerno, per la somma di € 52.641,64, oltre spese ed interessi, derivante da Atto Esecutivo, della OMISSIS sede di Battipaglia (Sa) con nota di iscrizione del 21/07/2021, Registro Generale OMISSIS e Registro Particolare OMISSIS (cfr. allegato 15).

Il cui costo di cancellazione e di circa € 250,00 (duecentocinquanta/00).



c) non sono stati accertati e né riferiti oneri particolari anche di natura condominiale, poiché, non è stato mai costituito un Condominio, essendo i proprietari delle altre abitazioni fratelli del sig. OMISSIS.

n°12 riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

E' stata accertata dalle visure ipotecarie eseguite, presso L'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare" (cfr. allegato 15) il seguente procedimento:

Atto Giudiziario, emesso dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Salerno, per la somma di € 52.641,64 oltre spese ed interessi, derivante da Atto Esecutivo, della OMISSIS sede di Battipaglia (Sa) con nota di iscrizione del 21/07/2021, Registro Generale OMISSIS e Registro Particolare OMISSIS.

Il cui costo di cancellazione e di circa € 250,00 (duecentocinquanta/00).

Inoltre non sono stati accertati formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale sull'Immobile in oggetto, poiché, non è costituito nessun condominio, essendo il Fabbricato di proprietà della Famiglia OMISSIS, i quali eventualmente saranno cancellati con il perfezionamento della Procedura Esecutiva e di tutti gli atti ad essa connessi.

n°13 acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Dalla Planimetria Catastale del 21/06/1991 (cfr. allegato 4) risulta, discorde con lo Stato di Fatto per una DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, realizzata senza richiedere nessun Titolo Abitativo all'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre, abbiamo la seguente trascrizione (cfr. allegati 16 e 17):

- 1) del 31/08/2006 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di Compravendita a rogito del notaio dott. OMISSIS, repertorio OMISSIS del 28/08/2008;
- 2) del 10/10/2006 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, IPOTECA



- LEGALE derivante da NORMA articolo 77 D.P.R. del 29/09/1973 dal Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., repertorio OMISSIS del 03/01/2000 con Annotazione OMISSIS del 27/07/2009 abbiamo la CANCELLAZIONE TOTALE;
- 3) del 14/09/2009 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a rogito del notaio dott. OMISSIS, repertorio OMISSIS del 11/09/2009;
 - 4) del 01/04/2015 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di Compravendita a rogito del notaio dott. OMISSIS, repertorio OMISSIS del 23/03/2015;
 - 5) del 08/10/2019 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrato all'Agenzia delle entrate di Salerno con repertorio OMISSIS del 30/09/2019;
 - 6) del 06/12/2019 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di Donazione a rogito del notaio dott. OMISSIS, repertorio OMISSIS del 22/11/2019;
 - 7) del 18/02/2020 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di Donazione a rogito del notaio dott.^{ssa} OMISSIS, repertorio OMISSIS del 21/01/2020;
 - 8) del 19/02/2020 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di per causa di morte, accettazione tacita di eredità a rogito del notaio dott.^{ssa} OMISSIS, repertorio OMISSIS del 21/01/2020;
 - 9) del 19/02/2020 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di Divisione a rogito del notaio dott.^{ssa} OMISSIS, repertorio OMISSIS del 21/01/2020;
 - 10) del 19/02/2020 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dott.^{ssa} OMISSIS, repertorio OMISSIS del 21/01/2020;
 - 11) del 19/02/2020 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dott.^{ssa} OMISSIS, repertorio OMISSIS del 21/01/2020;
 - 12) del 21/07/2021 con Registro Particolare OMISSIS e Registro Generale OMISSIS, ATTO ESECUTIVO “VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI” della CORTE DI APPELLO DI SALERNO, repertorio OMISSIS del 13/07/2021.

Dagli estratti della Planimetria e della Visura Catastale (*cf. allegato 4*) L'abitazione oggetto di pignoramento, sita in Olevano Sul Tusciano (Sa) alla via OMISSIS (*forse, erroneamente, collocato il numero civico OMISSIS all'ingresso del Fabbricato*) è riportato al N.C.E.U. al Foglio



n°9, Particella n°1104, Subalterno 5, Categoria A/3 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 6,5 Vani, superficie Catastale 194 mq, Rendita € 402,84.

Intestato al sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà, (cfr. allegato 4).

n°14 riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 N. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/2/85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'at. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

- 1) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, mi comunicava verbalmente che a nome di OMISSIS , agli atti non risulta rilasciato alcun TITOLO ABILITATIVO per interventi effettuati all'abitazione, riportata al foglio 9, Particella 1104, Subalterno 5.

Anche, sé nell'Istanza di Condono Edilizio, il Tecnico Incaricato nella Relazione Descrittiva degli abusi edilizi realizzati, asserisce, che l'Abitazione è stata edificata dal sig. OMISSIS con Concessione Edilizia del 12/10/1979, Protocollo OMISSIS (cfr. allegato 7), ma nei Registri delle Concessioni Edilizie Rilasciate nell'anno 1979, non risulta nessuna, registrazione di Concessione Edilizia a nome di OMISSIS ed inoltre nella Pratica Di Condono è assente negli Allegati (cfr. allegato 6).

L'Abitazione, presenta i seguenti Abusi Edilizi:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

- ✓ la fusione del vano Tinello con il vano Cucina in modo da creare un unico vano destinato a Cucina;
- ✓ la chiusura del vano Porta della Camera 1 nel Disimpegno con l'apertura di un nuovo vano Porta della Camera 1 nell'Ingresso.

Inoltre, considerando, la Richiesta di Integrazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Olevano Sul Tusciano del Marzo 2005, con protocollo OMISSIS (cfr. allegato 11) in cui invitava il sig. OMISSIS ad integrare la Documentazione Richiesta nel termine perentorio del



30 Settembre 2006, la Pratica di Condono Edilizio, presentata ai sensi della Legge 47/85 in data 31/12/1986, protocollo OMISSIS per aver realizzato:

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

- ✓ delle Camere 2, 3 e porzione della Camera 1 dell'abitazione destinati a DEPOSITI AGRICOLI nella Concessione Edilizia protocollo OMISSIS, del 12/10/1979 in VANI ABITATIVI, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione presentata nell'Istanza di Condono Edilizio (cfr. allegato 8);
- ✓ porzione della Soletta 2 di solaio di larghezza 1,05 m e Lunghezza 9,97 m e porzione della Soletta 3 di solaio di larghezza 1,05 m e Lunghezza 5,35 con funzione di Cornicione in Balconi, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione presentata nell'Istanza di Condono Edilizio (cfr. allegato 8);

senza ulteriore avviso l'Ufficio emanava un provvedimento di RIGETTO dell'ISTANZA Di CONDONO anche esso, non è rinvenibile all'interno della Pratica ed inoltre il Responsabile del Ufficio Tecnico Comunale, mi ha riferito VERBALMENTE di non essere, tenuto a rispondere per iscritto alle mie richieste, inviate all'Ufficio Protocollo in data 07/02/2022 e in data 18/05/2022 (cfr. allegato 9).

Quindi, la non rilevanza di questo Provvedimento di Rigetto dell'Istanza di Condono Edilizio, con il rifiuto di rispondere per iscritto del Responsabile del Ufficio Tecnico di questo Condono Edilizio sé è in essere oppure è stato archiviato, comporta allo scrivente C.T.U. di non considerarlo in quanto:

- 2) Il fabbricato è ubicato in Zona "E" Agricola secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) (cfr. allegato 10) in Località Salitto in cui il Mutamento Di Destinazione D'Uso non è sanabile con l'articolo 36 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001, che permette la sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Inoltre, **non si può presentare domanda di Condono Edilizio**, così come previsto dall'articolo 40, comma 6 della Legge 47/85 e dall'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/01, che danno la facoltà all'aggiudicatario della Procedura Esecutiva Immobiliare, di presentare domanda di Permesso Di Costruire In Sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, **purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore**



all'entrata in vigore della presente legge.

poiché, l'ATTO DI PRECETTO, della presente Esecuzione Immobiliare R.G.E. 169/2021 è datato 19 Aprile 2021 e quindi, dopo l'entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio, del 24 Novembre 2003, Legge n°326.

Tenendo conto della documentazione acquisita si conclude:

L'immobile della presente Esecuzione Immobiliare, si trova, in Zona "E" Agricola in Località Salitto del Comune di Olevano Sul Tusciano, dove gli abusi edilizi realizzati senza richiedere nessun Titolo Abilitativo Edilizio, sono regolati:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

dell'abitazione, è SANABILE, mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale di una C.I.L.A. in SANATORIA ai sensi D.P.R. 380/01 articolo 6, comma 5, è il versamento di una sanzione pecuniaria di € 1000,00 (€ mille/00);

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

dei VANI DEPOSITI in VANI ABITATIVI, dal Regolamento Edilizio Comunale al Capo XIII <disciplina della fabbricazione delle abitazioni e Attrezzature rurali articolo 76, comma 2 e comma 6> (cfr. allegato 10) e dal D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'edilizia, TU), **articolo 23-ter** (articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n, legge n°164 del 2014 SBLOCCA ITALIA) che ha introdotto il concetto di **“mutamento d'uso urbanisticamente rilevante”** e che va applicato insieme all'art. 3 - articolo relativo alla definizione degli **“interventi edilizi”**- ed agli artt. 6, 10, 22 e 23 del D.P.R. 380/01, relativi ai **“titoli abilitativi”**.

Per legittimare il Mutamento Di Destinazione D'Uso, il Regolamento Edilizio Comunale all'articolo 76, il comma 2 consente l'accorpamento di terreni in zona agricola, ma dalla Visura Catastale del 27/01/2022, risulta che il sig. OMISSIS non è proprietario di nessun Terreno Agricolo nell'agro di Olevano Sul Tusciano.

Inoltre, il D.P.R. 380/01 all'articolo 23 Ter, chiarisce, che il passaggio da una categoria funzionale all'altra, cioè DA DEPOSITO AD ABITAZIONE è un **cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**. In questo caso il 'passaggio' è consentito se sono rispettati gli aspetti urbanistici e le principali norme igienico-sanitarie.

In conclusione, questo Mutamento Di Destinazione D'Uso, non rientra nelle norme innanzi dette, è quindi, bisogna, presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE, ai sensi dell'articolo 33 del D.P.R. 380/01, per il **RIPRISTINO** DELLO STATO DI FATTO DEI VANI ABITATIVI IN VANI DEPOSITI SENZA OPERE EDILIZIE, così come è riportato nella PLANIMETRIA



DELL'ABITAZIONE PRESENTATA NELL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della legge 47/85 in data 31/12/1986, con Protocollo OMISSIS e riferimento registro OMISSIS.

Alla luce di quanto esposto, l'Abitazione non può essere sanabile per intero come residenza, perché il Mutamento della Destinazione D'Uso dei Vani Depositi in Abitazione non è possibile in base alle normative urbanistiche vigenti, ma bisogna, presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE, ai sensi dell'articolo 33 del D.P.R. 380/01 SENZA OPERE EDILIZIE all'Ufficio Tecnico Comunale di Olevano Sul Tusciano le cui spese tecniche sono di circa € 1.500,00 (€ millecinquecento/00), per il **RIPRISTINO** DELLO STATO DI FATTO, mentre è possibile sanare la **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA**, mediante C.I.L.A. in SANATORIA ai sensi D.P.R. 380/01 articolo 6, comma 5, con il versamento di una sanzione pecuniaria di € 1000,00 (€ mille/00); le cui spese tecniche sono di circa € 800,00 (€ ottocento/00), oltre, e € 700,00 (€ settecento) per un nuovo Accatastamento da presentare all'Agenzia Delle Entrate "Servizi Catastali" di Salerno.

Inoltre, l'Abitazione è sprovvista della **S.C.A.** (Segnalazione Certificata Agibilità), che bisogna richiedere dopo il rilascio dei Titoli Abilitativi sopramenzionati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano Sul Tusciano, le cui spese tecniche sono di circa € 2000,00 (duemila/00).

n°15 determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, si utilizzerà il metodo di comparazione dei Valori OMI, delle Quotazioni Immobiliari FIAIP e del Borsino Immobiliare (cfr. allegato 20) ed infine, il valore di mercato



scaturito dagli atti di compravendita avuti nella zona, reperite presso le Agenzie Immobiliari locali, utilizzando, come parametro di riferimento il VALORE DI MERCATO dell'immobile in €/mq, moltiplicato con un metro quadrato di S.R.L. (Superficie Residenziale Lorda) dell'unità abitativa.

Per **SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA** s'intende, l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Pertanto sulla scorta degli elementi tecnici acquisiti in sede di sopralluogo e dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita, ed in particolare, tenuto conto:

- a) Il fabbricato è stato edificato negli anni 1970;
- b) L'unità abitativa è ubicata al Piano Secondo con una buona esposizione;
- c) della soffitta pertinenziale all'appartamento;
- d) del parcheggio nel piazzale condominiale;
- e) della superficie lorda del bene pignorato;
- f) del rapporto tra domanda e offerta esistente nel mercato di compravendita per gli immobili ad uso abitazione, e considerando la flessione del mercato immobiliare nella fase attuale;
- g) dell'ubicazione in Località Salitto e la sua accessibilità;
- h) della destinazione urbanistica o d'uso;
- i) della vetustà del fabbricato, dal grado di rifinitura e dello stato di conservazione discreto in cui si trova;
- j) degli annessi e pertinenze, che non vengono stimati singolarmente ma come valore aggiunto al cespite principale;
- k) della struttura ed il tipo di materiale costruttivo utilizzato e le caratteristiche estetiche degli immobili.

il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla conclusione di poter stimare la Superficie Residenziale Lorda del bene sulla base dei seguenti valori unitari:

calcolo della superficie:

La Superficie Commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dell'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri e con l'aggiunta delle pertinenze ridimensionate con gli opportuni coefficienti riduttivi del caso, (norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n°138/98, allegato C), abbiamo i seguenti:

Coefficiente di riduzione: 1,00 (100%) per l'abitazione ubicata al Piano Secondo di



S.R.L. (Superficie Residenziale Lorda) di 123,12 mq.
 Coefficiente di riduzione: 0,50 (50%) per la Scala Interna di S.N.R. (Superficie Non Residenziale = 13,60 mq.
 Coefficiente di riduzione: 0,20 (20%) per il Sottotetto [soffitta] di S.N.R. (Superficie Non Residenziale) = 63,94 mq.
 Coefficiente di riduzione: 0,25 (25%) per il Balcone (1) di 5,36 mq + Balcone (2) di 21,70 + Balcone (3) di 9,38 mq S.N.R. (Superficie Non Residenziale) = 36,44 mq.

Computo delle aree (lorde):

Superficie Abitazione:	mq	(123,12 x 1,00)	=	mq	123,12;
Superficie Scala Interna:	mq	(13,60 x 0,50)	=	mq	6,80;
Superficie Sottotetto:	mq	(63,94 x 0,20)	=	mq	12,79;
Superficie Balconi:	mq	(36,44 x 0,25)	=	mq	9,11.

Superficie Residenziale Lorda complessiva dell'immobile= S.R.L. + S.N.R. =
= 123,12 mq + 28,70 mq = 151,82 mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

Da indagini effettuate nelle agenzie immobiliari e considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Salerno, delle Quotazioni Immobiliari FIAIP e del Borsino Immobiliare, in Località Salitto le Abitazioni Civili e di Tipo Economico in buono stato di conservazione, hanno un prezzo di mercato di circa €/mq 740,00.

Essendo, il fabbricato in discrete condizioni, l'abitazione in oggetto di stima in discreto stato di conservazione e tenuto conto dell'analisi sopra riportata, si può ritenere congruo un VALORE dell'ABITAZIONE,

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\underline{\underline{\text{€ } 670,00}}}{2} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 860,00}}}{2} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 510,00}}}{2} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 740,00}}}{2} = \frac{\underline{\underline{\text{€ } 583,00}}}{2} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 760,00}}}{2} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 835,00}}}{2} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 550,00}}}{2} = \\
 &= \frac{\underline{\underline{\text{€ } 765,00}}}{4} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 625,00}}}{4} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 671,50}}}{4} + \frac{\underline{\underline{\text{€ } 692,50}}}{4} = \underline{\underline{\text{€ } 2.754,00}} = \underline{\underline{\text{€ } 688,50}} \\
 &\qquad\qquad\qquad \mathbf{688,50 \text{ €/mq}}
 \end{aligned}$$

(€ 688,50 per metro quadrato di superficie residenziale lorda)



Il Valore dell'abitazione è ottenuto moltiplicando il (V.M.) con la S.R.L
= (Valore Mercato a mq. x Superficie Residenziale Lorda a mq)
= 688,50 €/mq. x 151,82 mq = € 104.528,00

Valore di Mercato dell'unità abitativa ubicata al Piano Secondo è pari a:

€ 104.528,00

(€ centoquattromilaciquecentoventotto/00)

Prendendo atto, che, alcuni VANI ORA RESIDENZIALI, devono essere RIPRISTINATI IN VANI DEPOSITI, come riportati nel grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia del 12/10/1979, Protocollo OMISSIS (cfr. allegato 7).

Considerando i coefficienti riduttivi del caso, (norma UNI 10750/2005 e D.P.R. n°138/98, allegato C), abbiamo il seguente:

Coefficiente di riduzione: 0,50 (50%) per Locali accessori a servizio diretto dei vani principali di S.N.R. (Superficie Non Residenziale)
= 37,76 mq.

Computo delle aree (lorde):

Superficie Deposito: (37,76 mq x 0,50) = mq 18,88.

Valore dei Vani Depositi = €/mq 688,50 x 18,88 mq = € 12.998,00

Avremo, che il nuovo **VALORE DI MERCATO** del bene oggetto di pignoramento è pari a:

V.M. = € 104.528,00 - € 12.998,00 = € 91.530,00

(€ novantaunmilacinquecentotrenta/00)

R I E P I L O G O

L'ABITAZIONE è stata RISTRUTTURATA, senza richiedere nessun Titolo Abilitativo, all'Ufficio Tecnico Comunale di Olevano Sul Tusciano, per aver realizzato una **DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA** rispetto alla Planimetria Catastale, presentata in data 24 Giugno 1991 (cfr. allegato 4) e alla Planimetria di Progetto della Concessione Edilizia protocollo OMISSIS del 12/10/1979 (cfr. allegato 8) allegata all'Istanza di Condono Edilizio presentata ai sensi della legge 47/85 al Comune di Olevano Sul Tusciano in data 31/12/1986, protocollo OMISSIS con Riferimento Registro OMISSIS.

Quindi, gli **ABUSI EDILIZI** riscontrati nell'ABITAZIONE, sono:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA



- 5) la fusione del vano Tinello con il vano Cucina in modo da creare un unico ambiente destinato a Cucina;
- 6) la chiusura del vano Porta della Camera 1 nel Disimpegno con l'apertura di un nuovo vano Porta della Camera 1 nel Ingresso.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

- 7) delle Camere 2, 3 e porzione della Camera 1 dell'abitazione destinati a DEPOSITI AGRICOLI nella Concessione Edilizia protocollo OMISSIS, del 12/10/1979 in VANI ABITATIVI, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione presentata nell'Istanza di Condono Edilizio;
- 8) porzione della Soletta 2 di solaio di larghezza 1,05 m e Lunghezza 9,97 m e porzione della Soletta 3 di solaio di larghezza 1,05 m e Lunghezza 5,35 con funzione di Cornicione in Balconi, evidenziati con il PERIMETRO 3, nella Planimetria dell'Abitazione presentata nell'Istanza di Condono Edilizio.

Pertanto, l'aggiudicatario della presente Esecuzione Immobiliare dovrà sostenere le seguenti spese:

- ✓ le SPESE TECNICHE di circa € 250,00 (duecentocinquanta/00) per la CANCELLAZIONE, dell'Atto Giudiziario, emesso dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Salerno, per l'Ipoteca Legale di € 52.641,64 oltre gli interessi, derivante da verbale di pignoramento immobile emesso dalla OMISSIS con nota di iscrizione del 21/07/2021, Registro Generale OMISSIS e Registro Particolare OMISSIS;
- ✓ le SPESE TECNICHE pari a € 1.500,00 (€ millecinquecento/00), per la domanda di PERMESSO DI COSTRUIRE per il RIPRISTINO ai sensi dell'articolo 33, del D.P.R. 380/01 SENZA OPERE EDILIZIE da presentare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano sul Tusciano (Sa);
- ✓ le SPESE TECNICHE pari a € 2.500,00 (€ duemilacinquecento/00), per la richiesta della C.I.L.A. in SANATORIA ai sensi D.P.R. 380/01 articolo 6, comma 5, con il versamento di una sanzione pecuniaria di € 1000,00 (€ mille/00); le cui spese tecniche sono di circa € 800,00 (€ ottocento/00), oltre, e € 700,00 (€ settecento) per un nuovo Accatastamento da presentare al N.C.E.U. di Salerno;



- ✓ le SPESE TECNICHE pari a € 2.000,00 (€ duemila/00), per la domanda della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità), ai sensi del Decreto Legislativo n°222 del 2016, dopo il rilascio dei Titoli Abilitativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano Sul Tusciano.

E' da evidenziare che le spese tecniche sono a discrezione del Tecnico Incaricato è quindi i costi possono variare.

Avremo, che le **SPESE TECNICHE**, sono pari a **€ 6.250,00**

(€ seimiladuecentocinquanta/00), più i **DIRITTI DI SEGRETERIA ED ISTRUTTORIA COMUNALI**, vigenti:

- I. PERMESSO DI COSTRUIRE per il RIPRISTINO € 342,08
(€ trecentoquarantadue/08);
- II. C.I.L.A. in SANATORIA € 57,02 (€ cinquantasette/02);
- III. S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) € 114,02 (€ centoquartodici/02).

TOTALE SPESE = Cancellazione € 250,00 + Tecniche € 6250,00 + Diritti Comunali € 513,12 =
= € 7.013,12
(€ settemilatredici/12).

**IL VALORE TOTALE DI MERCATO
DELL'ABITAZIONE UBIcata AL PIANO SECONDO**

È PARI A

V.T.M. = V.M. € 91.530,00 - T.S. € 7.013,00 = € 84.517,00
(€ ottantaquattromilacinquecentodiciasette/00)

n°16 quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

In occasione della visita di sopralluogo l'appartamento è abitato dalla sig.^{ra} OMISSIS DIVORZIATA dal sig. OMISSIS, come si evince nel Certificato Contestuale Anagrafico Di Matrimonio, di Residenza e Di Famiglia, rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Olevano Sul Tusciano (Sa) in data 07/02/2022 (cfr. allegato 12).

I beni mobili, rinvenuti all'interno dell'Appartamento, sono di proprietà della sig.^{ra} OMISSIS e quindi non oggetti di pignoramento, in quanto il debitore della seguente Procedura



Esecutiva e il sig. OMISSIS non abita più con l'ex moglie, restando invariata la residenza, come si evince nel Certificato Contestuale Anagrafico Di Matrimonio, di Residenza e Di Famiglia, rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Olevano Sul Tusciano (Sa) in data 07/02/2022 (cfr. allegato 12).

n°17 corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta

La relazione viene presentata anche in formato digitale trasferito su supporto informatico nei formati Word per Windows Microsoft e .pdf. per Adobe Acrobat.

Si completa, con i grafici dello stato di fatto, ed i dati di individuazione territoriale del comune di ubicazione, la frazione, la via o località, i confini, l'estensione, i dati catastali costituiti dal foglio, della particella, del subalterno, del numero di vani ed accessori, del numero civico e dell'attuale proprietario;

RIEPILOGO – DESCRIZIONE FINALE

ABITAZIONE UBICATA AL PIANO SECONDO

CON SOTTOTETTO DI PERTINENZA

- Comune di ubicazione: Olevano Sul Tusciano (Sa);
- Via :OMISSIS (ex civico OMISSIS);
- Confini: NORD con piazzale condominiale, a SUD con piazzale condominiale che prospetta sulla Strada Provinciale S.P. 29b, ad OVEST ed ad EST con piazzale condominiale.



DATI CATASTALI:

L'ABITAZIONE in oggetto della presente Procedura Esecutiva, allo stato attuale è un'ABITAZIONE con sovrastante SOTTOTETTO di pertinenza.

- foglio: 9;
- particella: 1104;
- subalterno: 5;
- categoria: A/3 (abitazione di tipo popolare);
- classe: 1
- consistenza: 6,5 vani;
- superficie catastale 194 mq;
- rendita : € 402,84.

VALORE TOTALE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE CON SORASTANTE SOTTOTETTO DI PERTINENZA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL SIG. OMISSIS (c.f. : OMISSIS), nato a Olevano Sul Tusciano (Sa) il OMISSIS e ivi residente alla via OMISSIS (ex civico OMISSIS), equivale a:

***IL VALORE TOTALE DI MERCATO
DELL'ABITAZIONE CON SORASTANTE SOTTOTETTO DI PERTINENZA
È PARI A***

€ 84.517,00

(€ ottantaquattromilacinquecentodiciasette/00)

n°17 estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Per quanto riguarda la documentazione fotografica si correda la consulenza con le foto relative al fabbricato oggetto di stima.

Battipaglia, lì 29/10/20222

Il C.T.U.

Firmato Digitalmente
arch. Massimo DI VICE



INDICE DEGLI ALLEGATI

Numero	ALLEGATO
All.to n°1	Decreto di Nomina dell'esperto per la stima r.e. n°201/2020.
All.to n°2	Pianta Dello Stato Di Fatto.
All.to n°3	Documentazione Fotografica.
All.to n°4	Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Salerno (N.C.E.U.) della Visura e Planimetria Catastale in data 27/01/2022.
All.to n°5	Richiesta Di Opposizione di Numero Civico.
All.to n°6	Integrazione al condono edilizio del 30/07/1991.
All.to n°7	Relazione Descrittiva del Tecnico allegata all'Istanza di Condono Edilizio.
All.to n°8	Planimetria Abitazione, allegata all'Istanza di Condono Edilizio.
All.to n°9	Richiesta Certificati.
All.to n°10	Regolamento Comunale.
All.to n°11	Richiesta Integrazione Condono del 2005 con protocollo OMISSIS.
All.to n°12	Certificato Contestuale di matrimonio, residenza e di famiglia di OMISSIS, rilasciati dal Dirigente dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Olevano Sul Tusciano in data 27/02/2022.
All.to n°13	Certificato Contestuale di DIVORZIO di OMISSIS, rilasciati dal Sindaco del Comune di Milano in data 05/03/2022.
All.to n°14	Certificato Contestuale di residenza e di famiglia di OMISSIS, rilasciati dal Sindaco del Comune di Milano in data 05/03/2022.
All.to n°15	Visure ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Salerno "Servizio di Pubblicità Immobiliare" Atto Esecutivo in data 09/03/2022.
All.to n°16	Visure ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Salerno "Servizio di Pubblicità Immobiliare" OMISSIS in data 09/03/2022.
All.to n°17	Visure ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Salerno "Servizio di Pubblicità Immobiliare" Atti Notarili in data 09/03/2022.
All.to n°18	Atto di Donazione del padre OMISSIS redatto dal notaio dott. OMISSIS in data 11/07/1979, con Repertorio OMISSIS e Raccolta OMISSIS.
All.to n°19	Atto di Donazione della madre OMISSIS redatto dal notaio dott. OMISSIS in data 21/01/2020, con Repertorio OMISSIS e Raccolta OMISSIS.
All.to n°20	Banca Dati, Quotazione Immobiliare e Borsino Immobiliare.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato affidatomi e disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.

Battipaglia, li 29/10/2022

II C.T.U.

Firmato Digitalmente
arch. Massimo DI VICE

