

Geom. - Per. Ind. - Vincenzo De Divitiis Via Campitello 33 - 84085 - Mercato San Severino (SA)
Tel. 089/898.542 - Cell. 333/90.27.671 - 339/20.24.979
CF DDV VCN 68E12 A674Y
Email geom.vincenzodedivitiis@tiscali.it
Pec. vincenzo.dedivitiis@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SALERNO

I^a Sezione civile

IMMOBILIARE NOCERA

G.E.
DOTT. LUIGI BOBBIO

ESPERTO STIMATORE

Geom. - Per. Ind. -
VINCENZO DE DIVITIIS

PROCEDURA ESECUTIVA

R.G.E.
145/2014

PARTI

Creditore procedente = Unicredit Credit Management Bank

Debitore = [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

V D

VINCENZO DE DIVITIIS - Geom. - Per. Ind. -
VIA Campitello N° 33 - 84085 - Mercato San Severino (SA)
Tel. 089/898542 - Cell. 333/9027671
e mail : geom.vincenzodedivitis@tiscali.it
pec vincenzo.dedivitis@geopec.it

AUTORITA' Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore (SA)-Immobiliare Nocera
OGGETTO : Relazione di consulenza tecnica e stima dei costi

Creditore Procedente: **[REDACTED]**
Dibitore: **[REDACTED]**
G.E. Dott. Luigi Bobbio

RAPPORTO:
0.0
0.0
0.0

ELABORATI:
Elaborato Peritale di Stima

TAVOLA:
UNICA

Esperto Stimatore
Geom. - Per. Ind.
De Divitis Vincenzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. 145/2014
Nomina 06/07/2018
Giuramento 13/07/2018
Prossima Udienza 19/01/2019
MATERIALI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROPRIETARI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMPRESA EDILE:

Geom. - Per. Ind. - De Divitiis Vincenzo Via Campitello 33 - 84085 - Mercato San Severino (SA) Cell. 333/90.27.671 -
Tel. 089/898.542
Cf: DDV VCN 68E12 A674Y
Mail: geom.vincenzodedivitiis@tiscali.it
Pec: vincenzo.dedivitiis@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

SALERNO
IMMOBILIARE NOCERA

G.E.
Dott. Luigi Bobbio

CTU
Geom. De Divitiis Vincenzo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA: NR 145/2014 R.G.E.

CREDITORE: CORDUSIO RMBS S.R.L.

DEBITORE: [REDACTED]

1. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto **Geom. De Divitiis Vincenzo** nato a Baronissi (SA) il 12/05/1968, C.F. DDVVCN68E12A674Y, iscritto all'ordine dei geometri della Provincia di Salerno al n 3723 e nelle liste dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) dallo 01/01/2014, con studio in Mercato San Severino (SA), alla Via Campitello, 33 - 84085;

1) IN MERITO ALLA PROCEDURA

- a. 06/07/2018. Nomina.
- b. 13/07/2018. Accettazione Incarico.
- c. 16/08/2018. Consegna alle parti dell'elaborato peritale;

Geom. - Per. Ind. - De Divitiis Vincenzo Via Campitello 33 – 84085 - Mercato San Severino (SA) Cell. 333/90.27.671 -
Tel. 089/898.542
Cf: DDV VCN 68E12 A674Y
Mail: geom.vincenzodedivitiis@tiscali.it
Pec: vincenzo.dedivitiis@geopec.it

d. 19/01/2019. Udienda di determinazione delle modalità di vendita.

2) SI ATTENEVA

- a. Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute sia nel verbale di nomina sia nelle linee guida per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché, alle disposizioni contenute negli artt.173 bis, 191, 192, 193, 194, 195 cpc e agli artt. 90, 91, 92 disp. att. cpc.

2. IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

1) Identificativi catastali

- a. NCEU Comune di Nocera Inferiore (SA):
➤ Codice Comune F912;
➤ Foglio 18 - p.lla 1171 - sub 9 - cat. A/5 - classe 2 - vani 4,5 - superficie catastale mq 137 - rendita € 185,92 - scala unica - piano 3° e 4°;

2) Ubicazione

- a. Comune di Nocera Inferiore (SA), Via Vincenzo Calenda nr 32.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Punto A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 comma 2 cpc e art 2 co 3 lettera e paragrafo 25 della legge nr 80/2005 e smi

- 1) In allegato alla istanza di vendita si rinveniva ex art. 567 co 2 cpc e Legge 302/98:
a. Certificazione notarile redatta dal Notaio Dr.ssa Giulia Barbarito (Cfr. Allegato 01).
- 2) Ricostruzione delle vicende traslative dell' unità immobiliare oggetto di procedura.
a. Trascrizione del pignoramento = 23/06/2014 reg. part. 17729, reg. gen. 21147;
b. Primo Periodo di osservazione = dal 23/06/2014 al 23/06/1994. (Primo ventennio posteriore alla trascrizione del pignoramento); Periodo informatizzato per immobile.
c. Secondo periodo di osservazione = dallo 19/07/1949 allo 19/07/1929. (Secondo ventennio posteriore alla trascrizione del primo titolo di provenienza). Periodo cartaceo per soggetto con indicazione della paternità.

3) Cronistoria dei titoli di provenienza.

a. Primo titolo

- Atto di Donazione e Cessione del 28/06/1949 (Cfr. Allegato 02), repertorio nr 15237 raccolta nr 12477 Notaio Dott. Pier Luigi Raffaele Califano.
- Trascritto a Pagani in data 19/07/1949 nr 282 volume 107.
- Donante = [REDACTED];
- Donatari = g [REDACTED]

b. Secondo titolo

- Atto di compravendita del 15/05/1984 (Cfr. Allegato 03), repertorio nr 154436 raccolta nr 6225, Notaio Dott. Giovanni Califano.
- Trascritto a Salerno l'1/06/1984 n.ro 6846.
- Parte acquirente = [REDACTED];
- Parte venditrice = Sig. [REDACTED]

c. Terzo titolo.

- Atto di rettifica dati anagrafici del 12/11/2003 (Cfr. Allegato 04), repertorio nr 106651 raccolta nr 14885, Notaio Dott. Francesco Fimiani.
- Trascritto a Salerno il 21/11/2003 nr 40981/29475.
- Nel precedente atto, l'[REDACTED] veniva erroneamente indicata come nata a [REDACTED] 1940, in luogo dell'esatta data di nascita 30 novembre 1940.

d. Quarto titolo.

- Atto di compravendita del 21/05/2004 (Cfr. Allegato 05), repertorio nr 1471 raccolta nr 388 Notaio Dott. Nicola Prisco.
- Trascritto a Salerno lo 07/06/2004 nr 18533/24246.
- Parte acquirente = Coniugi in regime di comunione legale [REDACTED]
- Parte venditrice = [REDACTED]

Verifica dell'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (Cfr. Allegato 06).

- 1) Primo periodo di osservazione = dal 23/06/2014 al 23/06/1994. (Primo ventennio posteriore alla data di trascrizione del pignoramento). Periodo informatizzato per immobile. "l'unità immobiliare forma oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Salerno:

a. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, data di iscrizione 07/06/2004 nr 3495/24247.

b. Pignoramento immobiliare trascritto in data 23/06/2014 ai nri 17729/21147.

- 2) Secondo periodo di osservazione = dal 19/07/1949 al 19/07/1929 (ventennio posteriore alla data di trascrizione del primo titolo di provenienza), periodo cartaceo per soggetto con indicazione della paternità, non state accertate formalità pregiudizievoli.

3) Documentazione anagrafica (Cfr. Allegato 07).

- a. Estratto di stato di famiglia.

➤ [REDACTED]

- b. Estratto del Certificato di residenza.

➤ Il nucleo familiare è residente nel Comune di Nocera Inferiore (SA) in Via Vincenzo Calenda, 32, piano terzo.

- c. [REDACTED]

➤ In data [REDACTED]
[REDACTED] matrimonio il Sg. [REDACTED] Masone nato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] In regime di comunione legale.

4) Documentazione catastale attuale (Cfr. Allegato 08).

- a. Foglio 18 particella 466 sub. 9 cat. A/5, classe 2, consistenza vani 4,5; superficie catastale mq 137, rendita € 185,92;

- b. Intestatari:

[REDACTED]

- c. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 co 1 bis della Legge 52/85, introdotto dall'art. 19 co 14 del Decreto Legge 31/05/2010 nr 78, convertito in Legge nr 122/2010, lo stato attuale è conforme alle planimetrie depositate in Catasto.

Punto B

Identificazione e descrizione attuale del bene

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato dov'è ubicato l'immobile oggetto di procedura.

a. Anno di costruzione:

- Antecedente al 1942, probabilmente anche in epoca anteriore al 1934.

b. Accessibilità:

- Da Via Falcone, SP 266, per chi proviene dallo svincolo autostradale Caserta/ Salerno della A/30 uscita Castel San Giorgio;
- Da Via Solimena, per chi proviene dallo svincolo autostradale Napoli/Salerno uscita Nocera Inferiore;
- Da Via S. Francesco d'Assisi, SP 81, per chi proviene da Nocera Superiore.

c. Ubicazione:

- Zona B1 centrale ricade all'interno del centro storico.

d. Dotazione di strutture in zona:

- Commissariato di Pubblica Sicurezza;
- Uffici Giudiziari;
- Distretto Sanitario ASL di Nocera Inferiore, Continuità assistenziale (ex guardia medica), postazione 118;
- Zona priva di area di parcheggio, l'area destinata al parcheggio è dislocata a circa 300 nei pressi degli uffici Giudiziari in Via Falcone.

e. Descrizione della zona circostante:

- Distanza ingresso autostradale A/30 Caserta/Salerno, Km 4;
- Distanza ingresso autostradale Napoli/Salerno Km 4,5;
- Distanza dal presidio Ospedaliero Umberto I, Km 2;
- Distanza dagli uffici Comunali, Km 3,5.

f. Caratteristiche costruttive:

- Struttura verticale = muratura portante in tufo giallo spessore variabile con un minimo di cm 50;
- Struttura orizzontale = Solai in putrelle di ferro con interposti tavelloni in laterizio e soletta in cemento con interposta rete elettrosaldata. L'eccessivo interasse tra i due elementi in ferro (putrelle), ne determina una eccessiva vibrazione. In alcuni tratti sono presenti degli avvallamenti.
- Pareti divisorie interne = in mattoni forati dello spessore complessivo di cm 10.
- Copertura = a falde inclinate, con struttura portante in legno (grossa orditura e piccola orditura) e sovrastante manto di tegole in argilla alla

marsigliese. La grossa orditura si presenta in cattivo stato, si nota la presenza di sostegni in legno per evitare pericoli di crollo.

- Scala esterna avente struttura in cemento con alzate, pedate e pianerottoli completamente ricoperti in marmo, poco agevole e confortevole, molto stretta.
- Finiture esterne = Le facciate sono prevalentemente in intonaco rustico, la facciata ovest è priva di intonaco.

2) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura

a. Tipologia edilizia. Abitazione unifamiliare associata con alloggi sovrapposti

b. Finiture interne

- Pavimenti. Di qualità scadente ed in pessimo stato, in alcuni ambienti sono sollevati dal solaio sottostante.
- Pareti e soffitti. Sono interessati da vistosi fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti sia dalla copertura sovrastante sia dal relativo lastrico solare, numerosi tratti interessati da distacco di intonaco.
- Infissi interni. Sono in legno abete con funzione esclusiva di separazione dei vari ambienti.
- Infissi esterni. In legno abete ed in alcuni ambienti, soggiorno in alluminio, non conformi alla normativa EN 14351-1, con problemi di tenuta agli agenti esterni acqua (UNI EN 12208) ed aria (UNI EN 12207).
- Impianto idrico-sanitario (Tubazioni e servizi igienici) in mediocri condizioni da rifare.
- Impianto elettrico. Non conforme alla ex Legge 46/90, Dm 37/2008, Dm 81/2008 e normativa CEI 64-8.
- Impianto di riscaldamento. Assente.

c. Caratteristiche interne (Cfr. Allegato 09)

- Composizione degli ambienti.
 - Piano terzo = Ingresso/soggiorno - nr 2 camere da letto - nr 2 Ripostigli - Cucina - bagno - nr 2 balconi - veranda.
 - Piano quarto = nr 1 locale sottotetto calpestabile - nr 1 locale sottotetto non calpestabile - balcone - lastrico solare
- Superficie calpestabile.
 - Piano terzo = mq 80,44;
 - Ambienti interni mq 70,15;
 - Balconi mq 6,04;
 - Veranda mq 4,25.
 - Piano quarto = mq 54,00;
 - Sottotetto mq 25,62;
 - Balcone mq 6,30;

- Lastrico solare mq 22,07.

➤ Superficie non calpestabile.

- Piano quarto sottotetto mq 32,45.

➤ Superficie commerciale

- Piano terzo = mq 99,00;
- Piano quarto = mq 42,00;
- Totale = mq 141,00

➤ Disposizione degli ambienti interni.

- Nord = Soggiorno/ingresso - camera da letto nr 1;
- Est = Cucina;
- Sud = Bagno - camera da letto nr 2;
- Ovest = Cucina.

Punto C

Stato di possesso

1) Stato attuale dell'immobile = Occupato.

2) Detentore:

- a. [REDACTED] proprietaria per
½ in regime di comunione legale.

3) Calcolo del valore locativo dell'immobile

a. indagini indirette (Cfr. Allegato 10)

a. Valori locativi OMI.

- Valore locativo minimo € 3,2/mq;
- Valore locativo massimo € 4,2/mq;
- Valore locativo medio € 3,70/mq;
- Superficie commerciale mq 141,00 x € 3,70/mq = € 522,00 mensili
cifra tonda.

b. Valori locativi NONISMA.

- Valore locativo seconda fascia € 2,00/mq.
- Superficie commerciale mq 141,00 x € 2,00/mq = € 282,00 mensili
cifra tonda.

c. Valore locativo medio dei borsini immobiliari:

- Valore locativo OMI = € 522,00 mensili;
- Valore locativo NONISMA = 282,00 mensili;
- Valore locativo medio = (€ 522,00 + 282,00)/2 = € 400,00 mensili.

d. Calcolo del canone locativo unitario

➤ $C = Vm \times K \times Sc = € 400,00 \times 0,78 = € 300,00$ mensili cifra tonda.

- C = Canone locativo unitario;
- Vm = Valore locativo medio;
- K = Coefficienti correttivi;
- Sc = Superficie commerciale.

e. Determinazione dei coefficienti correttivi K (Legge 431/98).

- Tipologia = 0,50 (A/5). Abitazione di tipo ultrapopolare;
- Classe demografica Comune = 0,90. Immobili siti nei Comuni con popolazione superiore a 10.00 abitanti ma inferiore ai 50.00 abitanti;
- Ubicazione = 1,10. Centro storico;
- Livello di piano = 0,85. Edificio privo di ascensore con immobile ubicato al terzo piano;
- Vetustà = 0,50. Immobile di 40 anni ed oltre;
- Stato di conservazione = 0,60. Scadente;
- Esposizione = 0,90;
- Superficie = 0,90. Superficie calpestabile mq 135,00.
- Totale coefficiente K = 0,78.

Punto D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Inesistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi;
- 2) Inesistenza di servitù attive e passive e formalità ipotecarie (eccezione per quella in atto);
- 3) Inesistenza di domande giudiziali e giudizi in corso;
- 4) Inesistenza di vincoli (**Cfr. Allegato 11**) quali:
 - a. Vincolo archeologico = Art 5 legge 364/1909 - Dm 11/09/1975 - Dm 5/10/1992.
 - b. Vincolo storico architettonico = Art. 45 D.lgs. 42/2004 - Legge 1089/39 - Dm 20/01/1988 - Dm 09/05/1950 - Art. 21 Legge 1089/39.
 - c. Vicolo Paesistico = Art. 142 lettera c D.lgs. 42/2004 ex Legge 431/85 - Art. 142 lettera g D.lgs. 42/2004 - Art. 42 lettera f D.lgs. 42/2004 - Dm 08/06/1971;
 - d. Vincolo idrogeologico = Rd 3267/1923;
 - e. Rischio idraulico = Nullo;
 - f. Rischio Frana = Nullo;
 - g. Rischio Vulcanico = Zona Gialla - pericolo ceneri 300 Kg/mq;
 - h. Unità di paesaggio = Zona B2 - Fascia pedecollinare;

- i. Pericolosità sismica = Accelerazione di picco del suolo da 0,100 g - 0,125 g - Ordinanza P.C.M. nr 3519 del 28/04/2006. Si tenga presente che per a compresa tra i 0,05 g ed 0,10 g si parla di un terremoto ordinario con periodo di ritorno, Tr compreso tra 50 e 100 anni;
- j. Classificazione sismica = Zona 2 media sismicità.
- 5) Inesistenza di sequestri penali ed amministrativi;
- 6) Inesistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- 7) Inesistenza di oneri o vincoli di natura condominiale, di limitazioni all'utilizzo dell'immobile oggetto di procedura esecutiva;
- 8) Inesistenza di costituzione del condominio e del relativo amministratore;
- 9) Inesistenza del regolamento condominiale;
- 10) Spese condominiali:
 - a. Spese Ordinarie = € 10,00 mensili per sola pulizia scala esterna;
 - b. Spese Straordinarie = € 25,00 ogni 5 mesi per espurgo pozzo nero.
- 11) Nessuna causa in corso passiva o attiva;
- 12) Nessun pendente o insoluto di spese condominiali.

Punto E

Regolarità' edilizia ed urbanistica. (Cfr. Allegato 12).

- 1) Titoli abilitativi relativi all'intero fabbricato dov'è ubicato l'immobile oggetto di procedura de quo.
 - a. Da indagini eseguite presso il Comune di Nocera Inferiore (SA) si è appurato quanto di seguito riportato:
 - Dal 2002 al 2018, nessun titolo abilitativo ai sensi della ex legge 662/96 e Dpr 380/2001, sono stati rilasciati in nome [redacted] né per la particella nr 466 sub. 9 del foglio 18;
 - Dal 2002 al 2018 nessun titolo abilitativo ai sensi della legge 47/85, legge 724/94 e legge 326/2003 è stato rilasciato [redacted] né per la particella nr 466 sub. 9 del foglio 18;
 - Dal 2002 al 2018 nessun titolo abilitativo ai sensi della LR 19/2009 e Dgr 145/2011, sono stati rilasciati in nome [redacted] né per la particella nr 466 sub. 9 del foglio 18
 - b. Parere sanitario favorevole = Inesistente;
 - c. Certificato di abitabilità favorevole = Inesistente.

2) Previsioni attuali degli strumenti urbanistici vigente nel Comune di Nocera Inferiore (SA).

a. PUC (Piano Urbanistico Comunale) =

- Zona A = Tessuti insediativi di interesse storico art. 14 NTA;
- Zona E1 = Edifici palazzati/nobiliari/padronali unitari di epoca pre-unitaria;
- Zona con insediamenti storici al 1871
- Art. 1 NTA:
 - Grado di manutenzione 3 = In cattive condizioni;
 - Grado di alterazione C = Caratteri originari molto alterati.

b. Piano di Zonizzazione acustica

- Zona III = Aree di tipo misto.

3) Destinazione d'uso dell'immobile. Abitazione di tipo ultrapopolare cat A/5.

Punto F

Attestazione di prestazione energetica (Cfr. Allegato 13)

1) D.lgs. 19/08/2005 nr 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE) come modificato dal D.lgs. 29/12/2006 nr 311, D.lgs. 03/03/2011 nr 28 e D.L. 4/06/2013 nr 63.

2) Classe Energetica. E.

3) **AVVERTENZE**

- a. La validità temporale dell'APE 10 anni (art. 6 co 5 D.lgs. 192/05) è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo ed efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio in particolare per gli impianti termici comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al Dpr 74/2013 e 75/2013.
- b. Nel mancato rispetto di dette disposizioni l'APE decade entro il 31/12 dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Dm 26/06/2009 art. 6 co 2 - D.lgs. 195/05 art. 7 co 1 - Dpr 74/2013.
- c. Il Certificato di Prestazione Energetica è stato altresì redatto, ai sensi dell'art. 3 comma b del Dpr nr 75/2013 (Requisiti di indipendenza ed imparzialità dei soggetti abilitati alla Certificazione Energetica degli edifici).

Punto G
Formazione di lotti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) Il bene oggetto di pignoramento non può essere suddiviso in lotti.

Punto H
Valore del bene

1) Indagini indirette (Cfr. Allegato 14)

a. Quotazioni OMI.

- Quotazione minima € 950,00/mq;
- Quotazione massima € 1.300,00/mq;
- Quotazione media € 1.125,00/mq;
- Superficie commerciale mq 141,00 x € 1.125,00/mq = € 159.000,00 cifra tonda.

b. Quotazioni NONISMA.

- Seconda fascia € 782,00/mq;
- Superficie commerciale mq 141,00 x € 782,00 /mq = € 111.000,00 cifra tonda.

c. Valore di vendita medio Borsini Immobiliari:

- Quotazioni OMI = € 159.000,00;
- Quotazioni NONISMA = 111.000,00;
- Valore di vendita medio = (159.000,00 + 111.000,00)/2 = € 135.000,00 in condizioni normali.

d. Applicazione dei coefficienti correttivi

- E' stato adottato lo stesso procedimento di cui al precedente punto C paragrafo 3 lettere d - e.

➤ $C = Vm \times K \times Sc = € 135.000,00 \times 0,78 = € 105.000,00.$

2) Valore commerciale complessivo del bene = € 105.000,00 cifra tonda.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: DE DIVITIIS VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6842365861705581442b9d6e9926ba0

Geom. - Per. Ind. - De Divitiis Vincenzo Via Campitello 33 – 84085 - Mercato San Severino (SA) Cell. 333/90.27.671 -
Tel. 089/898.542
Cf: DDV VCN 68E12 A674Y
Mail: geom.vincenzodedivitiis@tiscali.it
Pec: vincenzo.dedivitiis@geopec.it

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOCALIZZAZIONE	Comune di Nocera Inferiore (SA) Via V, Calenda 32	
ZONA	B1 Centrale	
DESTINAZIONE	Residenziale	
UBICAZIONE APPARTAMENTO	Piano terzo e piano quarto	
CATEGORIA CATASTALE	A/5	
ESPOSIZIONE	Sud/Est	
TIPOLOGIA	Civile abitazione	
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Fig. 18 p.lla 1171 sub 9	
RENDITA CATASTALE EURO	185,92	
ANNO DI COSTRUZIONE	Ante 1967	
SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	Mq 141,00	
SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 135,00	
CLASSE ENERGETICA	E	
STATO DI MANUTENZIONE APPARTAMENTO	Pessimo	
VALORE LOCATIVO MENSILE EURO	€ 300,00	
VALORE COMMERCIALE EURO	€ 105.000,00	

Ai sensi dell'art. 195 CPC e dell'art. 46 Co 5 Legge n 69/2009, nonché alle disposizioni impartite dall'Ill.mo G.E. Dott. Luigi Bobbio, lo scrivente CTU trasmetteva, a mezzo pec, in data 13/09/2018 (**Cfr. Allegato 14**), al Custode Giudiziario Avv. Germaine Popolo, al Procuratore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. Avv. Tecla Bianco, copia del seguente elaborato peritale, completo degli allegati da 01 a 14.

Tanto di stima e giudica lo scrivente CTU, con assoluta obbiettività, ed in base ad un giudizio che non ritiene insindacabile, ad evasione dell'incarico ricevuto, con garanzia della neutralità del caso, nell'intento di adempiere le funzioni affidatemi, ed allo scopo di far conoscere la verità, che serve per il bene e la giustizia.

Si resta a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento in merito, e futura collaborazione.

Tanto LE DOVEVO, nell'occasione mi è gradito Porgerle cordiali saluti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. - Per. Ind. - De Divitiis Vincenzo Via Campitello 33 – 84085 - Mercato San Severino (SA) Cell. 333/90.27.671 -
Tel. 089/898.542
Cf: DDV VCN 68E12 A674Y
Mail: geom.vincenzodedivitiis@tiscali.it
Pec: vincenzo.dedivitiis@geopec.it

ALLEGATI AL PRESENTE ELABORATO

- 1) Allegato 01. Certificazione Notarile;
- 2) Allegato 02. Primo titolo di provenienza;
- 3) Allegato 03. Secondo titolo di provenienza;
- 4) Allegato 04. Terzo titolo di provenienza;
- 5) Allegato 05. Quarto titolo di provenienza;
- 6) Allegato 06. Ispezione ipotecaria;
- 7) Allegato 07. Documentazione anagrafica;
- 8) Allegato 08. Documentazione catastale attuale;
- 9) Allegato 09. Grafici dell'immobile – documentazione fotografica;
- 10) Allegato 10. Estratto dei Valori locativi del bene (OMI – NONISMA);
- 11) Allegato 11. Cartografia dei vincoli.
- 12) Allegato 12. Cartografia dei vincoli Comunali;
- 13) Allegato 13. Attestato di Prestazione Energetica;
- 14) Allegato 14. Estratto dei valori di vendita del bene (OMI – NONISMA);
- 15) Allegato 15. Rapporto invio elaborato peritale.

Mercato San Severino
17/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU
Geom. Per. Ind.
De Divitiis Vincenzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it