



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SALERNO**  
**IMMOBILIARE NOCERA**

**G.E.**  
**Dott. Luigi Bobbio**

**CTU**  
**Geom. De Divitiis Vincenzo**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** NR 245/2014 R.G.E.

**CREDITORE:** OMISSIS.

**DEBITORE:** OMISSIS.

**01. 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**

- 1) 18/07/2018. Nomina.
- 2) 20/07/2018. Accettazione Incarico.
- 3) 16/08/2018. Consegna alle parti dell'elaborato peritale;
- 4) 19/02/2019. Udienza di determinazione delle modalità di vendita.

## 2. SI ATTENEVA

- 1) 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.

## 02. IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

### 1. Identificativi catastali

- 1) NCEU Comune di Cava de Tirreni (SA):
- 2) Codice Comune C361;
- 3) Foglio 12 - p.lla 68 - sub 2 - cat. A/3 (Abitazione di tipo economico) - classe 2 - vani 2,5 - superficie catastale mq 57 - rendita € 271,14 - piano terra.

### 2. Ubicazione

- 1) Comune di Nocera Cava de Tirreni (SA), traversa di Via Luigi Ferrara nr 9/A.

## 03. 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:

- 1) Certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. Omissis (Cfr. Allegato 01).

#### 2. Ricostruzione delle vicende traslative dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

- 1) Trascrizione del pignoramento = 24/10/2014 reg. part. 29259, reg. gen. 35026;

- 2) Primo Periodo di osservazione = dal 24/10/2014 al 24/10/1994. (Primo ventennio posteriore alla data di trascrizione del pignoramento); Periodo informatizzato per immobile.

#### a. Formalità riscontrate a favore:

- Atto di compravendita del 19/03/2007 repertorio nr 64474 raccolta nr 19165 - Notaio Omissis - trascritto a Salerno il 28/03/2007 registro particolare 10525, registro generale 16993:
- Atto di compravendita del 22/10/2007 repertorio nr 9963 raccolta nr 3345 Notaio Omissis. Trascritto a Salerno il 25/10/2007, registro particolare 32830 registro generale 52206.

**b. Formalità riscontrate contro**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, del 22/10/2007, repertorio nr 9964, raccolta 3546, Notaio Omissis. Iscritta a Salerno il 28/10/2007 registro particolare 13091, registro generale 52501.
- **Verbale di pignoramento immobile dell'11/08/2014 repertorio 4422 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale. Trascritto a Salerno il 24/10/2014, registro particolare 25259 registro generale 35026. Atto di precetto per complessivi € 118.986,49.**

**3) Primo titolo di provenienza** = Atto di divisione dello 09/06/1967 repertorio nr 27687, numero d'ordine generale 3184 annuale 80. Registrato a Cava de Tirreni (SA) il 13/06/1967 nr 686 mod. 1° volume 101.

**Si fa presente, che, l'immobile oggetto di procedura al momento dell'atto di divisione, era parte integrante di un edificio a destinazione agricola**

**4) Secondo periodo di osservazione** = dal 13/06/1967 al 13/06/1947. (Secondo ventennio antecedente alla data di registrazione del primo titolo di provenienza). Periodo cartaceo per soggetto con indicazione della paternità.

**a. Formalità riscontrate a favore**

- Nessuna.

**b. Formalità riscontrate contro**

- Nessuna

**3. Cronistoria dei titoli di provenienza.**

**1) Primo titolo**

**a. Atto di Divisione dello 09/06/1967 (Cfr. Allegato 02)**, repertorio nr 27687, numero d'ordine generale 3184, annuale 80, Notaio Omissis.

- Registrato a Cava de Tirreni (SA) in data 13/06/1967 nr 686, Mod. 1° volume 101.
- Condividenti = Germani Omissis, Omissis, Omissis e **Omissis**.

**2) Secondo titolo**

**a. Atto di compravendita del 19/03/2007 (Cfr. Allegato 03)**, repertorio nr 64474 raccolta nr 19165, Notaio Omissis.

- Trascritto a Salerno il 28/03/2007, registro particolare 10525, registro generale 16993.
- Parte acquirente = Sig. **Omissis**;
- Parte venditrice = Sig. **Omissis**;
- Prezzo della compravendita € = 56.000,00.

**Terzo titolo.**

**a. Atto di compravendita del 22/10/2007 (Cfr. Allegato 04)**, repertorio nr 9963 raccolta nr 3345, Notaio Omissis.

- Trascritto a Salerno il 25/10/2007, registro particolare 32830, registro generale 52206.
- Parte acquirente = Sig. **Omissis**;
- Parte venditrice = Sig. **Omissis**;

- Prezzo della compravendita € = 100.000,00.

**4. Verifica dell'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (Cfr. Allegato 05).**

**1) Primo Periodo di osservazione = dal 24/10/2014 al 24/10/1994.**

(Primo ventennio posteriore alla data di trascrizione del pignoramento);  
Periodo informatizzato per immobile.

**a. Formalità riscontrate contro**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, del 22/10/2007, repertorio nr 9964, raccolta 3546, Notaio Dott. Renato Moroni. Iscritta a Salerno il 28/10/2007 registro particolare 13091, registro generale 52501.

- **Verbale di pignoramento immobile dell'11/08/2014 repertorio 4422 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale. Trascritto a Salerno il 24/10/2014, registro particolare 25259 registro generale 35026. Atto di precetto per complessivi € 118.986,49.**

**2) Secondo periodo di osservazione = dal 13/06/1967 al 13/06/1947.**

(Secondo ventennio antecedente alla data di registrazione del primo titolo di provenienza). Periodo cartaceo per soggetto con indicazione della paternità.

**a. Formalità riscontrate contro**

- Nessuna.

**3) Documentazione anagrafica (Cfr. Allegato 06).**

**a. Estratto di stato di famiglia.**

- Omissis nato a Gubbio (PG) il 20/02/1970, CF PCCSVN70B20E256W;
- Celibe;

**b. Estratto del Certificato di residenza.**

- Omissis nato a Gubbio (PG) il 20/02/1970, CF Omissis, è residente Nel Comune di Cava de Tirreni (SA) in traversa di Via luigi Ferrara 9/A dallo 03/11/1972, proveniente dal Comune di Pietralunga (PG).

**4) Documentazione catastale attuale (Cfr. Allegato 07).**

**a. Foglio 12 particella 68 sub. 2 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, vani 2,5; superficie catastale totale mq 57, rendita € 271,14;**

➤ Intestatari:

- Omissis nato a Gubbio (PG) il 20/02/1970, CF Omissis, è residente Nel Comune di Cava de Tirreni (SA) in traversa di Via Luigi Ferrara 9/A.

**5) Cronistoria Catastale**

**a. Fg. 12 p.lla 68 sub.1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 4, vani 4,5;**

➤ Intestatari:

- Omissis, nato a Cava de Tirreni (SA) il 10/10/1929

**b. Fg. 12 p.lla 68 sub.2, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 4, vani 2,5, a seguito di frazionamento eseguito in data 13/10/1997 per trasferimento di diritti.**

➤ Intestatari:

- Omissis, nato a Cava de Tirreni (SA) 06/06/1968.

c. **Fg. 12 p.lla 68 sub.2. cat. A/3** attuale, (cambio di categoria da A/4 ad A/3) a seguito di variazione di classamento dello 08/10/2013.

**6) 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**

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

##### **1) Anno di costruzione**

a. Antecedente al 1967.

##### **2) Accessibilità**

a. Uscita Cava de Tirreni (SA) autostrada NA/SA, direzione Sud verso Salerno percorrendo SS 18 Tirrenia Inferiore, Via De Fabbri, traversa Via Luigi Ferrara;

##### **3) Confini**

- a. Nord = proprietà Omissis;
- b. Est = Traversa Via Luigi Ferrara;
- c. Sud = Strada Comune;
- d. Ovest = Proprietà Salsano Antonio.

##### **4) Ubicazione**

a. Zona C5 Semicentrale.

##### **5) Dotazione di strutture in zona (Cfr. Allegato 08)**

- a. Villa Comunale SHWERTE;
- b. Zona Centrale di Cava de Tirreni (SA), Piazza Amabile - Via Vittorio Veneto;
- c. Comune di Cava de Tirreni (SA);
- d. Uffici del Giudice di Pace;
- e. Commissariato di Polizia di Stato.

##### **6) Descrizione della zona circostante**

- a. Distanza dall'autostrada A/3 Napoli/Salerno (Viale Riccardo Romano), Km 3;
- b. Distanza dal presidio Ospedaliero Santa Maria (Via Giuseppe Trora Genoino), Km 4;
- c. Distanza dagli uffici Comunali (Piazza Eugenio Abbro), Km 2,5;
- d. Distanza Uffici postali (Via Tommaso Gaudiosi), km 2,5.
- e. Distanza dal Commissariato di Polizia (Viale Marconi) Km. 3,00.

##### **7) Caratteristiche costruttive:**

- a. **Struttura verticale** = muratura portante in tufo giallo spessore di cm 70;

- b. Struttura orizzontale = solai in latero cemento, spessore cm 20.
- c. Pareti divisorie interne = in mattoni forati dello spessore variabile da cm 10 a cm 15;
- d. Copertura = a falde inclinate, con struttura portante in legno (grossa orditura e piccola orditura) e sovrastante manto di tegole in argilla alla Marsigliese;
- e. Finiture esterne = Le facciate sono prevalentemente in intonaco civile, dove si evidenziano zone interessate da umidità di risalita, fessurazioni a ragnatela, e distacchi, tipiche dello stato di vetustà dello stesso.

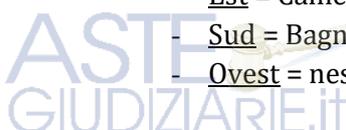
**8) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di procedura**

- a. Tipologia edilizia. Abitazione unifamiliare associata con alloggi sovrapposti.
- b. Finiture interne
  - **Pavimenti**. In mococottura 25x25 per ingresso, bagno e cucina, in marmette di graniglia 20x20 nella camera da letto e ripostiglio. In cattivo stato.
  - **Pareti e soffitti**. In tinteggiatura a tempera, presenza di microlesioni a ragnatela dovute a stato di degrado e vetusta della stessa. All'ingresso ci sono tratti in cui la stessa tinteggiatura si presenta distaccata dall'intonaco. In generale si presenta in discreto stato di conservazione;
  - **Infissi interni**. Sono in legno abete con funzione esclusiva di separazione dei vari ambienti. In pessimo stato;
  - **Infissi esterni**. In alluminio anodizzato, con vetro dello spessore di mm 4, 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) non conforme alla legge 46/90, Dpr 412/1993, Dm 174/2004, Dm 37/2008, norma UNI 9182, Norma UNI CEN/TR 16355. In pessime condizioni.
- **Impianto elettrico**. Non conforme alla ex Legge 46/90, Dm 37/2008, Dm 81/2008 e normativa CEI 64-8.
- **Impianto di riscaldamento**. Assente.
- **Impianto di produzione acqua calda**. Presenza di uno scaldabagno non funzionante e non conforme alla Legge 46/90, legge 37/2008, norma UNI 7128 e 7129.
- c. Caratteristiche interne (Cfr. Allegato 09)
  - **Composizione degli ambienti**.
    - Piano Terra = Ingresso - Cucina - Bagno - Camera da letto - Ripostiglio.
  - **Superficie calpestabile** = mq 43,00 così suddivisa:
    - Ingresso = mq 2,56;
    - Bagno = mq 3,18;

- Cucina = 4,61;
- Camera = 29,16;
- Ripostiglio = mq 3,32.
- **Superficie non calpestabile.** Nessuna.
- **Superficie commerciale** = mq 60,00
- **Disposizione degli ambienti interni.**
  - Nord = Nessuno;
  - Est = Camera;
  - Sud = Bagno - Ingresso - Cucina;
  - Ovest = nessuno.



### Punto C

#### Stato di possesso

1. Stato attuale dell'immobile = Occupato.

2. Detentore:

1) **Debitore esecutato sig. Omissis** nato a Gubbio (PG) il 20/02/1970, CF Omissis, è residente Nel Comune di Cava de Tirreni (SA) in traversa di Via luigi Ferrara 9/A.

3. Calcolo del valore locativo dell'immobile

1) Indagini indirette (Cfr. Allegato 10)

a. Valori locativi OMI.

- Valore locativo minimo € 3,00/mq;
- Valore locativo massimo € 4,5/mq;
- Valore locativo medio € 3,75/mq;
- Superficie commerciale mq 60,00 x € 3,75/mq = € 225,00 mensili cifra tonda.

b. Valori locativi NONISMA.

- Valore locativo seconda fascia € 4,00/mq.
- Superficie commerciale mq 60,00 x € 4,00/mq = € 240,00 mensili cifra tonda.

c. Valore locativo medio dei borsini immobiliari.

- Valore locativo OMI = € 225,00 mensili;
- Valore locativo NONISMA = 240,00 mensili;
- Valore locativo medio =  $(€ 225,00 + € 240,00)/2 = € 235,00$  mensili.

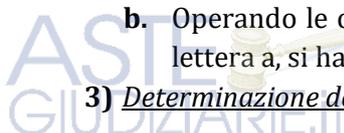
2) Calcolo del canone locativo unitario

a.  $C = VM \times K$  = Dove:

- **C** = Canone locativo unitario;
- **Vm** = Valore locativo medio = € 235,00/mensili;
- **K** = Coefficienti correttivi = 0,68;

b. Operando le opportune sostituzioni nella formula di cui alla precedente lettera a, si ha Canone Locativo Unitario pari ad **€ 160,00 mensili.**

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



- a. Tipologia = (A/3). Abitazione di tipo economico. Caratterizzata da architettura carente, utilizzo di materiali economici, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, impianto di riscaldamento assente. = **0,90**;
- b. Classe demografica Comune = Immobili siti nei Comuni con popolazione superiore a 10.00 abitanti ma inferiore ai 50.00 abitanti = **0,90**;
- c. Ubicazione = Zona semicentrale (periferica) = **1,00**;
- d. Livello di piano = immobile ubicato al piano terra, ingresso indipendente = **0,90**;
- e. Vetustà = Immobile antecedente al 1967 di 40 anni ed oltre = **0,50**;
- f. Stato di conservazione = Scadente. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. = **0,55**;
- g. Esposizione = Immobile senza riscontro d'aria e male illuminato. = 0,90;
- h. Impianti tecnologici = Immobile sprovvisto di impianto di riscaldamento. = **0,95**;
- i. Superficie Convenzionale/Commerciale = Superficie attuale mq 62,00. = **1,10**.
- j. Totale somma coefficienti  $6,80/10 = K = 0,68$ .

#### **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 quali:
  - 1) Vincolo archeologico = Art 5 legge 364/1909 – Dm 11/09/1975 – Dm 5/10/1992.
  - 2) 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.
  - 3) 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;
5. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) Regione Campania art. 1 co 1 DL 11/06/1998 nr 180 convertito in Legge 03/08/1998 nr 267. Autorità di bacino del fiume Sarno (Cfr. Allegato 11).
  - 1) Rischio idraulico = Nullo;
  - 2) Pericolosità idraulica = Nulla;
  - 3) Rischio Frana = Moderato;
  - 4) Pericolosità frane = Bassa o trascurabile.

6. Cartografia P.U.T area Penisola Sorrentino – Amalfitana – Monti Lattari. L.R. nr 35 del 27/06/1987 Reg. Gen. 388 (Cfr. Allegato 12).
  - 1) Zona 6 = Urbanizzazione satura
7. Classificazione rischio sismico. Delibera Giunta Regionale nr 5447 del 7/11/2002 (Cfr. Allegato 13).
  - 1) Zona 3 bassa sismicità.
8. Inesistenza di sequestri penali ed amministrativi;
9. Inesistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
10. Inesistenza di oneri o vincoli di natura condominiale, di limitazioni all'utilizzo dell'immobile oggetto di procedura esecutiva;
11. Inesistenza di condominio;
  
12. Inesistenza del regolamento condominiale;
13. Spese condominiali: Nessuna;
14. Nessuna causa in corso passiva o attiva;
15. Nessun pendente o insoluto di spese condominiali.

#### **Punto E**

#### **Regolarità' edilizia ed urbanistica.**

1. Come indicato al punto B, capitolo 1, paragrafo 1), l'intero edificio, dov'è ubicato anche l'immobile oggetto di procedura de quo, è stato realizzato in data antecedente al 1967. Pertanto, da indagini eseguite presso il comune di Cava de Tirreni (SA) come riportato di seguito, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi inerenti la costruzione dell'intero edificio, né titoli abilitativi inerenti lavori eseguiti all'interno della stessa unità immobiliare.
  - 1) Nessuna licenza, concessione ed autorizzazione edilizia ai sensi della Legge 1150/42, Legge 765/67, legge 10/77, Legge 457/78 e Legge 94/87;
  - 2) Nessuna DIA ai sensi della Legge 1990 nr 151, 241, 662;
  - 3) Nessun titolo ai sensi del Dpr 380/2001 e smi.
2. Per quanto riguarda la normativa sull'abusivismo edilizio e sulla relativa sanatoria di opere realizzate in violazione o in assenza di titoli edilizi, ai sensi della **legge 47/85, legge 724/94 e legge 326/2003, Dpr 380/2001 art. 36,** nessun titolo è stato rinvenuto.
3. Infine, sensi della **LR 19/2009 e Dgr 145/2011,** non sono stati rilasciati né pareri, né autorizzazioni.
4. Certificato di agibilità e d abitabilità ai sensi del RD 1265/34, Dpr 425/1994 e Dpr 380/2001 = Inesistente;
5. Parere igienico sanitario = Inesistente.
6. Previsioni attuali degli strumenti urbanistici vigente nel Comune di Cava de Tirreni (SA). (Cfr. Allegato 14).
  - 1) **PRG** (Piani Regolatore Generale).
    - a. Zona B/3 Residenziale satura da riqualificare.

**2) Piano Zonizzazione Acustica**

a. Classe IV. Valori limiti:

- Diurno = 65 dB (A);
- Notturno = 55 dB (A).

7. Destinazione d'uso dell'immobile. Abitazione di tipo economico cat A/3.



**Punto F**

**Attestazione di prestazione energetica**



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**

1) **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.**

2) **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.**

3) 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**

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



**Punto H**  
**Valore del bene**



**1. Indagini indirette (Cfr. Allegato 15)**

**1) Quotazioni OMI.**

- a. Quotazione minima € 1.300,00/mq;
- b. Quotazione massima € 1.900,00/mq;
- c. Quotazione media € 1.600,00/mq;
- d. Superficie commerciale mq 60,00 x € 1.600,00/mq = € 96.000,00 cifra tonda.

**2) Quotazioni NONISMA.**

- a. Seconda fascia € 1.708,00/mq;
- b. Superficie commerciale mq 60,00 x € 1.708,00 /mq = € 102.500,00 cifra tonda.

**3) Valore di vendita medio Borsini Immobiliari:**

- a. Quotazioni OMI = € 96.000,00;
- b. Quotazioni NONISMA = € 102.500,00;
- c. Valore di vendita medio = (€ 96.000,00 + € 102.500,00)/2 = € 99.000,00 cifra tonda in condizioni normali.

**4) Applicazione dei coefficienti correttivi:**

- a. E' stato adottato lo stesso procedimento di cui al precedente punto C paragrafo 3. K = 0,68.

b.  $C = Vm \times K = € 99.000,00 \times 0,68 = € 67.000,00.$

**2. Valore commerciale complessivo del bene = € 67.000,00 cifra tonda.**



**QUADRO RIEPILOGATIVO**

LOCALIZZAZIONE	Comune di Cava de Tirreni (SA) Via Traversa L. Ferrara nr 9/A		
ZONA	C/5 Semi Centrale		
DESTINAZIONE	Residenziale		
UBICAZIONE APPARTAMENTO	Piano Terra		
CATEGORIA CATASTALE	A/3		
ESPOSIZIONE	Est/Sud		
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico		
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Fg. 12 p.lla 68 sub 2		
RENDITA CATASTALE EURO	271,14		
ANNO DI COSTRUZIONE	Ante 1967		
SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	Mq 60		
SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 43		
CLASSE ENERGETICA	E		
STATO DI MANUTENZIONE APPARTAMENTO	Scadente		
VALORE LOCATIVO MENSILE EURO	<b>€ 160,00</b>		
VALORE COMMERCIALE EURO	<b>€ 67.000,00</b>		

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 29/10/2018 (**Cfr. Allegato 16**), al Custode Giudiziario Avv. Omissis, al Procuratore della Banca Popolare Soc. Coop. Avv. Omissis, all'avv. Omissis, legale del debitore esecutato.

**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.**

**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. Elenco ispezione ipotecaria;
6. Allegato 06. Documentazione anagrafica;
7. Allegato 07. Documentazione catastale;
8. Allegato 08. Cartografia geografica;
9. Allegato 09. Grafici dell'immobile – documentazione fotografica;
10. Allegato 10. Estratto dei Valori locativi del bene (OMI – NONISMA);
11. Allegato 11. Cartografia autorità di bacino fiume Sarno.
12. Allegato 12. Cartografia P.U.T. Penisola Sorrentino Amalfitana e Monti Lattari;
13. Allegato 13. Cartografia Rischio sismico;
14. Allegato 14. Cartografia Comune di Cava de Tirreni (PRG – Zonizzazione Acustica);
15. Allegato 15. Quotazioni dei valori di vendita del bene (OMI – NONISMA);
16. Allegato 16. Rapporto invio elaborato peritale.

Mercato San Severino  
31/10/2018



IL CTU  
Geom. - Per. Ind.  
De Divitiis Vincenzo

