
TRIBUNALE DI SALERNO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mannara Brigida, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2017 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Salerno (SA) - Via Calo Gatti civ. 2 (ex 118).....	3
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Salerno (SA) - Via Carlo Gatti civ. 2 (ex civ. 118).....	3
Lotto 1	4
Titolarità	4
Dati Catastali	5
Lotto 2	5
Titolarità	5
Dati Catastali	6
Stima / Formazione lotti	6
Lotto 1	6
Lotto 2	7
Riserve e particolarità da segnalare.....	7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 05/10/2017, il sottoscritto Ing. Mannara Brigida, con studio in P.Zza Felice Baldi,10 - 84013 - Cava de' Tirreni (SA), email brigidamannara@gmail.com, PEC brigida.mannara@ordingsa.it, Tel. 392 7633945, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Salerno (SA) - Via Calo Gatti civ. 2 (ex 118)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Salerno (SA) - Via Carlo Gatti civ. 2 (ex civ. 118)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SALERNO (SA) - VIA CALO GATTI CIV. 2 (EX 118)

LOTTO 1 (E.I. 328/2017: LOCALE PRODUTTIVO/COMMERCIALE di articoli alimentari con laboratorio di produzione sito in Via Carlo Gatti civ. 2 (già civ. 118) Salerno località Fratte composto da un vano deposito 1 di sup. 33,95 mq, un vano produzione/laboratorio di sup. 33,95 mq, un vano antibagno di sup. 4,25 mq con annesso vano w.c. 1 di sup. 3,22 mq e piccolo terrazzino di sup. 4,58 mq, un vano deposito 2 di sup. 21,75 mq adibito a deposito merce con la presenza di due celle frigorifero, un secondo vano antibagno di sup. 4,05 mq, un secondo vano w.c. 2 di sup. 2,52 mq, un disimpegno di sup. 1,37 e un vano deposito 3 di sup. 16,81 mq.

Il locale commerciale è attualmente accatastato come deposito e identificato con i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. SALERNO FOGLIO 65 PART. 165 SUB 4 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito) piano T, consistenza 125 mq, R. 1.426,71 €

VALORE a BASE D'ASTA INTERO LOTTO 1: 136.000,00 €

Per ulteriori note si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SALERNO (SA) - VIA CARLO GATTI CIV. 2 (EX CIV. 118)

LOTTO 2 (E.I. 328/2017)

?DOPPIO APPARTAMENTO con vano ripostiglio di cui uno mansardato, siti in Via OMISSIS civ. 2 (già civ. 118) Salerno Località Fratte siti al piano T-1-2 (mansardato). Il piano terra è composto dall'ingresso con vano scala comune di sup. 5,71 mq con piccolo vano ripostiglio di sup. 6,81 mq a servizio di entrambi gli appartamenti al piano primo e secondo mansardato. Al piano primo, l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno di sup. 3,48 mq, vano con zona soggiorno di sup. 31,48 mq e zona cucina di sup. 11,02 mq, camera 1 di sup. 27,60 mq con vano w.c. 1 di sup. 9,65 mq, camera 2 di sup. 17,67 mq con vano adibito a cabina armadio di sup. 9,97 mq e w.c. 2 di sup. 7,35 mq. A

servizio dell'appartamento al piano primo appena descritto vi è un terrazzo con tettoia di sup. 37,57 mq. L'appartamento del piano secondo (mansardato) è composto da ingresso/soggiorno/cucina comunicanti in cui la zona ingresso/soggiorno ha sup. 16,91 mq mentre la zona cucina ha sup. 12,01 mq, un vano w.c. 1 di sup. 2,96 mq e un vano w.c. 2 di sup. 6,72 mq, un vano camera 1 di sup. 12,95 mq, un vano camera 2 di sup. 13,14 mq, camera 3 di sup. 17,67 e corridoio di sup. 9,63 mq. A servizio dell'appartamento al piano secondo appena descritto vi è un terrazzo con tettoia di sup. 31,68 mq.

Il doppio appartamento e il vano ripostiglio sono attualmente accatastati come uffici e identificati con i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. SALERNO FOGLIO 65 PART. 165 SUB 5 cat. A/10 (Uffici e studi privati) piano T-1-2, consistenza 6,5 vani, R. 3.994,79 €

VALORE a BASE D'ASTA INTERO LOTTO 2: 243.000,00 €

Per ulteriori note si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Salerno (SA) - Via Calo Gatti civ. 2 (ex 118)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

Relativamente allo stato di possesso si specifica quanto segue.

Il Lotto 1 (sub 4), locale commerciale adibito a produzione e commercio di prodotti alimentari risulta dotato di contratto di locazione in essere, stipulato tra la società _____ e la società debitrice (cfr. All. 11A Vol. Allegati), regolarmente registrato nel 2015 in data antecedente il pignoramento, con durata 6+6 anni, scadenza il 01/07/2027 e canone locativo previsto in 400,00 euro mensili: di conseguenza essendo il contratto opponibile all'acquirente, il Lotto 1, fermo restando piena facoltà e discrezionalità anche diversa del G.E., non può ritenersi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 328/2017, sebbene ci sia stato legame societario tra i contraenti, rinvenibile nelle visure camerali, la cui ultima analisi è rimandata alla facoltà del G.E..

Per completezza di informazione, il titolare della ditta locataria sig. _____, compare anche nella visura camerale della società debitrice ed ha in locazione entrambi i lotti con due contratti differenti.

Per quanto attiene al possesso e all'uso materiale effettivo, il Lotto 1 (sub 4) è in possesso della società _____ con rappresentante legale lo stesso sig. _____ così come si evince dalla

visura camerale in allegato alla presente relazione peritale, che lo utilizza come laboratorio e negozio di vendita di prodotti dolciari.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	65	165			C2							

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Salerno (SA) - Via Carlo Gatti civ. 2 (ex civ. 118)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

Il Lotto 2 (sub 5), appartamento al piano primo e appartamento al piano secondo mansardato, risulta anch'esso dotato di contratto di locazione in essere, come dichiarato nel verbale di sopralluogo dallo stesso sig. (rappresentante legale della società debitrice), contratto stipulato tra il sig.

come persona fisica e la società debitrice (cfr. All. 11B Vol. Allegati), registrato in data 31/07/2015 con scadenza al 01/07/2023 e canone locativo pattuito in 400,00 euro mensili: di conseguenza essendo il contratto opponibile all'acquirente, il Lotto 2, fermo restando piena facoltà e discrezionalità anche diversa del G.E. non può ritenersi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 328/2017, sebbene ci sia stato legame societario tra i contraenti, rinvenibile nelle visure camerali, la cui ultima analisi è rimandata alla facoltà del G.E..

Per completezza di informazione, il Lotto 2 (sub 5) relativamente al piano primo è in possesso materiale del sig. (che compare anche nella visura camerale della società debitrice) e famiglia, e viene utilizzato come appartamento per civile abitazione, mentre sempre il Lotto 2 (sub 5) relativamente al piano secondo mansardato è in possesso materiale del sig.

(rappresentante legale della società debitrice) e famiglia, anch'esso utilizzato come appartamento per civile abitazione. Il ripostiglio al piano terra Lotto 2 (sub 5) viene utilizzato da entrambi i nuclei



familiari.

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	165	5		A10						

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Salerno (SA) - Via Calo Gatti civ. 2 (ex 118)
 LOTTO 1 (E.I. 328/2017: LOCALE PRODUTTIVO/COMMERCIALE di articoli alimentari con laboratorio di produzione sito in Via Carlo Gatti civ. 2 (già civ. 118) Salerno località Fratte composto da un vano deposito 1 di sup. 33,95 mq, un vano produzione/laboratorio di sup. 33,95 mq, un vano antibagno di sup. 4,25 mq con annesso vano w.c. 1 di sup. 3,22 mq e piccolo terrazzino di sup. 4,58 mq, un vano deposito 2 di sup. 21,75 mq adibito a deposito merce con la presenza di due celle frigorifero, un secondo vano antibagno di sup. 4,05 mq, un secondo vano w.c. 2 di sup. 2,52 mq, un disimpegno di sup. 1,37 e un vano deposito 3 di sup. 16,81 mq. Il locale commerciale è attualmente accatastato come deposito e identificato con i seguenti dati catastali: N.C.E.U. SALERNO FOGLIO 65 PART. 165 SUB 4 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito) piano T, consistenza 125 mq, R. 1.426,71 € VALORE a BASE D'ASTA INTERO LOTTO 1: 136.000,00 € Per ulteriori note si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 165, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Salerno (SA) - Via Calo Gatti civ. 2 (ex 118)	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Salerno (SA) - Via Carlo Gatti civ. 2 (ex civ. 118) LOTTO 2 (E.I. 328/2017) ?DOPPIO APPARTAMENTO con vano ripostiglio di cui uno mansardato, siti in Via OMISSIS civ. 2 (già civ. 118) Salerno Località Fratte siti al piano T-1-2 (mansardato). Il piano terra è composto dall'ingresso con vano scala comune di sup. 5,71 mq con piccolo vano ripostiglio di sup. 6,81 mq a servizio di entrambi gli appartamenti al piano primo e secondo mansardato. Al piano primo, l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno di sup. 3,48 mq, vano con zona soggiorno di sup. 31,48 mq e zona cucina di sup. 11,02 mq, camera 1 di sup. 27,60 mq con vano w.c. 1 di sup. 9,65 mq, camera 2 di sup. 17,67 mq con vano adibito a cabina armadio di sup. 9,97 mq e w.c. 2 di sup. 7,35 mq. A servizio dell'appartamento al piano primo appena descritto vi è un terrazzo con tettoia di sup. 37,57 mq. L'appartamento del piano secondo (mansardato) è composto da ingresso/soggiorno/cucina comunicanti in cui la zona ingresso/soggiorno ha sup. 16,91 mq mentre la zona cucina ha sup. 12,01 mq, un vano w.c. 1 di sup. 2,96 mq e un vano w.c. 2 di sup. 6,72 mq, un vano camera 1 di sup. 12,95 mq, un vano camera 2 di sup. 13,14 mq, camera 3 di sup. 17,67 e corridoio di sup. 9,63 mq. A servizio dell'appartamento al piano secondo appena descritto vi è un terrazzo con tettoia di sup. 31,68 mq. Il doppio appartamento e il vano ripostiglio sono attualmente accatastati come uffici e identificati con i seguenti dati catastali: N.C.E.U. SALERNO FOGLIO 65 PART. 165 SUB 5 cat. A/10 (Uffici e studi privati) piano T-1-2, consistenza 6,5 vani, R. 3.994,79 € VALORE a BASE D'ASTA INTERO LOTTO 2: 243.000,00 € Per ulteriori note si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 165, Sub. 5, Categoria A10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Salerno (SA) - Via Carlo Gatti civ. 2 (ex civ. 118)	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Esistono discrasie tra le destinazioni d'uso assentite, quelle catastali e quelle effettivamente poste in essere, nonché difformità inerenti la distribuzione interna e la presenza di chiusure e coperture degli spazi balconati e terrazzati eventualmente da rimuovere.

I Dati Catastali dei Lotti, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.

Sui lotti 1 e 2 NON insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I. 328/2017.

La mappa catastale Wegis Foglio 65 Salerno, degli immobili oggetto di EI 328/2017, riporta correttamente la sagoma del compendio immobiliare Foglio 65 part. 165, ma riporta altresì ulteriori corpi di fabbrica sul lato sud-ovest (part. 318 e part. 319) in realtà inesistenti all'attualità e di cui non risultano visure storiche agli atti informatizzati del catasto. Pertanto detta mappa wegis andrebbe

riaggiornata con un nuovo tipo mappale. Sempre in mappa wegis, il piazzale non esplicitamente pignorato compare sotto gli identificativi Part.lle 268 e 317.

L'elaborato planimetrico del compendio immobiliare NON risulta presente agli atti informatizzati del catasto.

La Planimetria catastale del Lotto 1 Part. 165 sub 4 riporta il vecchio civico 118 (ora civico 2) NON è perfettamente conforme allo stato dei Luoghi per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti.

La Planimetria catastale del Lotto 2 Part. 165 sub 5 NON è perfettamente conforme allo stato dei Luoghi per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti e la presenza di un vano chiuso ad uso abitativo, realizzato dove invece è censito un terrazzo.

I dati catastali riportano delle difformità rispetto le categorie catastali assegnate ai due lotti: in particolare per il Lotto 1 (sub 4) è indicata una cat. C/2 "Magazzini e locali di deposito", mentre si tratta invece di un'attività commerciale e di laboratorio locata a società terza; per il Lotto 2 (sub 5) è indicata una cat. A/10 "Uffici e studi privati", mentre invece si tratta di due appartamenti uso abitazione al piano primo e al piano secondo e di un ripostiglio al piano terra sempre censito in cat. A/10 ma in realtà a servizio di entrambe le abitazioni.

Da una sovrapposizione tra la sagoma dell'immobile oggetto di esecuzione e la mappa wegis si sono riscontrate alcune incongruenze in quanto la sagoma ricade su una superficie più ampia della sola part. 165, ricadendo anche, per la totalità o solo in parte, sulle part.lle 309, 310, 312, 318, 334 peraltro non intestate al demanio ma agli originari proprietari dell'area. Pertanto la mappa stessa andrebbe aggiornata riportando la sagoma dell'immobile in maniera più aderente all'attuale stato dei luoghi. Resta ferma in ogni caso, la facoltà da parte dell'ANAS di poter accedere al piazzale di ingresso all'edificio per operare manutenzione ordinaria e straordinaria dei piloni del raccordo autostradale. Pertanto pur essendo detto piazzale di ingresso recintato, occorrerà consentire comunque l'accesso all'ANAS.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cava de' Tirreni, li 06/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mannara Brigida

