

TRIBUNALE DI SALERNO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piemonte Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2019 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarietà.....	3
Dati Catastali.....	4
Stima / Formazione lotti.....	5
Riserve e particolarità da segnalare.....	5

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



INCARICO

In data 13/06/2019, il sottoscritto Ing. Piemonte Vito, con studio in Via Gaetano Salvemini - 84025 - Eboli (SA), email v.piemonte@outlook.it, PEC vito.piemonte@ordingsa.it, Tel. 3286587454, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Frantoio ubicato a Contursi Terme (SA) - VIA PIANA

DESCRIZIONE

Il Lotto UNICO consiste in un Opificio di seguito sinteticamente descritto e riportato unitamente al Valore a Base d'Asta:

LOTTO UNICO (E.I. 174/2019): diritto di piena proprietà dell'“Opificio” sito nel Comune di Contursi Terme in Contrada Piana al piano semi interrato di un fabbricato. L'opificio presenta una superficie complessiva di circa 380 mq. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

♦N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 Sub 10, Categoria D/1, Rendita Catastale 1.611,35 €.

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 115.000,00 €

NOTE CTU su Configurazione Lotto:

- Il sottoscritto esperto ha inteso configurare un Lotto Unico in quanto il cespite esecutato è individuato dall'unico Sub 10.
- Le aree al contorno del Lotto Unico sono di uso comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate afferenti allo stesso fabbricato Particella 255.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Frantoio ubicato a Contursi Terme (SA) - VIA PIANA

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Nell'ambito della presente E.I.174/2019 in oggetto:

-il debitore è la società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] e p.e.c.:

Per ulteriori dettagli inerenti la società debitrice si rimanda direttamente alla Visura Storica Camerale (Allegato 4 del Volume Allegati).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	255	10		D10							

Corrispondenza catastale

Relativamente agli aspetti catastali ed agli aspetti inerenti la procedura esecutiva si precisa quanto segue:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 174/2019;
- La visura storica per immobile riporta la correttamente l'intestazione;
- L'elaborato planimetrico è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente agevolmente la ricostruzione dei confini;
- La planimetria catastale dell'opificio presenta delle lievi difformità con stato attuale dei luoghi sia per quel che attiene la distribuzione interna degli spazi (presenza di una divisione interna - del tipo leggera con pannelli - all'interno del locale lavorazione) che per la distribuzione degli spazi esterni (presenza di una pensilina del tipo leggera in ferro);
- Le aree ricadenti nel Sub 1 Particella 255 risultano di uso comune anche ai Sub 12 e 14 non esecutati afferenti allo stesso fabbricato Particella 255.



Per ulteriori aspetti catastali si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Frantoio ubicato a Contursi Terme (SA) - VIA PIANA

Il Lotto UNICO consiste in un Opificio di seguito sinteticamente descritto e riportato unitamente al Valore a Base d'Asta: LOTTO UNICO (E.I. 174/2019): diritto di piena proprietà dell'Opificio" sito nel Comune di Contursi Terme in Contrada Piana al piano semi interrato di un fabbricato. L'opificio presenta una superficie complessiva di circa 380 mq. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati: IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI: ♦N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 Sub 10, Categoria D/1, Rendita Catastale 1.611,35 €. VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 115.000,00 € NOTE CTU su Configurazione Lotto: ♦Il sottoscritto esperto ha inteso configurare un Lotto Unico in quanto il cespite esecutato è individuato dall'unico Sub 10. ♦ Le aree al contorno del Lotto Unico sono di uso comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate afferenti allo stesso fabbricato Particella 255. Per ulteriori note descrittive si rimanda agli altri elaborati dell'elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 255, Sub. 10, Categoria D10

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 - Frantoio Contursi Terme (SA) - VIA PIANA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nella formazione del valore a base d'asta sono stati conteperati oneri detrattivi legati a cancellazione formalità, sgombero e pulizia dell'immobile nonché aggiornamento planimetrico per lievi difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi (CILA e DOFCA lasciate alla facoltà dell'Acquirente), il tutto per complessivi 7.500 €.

Allo stato attuale l'opificio è destinato a frantoio e prodotti conservieri e risulta produttivo di reddito. Pertanto converrebbe all'eventuale Custodia Giudiziale, nel transitorio che precede la vendita, pattuire una indennità di occupazione con la stessa Società Debitrice che gestisce l'immobile.

L'opificio, pertanto, si presta ad essere acquistato anche ad uso investimento con un fitto mensile di



circa € 700.

Le accessioni e pertinenze al cespite esecutato, già precisate nella iscrizione dell'ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo, comprendono di fatto il Sub 1 Particella 255 di diretto collegamento alla via Piana e sul retro del fabbricato anche una fascia della Particella 336.

Dette aree, anche se non esplicitamente pignorate e di uso comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate (Sub 12 e 14) ricadenti all'interno del fabbricato Particella 255, per effetto del vincolo ipotecario sono di fatto asservite al passaggio per l'accesso al Lotto Unico.

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.

Eboli, li 02/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piemonte Vito

