

**TRIBUNALE DI SALERNO**

Terza sezione civile ufficio Esecuzioni Immobiliari

**G.E. Dott.ssa Enza Faracchio**

Seconda Integrazione Relazione di stima immobiliare

RGE n.465-2017 riunita al n.227-2018

BENE nn. 1-2-3

Udienza 10/09/2024

Creditore procedente

Debitore esecutato

**Bene N.1( ex NCEU f.22 p. 592 e NCT f. 22 pp.292-69-70-71-72)**

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un compendio industriale con capannoni, annessi depositi, aree esterne, uffici sita nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in località Forluso area PIP piano T-1 identificato al N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.22 particella n.592 sub 1, categoria D/7, rendita 48.600,00 Euro, sito in Località Stritto area PIP .

**Bene N.2**

BENE N.2\_Il bene oggetto della procedura esecutiva è un Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

**Bene N.3**

BENE N.3\_Il bene oggetto della procedura esecutiva è Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

Il C.T.U., con giuramento del 20 marzo 2018 dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Salerno, deposita entro 31/07/2024 come da disposizione dell'Illustre GE.

Dott. Arch. Marta Garofalo

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)

[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

Procedura esecutiva R.G.E. n.465-2017 riunita n. 227-2018

- La scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Del Forno Maria Elena in data 14/03/2018 nel procedimento esecutivo n.465-2017 iniziato ad istanza della [redacted] in virtù di mandato conferito agli avvocati [redacted] del foro di Milano, all'avvocato [redacted] contro il signor [redacted] e [redacted].
- La scrivente ha despotato in data 11/02/2021 la relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, completa con gli allegati.
- In data 4/06/2024 l'illustre GE Dott.ssa Faracchio Enza, chiede alla scrivente di *"verificare se il capannone ricada anche in parte su terreno di proprietà comunale; INVITA l'esperto stimatore a depositare una relazione integrativa di chiarimento della circostanza di cui sopra e di aggiornamento del valore locatizio dei lotti 2 e 3 entro il 31.7.2024"*. Con la stessa disposizione fissa udienza per la verifica della regolarizzazione del pignoramento e la determinazione delle modalità dell'eventuale vendita per il 10.9.2024 [cfr allegato n.1].

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

La scrivente CTU, in coerenza e continuità con quanto riportato nella documentazione già depositata nel presente procedimento con la Relazione di stima dei beni in uno con n. 10 allegati, risponde di seguito ai seguenti quesiti posta ad integrazione dall' illustre GE [cfr allegato n.1]:

1. *verificare se il capannone ricada anche in parte su terreno di proprietà comunale;*
2. *aggiornamento del valore locatizio dei lotti 2 e 3.*

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

Quesito 1. "procedere all'integrazione della perizia per verificare se il capannone (BENE n.1) ricada anche in parte su terreno di proprietà comunale.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un opificio industriale con annessi depositi, aree esterne, uffici sito nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in Località Stritto Forluso area PIP piano T-1 identificato al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al foglio n.22 particella n.592 sub 1, categoria D/7, rendita 48.600,00 Euro, sito in Località Stritto area PIP piano T-1, è intestato ad oggi dal 2/12/2020 per ampliamento a [cfr allegato n.7]: [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1000/1000 dati derivanti dall'atto di Cessione Lotti Area PIP rep.351 del 23/11/2007 a rogito segretario Comunale Mario Volpe, dati congrui con la procedura.

La scrivente CTU ha appreso dagli atti del procedimento che il difensore legale dell'esecutato ritenga che il compendio industriale oggetto di procedura "ricada anche in parte su terreno comunale".

Precisando che tale affermazione è priva di riferimenti catastali e/o di titolarità e/o di legittimità amministrativa, la scrivente la definisce "assolutamente generica e non identificabile". Ciò nonostante, la scrivente ha nuovamente esaminato tutti gli atti già prodotti e documentati e relaziona quanto segue.

Nella perizia di stima già in atti e depositata in data 11/02/2021 in uno con n.10 allegati si è documentato quanto segue:

- in allegato n.4 la genesi degli atti di acquisto delle particelle su cui grava il compendio definito come BENE n.1, definiti al N.C.T. e N.C.E.U. foglio n. 22 pp.592-292-69-70-71-72; dall'analisi e lettura degli stessi si è già evidenziata la continuità nel ventennio antecedente il pignoramento e l'individuazione chiara e definita dalle particelle in titolarità all'esecutato. Alcun dato suffraga quanto richiesto.
- in allegato n.7 il procedimento tecnico amministrativo dell'intero compendio definito come BENE n.1; dall'analisi e lettura degli stessi si è

**Studio di architettura e  
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

già evidenziata la legittimità edilizia ed urbanistica del bene che ha visto coinvolti in Conferenza di Servizi distinti e molteplici Enti Pubblici per la definizione del procedimento. Alcuo dato suffraga quanto richiesto.

- in allegato n.7 la scrivente ha documentato, in riscontro al rilievo metrico e topografico eseguito dell'intero compendio, nota n.10362 del 24/11/2020 degli uffici del Comune di san Gregorio Magno (SA) da cui qui si estrapola: "[...] *altre opere fuori dalle aree concesse al momento non trovano alienazione da parte di questo Comune trattandosi di superfici stradali a servizio della comunità [...]*". Alcuo dato suffraga quanto richiesto.

Pertanto, in riferimento a quanto già descritto e documentato nella perizia di stima depositata a cui la scrivente si riconduce integralmente, si afferma che il compendio industriale oggetto di procedura definito come BENE n\_1, **non grava su alcuna particella catastale di proprietà comunale.**

**Quesito 2. "aggiornamento del valore locatizio dei lotti 2 e 3 entro il 31.7.2024".**

BENE N.2 Il bene oggetto della procedura esecutiva è un Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

La scrivente, preso atto delle lavorazioni edili ed impiantistiche che hanno reso abitabile l'immobile rispetto alla data del deposito della perizia di stima, espone come parametro commerciale in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di San Gregorio Magno (SA), come più probabile canone mensile di un bene analogo per finiture e consistenza, in quel contesto e rispetto alle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio II semestre 2023, codice zona R1, si

**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

stima circa 110,00 euro/mese destinazione deposito e/o magazzino [cfr allegato n.1.

BENE N.3\_ Il bene oggetto della procedura esecutiva è Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

La scrivente, preso atto delle lavorazioni edili ed impiantistiche che hanno reso abitabile l'immobile rispetto alla data del deposito della perizia di stima, espone come parametro commerciale in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di San Gregorio Magno (SA), come più probabile canone mensile di un bene analogo per finiture e consistenza, in quel contesto e rispetto alle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio II semestre 2023, codice zona R1, si stima circa 22,00 euro/mese destinazione deposito e/o magazzino [cfr allegato n.1.

Pertanto, in riferimento a quanto già descritto e documentato nella perizia di stima depositata a cui la scrivente si riconduce integralmente, si relazione come canone congruo:

1. circa 110,00 euro canone mensile sub 24 ( BENE N.2)
2. circa 22,00 euro canone mensile sub 23 ( BENE N.1)

IL .C.T.U. Dott. Arch. Marta Garofalo



**Studio di architettura e consulenza**

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

1. Elenco allegati

Allegato 1\_ Quesiti del GE

Allegato 2\_ Nota Comune di San Gregorio Magno n.10362 del 24/11/2020

Allegato 3\_ Quotazioni OMI

Infine, come da mandato ricevuto , la CTU deposita la presente integrazione entro il 31/07/2024 come da disposizione del GE.

Con la presente relazione costituita da n.7 pagine e n.3 allegati, *Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e ringrazia l'illustre G.E.*

*Dott.ssa Faracchio per la fiducia accordata.*

Depositato in cancelleria in data 31/07/2024

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo



Studio di architettura e  
consulenza

Via Vincenzo Dono,8  
84128 Salerno  
tel. 089 72 64 70  
fax 089 29 62 812  
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656  
[marta.garofalo@architettisalernopec.it](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

