

TRIBUNALE DI
SALERNO

Terza sezione civile ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Enza Faracchio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Integrazione Relazione di stima immobiliare

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

BENE N.1

Udienza 4/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 .

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di architettura e
consulenza

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

Il C.T.U., con giuramento del 20 marzo 2018 dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Salerno, deposita entro l'udienza del 4/06/2024 come da proroga richiesta e concessa dall'Illustre GE.

Dott. Arch. Marta Garofalo

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
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] del foro di Salerno contro il signor [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 13/12/2023 l'illustre GE Dott.ssa Faracchio Enza, letta la nota del nominato custode giudiziario, chiede alla scrivente di *"procedere all'integrazione della perizia con aggiornamento della stessa a fronte della modifica dello stato dei luoghi"*. Con la stessa disposizione concede il termine per l'inoltro della perizia di aggiornamento sino al 29/02/2024 e termine fino al 15/03/2024 per eventuali osservazioni, riservando la fissazione dell'udienza per l'interlocuzione sulla perizia di aggiornamento [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
archmartagarofalo@gmail.com



1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

- in data 19/02/2024, 17/05/2024 presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Visure Catastali;

- in data 22/02/2024 e 26/03/2024, presso gli Uffici dello Sportello Unico dell’Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di San Gregorio Magno;

- in data 20/02/2024 alle ore 9.30 accesso sui luoghi di stima in San Gregorio Magno e Buccino (SA) previo avviso per le vie brevi; durante l’accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all’Agenzia del Territorio di Salerno. La scrivente è stata coadiuvata geom. Guido Santoriello per le operazioni metriche di rilievo durante i sopralluoghi [cfr allegato n.1].

- In data 22/02/2024 la scrivente inoltra richiesta di proroga all’illustre GE di giorni 60, concessa in data 10/03/2024 e stabilito per l’inoltro della perizia di aggiornamento sino al 30/04/2024 e termine fino al 15/05/2024 per eventuali osservazioni, fissa udienza al 4/06/2024 [cfr allegato n.1];

- in data 11/03/2024, 11/04/2024, 2/05/2024, presso la Cancelleria della Procura del Tribunale di Salerno;

- in data 23/02/2024 l’illustre GE Dott.ssa Faracchio Enza, letta la nota del nominato custode giudiziario invita *“l’esperto stimatore a verificare se la discarica abusiva di cui al provvedimento di sequestro del 16/01/2021 ricada o meno sulle particelle oggetto della procedura esecutiva”* [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
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 del bene in uno con n. 10 allegati, risponde di seguito ai seguenti quesiti posta ad integrazione dall' illustre GE [cfr allegato n.1]:

1. *"procedere all'integrazione della perizia con aggiornamento della stessa a fronte della modifica dello stato dei luoghi";*
2. *"l'esperto stimatore a verificare se la discarica abusiva di cui al provvedimento di sequestro del 16/01/2021 ricada o meno sulle particelle oggetto della procedura esecutiva".*



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
archmartagarofalo@gmail.com



2. Quesito 1. *“procedere all’integrazione della perizia con aggiornamento della stessa a fronte della modifica dello stato dei luoghi*

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.

1.1 Integrazione della descrizione dei luoghi

In riferimento all’accesso sui luoghi eseguito in data 20/02/2024 [cfr allegato n.4-6-1], gli attuali proprietari hanno consentito di elaborare dettagliato rilievo metrico e fotografico.

La scrivente, in riscontro al rilievo in atti della procedura già eseguito, ha riscontrato le seguenti variazioni:

1. lieve modifica della tettoia in aderenza al Corpo C, così come individuato nei grafici allegati, nel disegno degli elementi;
2. trasformazione della tettoia, sita nella zona Ovest del lotto, così come individuato nei grafici allegati, in un nuovo corpo edilizio a destinazione espositiva. La tettoia preesistente è stata ampliata e chiusa nel perimetro ed in copertura con pannellatura del tipo sandwich, infissi e porte.

L’interno è pavimentato e rifinito con elementi lignei e controsoffittature, nonché dotazione completa di impiantistica elettrica ed idrico sanitaria. Il nuovo corpo di fabbricato si articola con geometria regolare e forma rettangolare composita, in una superficie complessiva di circa 316 mq ed

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
archmartagarofalo@gmail.com

altezza utile interna di circa 2,800 ml. Lo spazio si articola in un'ampia zona espositiva, ingresso e bagno completo di dotazioni sanitarie.

La scrivente rileva altresì, puntuale lesione della pavimentazione industriale del piazzale in corrispondenza del nuovo manufatto.

1.2 Verifica tecnico amministrativa

La scrivente riporta la sintesi dell'iter tecnico amministrativo che ha definito la costruzione del compendio industriale già descritto nella relazione di stima depositata, ovvero *"In sintesi il rilievo dell'intero compendio industriale è parzialmente conforme alla variante urbanistica di assestamento finale inerente il P.U. finale prot. n.6340 del 24/10/2013, inoltrato con prot. 7547 del 27/10/2015, ad eccezione delle tettoie, dell'ampliamento uffici al piano terra, delle modifiche al corpo C."*

Con nota del 22/08/2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Gregorio Magno (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza per verificare ulteriori procedure edilizie ed urbanistiche ad oggi. Con nota dell'ufficio del 26/03/2024 a firma del Responsabile, si riscontra [cfr allegato n.3]:

1. S.C.I.A. prot. 6335 del 14/07 inoltrata da [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria pesante sul fabbricato uso artigianale sito in località Stritto area PIP in CT al foglio 22 mappale 592 sub1: si allega pratica; La SCIA è inefficace in quanto non conforme per carenza dei requisiti come da nota dell'ufficio prot. 7189/2023 che si allega.

Non si riscontrano ulteriori pratiche sul bene oggetto di pignoramento ad oggi.

La scrivente a riscontro del rilievo eseguito, e della documentazione acquisita, rileva che le tettoie rilevate nel 2020 come non assentite e con possibilità di sanatoria come tali, sono state ulteriormente modificate ad oggi [cfr allegato n.4-6-1]:

1. la tettoia in aderenza al Corpo C, è stata lievemente modificata negli elementi in ferro;

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
archmartagarofalo@gmail.com

2. la tettoia sul piazzale, posta nella zona Ovest del lotto, è stata senza alcun titolo edilizio, trasformata in un corpo edilizio con aumento di volumetria e superfici, chiusa con pannellature e copertura, gravante su piattaforma in c.a., completata nell'impiantistica e finiture, a destinazione espositiva.

Le modifiche rilevate alle tettoie, definite come alterazioni dello stato di luoghi di elementi non assentiti e con possibile sanatoria, ad oggi non sono sanabili ai sensi del DPR 3.80/01 smi e dei titoli rilasciati di cui al P.U. finale prot. n.6340 del 24/10/201 [cfr allegato n.4-6-1].

A tal proposito la scrivente evidenzia che vi sono due possibili procedimenti:

- a) riportare lo stato dei luoghi delle tettoie alla data della relazione depositata (2020) e quindi, sanabili mediante accertamento di conformità, di cui si prevede un costo di circa 30.000,00 oltre iva ed oneri se dovuti tra lavori, e materiale da accantonare;
- b) rimuovere integralmente sia la tettoia in aderenza al Corpo C sia il nuovo corpo edilizio realizzato, di cui si prevede un costo di circa 55.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti tra lavori, trasporto ed oneri di discarica.

Elaborati i suddetti costi, si applicano in detrazione alla stima dell'intero compendio di circa 2.476.036,38 euro già depositata, ovvero:

ipotesi a, il Valore di stima dell'intero compendio diviene 2.446.036,38 euro

(dico due milioni quattrocento quarantaseimila trentasei/38 euro)

ipotesi b, il Valore di stima dell'intero compendio diviene 2.366.036,38 euro

(dico due milioni trecento sessantaseimila trentasei/38 euro)

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
archmartagarofalo@gmail.com

Quesito 2. "l'esperto stimatore a verificare se la discarica abusiva di cui al provvedimento di sequestro del 16/01/2021 ricada o meno sulle particelle oggetto della procedura esecutiva".

La scrivente, in data 11/03/2024, ha inoltrato istanza di accesso atti al procedimento penale incardinato presso il Tribunale di Salerno II Sezione penale al 223/2021 RGNR, ed è stata autorizzata dal Giudice De Lucia Rosaria in data 11/04/2024 [cfr allegato n.4].

Dagli atti ha estrapolati e che produce in allegato n.2, la scrivente ha appreso atto dei capi di imputazione: "il sig. ██████████ in qualità di proprietario della particella 592 del foglio 22 del CT del CT del Comune di San Gregorio Magno , socio unico della società ██████████ [...] e ██████████ in qualità di liquidatore della società Euromarmi [...], in assenza della prescritta autorizzazione, realizzavano in località Forluso zona PIP una discarica abusiva di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi miscelati, e segnatamente: :

a) per il reato p. e p. degli artt. 256 comma 3 e 5 del D. Lgs 152-2006 [...]:

1. su un'area di superficie di mq 720 individuata in CT del Comune di San Gregorio Magno al foglio n.22 p. 592 una discarica con presenza di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi, costituiti da residui di lavorazione del marmo materiale sabbioso, alluminio, contenitori in plastica ed in alluminio, contenenti origine sostanze pericolose per un volume di 800 mc;

2. su un'area di superficie di 80 mq individuata in CT del Comune di San Gregorio Magno al foglio 22 p. 592 una discarica con presenza di rifiuti speciali non pericolosi costituiti da big bags lacerati ed in evidente stato di abbandono contenenti sostanze minerali tipo sabbia derivanti dalla lavorazione del marmo per un volume di circa 40 mc;

b) per il reato p. e p. degli artt. 633-639 bis [...]:

1. invadendo arbitrariamente un'area di proprietà comunale distinta al foglio n.22 p.588 del CT del Comune di San Gregorio Magno avente superficie di circa 930 mq e destinata a parcheggio nel piano PIP,



occupandola interamente con pietre grosse dimensioni utilizzate per la lavorazione del marmo.

Il procedimento penale è in fase iniziale, in quanto il P.M. dovrà ascoltare i testimoni con rinvio fissato al 16/09/2024.

In riferimento al capo di imputazione a), la scrivente precisa che il bene oggetto di procedura è definito dalla seguente identificazione catastale:

N.C.E.U. Comune di San Gregorio Magno 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 [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. Si allega visura catastale n. T 168940 [cfr allegato n.7].

Tale identificativo catastale è stato generato con redazione di pratica DOCFA c/o Agenzia del Territorio di Salerno, nell'ambito della redazione della perizia di stima depositata, per regolarizzare ed accatastare tutti i beni formanti il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva. I precedenti identificativi catastali oggi soppressi, divisi in Catasto terreni ed Urbano, su cui grava l'intero compendio erano:

1. NCEU foglio n.22 particella n.592, categoria D/7;
2. NCT foglio n.22 particella n.69 seminativo classe 3, superficie di 342 mq;
3. NCT foglio n.22 particella n.70 pascolo classe 1, superficie di 4830 mq;
4. NCT foglio n.22 particella n.71 seminativo classe 2, superficie di 6566 mq;
5. NCT foglio n.22 particella n.72 seminativo classe 3, superficie di 1.066 mq;
6. NCT foglio n.22 particella n.292 pascolo classe 1, superficie di 6.410 mq.

Dall'analisi tecnica e documentale, e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi, la scrivente dettaglia:

- l'ex particella di terreno identificata al NCT foglio n.22 particella n.70 pascolo classe 1, superficie di 4830 mq (oggi inclusa nella particella

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
archmartagarofalo@gmail.com

urbana al foglio n.22 p. 592 sub 1) , è individuata come da titoli edilizi documentati zona in "stoccaggio materiale": tale zona è stata descritta dalla scrivente in relazione come "[...] zona a terrazzamenti compresi tra il piazzale sottoposto e la scarpata alla strada superiore, nella zona Est; area stoccaggio marmi, sottoposta al piazzale principale a cui si accede a mezzo di rampe sul confine Sud, articolata in due distinti terrazzamenti delimitati da muretti di contenimento; area materiali di risulta sottoposta al piazzale principale a cui si accede a mezzo di rampe sul confine Sud, articolata in un terrazzamento delimitati da muretti di contenimento [...]".

Su tale area, così come documentato dal rilievo fotografico, la scrivente rileva stoccaggio materiali e scarti di lavorazione. Nei grafici allegati si evidenzia la zona, su cui grava decreto di sequestro preventivo N. 95/21 pp 231/21 N.RG [cfr allegato n.2].

In riferimento al capo di imputazione b), la scrivente precisa che la particella indicata al foglio n.22 p.588, è esterna al compendio pignorato e non in titolarità a [redacted] [cfr allegato n.4-6-2], per cui non coerente con il presente procedimento esecutivo.

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
archmartagarofalo@gmail.com



3. Elenco allegati

- Allegato 1_ Quesiti del GE, comunicazioni
- Allegato 2_ Istanza e documenti Procura
- Allegato 3_ Titoli edilizi
- Allegato 4_ Rilievo fotografico
- Allegato 5_ Trasmissione bozza alle parti
- Allegato 6_ Grafici di rilievo
- Allegato 7_ Visura storica immobile

Infine, come da mandato ricevuto, la CTU ha consegnato la presente relazione al creditore ed al debitore in data 17/05/2024, ante udienza del 4/06/2024, ed invitato alla produzione di eventuali note entro e non oltre i quindici giorni.

La scrivente, verificato e documentato in allegato n.5 la regolare accettazione dei documenti trasmessi, relazione che alcuna nota di osservazioni e /o chiarimenti è pervenuta.

Con la presente relazione costituita da n.11 pagine e n.7 allegati, *Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott.ssa Faracchio per la fiducia accordata.*

Depositato in cancelleria in data 1/06/2024

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
archmartagarofalo@gmail.com