

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: L'allora Dott. Andrea Ferraiuolo

ATTUALE GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Ill.ma Dott.ssa Enza Faracchio

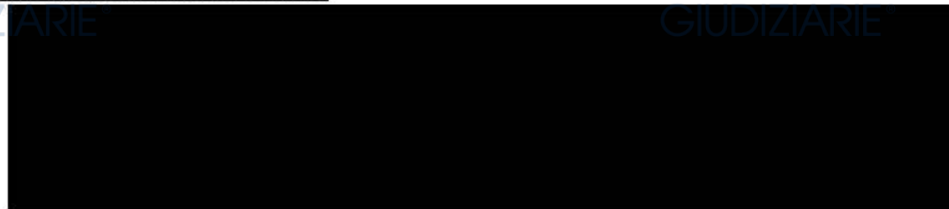
**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -
- INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA -**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 183/2019

(riunita alla procedura n. 83/2023 e parzialmente alla procedura esecutiva n. 1/2024)

Integrazione a seguito Provvedimento del 11/03/2025

CREDITORE PROCEDENTE:



CREDITORI INTERVENUTI:



DEBITORE ESECUTATO:



PROFESSIONISTA DELEGATO:

Avv. Giuditta Perrotta

Corso Vittorio Emanuele 104 - 84122 Salerno

Tel. 089 241022 - 347 2376275

Pec: avvgiudittaperrotta@pec.ordineforense.salerno.it

- 05 MAGGIO 2025 -

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

ARCH. MIRRA DONATO

VIA PIANTITO N° 20 - 84022 CAMPAGNA(SA)

CELL. 320/7847055 - P.E.C.: arch.mirra@pec.it



SOMMARIO

Premessa e formulazione quesiti Integrativi.....	<i>pag. 3</i>
Chiarimenti su Lotto 2	<i>pag. 5</i>
Chiarimenti su Lotto 3	<i>pag. 9</i>
Chiarimenti su Lotto 4	<i>pag. 12</i>
Chiarimenti su Lotto 5	<i>pag. 17</i>
Chiarimenti su Lotto 6	<i>pag. 20</i>
Chiarimenti su Lotto 7	<i>pag. 26</i>
Congedo C.T.U.....	<i>pag. 27</i>
Appendice: elenco allegati.....	<i>pag. 28</i>



INTEGRAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 183/2019

PROMOSSA DA



CONTRO



PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **arch. Donato Mirra**, nato ad Oliveto Citra (SA) il 22.06.1982, C.I. n°AS1254569, C.F. MRRDNT82H22G039F, P.IVA n°04314280654 iscritto all'Albo degli **Architetti, Planificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno** (laurea conseguita in Architettura U. E.) col n° d'ordine 2756, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 22/06/2016, domiciliato in Campagna (SA) alla via Piantito n° 20 cell.320/7847055, e-mail: arch.mirra@libero.it; P.E.C.: arch.mirra@pec.it, a seguito della Nomina di Esperto in data 03/10/2019, e del verbale di conferimento di incarico di stima in data 16/10/2019 (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento), avendo a suo tempo già depositato l'intero elaborato peritale cui si rimanda per ogni altro aspetto,

RIFERISCE

con la presente integrazione sui solli argomenti oggetto di istanza mossa dalla preg.mo Professionista Delegato e avallati dall'Ill.ma Cattedra Giudiziaria.
Detti argomenti vengono di seguito replelogati:

- **Lotto 2:** l'interno dell'immobile viene indicato alcune volte con il n. 2 altre con il n. 3, di fatto generando confusione con altro cespite non oggetto di procedura; la risposta al quesito attinente la conformità urbanistica e edilizia non è esaustiva;
- **Lotto 3:** la risposta al quesito attinente la conformità urbanistica e edilizia non è esaustiva;

- **Lotto 4:** viene confusa la località nella quale risultano ubicati i terreni oggetto del lotto (San Totaro prima e Valle del Cerasuolo dopo); manca del tutto la descrizione dell'immobile non accatastato insistente su uno dei terreni costituenti il lotto; mancano i confini e la destinazione urbanistica di una delle particelle;
- **Lotto 5:** inizialmente si evidenzia una difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni, successivamente si precisa che la distribuzione interna è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale;
- **Lotto 6:** viene confusa la località nella quale risultano ubicati i terreni oggetto del lotto (San Totaro prima e Valle del Cerasuolo dopo); mancano i confini;
- **Lotto 7:** mancano i confini.

Per ciascuno dei Lotti evocati si procede a rendere le precisazioni dovute.

Seguono Chiarimenti su ciascuno dei Lotti ad iniziare dal Lotto 2: →

Chiarimenti su Lotto 2

Ripresa la configurazione del Lotto 2 come predisposta in Perizia ed allegati si intende precisare che pur essendo dato catastale minore, viene chiaramente indicato sia in visura catastale che in planimetria catastale il numero di interno "2", che, emendando merl' refusi, è stato riportato anche di seguito:

Dati della richiesta		Comune di GIFFONI VALLE PIANA (Codice: L027)										
		Provincia di SALERNO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 25 Particella: 286 Sub: 18										
INTESTATO												
I										(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbanistica	25	279	18			A/4	1	5 vani	Totale: 116 m² Totale escluso aree scoperte: 116 m²	€ 232,41	Verifica del 09/11/2015 - Insufficiente in quanto dei dati di superficie
			280	18								
Indirizzo		VIA UMBERTO LINGUITI n. 1 piano 2° interno 2°										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/2014)										

Stralcio visura catastale dell'unità immobiliare Lotto Due censita al foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part. 279 sub. 18, con indicazione anche del numero di interno "2".

Lotto 2 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su due livelli (Piano secondo e terzo) ubicato nella Frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla via Umberto Linguiti. L'appartamento, posto in un fabbricato condominiale al civico 1 (int. 2 di via U. Linguiti), si compone di cucina, sala pranzo, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, servizio igienico e locale sottotetto per una superficie utile complessiva di circa 80,80 mq con circa 27,60 mq di sottotetto e circa 2,80 mq di balconi, quota di proprietà 1/1.

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- Appartamento sito alla via Umberto Linguiti civico n. 1 del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part. 279 sub. 18 (graffate), Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 5 Vani, Sup. Catast. Tot. 116 mq, Rendita Catastale 232,41 €.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 69.000,00 € (pignorato per l'intero)

NOTE CTU su Lotto 2: Sul Lotto 2 insiste Vincolo Ipotecario del 2008 iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Precedente (allora Banca Per la Casa SPA). Pur avendo numerose intercomunicazioni con il Lotto 1, sia per l'esistenza di formalità ipotecarie in favore di Creditori differenti, sia per l'esistenza della Precedente EI 521/2016 che aggredisce il solo Lotto 1, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno configurare due Lotti distinti, attendendo l'eventuale riunione delle due procedure esecutive, per valutare ipotesi di accorpamento, se perseguibile, secondo facoltà del G.E, al fine di poter conseguire maggiori opportunità di vendita.

Vengono di seguito riportate le planimetrie catastale e digitalizzata del Lotto 2: →

Fig. 1: planimetria catastale del piano primo afferente al foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part. 279 sub. 18, con indicazione anche del numero di interno "2".

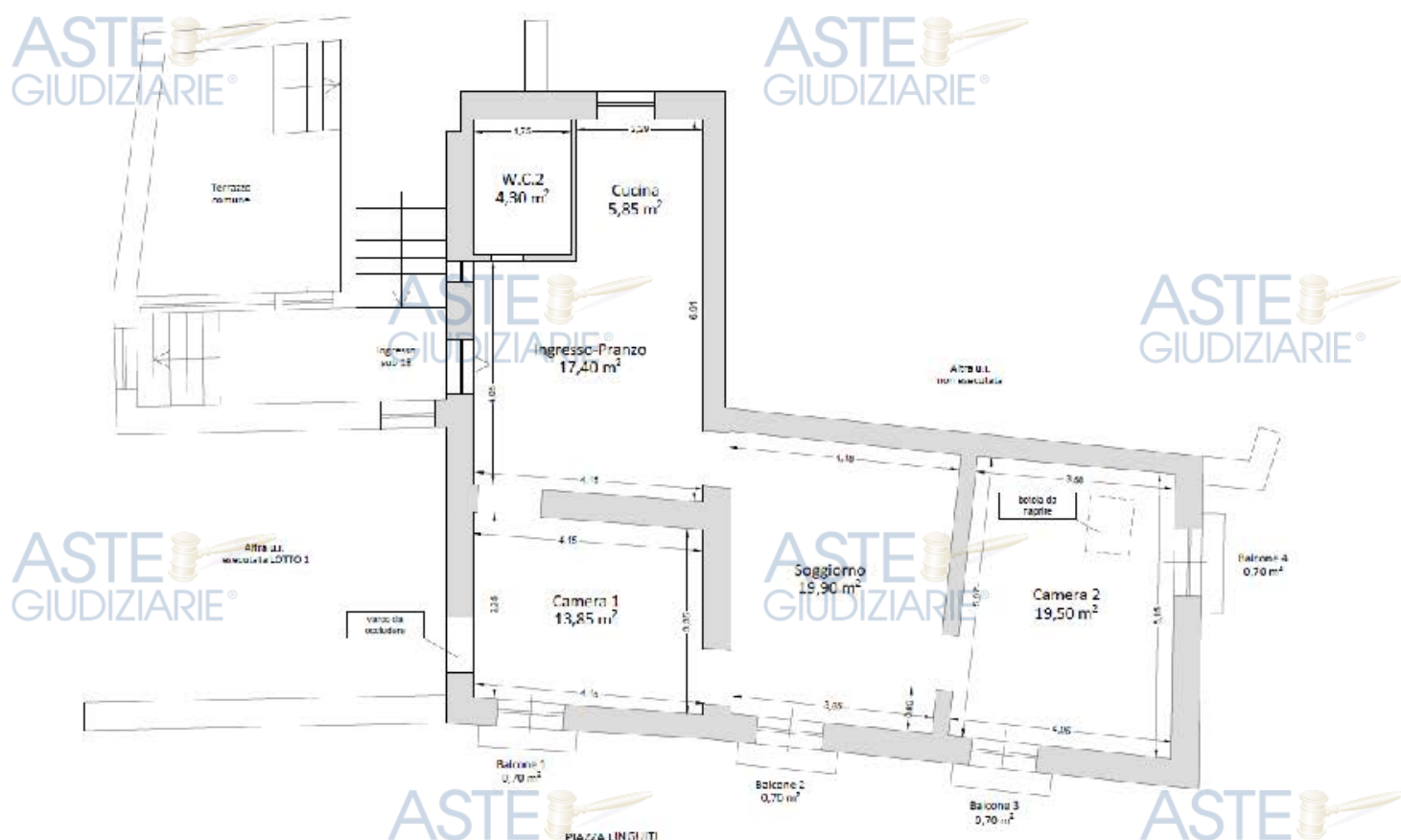


Fig. 2: planimetria digitalizzata del piano primo afferente al Lotto Due in foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part. 279 sub. 18, con indicazione di quote, superfici e delle destinazioni d'uso degli ambienti.

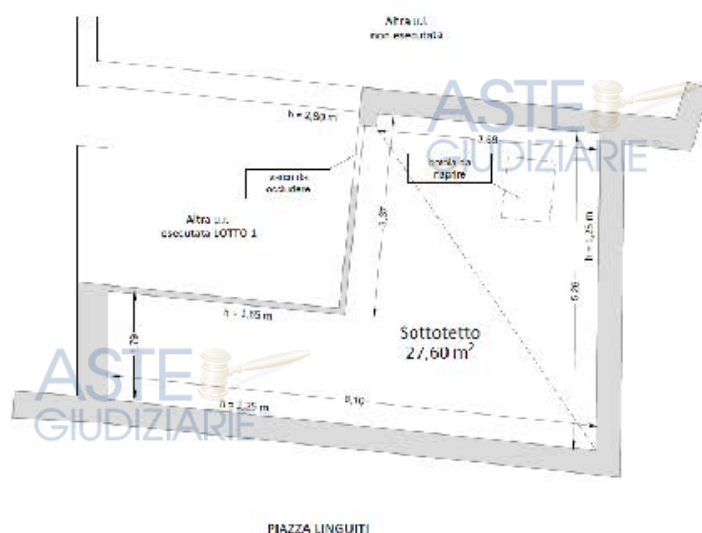


Fig. 3: planimetria digitalizzata del piano sottotetto afferente al Lotto Due in foglio 25 Part. 286 Sub. 18 e Part. 279 sub. 18, con indicazione di quote, superfici e delle destinazioni d'uso degli ambienti.

Pertanto, ciò precisato, non si genera nessuna confusione con gli altri cespiti.

Si riportano di seguito gli aspetti edilizi del Lotto Due.

In merito agli aspetti Edilizi afferenti al Lotto 2 ubicato nello stesso fabbricato di piazza Linguiti alla fraz. Curti, si osserva che detto fabbricato strutturato in muratura portante risulta di epoca vetusta risalente a periodi di edificazione sicuramente antecedenti al 01/09/1967 e, pertanto, non suscettibile di nessun titolo edilizio ab origine.

Detto fabbricato fu oggetto nel periodo 2003-2004 di un Permesso di Costruire volto al recupero abitativo del sottotetto con il frazionamento del sub 12 in due unità abitative.

I dettagli del titolo abitativo vengono qui di seguito riportati:

- ✓ All.ti 7b) Permesso di costruire n. 6 del 04/08/2003 (pratica edilizia n. 1675) inerente il recupero abitativo dei sottotetti di cui ai Lotti 1 e 2 in frazione Curti di piazza Linguiti. Detto Permesso è completo di:
- ✓ Relazione tecnica (All. 7b₁);
- ✓ Comunicazione di inizio lavori prot. n. 12137 del 16/09/2003 (All. 7b₂);
- ✓ Comunicazione di ultimazione lavori prot. n. 11304 del 31/08/2004 (All. 7b₃).

Gli allegati richiamati, peraltro già agli atti del procedimento, vengono allegati anche alla presente integrazione, qualora vi fosse difficoltà a reperirli.

Costituisce fatto notorio e frequentissimo che irregolarità della distribuzione interna degli ambienti di un Lotto qualsiasi non possono costituire, in nessun modo, motivo ostativo alla prosecuzione procedurale. Peraltro, i potenziali Acquirenti sono già stati resi ampiamente edotti in perizia di tali elementi di difformità con la seguente dicitura perfettamente cautelativa di ruolo ed ausiliari, e riportata tal quale estrapolandola dalla Perizia:

"Dal confronto comparato dello stato effettivo dei luoghi con le planimetrie catastali e i grafici progettuali emergono per tutti i manufatti una serie di difformità limitatamente sulla distribuzione interna degli ambienti, tuttavia si presterebbero ad interventi in sanatoria o di completa riduzione in pristino allo status quo ante."

Ancora si rinvencono al Quesiti 13 e 14 della Perizia le seguenti diciture:

"Fermo restando che il parere ultimo sul perseguimento dei percorsi di regolarizzazione in sanatoria o alternativa riduzione in pristino, rientra nelle facoltà degli Uffici Tecnici preposti per competenza (Comune di Giffoni Valle Piana), e nelle volontà degli Acquirenti/Assegnatari degli immobili, a fini puramente estimativi, il sottoscritto Esperto ha contemperato prudentiali oneri detrattivi nella formazione dei prezzi base di vendita di tali Lotti 1, 2, 3 e 5 (abbattimento del 15% per contemperare l'eventualità di praticare tutti gli interventi di occlusioni e aperture di varchi finalizzati a rendere indipendente il Lotto 2 dal Lotto 1 recuperando anche la conformità sotto il profilo catastale/edilizio e per assentire l'attuale distribuzione interna)".

I Decreti di trasferimento predisposti per l'avvallo della Cattedra Giudiziaria riportano, oramai, TESTUALMENTE L'INTERO QUESITO 13 SUGLI ASPETTI EDILI per come elaborato dal CTU. Si ricorda che contrariamente ai Rogiti Notarili usuali, il potenziale acquirente gode di un termine temporale che la Legge gli consente per opere tutte le strategie che ritenesse opportune (ripristino, sanatoria, miglioramento energetico, manutenzioni straordinarie, etc.).

Il ruolo esecutivo non è deputato affatto al computo degli oneri di fiscalizzazione che competono a TAR o UTC competenti, e che prefigurano Ordinanze comunali o procedimenti che incanalerebbero il percorso in maniera univoca, non presenti nella fattispecie di questa El 183/2019, laddove l'Acquirente ha ampie facoltà e strategie di intervento edilizio. Su tale aspetto esistono già agli atti esecutivi pronunciamenti di ruoli paralleli (vedasi ruolo ex Ill.ma G.E. Serrettiello in analoga El 282/2016, assoggettata a disposizione del 05/01/2023).

Seguono Chiarimenti su Lotto 3: →

Chiarimenti su Lotto 3

Precisando anche per il Lotto 3 gli aspetti edilizi non prima di averne ripreso la configurazione per facilità di lettura, configurazione di seguito riportata:

Lotto 3 (E.I. 183/2019): Appartamento per civile abitazione su tre livelli (Piano terra, primo e sottotetto) ubicato nella Frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla via Crescenzo Delle Donne snc.

L'appartamento, posto in un fabbricato condominiale di via Crescenzo Delle Donne, si compone di cucina, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, due servizi igienici, ripostiglio e locale sottotetto per una superficie utile complessiva di circa 79,42 mq con circa 11,70 mq di terrazzo, quota di proprietà 1/1.

DATI CATASTALI LOTTO 3:

- Appartamento sito alla via Crescenzo Delle Donne snc del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 25 Part. 274 Sub. 3 e Part. 275 sub. 5 (graffate), Cat. A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 97 mq, Rendita Catastale 309,87 €.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 3: 45.000,00 € (pignorato per l'intero)

NOTE CTU su Lotto 3: Sul Lotto 3 insiste Vincolo Ipotecario del 2003 Iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Procedente (Unicredit Banca SPA già intervenuto nella presente EI).

Il Lotto 3 si avvantaggia al piano terra di piccola corte recintata con servitù di passaggio in favore di terzo.

In merito agli aspetti Edilizi inerenti il cespite esecutato costitutivo del Lotto 3 ubicato nel fabbricato di via C. Delle Donne alla fraz. Curti, si osserva che detto fabbricato strutturato in muratura portante e di epoca vetusta risale a periodi di edificazione sicuramente antecedenti al 01/09/1967 e pertanto non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine. Detto fabbricato fu successivamente assoggettato a DIA n 19/2003 inerente a Lavori di Manutenzione Straordinaria, i cui dettagli vengono qui di seguito riportati:

- ✓ All. II 7c) D.L.A. prot. n° 22/12/2003 ai sensi della L.R. n. 19 del 28/11/2003 per i lavori di manutenzione straordinaria di cui al Lott 3 in frazione Curti via C. Delle Donne.

Tale titolo edilizio, peraltro già agli atti del procedimento, viene allegato anche alla presente integrazione, qualora vi fosse difficoltà a reperirlo.

Anche per il Lotto 3 si è precisato al Quesiti 13 e 14 quanto di seguito ripreso:

"Dal confronto comparato dello stato effettivo dei luoghi con le planimetrie catastali e i grafici progettuali emergono per tutti i manufatti una serie di difformità limitatamente sulla distribuzione interna degli ambienti, tuttavia si presterebbero ad interventi in sanatoria o di completa riduzione in pristino allo status quo ante."

Ancora si rinviengono al Quesiti 13 e 14 della Perizia le seguenti diciture:

"Fermo restando che il parere ultimo sul perseguimento dei percorsi di regolarizzazione in sanatoria o alternativa riduzione in pristino, rientra nelle facoltà degli Uffici Tecnici preposti per competenza (Comune di Giffoni Valle Piana), e nelle volontà degli Acquirenti/Assegnatari degli immobili, a fini puramente estimativi, il sottoscritto Esperto ha temperato prudenti oneri detrattivi nella

formazione dei prezzi base di vendita di tali Lotti 1, 2, 3 e 5 (abbattimento del 20% per contemperare la necessità di pulizia, sanificazione, manutenzione straordinaria per umidità e infiltrazioni del tetto di copertura ed eventuale regolarizzazione sotto il profilo edilizio e per assentire l'attuale distribuzione interna)".

I Decreti di trasferimento predisposti per l'avvallo della Cattedra Giudiziaria riportano, oramai, TESTUALMENTE L'INTERO QUESITO 13 SUGLI ASPETTI EDILIZI per come elaborato dal CTU. Si ricorda che contrariamente ai Rogiti Notarili usuali, il potenziale acquirente gode di un termine temporale che la Legge gli consente per opere tutte le strategie che ritenesse opportune (ripristino, sanatoria, miglioramento energetico, manutenzioni straordinarie, etc.).

Il ruolo esecutivo non è deputato affatto al computo degli oneri di fiscalizzazione che competono a TAR o UTC competenti, e che prefigurano Ordinanze comunali o procedimenti che incanalerebbero il percorso in maniera univoca, non presenti nella fattispecie di questa EI 183/2019, laddove l'Acquirente ha ampie facoltà e strategie di intervento edilizio. Su tale aspetto esistono già agli atti esecutivi pronunciamenti di ruoli paralleli (vedasi ruolo ex Ill.ma G.E. Serrettiello in analoga EI 282/2016).

E' altresì circostanza ampiamente nota che L'ARCHIVIO UTC DEL COMUNE DI GIFFONI VALLE PIANA NON E' INFORMATIZZATO, e risiede a 3 km di distanza dalla sede municipale in deposito nato come provvisorio e poi divenuto definitivo con molteplici carenze documentali, verificabili in numerose EI che hanno interessato il Patrimonio Edilizio Comunale, il cui UTC ha peraltro visto l'avvicinarsi di numerosi supplenti dirigenziali, che non hanno proceduto all'informatizzazione dell'Archivio Tecnico Comunale.

Ciò non dirime alcunché nella presente EI 183/2019, che al pari di altre EI reca frequenti discrasie tra assetto catastale e distribuzione interna stato effettiva dei luoghi.

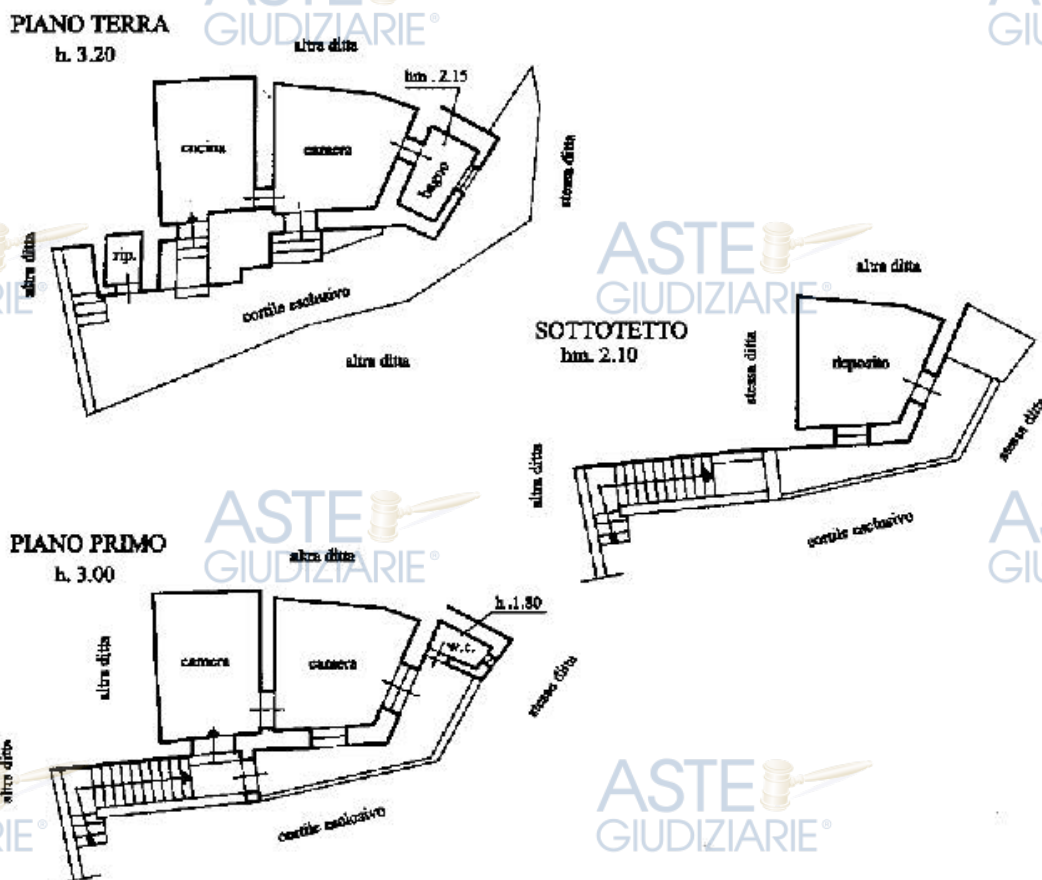


Fig. 4: planimetrie catastali del Lotto TRE (peraltro nel 2002 e coeve con la DIA del 2003) afferente al Foglio 25 Part. 274 Sub. 3 e Part. 275 sub. 5 (graffate), con indicazione anche del terrazzo comune, scala esterna e caratteristiche di confine. Si noti tuttavia la diversa disposizione del wc al piano primo e la diversa destinazione d'uso del livello di sottotetto.

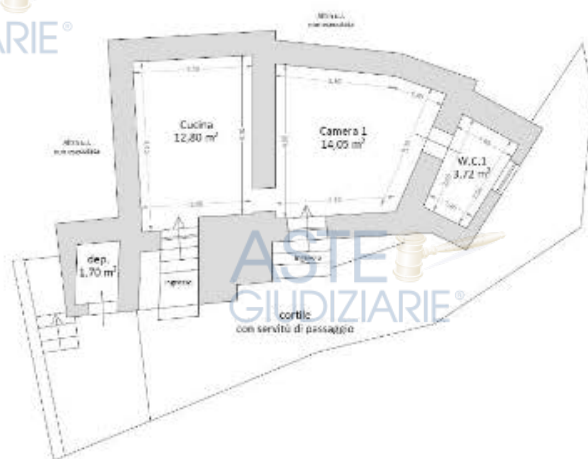
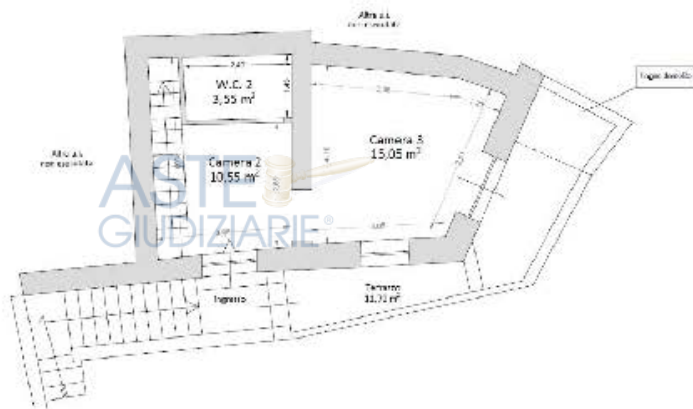
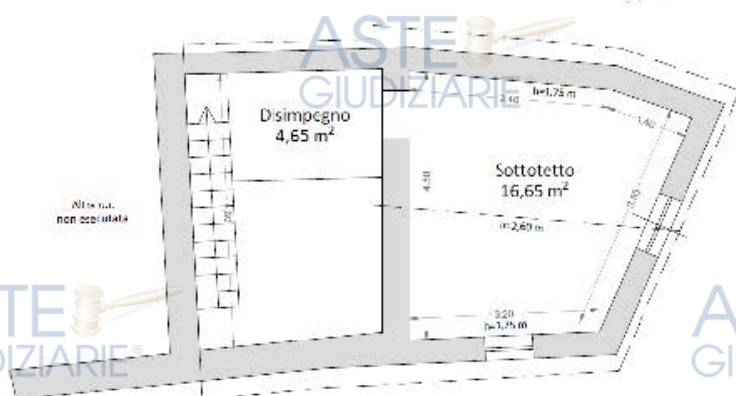
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 5: planimetrie digitalizzate del Lotto TRE afferente al Foglio 25 Part. 274 Sub. 3 e Part. 275 sub. 5 (graffate), con indicazione di quote, superfici e delle destinazioni d'uso degli ambienti.

Si fa notare che ambienti wc (nella fattispecie dei Lotti 2 e 3) entrambi edifici ante 1967 è abbastanza usuale che si rinnovino nel tempo non sempre riallineando le planimetrie catastali.

Non può in nessun caso, il rinnovo di un wc, oppure un ripensamento della zona giorno, costituire motivi ostativi all'alienazione dei Lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Seguono chiarimenti su Lotto 4: →

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Chiarimenti su Lotto 4

Ripresa la configurazione del **Lotto 4** come predisposta in Perizia ed allegati, si intende precisare anzitutto che il toponimo Valle del Cerasuolo è chiaramente deducibile da fonti Google Maps, mentre il toponimo San Totaro viene indicato in mappe wégis. Entrambi i toponimi indicano lo stesso ambito territoriale.

Inoltre, all'esito di controllo tramite foto aeree con drone, come si illustrerà nel prosieguo, i manufatti visibili dall'alto insistono su altre particelle estranee al Lotti 4 e 6. Il lotto 4, invece, contiene all'interno taluni ammassi rocciosi o di pietrame dismesso che potrebbero presupporre preesistenze di manufatti oramai totalmente diruti.

Si ripete, quindi la configurazione del Lotto 4:

Lotto 4 (E.I. 183/2019): Terreni in ambito collinare raggiungibili attraverso la Strada Provinciale S.P.25c (lato sud-ovest dell'asse stradale) in Località San Totaro (come da mappe wégis) o Valle del Cerasuolo (come da indicazione su Google Maps) del Comune di Giffoni Valle Piana, con preesistenze totalmente dirute insistenti su talune porzioni di suolo. I terreni sono tenuti parte a boschi cedui, parte a pascoli e parte a castagneti da frutto, per un'estensione complessiva di 4.404 mq, quota di proprietà 1/1.

DATI CATASTALI LOTTO 4:

- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 24, di are 02 ca 08;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 25, di are 03 ca 28;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 52, di are 20 ca 56;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 63, di are 01 ca 47;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 503 (ex part.53 identificativo ancora in geoportale), di are 03 ca 63;
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, particella 504 (ex part.ile 415 e Part. 56), di are 13 ca 02.

Tutti i mappali ricadono nello stesso ambito territoriale di zona agricola omogenea tipo "E", compresa part 52, non indicata per mero refuso dell'Utc nella Certificazione Urbanistica ma assoggettate nella stessa zona omogenea delle stesse particelle limitrofe come da riscontri da tavole di zonizzazione che perimetrano esclusivamente i centri urbani.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 4: 12.000,00 € (pignorato per l'intero)

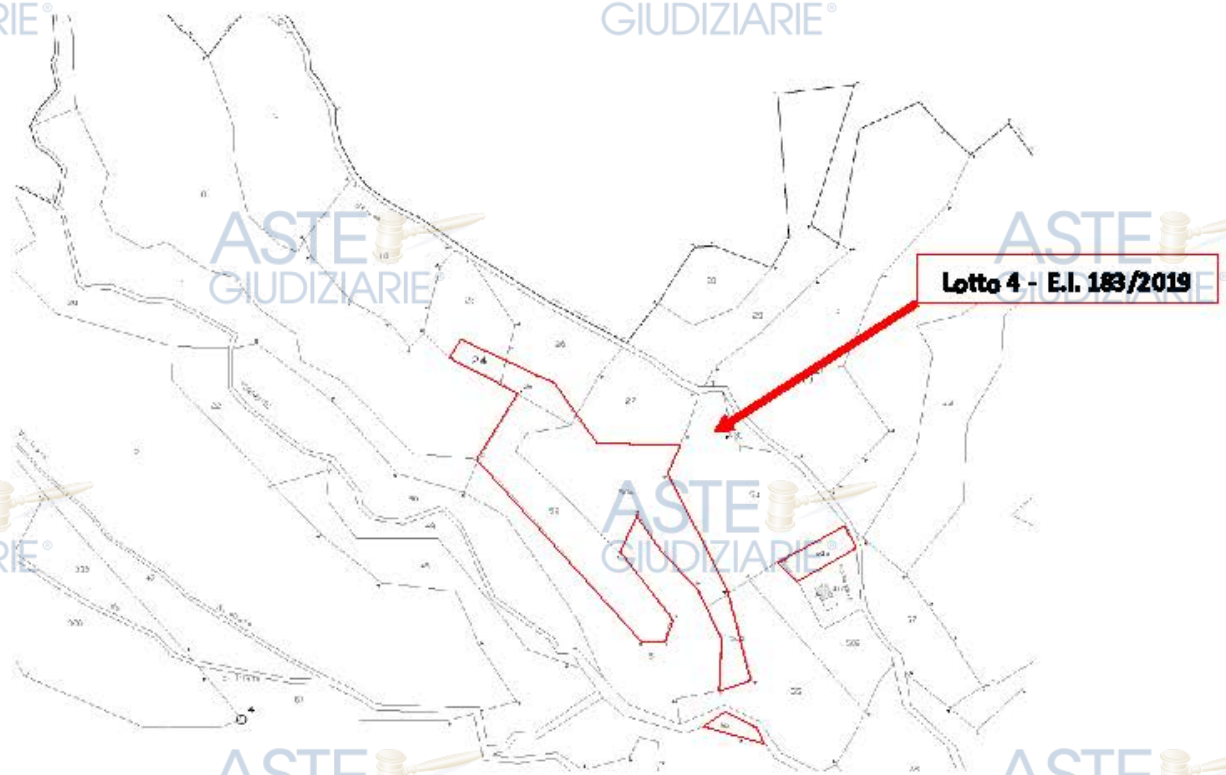
NOTE CTU su Lotto 4:

Sulle Particelle afferenti al Lotto 4 insisteva antico diritto del Concedente in favore dell'ex Comune di San Cipriano Picentino, in quanto il Sig. [REDACTED] causa del Debitore compariva come semplice livellario e non già come pieno proprietario. Tenendo tuttavia conto dell'avvenuto passaggio di proprietà nel lontano 2003 e dunque in arco temporale oramai quasi ultraventennale, e considerata soprattutto l'obsolescenza del vincolo di livello ed il cambio di competenza territoriale dell'Amministrazione comunale, resterà facoltà (ma non obbligo) dello stesso Acquirente finale eventualmente intercedere, se lo ritenesse opportuno, presso l'Amministrazione Comunale di San Cipriano Picentino, per ottenere agevolmente la formale cancellazione del vincolo.

Resterà inoltre facoltà del Creditore procedente eventualmente rettificare in estensione il Pignoramento anche sulla Part. 55, non pignorata ma ugualmente di esclusiva proprietà debitoria, onde conferire maggiore contiguità all'insieme particellare, evitando lievi difficoltà di slacciamento ed interclusione di porzioni del Lotto 4.



Fig. 6-7: ortofoto di inquadramento di dettaglio e stralcio catastale , con individuazione dei terreni di ricaduta del Lotto 4 oggetto della presente E.I. 183/2019, sito nella località San Totaro o Valle del Cerasuolo del comune di Giffoni Valle Piana e posto a sud-ovest dell'arteria stradale. I cespiti sono maggiormente prossimi alla linea d'impluvio di fondovalle ed i terrazzamenti del suolo consentono anche l'uso agricolo e non solo boschivo dei fondi, tuttavia non perfettamente contigui tra di loro.



CONFINI LOTTO QUATTRO

Il **LOTTO QUATTRO** foglio 13, particelle 24, 25, 52, 63, 503, 504 è nel suo complesso delimitato e confinante:

- a nord, in assenza di recinzione, con terreni agricoli non esegutati rispondenti alle **part.lle 23, 26, 27 e 54 sempre foglio 13**;
- a sud, in assenza di recinzione, con ulteriori terreni agricoli non esegutati rispondenti alle **part.lle 8, 51, 505 e 502 sempre foglio 13**;
- a ovest, in assenza di recinzione, con ulteriori terreni agricoli non esegutati rispondenti alle **part.lle 8 e 23 sempre foglio 13**;
- a est, in presenza di recinzione, con corte di fabbricato **part 416** non esegutato **sempre foglio 13**.

I confini del Lotto Quattro, quand'anche in assenza di recinzione, risultano ricostruibili con operazioni strumentali sulla base dei punti fiduciali 3, 4 e 21 esistenti nell'ambito territoriale.



Fig. 8: foto aerea Lotto 4 oggetto della presente E.I. 183/2019, laddove è chiaramente visibile sia la strada comunale sul margine di penetrazione dell'ambito territoriale sia l'alveo torrentizio sul margine sud.



Fig. 9-10: Manufatti, censito e non censito, interni alle particelle 31 e 416 non eseguite:
Il Lotto 4 contiene, invece, al suo interno diverse tipologie di colture e anche ammassi rocciosi e di
pietrame indice di preesistenze totalmente dirute.





Fig. 11-12: ulteriori riprese aeree del Lotto 4 da diverse angolazioni, in cui sono indicati gli ammassi rocciosi e di pietrame indice di preesistenze totalmente dirute.



Seguono chiarimenti su Lotto 5: =>

Chiarimenti su Lotto 5

Ripresa la configurazione del Lotto 5 come predisposta in Perizia ed allegati:

Lotto 5 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Comproprietario non esecutato [REDACTED]):
Appartamento ad uso uffici ubicato in **Piazza Fratelli Lumière** del Comune di **Giffoni Valle Piana (SA)**.

L'appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di Piazza Fratelli Lumière, si compone di una sala di attesa, tre uffici ed un servizio igienico per una **superficie utile complessiva di circa 65,31 mq, quota di proprietà 1/2**.

DATI CATASTALI LOTTO 5:

- **Appartamento sito in Piazza Fratelli Lumière del comune di Giffoni Valle Piana, riportato in NCEU al Foglio 47 Part. 1772 Sub. 54, Cat. A/10 (uffici e studi privati), Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, Sup. Catast. Tot. 74 mq, Rendita Catastale 1.057,45 €.**

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 5: 88.500,00 €
Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 5: 44.250,00 €

Si riportano di seguito, inizialmente, le planimetrie catastale e digitalizzate stato luoghi del Lotto 5.

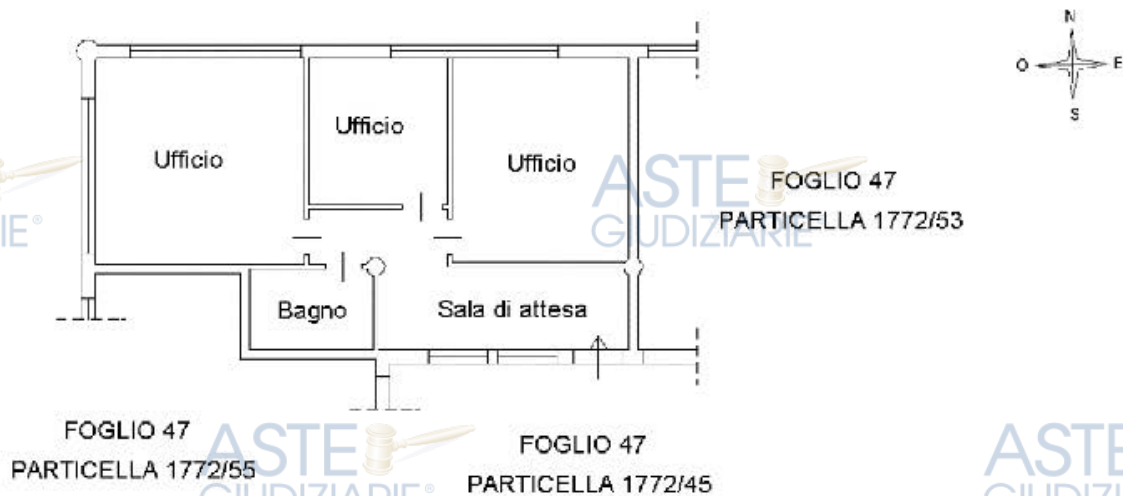


Fig. 13: planimetria catastale dell'appartamento uso studio foglio 47 part. 1772 sub. 54.

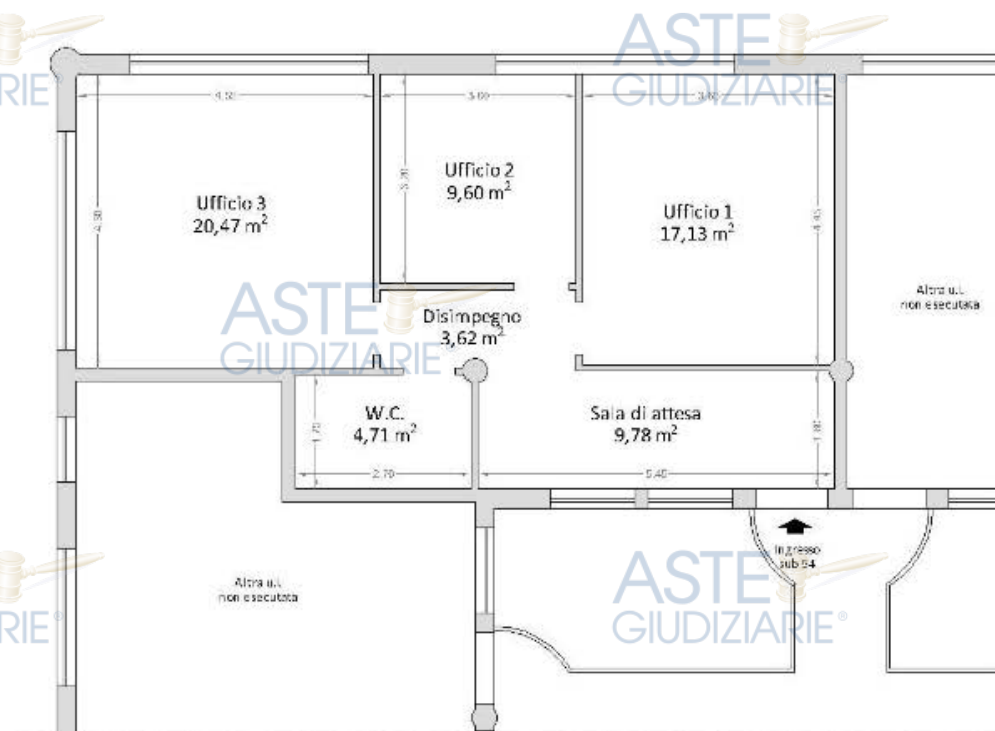


Fig. 14: planimetria digitalizzata dell'appartamento uso studio foglio 47 part. 1772 sub. 54, con indicazione di quote, superfici e delle effettive destinazioni d'uso degli ambienti.

Il sottoscritto CTU ha già chiarito in Perizia la sostanziale conformità tra Planimetria catastale e planimetria digitalizzata stato luoghi, tant'è che nel Quesito 14 il CTU non ha affatto parlato di DOFCA catastale per eventuali problematiche di riallineamento, che non si pongono sotto il profilo catastale per il Lotto CINQUE.

Concentrandoci per un attimo sul fatto che l'oggetto di configurazione Lotto 5 è il subalterno catastale 54, la cui planimetria catastale risale all'ottobre 2008, si fa presente che l'iter edilizio che si espone di seguito ha origine da previsione progettuale di **POLO DI AGGREGAZIONE SOCIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE** concepita in periodo antecedente all'assetto catastale e, dunque, senza preliminare configurazione dei subalterni.

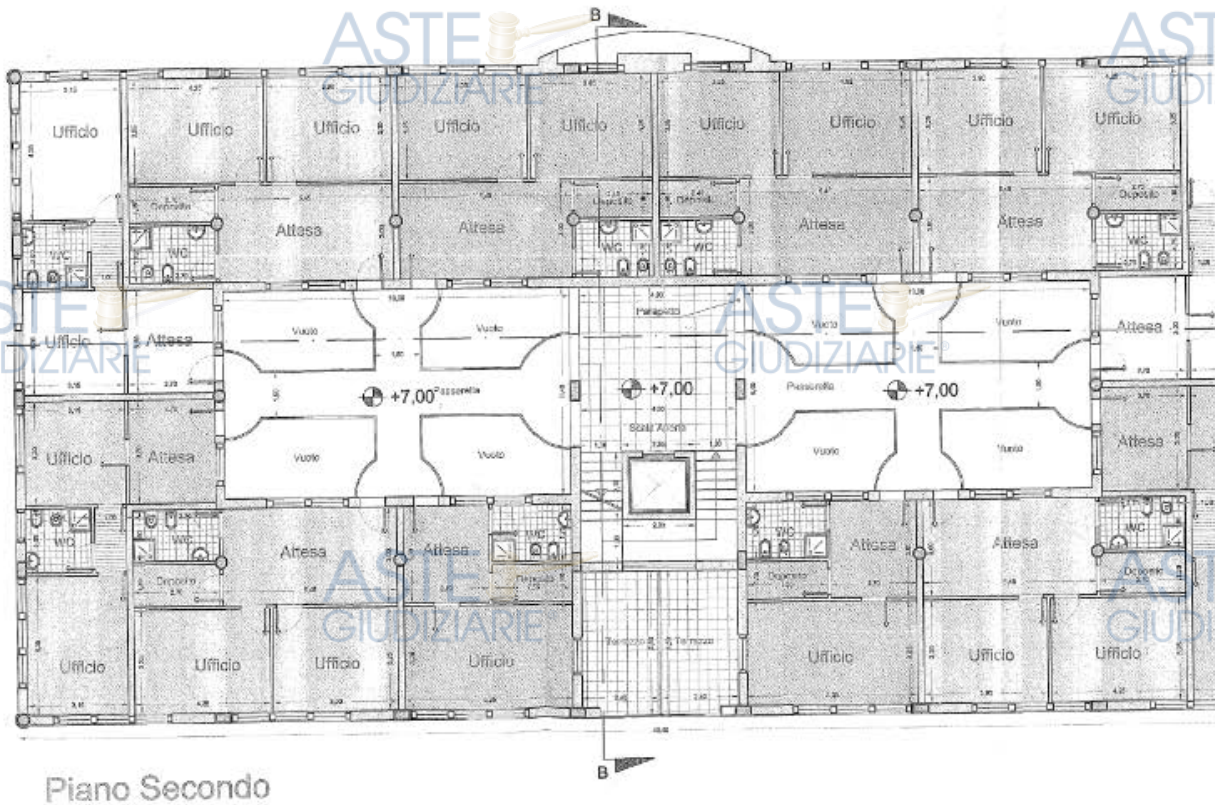
Detti aspetti edilizi vengono di seguito riepilogati.

In merito agli **aspetti Edilizi** inerenti il fabbricato di ricaduta del **Lotto 5 ubicato in piazza F.lli Lumière Giffoni centro**, si osserva che detto fabbricato fu oggetto di due Permessi di Costruire (PDC originario del 2005 e Varianti del 2006 e del 2007), i cui dettagli vengono qui di seguito riportati:

- ✓ **All. ti 7d₁)** Permesso di costruire n. 7 del 13/02/2007 (variante in sanatoria PDC originario n. 57/2005) inerente la realizzazione dei box interrati pertinenziali del fabbricato di ubicazione del Lotto 5 in loc. Poggio piazza F.lli Lumière;
- ✓ **All. ti 7d₂)** Permesso di costruire n. 9 del 21/02/2007 inerente la realizzazione del Polo di Aggregazione Sociale, Commerciale e Direzionale del fabbricato di ubicazione del Lotto 5 in loc. Poggio piazza F.lli Lumière;
- ✓ **All. ti 7d₃)** Grafici inerenti l'integrazione al Permesso di costruire Convenzionato approvato con parere favorevole della commissione edilizia del 26/04/2006 con particolare della

planimetria del piano secondo ove è ubicato il Lotto 5 oggetto della presente EI (estratto dalla tavola T8 (n scala 1:100)).

Si riporta di seguito l'intero piano secondo entro cui ricade il sub 54 attualmente eseguito come Lotto 5 (fig. 15):



Piano Secondo

Si fa notare che TALE STATO DI PROGETTO NON E' SUPPORTATE DA ASSETTO CATASTALE ANTECEDENTE in quanto la planimetria catastale risale all'Ottobre 2008.

Di qui il motivo per cui, al Quesito 14, il CTU parla ed applica esclusivamente detrazione per CILA di riallineamento anche dell'assetto edilizio a quello catastale e di effettivo stato luoghi, proprio per colmare il vulnus derivante da mancata PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE STATO FINALE con anche associati i riferimenti catastali degli immobili configurati.

Al Quesito 14 si riporta testualmente:

"considerando circa 4.000 € di detrazioni legate alla necessità di pulizia e sanificazione susseguente allo sgombero nonché legate all'eventuale istruzione di CILA in sanatoria per assentire l'attuale distribuzione interna".

Questo il completo e doveroso chiarimento sulle perplessità che potevano insorgere sul Lotto 5, oggetto scrupoloso triplice confronto stato luoghi, catastale ed edilizio.

Seguono chiarimenti su Lotto 6: =>

Chiarimenti su Lotto 6

Ripresa la configurazione del **Lotto 6** come predisposta in Perizia ed allegati, si intende precisare anzitutto che il toponimo Valle del Cerasuolo è chiaramente deducibile da fonti Google Maps, mentre il toponimo San Totaro viene indicato in mappe webgis. Entrambi i toponimi indicano, in ogni caso, lo stesso ambito territoriale.

Si ripete, quindi la configurazione del Lotto 6:

Lotto 6 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore [REDACTED])

Terreni in ambito collinare raggiungibili attraverso la **Strada Provinciale S.P.25c** (lato nord-est dell'asse stradale) in Località **San Totaro** del **Comune di Giffoni Valle Piana**, tenuti in gran parte a castagneti da frutto, per un'estensione complessiva di **65.342 mq**, quota di proprietà **1/2**.

DATI CATASTALI LOTTO 6:

- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, part. 28, are 09 ca 02;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 13, part. 29, are 30 ca 50;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 102, are 23 ca 10;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 103, are 18 ca 50;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 104, are 30 ca 76;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 126, ettari 01 are 82 ca 61;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 127, are 77 ca 17;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, particella 128, ettari 02 are 01 ca 07;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 129, are 22 ca 70;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 130, are 08 ca 51;**
- **Terreno al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 131, are 05 ca 89;**
- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 7, part. 132, are 43 ca 59.**

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 6: 88.200,00 €
Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 6: 44.100,00 €

NOTE CTU su Lotto 6: Sulle particelle del Lotto 6 insiste Vincolo Ipotecario del 2001 iscritto a Favore di Creditore terzo diverso dal Procedente (Banca nazionale del Lavoro, peraltro intervenuta nella presente E.I.183/2019). Detto vincolo ipotecario colpisce entrambe le quote di comproprietà. Nell'eventualità di separazione in natura ed assegnazione del lotto 6 al Debitore, in ogni caso le rivalse creditorie rimarrebbero impregiudicate.

Inoltre, sulle particelle del Lotto 6 insiste Vincolo permanente di indivisibilità apposto dalla Comunità Montana del Picentini con trascrizione del 2001 ed anche per questo motivo il sottoscritto CTU le ha configurate nell'unico Lotto 6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

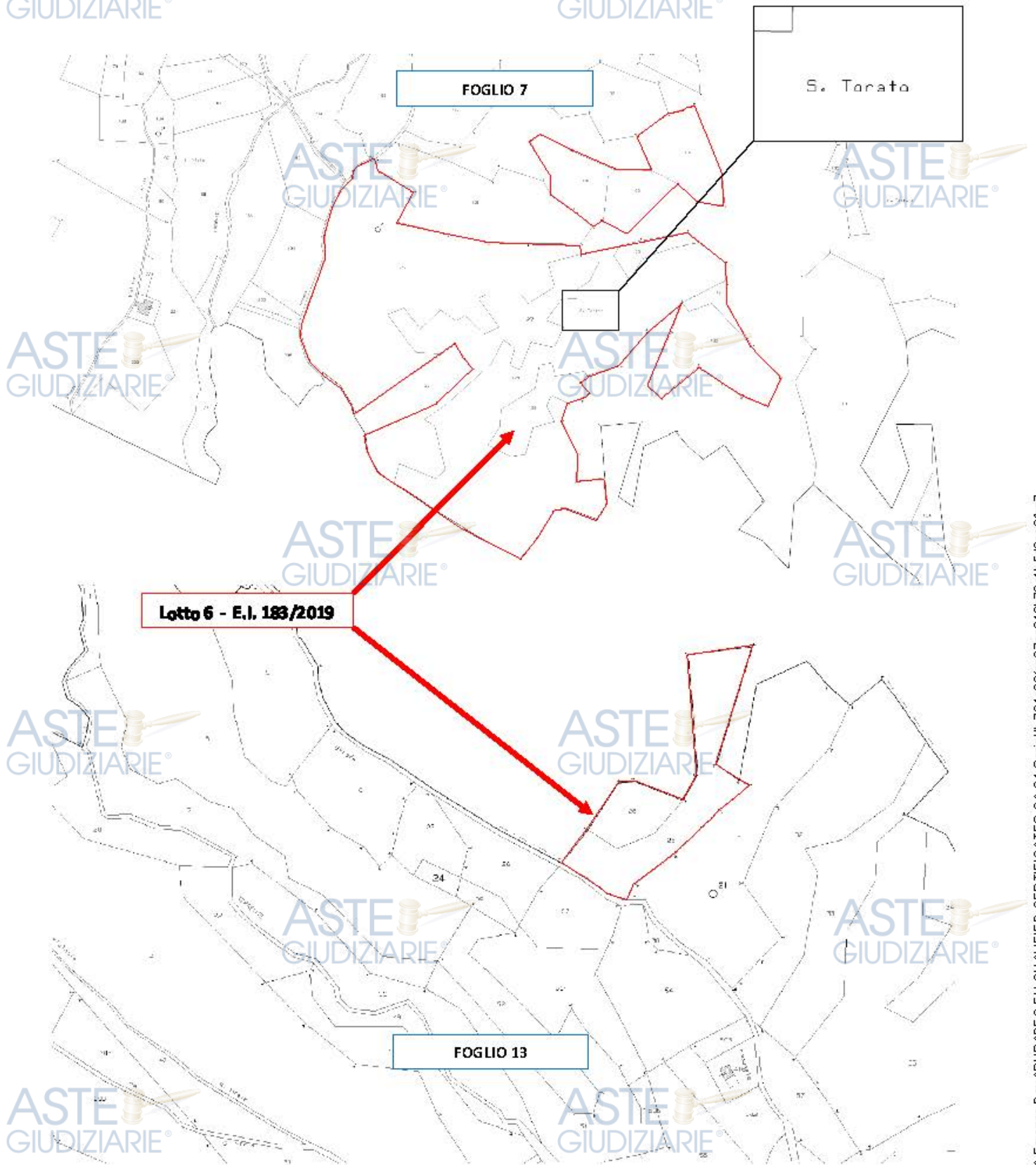


Fig. 16-17: corografia particellare intero Lotto 6, ricadente parte in foglio 13 e parte in foglio 7, con toponimo catastale San Totaro (nonostante il refuso a sillabe invertite).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 18-19: ortofoto (fonte Google Maps) laddove lo stesso ambito territoriale di ricaduto Lotto 6, viene indicato come Valle del Cerasuolo, che dunque coincide con località San Totaro su mappe catastali.



Lotto 6 - E.I. 183/2019



Fig. 20-21: foto aeree, riprese con drone, laddove è visibile la strada comunale di penetrazione dell'ambito territoriale che costeggia sul margine sud-ovest il Lotto 6.

Lotto 6 - E.I. 183/2019





Fig. 22-23: ulteriori riprese con drone del versante collinare con prevalenza di boschi cedui e di castagneti che caratterizza il Lotto 6.



CONFINI LOTTO SEI

Il LOTTO SEI foglio 13, particelle 28 e 29, e foglio 7 particelle 102, 103, 104, 126, 127, 128, 129, 130, 131 e 132 è nel suo complesso delimitato e confinante:

- a sud-est, in presenza di recinzione, con **terreno agricolo non esecutato** rispondente alle **part. 31 in foglio 13, con entrostante manufatto non censito all'urbano, in corrispondenza del punto fiduciario 21;**
- a sud-ovest, tramite cordolo in c.a. di delimitazione, con **strada comunale pubblica** di penetrazione nell'intero ambito territoriale;
- a nord-ovest, in assenza di recinzione e tramite prosecuzione della strada comunale, con **ulteriori terreni agricoli non esecutati** rispondenti alle **part. 101, 124, 233, 234, 235, 93, 177, 94 e 83, tutte in foglio 7;**
- a nord-est, in assenza di recinzione, con **terreno agricolo non esecutato** rispondente alla **part. 50 in foglio 7, che abbraccia un vasto ambito territoriale comprendente anche limitrofa località La Testola.**

I confini del Lotto Sei, risultano individuabili tramite recinzione e strada comunale sui versanti a sud, mentre sui margini più a nord risultano ricostruibili con operazioni strumentali sulla base dei punti fiduciali, 3 e 21 in foglio 13 e 2 e 4 in foglio 7, presenti nell'ambito territoriale.

Seguono chiarimenti su Lotto 7: =>

Chiarimenti su Lotto 7

Ripresa la configurazione del Lotto 7 come predisposta in Perizia ed allegati:

Lotto 7 (E.I. 183/2019) (da assegnare al Debitore [REDACTED]):

Terreno a bosco/pascolo in ambito montano raggiungibili attraverso la **Strada Provinciale S.P.25c** (lato nord-est dell'asse stradale) in **Località Campanariello** del **Comune di Giffoni Valle Piana**, di difficile accessibilità, esclusivamente attraverso sentieri pedonali, per un'estensione complessiva di **856 mq**, quota di proprietà **1/2**.

DATI CATASTALI LOTTO 7:

- **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 6, particella 61, di are 08 ca 56.**

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 7: 300,00 €
Valore QUOTA Pignorata (1/2) LOTTO 7: 150,00 €

Se ne precisano di seguito i confini:

Il **LOTTO SETTE** foglio 6, particella 61 è nel suo complesso delimitato e confinante:

- a nord, ad ovest e a sud, su tre punti cardinali, in assenza di recinzione, con terreno agricolo non esecutato rispondente alla **part.lla 6** sempre foglio 6, che abbraccia un vasto ambito territoriale in località **Campaniello**;
- a est, in assenza di recinzione, con ulteriore terreno agricolo non esecutato rispondente alla **part.lla 62** sempre foglio 6.

I confini del Lotto Sette, quando anche in assenza di recinzione, risultano ricostruibili con operazioni strumentali sulla base dei punti fiduciali 3, 4 e 5 esistenti nello stesso ambito territoriale (foglio 6) di località **Campaniello**.

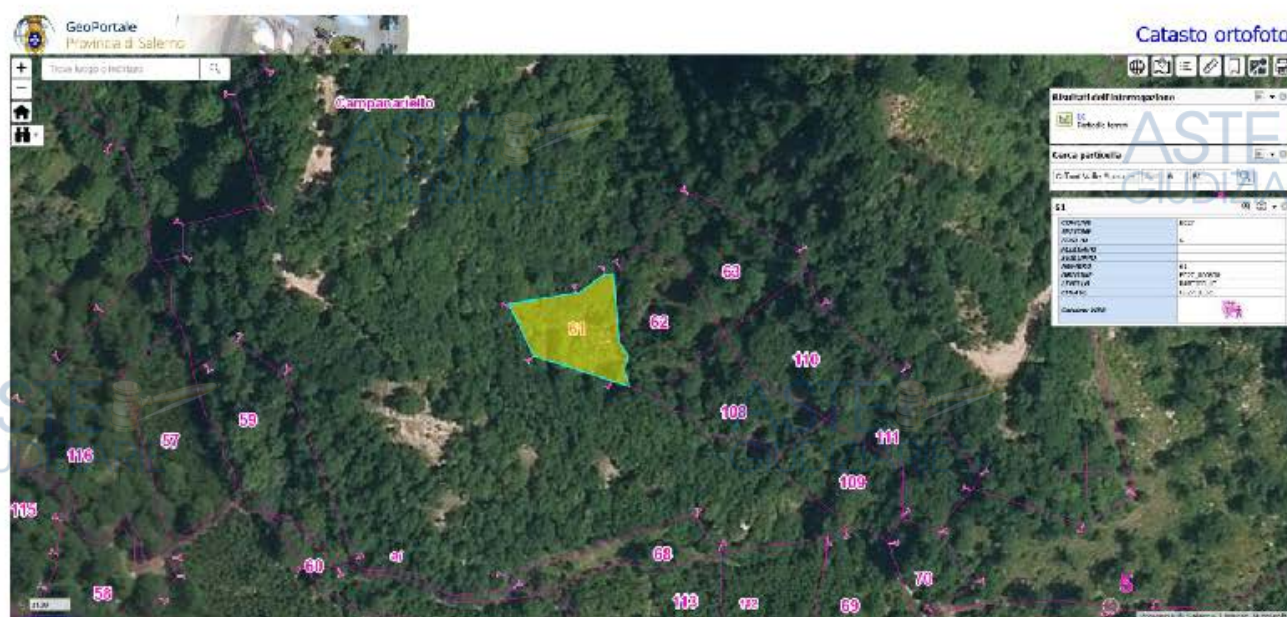


Fig. 24: sovrapposizione catasto/ortofoto con indicazione Lotto 7 part 61.

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, si fornisce la presente indicazione come da disposizione dell'Ill.ma G.E. dott.ssa Faracchio.

Con Osservanza

Salerno, 05 MAGGIO 2025

Segue in Appendice, Elenco Allegati: →

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO in E.I. 183/2019

- **Allegato 1.- Disposizione circa integrazione dell'elaborato peritale, autorizzata dall'Ill.ma G.E. in data 11/03/2025.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

ARCH. MIRRA DONATO

VIA PIANTITO N° 20 - 84022 CAMPAGNA(SA)

CELL 320/7847055 TEL. 0828/080741

P.E.C.: arch.mirra@pec.it