



**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**III Sezione Civile**

**Liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L. 3/12**  
**RVG n. 5/2021**

Giudice Delegato dott.ssa Enza Faracchio  
Liquidatore dott. Andrea Carratù

\*\*\*

**INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

Illustrissimo Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Andrea Carratù, liquidatore della procedura in epigrafe,

Premesso

- che in data 09/02/2024 la S.V. Ill.ma ha approvato precedente integrazione al programma di liquidazione;
- che in detta integrazione esponeva che a seguito dell'**ordinanza 02/2024/SUE/AB del 25/01/2024** emessa dal Comune di Pontecagnano Faiano e notificata anche alla parte sovraindebitata, avente ad oggetto **la demolizione e il ripristino di opere edilizie prive di idoneo titolo insistenti sull'opificio industriale sito in Pontecagnano Faiano, identificato al Fig. 7, Part. 885, Sub. 15**, lo scrivente, preso atto dell'impossibilità di procedere alla vendita del bene in tale stato, ha provveduto a **dare integrale esecuzione all'ordinanza**, affidando l'intervento alla ditta CRM Edilizia De Rosa SRL.

Contestualmente, è stata completata **la revisione peritale di entrambi gli immobili** oggetto della procedura, a cura dell'ing. Laudonio.

In particolare:

- con riferimento all'opificio industriale (Fig. 7, Part. 885, Sub. 15), la revisione è stata finalizzata alla determinazione dei nuovi valori del bene a seguito dell'avvenuto abbattimento delle porzioni non conformi;



- **relativamente all'immobile ad uso abitativo (Fig. 7, Part. 885, Sub. 12)**, l'ing. Laudonio ha ritenuto necessario effettuare **un nuovo e articolato accesso agli atti amministrativi**, svolto in due distinti momenti presso gli uffici del Comune di Pontecagnano Faiano.

All'esito di tali verifiche, **esclusivamente riferite all'immobile abitativo di cui al Fig. 7, Part. 885, Sub. 12**, l'ing. Laudonio ha accertato e dichiarato in perizia quanto segue:

*“L'immobile appare totalmente abusivo e non sanabile in considerazione del regime urbanistico vigente, in quanto non è stato mai abilitato da alcun titolo edilizio. Nello specifico, il liquidatore ha eseguito regolare accesso agli atti in due distinti momenti e, dall'analisi dei titoli edilizi rilasciati in copia dal Comune di Pontecagnano Faiano, risulta che la copertura dell'ultimo piano a sottotetto non è stata mai abilitata, nonostante nel 2009 sia stato rilasciato un Permesso di Costruire per il recupero abitativo del sottotetto. La giurisprudenza dominante del Consiglio di Stato è unanime nel qualificare un immobile come abusivo anche se rappresentato graficamente in altri titoli edilizi, ma privo di una richiesta esplicita di abilitazione; in tal caso l'opera si intende abusiva. In sintesi, la Giustizia Amministrativa non riconosce alcuna sanatoria implicita dell'immobile”*  
(Cfr. **Consiglio di Stato** sent. nn. 7059/2019, 356/2019, 1382/2025 e 5430/2024).

**Tanto premesso e considerato**, lo scrivente liquidatore

#### CHIEDE

alla S.V. Ill.ma di voler **autorizzare l'esecuzione degli atti conformi** a quanto sopra esposto e, in particolare, **la diffusione del bando allegato relativo alla vendita degli immobili ivi indicati**, da effettuarsi mediante **procedura competitiva** con invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto, contenente la previsione:

1. **di due Lotti complessivi**, corrispondenti a **tutti i beni oggetto della presente procedura**;
2. la vendita mediante procedura competitiva senza incanto con unico rilancio ed in modalità telematica asincrona;
3. la facoltà della procedura di scelta del Notaio;
4. modalità competitive e in particolare l'aggiudicazione provvisoria con possibilità di offerta migliorativa da far pervenire entro 7 giorni (in tal caso sarà prevista una seconda gara da tenere con le stesse modalità della precedente). Una gara residuale in caso di mancato versamento del saldo prezzo di aggiudica definitivo (con le stesse modalità della gara migliorativa).

ASTE GIUDIZIARIE®  
Con osservanza

Salerno 03.04.2025

ASTE GIUDIZIARIE®

Il liquidatore  
Dott. Andrea Carratù

Si allega:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- bozza del bando di vendita predisposto;
- perizia dell'ing. Laudonio.

ASTE GIUDIZIARIE®

