

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE  
IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE***

*Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.260/2022*  
*Leviticus SPV S.r.l c/(omissis)*  
*G.E.: Dott.ssa Enza FARACCHIO*

*La presente relazione si compone di n. 7 pagg.*  
*+ allegati dal n. 25 al n. 29*

**ARCH. ALESSANDRA D'ANIELLO**  
VIA A. GUGLIELMINI N. 5/B SALERNO  
C.A.P. 84125 TEL. 089.223907/347 1401472

**SALERNO, 16 DICEMBRE 2024**



## 1. Premessa.

La sottoscritta arch. Alessandra D'Aniello (con studio in Salerno alla via Guglielmini n.5/b, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n.1579), nominata in data 16.01.2023 dal Giudice dott.ssa Enza FARACCHIO Esperto nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla Leviticus SPV srl contro (omissis) iscritta presso il Tribunale di Salerno - Terza Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari - R.G.E.n.260/2022, rassegna la presente risposta alle note formulate dall'avv. Fernando Coiro, difensore del creditore intervenuto Condominio La Torre 76, non trasmesse alla scrivente ma depositate sul portale in data 19.11.2024.

**Osservazione n. 1** – *“emergono evidenti sproporzioni nella valutazione degli immobili oggetto di perizia (box auto con valore di € 21.000,00 con una rendita di €400,00 al mq a fronte di appartamenti con valore per € 40.000,00 oltre il valore di mercato”*.

Si precisa che nessun box auto ha un valore pari a 21.000,00 € in quanto il valore massimo stimato è quello del box auto sub 53, pari a 18,100,00 €; il box, però, ha una superficie utile di 30,11 mq e una lunghezza di 9,63 m, tale da permettere la sosta di 2 automobili. Inoltre, nessun appartamento è stato stimato con valori superiori a quelli di mercato; a dimostrazione di ciò, un atto di compravendita di un appartamento dello stesso complesso immobiliare riporta un importo ben più alto rispetto a quello stimato dalla scrivente per immobili aventi una superficie simile.

**Osservazione n. 2** – *“non si evince neanche la prova degli accessi agli atti del Comune di Campagna con evidenti riflessi sull'esistenza di abusi edilizi”*.

Il perito ha effettuato ben tre accessi agli atti al Comune di Campagna: 1° accesso prot. n. 10124 del 28.04.2023; 2° accesso prot. 17136 del 24.06.2024; 3° accesso prot. 26658 del 18.10.2024 (*cf. Allegati 26 e 27 alle presenti controdeduzioni e allegato 6a alla relazione peritale*) nonché numerosi contatti per le vie brevi.

**Osservazione n. 3** – *“Non si capisce come mai le evidenziate difformità comuni non siano state sottolineate dai periti delle banche rilevato che al fabbricato vi era un mutuo ipotecario e che, successivamente alcuni immobili sono stati venduti con la concessione di mutui ipotecari”*.



Le difformità descritte nella perizia sono state individuate dal confronto tra i grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali; tutti i grafici sono allegati alla perizia depositata e a disposizione di tutti quanti formulino eccezioni puntuali e pertinenti e non generiche. Il perito non si esprime sull'operato dei colleghi operanti in altro settore.

**Osservazione n. 4** – *“Non si può sottacere che la valutazione degli immobili deve attenersi ai parametri dell'edilizia popolare e non residenziale atteso che scopo della cooperativa La Torre era costruire alloggi popolari da consegnarli ai soci”.*

La (omissis) è una società cooperativa il cui codice Ateco è quello relativo alla “costruzione di fabbricati residenziali e non residenziali”. Pertanto, non gode di finanziamenti pubblici, ma solo delle agevolazioni di carattere generale proprie a tutte le cooperative che provvedono direttamente all'acquisto del terreno e alla successiva realizzazione del programma edilizio attraverso il finanziamento dei propri soci e l'ottenimento di mutui ordinari. Si precisa, inoltre, che tutti gli immobili aventi destinazione residenziale sono accatastati con categoria A2 – Abitazione di tipo Civile. Solo nel 1° accatastamento prot. n. 82691 del 20.03.2014, gli immobili venivano accatastati con categoria A3 – Abitazione di Tipo Economico, e i box auto riportati sulla stessa planimetria degli appartamenti (l'obbligo di accatastamento delle pertinenze con un proprio subalterno e una planimetria indipendente da quella principale è del 2016).

**Osservazione n. 5** – *“Ma ancora, in relazione è dato leggere di valori estranei al Comune di Campagna ma riferiti al comune di Altavilla Silentina”.*

Solo a pag 11 della Relazione, al § 3 – “Quesito n. 4 – Identificazione e descrizione del complesso immobiliare”, sottoparagrafo 3.1 – “Estremi catastali”, 2° rigo, il complesso immobiliare è erroneamente descritto come “sito nel Comune di Altavilla Silentina” invece di “sito nel Comune di Campagna”. Trattasi di mero errore materiale che non inficia quanto riferito nella relazione.

**Osservazione n. 6** – *“è dato leggere “Notaio Andreina Blasi” in luogo di Avvocato Blasi che ha rilevato correttamente l'esistenza del fabbricato sito nel comune di Campagna (Sa) vedi SCIA (VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE NR.40/09 del 23-09-2010 prot.20856 e successive)”.*

Nei §§ 4-5-6-7 e 8, in tutti i sottoparagrafi intitolati “Estremi catastali” relativi ai 57 immobili, è riportato il riferimento alla relazione notarile erroneamente indicata



a firma del Notaio Andreina Blasi invece del nominativo corretto Notaio Dott. Elio Bergamo. Trattasi di mero errore materiale che non inficia quanto riferito nella relazione.

Non si comprende nel contesto della riportata osservazione il riferimento alla SCIA.

**Osservazione n. 7** – *“preme rilevare che gli immobili ricadono in zona periferica della bassa frazione Quadrivio del Comune di Campagna, e non di certo in zona con accesso ai servizi pubblici e commerciali; con una valutazione che dovrebbe essere ridimensionata.*

Non si riscontra quanto eccepito nella perizia estimativa se a pag. 285 della stessa si legge che: *“nella stima dei coefficienti si è tenuto già presente che la zona è quasi esclusivamente residenziale, con pochi negozi di vicinato e solo negozi di taglio medio e medio grande quali rivendite di materiali edili, arredamento, elettrodomestici, ecc.; priva di scuole nelle vicinanze (la scuola elementare è a circa 1,2 km) e pochi negozi di prima necessità”.*

**Osservazione n. 8** – *“alcune unità immobiliari riportate in perizia hanno planimetrie completamente difformi dallo stato di fatto che non sono state rilevate (ad esempio il sub 29 SCALA C presente un cancello all'interno della terrazza; il sub 3 è privo di una stanza come da progetto iniziale e non solo variazioni da riportare al catasto”.*

Le planimetrie allegate alla perizia corrispondono allo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali: in particolare, l'area esterna annessa all'appartamento identificato dal sub 29 ha una superficie inferiore rispetto ai grafici approvati proprio per la presenza del binario di scorrimento del cancello di accesso ad altra proprietà, come ampiamente descritto nella relazione peritale. Inoltre, l'appartamento identificato dal sub 3 ha nello stato di fatto un numero di stanze corrispondenti a quanto riportato nell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato.

**Osservazione n. 9** – *“Come partecipare ad un'asta con immobili con difformità da sanare al comune senza dare modo di poter accedere ad un mutuo ipotecario se non prima di aver sanato tutto senza sottacere la morosità generata nei confronti del condominio e dei diversi fornitori”.*

In merito alle morosità nei confronti del condominio e dei diversi fornitori, la scrivente non ha fatto riferimenti nella perizia, essendo la situazione in continuo



divenire e gestita dal custode avv. Laura Cavallo. Ad ogni modo la situazione debitoria viene espressa nella relazione dell'Amministratore del Condominio datata 02.12.2024 acquisita dal custode e che la scrivente allega in uno al dettaglio di crediti e debiti del Condominio ad integrazione della perizia.

Si precisa, altresì, che, in data 04.10.2024, il G.E. dott.ssa Enza FARACCHIO ha autorizzato lo SFRATTO PER MOROSITA' dei seguenti immobili:

- appartamento posto nel corpo A, piano 1°, Foglio 77, p.lla 1055, sub 3 e box auto sub 43 e sub 46;
- box auto individuato al Foglio 77, p.lla 1055, sub 52;
- appartamento posto nel corpo C, piano 2° e Sottotetto, Foglio 77, p.lla 1055, sub 75 (ex sub 33) e box auto sub 61.

**Osservazione n. 10** - *“si contesta la relazione relativa ai sottotetti descritti come non conformi quando i duplex sono stati venduti, con mutuo ipotecario prima della sottoscrizione del mutuo e delle perizie è stata fatta correttamente variazione catastale da uso (lavanderia a uso abitativo) come da planimetria e progetto iniziale con varie variazioni di Scia fatte dall'Ingegnere Balestrieri cosa verificabile in sede di accesso agli atti Comunali”*

I sottotetti sono strutturalmente conformi e possono essere venduti con il solo ripristino della destinazione d'uso “deposito, stenditoio, locale tecnologico”, destinazione che compare anche nelle planimetrie catastali. In merito ad un eventuale recupero abitativo degli stessi, nonostante i tre accessi agli atti da parte della scrivente, il Comune di Campagna non ha fornito pratiche edilizie in merito né le stesse, o anche riferimenti specifici, sono state trasmesse dall'avv. Fernando Coiro con le osservazioni. Si coglie l'occasione per chiedere allo stesso avv. Coiro e a tutte le parti interessate alla presente Procedura di fornire alla scrivente eventuali pratiche edilizie non reperite agli atti del Comune di Campagna.

**Osservazione n. 11** - *“furono fatte anche delle relazioni perimetrali ed inserite nella relazione quando fu fatta una prima delibera della BMP Leviticus spa agli atti con numero di finanziamento valutazione degli immobili redatto dall'Ingegnere Auriello Cristian. Si contesta ancora l'ingresso delle scale, precisamente ogni scala A-B-C ha ingresso principale ma si elude che la scala C, come da progetto, doveva avere ingresso indipendente così come ogni scala può accedere ai box”*.



A tal proposito, si precisa che quanto osservato dall'avv. Coiro è stato valutato nelle operazioni di stima quando a pag. 287 è stato assegnato un coefficiente 0,90 per l'accessibilità all'androne del corpo C attraverso più rampe di scale (tra l'altro difformi dal progetto), inferiore al coefficiente per l'accessibilità all'androne del corpo A attraverso una sola rampa di scale stimato pari a 0,95. Si precisa, per maggiore chiarezza, che:

- nella SCIA del 2013 l'accesso all'androne del Corpo C avveniva sia sul lato nord-ovest, adiacente all'accesso all'area esterna dell'appartamento identificato dal sub 29, dalla stessa quota, sia a sud est, attraverso due sole rampe di scale non allineate;

- nello stato di fatto l'accesso all'androne del Corpo C avviene solo a sud est attraverso tre rampe di scale, di cui due allineate, mentre sul lato nord-ovest, l'accesso all'area esterna dell'appartamento identificato dal sub 29 è delimitato a sud ovest da altra proprietà, come già illustrato a pag. 275 della relazione peritale, non consentendo l'accesso alla corte comune.

**Osservazione n. 12** – *“Il progetto iniziale e le fotografie consegnate dalla Cooperativa esulano il discorso della corte condominiale che è difforme rispetto al progetto e relazione consegnata. In vero, lì dovevano sorgere dei parcheggi, e vi è una servitù di passaggio, mancante in origine del progetto, tanto è vero che sotto la scala in ferro vi sono quadri e cavi elettrici dei Sigg Letteriello ma non solo se si prende bene in esame il progetto iniziale lo spazio tra il palazzo A e l'immobile Letteriello e della Cooperativa vi sono due cancelli che delimitano lo spazio e pertanto riducono le difformità”.*

Della servitù di passaggio a favore dell'Enel e contro la corte Condominiale si è detto nel paragrafo 11 relativo alle ispezioni ipotecarie. Anche dello spazio esistente tra il fabbricato A e l'immobile di proprietà Letteriello, chiuso da due cancelli in ferro, si è ampiamente esposto nella descrizione delle difformità, nel paragrafo 14.A riguardante le distanze dai fabbricati.

Di seguito viene riportata l'ERRATA CORRIGE della perizia depositata in data 15.11.2024:

**ERRATA CORRIGE della RELAZIONE:**

– **A pag. 5**, nel § 2.1, nel titolo è indicato erroneamente il Notaio Massimo



Esposito; il nome corretto del Notaio è dott. Elio Bergamo;

**A pag 11**, nel § 3, sottoparagrafo 3.1 – “Estremi catastali”, 2° rigo, il complesso immobiliare è erroneamente descritto come “sito nel Comune di Altavilla Silentina”; si corregge in “sito nel Comune di Campagna”.

- Nei **§§ 4-5-6-7 e 8 in tutti i paragrafi intitolati “Estremi catastali”** relativi ai 57 immobili, la relazione notarile è erroneamente riportata a firma del Notaio Andreina Blasi; si corregge in Notaio Dott. Elio Bergamo.

- **A pag. 45**, nel § 6.D.2.1, 2° rigo è indicata erroneamente la scala A nell’indirizzo dell’immobile identificato dal sub 12; la scala corretta è la scala B;

- **A pag. 292** è indicato erroneamente il valore dell’immobile identificato dal sub 12 pari a 39.744,56≈40.000,00 €; il valore corretto è 39.102,89≈39.500,00 €;

- **A pag. 297** sono indicati erroneamente i costi di regolarizzazione dell’immobile identificato dal sub 74 pari a 8.500,00 €; il valore corretto è 8.350,00€;

## **ERRATA CORRIGE delle SCHEDE DI RIEPILOGO LOTTI–ALLEGATO 24**

### **LOTTO 5 – Abitazione con sottotetto sub 6 + Box auto sub 41**

Nel Prezzo:

- è indicato erroneamente il valore dell’immobile identificato dal sub 5 pari a 76.000,00 €; il valore corretto per il sub 6 è 65.500,00 €;

- è indicato erroneamente il valore del box auto identificato dal sub 45 pari a 8.300,00 €; il valore corretto per il sub 41 è 6.000,00 €;

- è indicato erroneamente il Prezzo base d’Asta del lotto 5 pari a 84.300,00 €; il valore corretto è 71.500,00 € (settantunomilacinquecento/00).

### **LOTTO 10 - Abitazione sub 12 + Box auto sub 59**

Nel Prezzo:

- è indicato erroneamente il valore dell’immobile identificato dal sub 12 pari a 40.000,00 €; il valore corretto è 39.500,00 €;

- è indicato erroneamente il Prezzo base d’Asta pari a 52.300,00 €; il valore corretto è 51.800,00 € (cinquantunomilaottocento/00).

### **LOTTO 16– Abitazione con sottotetto sub 18 + Box auto sub 64**

Negli Oneri a carico dell’Aggiudicatario:

- le spese di eliminazione delle opere del conduttore per il ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto sono indicate erroneamente pari a



549,00 €; il valore corretto è 122,00 €.

**LOTTO 22– Abitazione con sottotetto sub 25 + Box auto sub 51**

Negli Oneri a carico dell'Aggiudicatario:

– l'importo della regolarizzazione dell'immobile è indicato erroneamente pari a 9.350,00 €; il valore corretto è 6.350,00 €.

**LOTTO 24– Abitazione con sottotetto sub 27 + Box auto sub 49**

Negli Oneri a carico dell'Aggiudicatario:

– l'importo delle opere di completamento dell'immobile è indicato erroneamente pari a 53.609,65 €; il valore corretto è 56.955,99 €.

Salerno, li 16 dicembre 2024

L'Esperto Estimatore  
*arch. Alessandra D'Aniello*

***Elenco Allegati***

**Allegato 25 - Osservazioni al ctu rge 260-2022 Condominio La Torre;**

**Allegato 26 - 1° Istanza accesso agli atti Comune di Campagna;**

**Allegato 27 - 3° Istanza accesso agli atti Comune di Campagna**

**Allegato 28 - Relazione con dettaglio Condominio La Torre**

**Allegato 29 - Dettaglio Crediti e Debiti Condominio La Torre 2023-2024**

