

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

***IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE
DAL (omissis) IN DATA 08.03.2025***

***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. 6 pagine

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

SALERNO, 27 MARZO 2025

Note di controdeduzione alle osservazioni formulate dal Condominio La Torre 76.

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 relazione in risposta alle osservazioni formulate dall’avv. Fernando Coiro, difensore del creditore intervenuto Condominio La Torre 76, non trasmesse alla scrivente ma depositate agli atti della Procedura Esecutiva in data 08.03.2025.

Nelle osservazioni inoltrate in nome e per conto del Condominio La Torre, in premessa, si legge che *“l’elaborato peritale depositato dall’arch. Alessandra D’Aniello nominata esperto dal Giudice dott.ssa Enza Faracchio, non è completo dell’intera documentazione presente presso il Comune di Campagna per la giusta valutazione degli immobili facente parte del Condominio”* e che: *“In data 12 febbraio 2025 è stata presentata richiesta di accesso agli atti al Comune di Campagna con il relativo pagamento eseguito (All. n. 1), cui ha fatto seguito la consegna di tutta la documentazione tecnica relativa al Condominio La Torre 76 che veniva fatta esaminare dall’ingegnere Carmelo Falce (allegato n. 8) individuato dai condomini quale tecnico a supporto dell’esame documentale, che ha provveduto anche al ritiro della documentazione”*.

Pertanto, *“sulla base di un’analisi di quanto riportato nella relazione peritale del 15 novembre 2024 con le evidenze documentali rinvenute presso il Comune di Campagna”* il Condominio La Torre, 76 rileva le seguenti osservazioni:

Osservazione n. 1 – *“In merito alla stima degli immobili oggetto della relazione è stato tenuto conto del declassamento catastale perfezionato in data 05.06.2019 (allegato n.2 Scia box) solo ai fini della determinazione della rendita catastale e non in merito alla definizione della stima del valore degli immobili oggetto di perizia. Si ritiene che tale declassamento (classe 07) doveva essere tenuto in debito conto in relazione alla stima dei valori degli immobili oggetto di perizia da presentare, andando a determinare un conseguente deprezzamento degli stessi e portando ad una conseguente svalutazione della quotazione immobiliare, adeguando le stime a quanto riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 – Semestre 1 per la ZONA R1 – Extraurbana/Restante parte del territorio comunale (Abitazioni civili min 610,00 €/mq – max 750*

€/mq; box min 400,00 €/mq – max 540 €/mq) – allegato n.3”.

L’osservazione appare **completamente priva di fondamento** per i seguenti motivi:

- l’allegato 2 alle osservazioni di parte del 08.03.2025 non riporta la classe catastale dei box auto, ma altri dati catastali quali subalterno, ubicazione, piano, scala e descrizione;

- dalle visure catastali dei box auto effettuate dalla scrivente e aggiornate al 07.10.2024 (cfr, Allegato 4b alla Relazione Peritale depositata il 15.11.2024) risulta che **tutti i box auto hanno una classe pari a 11, maggiore della classe 7 citata nelle osservazioni** che è, invece, la classe catastale degli appartamenti;

- la classe catastale di un immobile si definisce in base a diversi criteri quali il livello delle finiture, i servizi in dotazione, la dimensione e la posizione dei vani (funzionalità), la posizione e la luminosità; e una classe catastale più alta aumenta la rendita catastale;

- la valutazione degli immobili è stata effettuata dalla scrivente sulla base delle valutazioni OMI (le stesse citate ed allegate alle osservazioni del Condominio La Torre!!!) e delle Quotazioni Metroquadro che, tra l’altro, **non fanno riferimento alla classe catastale**, e applicando dei **coefficienti che riflettono le caratteristiche degli immobili allo stato attuale**.

Pertanto, **non solo nella stima degli immobili non è determinante la classe catastale, ma addirittura la classe dei box auto riportata nelle visure della scrivente è ben più alta di quella citata nelle osservazioni!!!**

Osservazione n. 2 – “circa le distanze dei confini e alla definizione della corte del fabbricato riportato in Catasto al Foglio 77, Particella 1055, bisogna tenere in debita considerazione la SCIA prot. n. 20561 del 17.10.2016 intestata a Letteriello Cosimo (allegato n.4) non rilevata dal Ctu, che prevede la “realizzazione di un muro divisorio che doveva essere realizzato lungo la linea di confine individuata nei grafici; lo spostamento del cancello di proprietà del sig. Letteriello Cosimo ubicato sul lato posteriore del piazzale mediante arretramento nella sua proprietà; modifica del cancello di ingresso”. La SCIA in questione risulta ancora attiva. Alla sua chiusura sarà possibile separare le proprietà interessate, attualmente sottoposte a servitù di passaggio; con modifiche derivanti dalla rimozione del cancello posizionato all’interno dell’appartamento sub 29 scala C. Il perfezionamento della succitata pratica edilizia dovrà essere completato attraverso atto notarile”.

Tale osservazione non fa altro che **ripresentare una problematica già affrontata nelle osservazioni formulate dallo stesso Condominio e depositate agli atti della Procedura Esecutiva in data 19.11.2024, alle quali la scrivente ha risposto in maniera esaustiva nella relazione integrativa depositata in data 16.12.2024.**

Si fa riferimento, infatti, alla pratica edilizia che avrebbe consentito, con l'esecuzione dei lavori, di realizzare per la Scala C un accesso alla stessa quota sul lato nord-ovest, adiacente all'accesso all'area esterna dell'appartamento identificato dal sub 29: la SCIA prot. n. 20561 del 17.10.2016 intestata a Letteriello Cosimo. **Tale pratica non poteva essere acquisita dal Perito perché intestata a soggetto estraneo alla presente procedura.**

Ad ogni modo, il Condominio:

- non allega i grafici di progetto della SCIA, che riguarda lavori non eseguiti se non solo parzialmente ed è condizionata dalla cessione di diritti di proprietà di terzi;

- **dichiara in maniera fuorviante che la SCIA datata 17.10.2016 è ancora aperta**, cosa assolutamente non rispondente a quanto prescritto dall'art. 23 comma 1 lett. 2, e cioè che la SCIA è **“sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione”**.

Osservazione n. 3 – *“al fine di determinare con chiarezza gli abusi edilizi riportati in relazione si ritiene di sovrapporre le planimetrie riportanti lo stato di fatto (all. n 5 n. 80 foto come grafici depositati dal geometra Balestrieri così come negli atti depositati in Comune) con il rilievo fotografico effettuato dal tecnico arch. Alessandra D'Aniello, con le planimetrie derivanti dai Titoli Abilitativi Edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagna (Sa), per verificare cosa sia regolare e cosa sia abusivo anche da un punto di vista urbanistico”*.

Tale osservazione sembra solo voler dare delle istruzioni su come rilevare le difformità edilizie del complesso immobiliare senza, però, evidenziare delle incongruenze e/o omissioni nel lavoro di verifica delle stesse svolto dal perito stimatore.

Il Perito precisa, a tal proposito, che:

- **tutte le pratiche edilizie acquisite presso il Comune di Campagna sono state allegate alla Relazione Peritale depositata in data 15.11.2025** (Allegato 8a÷8i: *Permesso di Costruire n.40/2009*; Allegato 9: *DIA prot. 3992 del 19.02.2010 in variante*; Allegato 10a÷10t: – *Permesso di Costruire n.108/2010*; Allegato

11a÷11d: SCIA prot. 25447 del 24.11.2011 n.138/11; Allegato 12a÷12q: SCIA prot. 24135 del 13.12.2013 n.139/13; Allegato 13: CIL prot. 9265 del 07.05.2019 n.54/19; Allegato 14: Agibilità Appartamenti e Box Auto; Allegato 15: SCIA prot. 4192 del 21.12.2023 per i sub 74-75-76);

- **nella documentazione allegata alle osservazioni del Condominio La Torre sono riportati solo i grafici allegati al P. di C. n. 40/09 e al P. di C. in variante n. 108/10, già allegati dalla scrivente al proprio elaborato peritale, e non vi è traccia della “SCIA del 2019 non rinvenuta dall’esperto stimatore” a cui la stessa parte ha fatto riferimento nel corso dell’udienza del 04.02.2025 (cfr. verbale di udienza);**

- gli abusi edilizi descritti nella relazione peritale sono risultati proprio dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato dalla scrivente nel corso dei sopralluoghi con i grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi.

Pertanto, **si prega di formulare solo ed esclusivamente osservazioni che mettano in evidenza puntuali e non generiche incongruenze e/o omissioni nelle difformità edilizie descritte nell’elaborato peritale depositato in data 15.11.2024.**

Osservazione n. 4 – “nella relazione peritale redatta manca la prova del pagamento degli accessi agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Campagna (Sa), effettuati dal Ctu arch. Alessandra D’Aniello per l’estrazione delle copie conformi dei Titoli abilitativi edilizi reperiti così come effettuato dal richiedente Condominio “La Torre” per il ritiro di copia conforme dei Titoli abilitativi successivamente alla Richiesta di accesso Atti a mezzo pec – allegato n.1”

Anche **questa osservazione appare non pertinente e dilatoria** in quanto la scrivente ha già dato evidenza degli accessi agli atti del Comune di Campagna in risposta all’osservazione n. 2 nell’integrazione alla Relazione Peritale depositata in data 16.12.2024 (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 - cfr. Allegati 26 e 27 alle controdeduzioni del 16.12.2024 e allegato 6a alla relazione peritale del 15.11.2024), nonché nel verbale di acquisizione della documentazione presso lo stesso Comune (verbale del 17.05.2023 - cfr. Allegato 1 alla relazione peritale del 15.11.2024). Ad ogni modo, **l’attestazione di bonifico per il pagamento dei diritti di accesso agli atti al Comune di Campagna è allegata (come deve essere!!!) alla proposta di specifica delle competenze e spese depositata dalla scrivente agli atti della procedura in data 13.02.2025.**

Osservazione n. 5 – “il CTU, arch. Alessandra D’Aniello, non ha riportato nella relazione peritale il certificato di collaudo statico prot. 2313 del 04.02.2015”.

Anche tale osservazione appare dilatoria e priva di significato in quanto all’elaborato peritale è stato allegato il certificato di agibilità prot. n. 13853 del 14.07.2016 (cfr. Allegato 6a alla relazione peritale del 15.11.2024), rilasciato solo quando è presente, come nel caso specifico, “la copia del certificato di collaudo statico regolarmente depositato, presso il Genio Civile di Salerno, in data 03.12.2012 prot. n. 0893905, reg. n. 101655;

Osservazione n. 6 – “circa i sottotetti pertinenziali agli alloggi sub 5 e 6, non viene specificato l’improbabilità del recupero abitativo ma che “devono essere rispettati i limiti di distanza vigenti all’epoca della realizzazione dell’edificio”.

Tale affermazione non corrisponde al vero in quanto, a pag. 234 della Relazione Peritale, si legge che: “Per i **sottotetti pertinenziali agli alloggi sub 5 e 6**, poiché per il recupero abitativo **devono essere rispettati i limiti di distanza vigenti all’epoca della realizzazione dell’edificio, a parere della scrivente, il recupero abitativo è improbabile**”. In particolare, a pag. 235, il perito precisa che:

“- **l’immobile identificato dal sub 5 non essendo conforme al titolo autorizzativo e non rispettando le distanze dalle costruzioni e dalle vedute, non ha caratteristiche idonee per il recupero abitativo.**

- **l’immobile identificato dal sub 6 al piano sottotetto, invece, pur essendo lo stesso stato realizzato conformemente al titolo edilizio, non rispetta le distanze dalla costruzione preesistente, per cui il recupero abitativo già avvenuto non è conforme alla disciplina urbanistica vigente all’attualità cioè al momento della presentazione della domanda**”.

Pertanto, per entrambi gli immobili (sub 5 e sub 6), **il mancato rispetto delle distanze dalle costruzioni, sia al momento di realizzazione dell’intervento sia al momento di presentazione della domanda, non rende possibile il recupero abitativo dei sottotetti.** Infatti, l’art. 2 bis comma 1quater del DPR 380/2001 riporta che: “**gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l’intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all’epoca della realizzazione dell’edificio**” (per puro errore materiale nella relazione peritale viene

riportato solo che “*il recupero abitativo già avvenuto non è conforme alla disciplina urbanistica vigente all’attualità cioè al momento della presentazione della domanda*” mentre **non rispetta neanche i limiti di distanza vigenti all’epoca della realizzazione dell’edificio**)

Osservazione n. 7 – “*non sono state fatte valutazioni ulteriori circa le eventuali difformità riscontrate alla luce della legge del 24 luglio 2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del Decreto legge del 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto Salva casa) e delle norme introdotte dalla circolare applicativa n. CI/2025/3 del 28/01/2025 in merito all’attuazione di quanto stabilito*”;

Quanto asserito è completamente infondato in quanto il Perito fa sempre riferimento nella sua relazione al “**DPR 380/2001, così come modificato dalla Legge 105/2024**”. Se non viene fatto riferimento alla *circolare applicativa n. CI/2025/3 del 28/01/2025* è perché all’epoca di redazione della consulenza la stessa non era stata ancora emanata.

Osservazione n. 8 – “*in relazione alla scia in sanatoria del 21 febbraio 2023 protocollo 4192-2023 Comune di Campagna richiamata dal CTU, ci si chiede perché la stessa Scia veniva non completata quando il Comune richiedeva l’integrazione documentale con il protocollo n. 6359 del 17 marzo 2023, rilevato che doveva essere eseguito la verifica progettuale dell’edificio condominiale*”.

Non si comprende perché viene chiesto alla scrivente quali siano le motivazioni alla base della mancata integrazione di una pratica presentata dal sig. (omissis) in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della (omissis)

Salerno, li 27 marzo 2025

L’Esperto Estimatore
arch. Alessandra D’Aniello