

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

INCARICO DEL 15.12.2025 DI REVISIONE DEI LOTTI

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. 9 pagine

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

SALERNO, 25 GENNAIO 2026

1. Premessa

Con incarico del 15.12.2025, la sottoscritta CTU 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, a seguito del deposito della relazione del 15.11.2024 e di alcuni rilievi formulati dal professionista delegato avv. Laura Cavallo all’ordinanza di vendita, veniva incaricata di procedere a ***“un’alternativa prospettazione dei lotti 11 e 12 anche con eventuale abbinamento al lotto 11 di un box abbinato ad altro appartamento”***.

2. Revisione dei Lotti 11, 12 e 17.

Tale richiesta derivava dalla decisione di non includere nel pignoramento l’area esterna recintata e pavimentata nello stato di fatto fisicamente annessa, attraverso dei gradini in lamiera bugnata, agli immobili identificati dalla p.lla 1055 sub 73 (derivante dall’accorpamento dei subb 13 e 37) e sub 14, avente accesso dalla Salita Calli, in quanto, pur essendo stata divisa in tre parti con CIL (Comunicazione Inizio Lavori) prot. 5419 del 07.05.2019, la stessa, denominata nella pratica edilizia “cortile condominiale”, rimane in capo alla stessa proprietà del (omissis). In fase di redazione della perizia depositata in data 15.11.2024, la scrivente, infatti, pur rappresentando puntualmente tutti gli aspetti relativi alla titolarità, alla situazione urbanistica e allo stato di fatto, (cfr.§ 14.M.2) stimava gli immobili nella. situazione di fatto, in cui le aree esterne sono pertinenze a servizio esclusivo degli appartamenti individuati dai sub 73 e 14 della p.lla 1055, e, di conseguenza, non assegnava a detti immobili, dotati di fatto di posto auto all’aperto, nessuno dei box auto siti al piano seminterrato.

Pertanto, poiché nel § 18 della relazione depositata agli atti della Procedura, sono stati indicati i seguenti criteri seguiti per la formazione dei lotti:

- rispettare prioritariamente gli abbinamenti degli immobili oggetto di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- rispettare gli abbinamenti degli immobili oggetto di locazione transitoria;

- in via subordinata rispettare gli abbinamenti riportati nell'accatastamento del complesso immobiliare e nei frazionamenti dei due mutui richiesti;

- prioritariamente non assegnare un box auto agli immobili che sono dotati di area esterna;

- in via subordinata non assegnare un box auto agli immobili di taglio piccolo: si ritiene necessario rivalutare la necessità di abbinare un box auto agli appartamenti individuati dai sub 73 e 14 della p.lla 1055, non essendo più gli stessi dotati di area esterna di proprietà, in particolare al sub 73 contraddistinto da una superficie consistente.

Pertanto, rispettando l'abbinamento dei box agli appartamenti occupati in virtù di contratti di locazione opponibili alla procedura:

- **appartamento sub 11** (1° piano corpo B) e **box auto sub 39 -;**
- **appartamento sub 21** (3° piano corpo B) e **box auto sub 47;**
- **appartamento sub 76** (ex sub 30 - 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 57;**

l'abbinamento dei box agli appartamenti occupati in virtù di contratto di locazione transitorio:

- **appartamento sub 2** (1° piano corpo A) e **box auto sub 40;**
- **appartamento sub 3** (1° piano corpo A) e **box auto sub 43 e sub 46;**
- **appartamento sub 5** (2° e 3° piano sottotetto corpo A) e **box auto sub 45;**
- **appartamento sub 6** (2° e 3° piano sottotetto corpo A) e **box auto sub 41;**
- **appartamento sub 7** (2° piano corpo A) e **box auto sub 42;**
- **appartamento sub 18** (2° piano corpo B) e **box auto sub 64;**
- **appartamento sub 28** (1° piano corpo C) e **box auto sub 62;**
- **appartamento sub 31** (2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 53 -;**
- **appartamento sub 74** (ex sub 32 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 48 ;**
- **appartamento sub 75** (ex sub 33 - 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 61;**

e l'abbinamento dei box agli appartamenti liberi come previsto nel 1° accatastamento e nel frazionamento del mutuo:

- **appartamento sub 9** (3° piano corpo A) e **box auto sub 55;**
- **appartamento sub 25** (4° e 5° piano sottotetto corpo B) e **box auto sub 51;**
- **appartamento sub 26** (4° e 5° piano sottotetto corpo B) e **box auto sub 50;**
- **appartamento sub 27** (4° e 5° piano sottotetto corpo B) e **box auto sub 49;**

nella perizia depositata gli unici abbinamenti effettuati dal perito, con il criterio dimensionale, abbinando cioè i box auto più piccoli agli appartamenti più piccoli, sono i seguenti:

- **appartamento sub 12** (1° piano corpo B) (L) e **box auto sub 59** (CT);
- **appartamento sub 15** (1° piano corpo B) (CO) e **box auto sub 54** (CT);
- **appartamento sub 16** (2° piano corpo B) (CO) e **box auto sub 56** (L);
- **appartamento sub 17** (2° piano corpo B) (CT) e **box auto sub 38** (L);

- appartamento sub 19 (2° piano corpo B) (CT) e box auto sub 43 (CT);
- appartamento sub 20 (2° piano corpo B) (CT) e box auto sub 58 (L);
- appartamento sub 24 (3° piano corpo B) (CO) e box auto sub 60 (L);
- appartamento sub 29 (1° piano corpo C) (CT) e box auto sub 52 (L);

Si precisa che, alla luce di quanto sopra esposto, e cioè che gli appartamenti identificati dal sub 73 e dal sub 14 della p.lla 1055 verranno privati del posto auto esterno, si deve valutare l'opportunità di rivedere gli abbinamenti formulati dalla scrivente, esperto stimatore, nella 1° relazione. Considerando le superfici utili di appartamenti e box auto abbinati nella 1° relazione

- appartamento sub 12 (65,10 mq) (L) e box auto sub 59 (21,96 mq -CT);
- appartamento sub 15 (58,07 mq) (CO) e box auto sub 54 (16,40 mq - CT);
- appartamento sub 16 (57,14 mq) (CO) e box auto sub 56 (15,59 mq - L);
- appartamento sub 17 (53,99 mq) (CT) e box auto sub 38 (11,15 mq - L);
- appartamento sub 19 (50,85 mq) (CT) e box auto sub 43 (11,12 mq - CT);
- appartamento sub 20 (54,29 mq) (CT) e box auto sub 58 (15,17 mq - L);
- appartamento sub 24 (54,36 mq) (CO) e box auto sub 60 (14,89 mq - L);
- appartamento sub 29 (75,52 mq) (CT) e box auto sub 52 (29,39 mq - L);

e le superfici utili degli appartamenti identificati dal sub 73 e dal sub 14:

appartamento sub 73 (101,61 mq);

appartamento sub 14(51,92 mq);

si ritiene opportuno, per una maggiore appetibilità degli immobili, modificare il lotto 17, formato dall'appartamento identificato dal sub 19 avente la minore superficie e dal box auto sub 43, e il lotto 11, costituito dal solo appartamento identificato dal sub 73 avente la maggiore superficie e non più dotato di posto auto scoperto

LOTTO 17 -- appartamento sub 19 (50,85 mq) e box auto sub 43 (11,12 mq);

LOTTO 11- appartamento sub 73 (101,61 mq)

lasciando **l'appartamento sub 19 privo di box auto e abbinando il box auto sub 43 all'appartamento sub 73:**

LOTTO 17 -- appartamento sub 19 (50,85 mq)

LOTTO 11- appartamento sub 73 (101,61 mq) e box auto sub 43 (11,12 mq);

Si rettificano, pertanto; i paragrafi della relazione inerenti agli immobili identificati dai sub 73 e 14 della p.lla 1055.

3. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica: modifica delle aree esterne allo stato annesse agli appartamenti identificati dai sub 73 e 14.

Nel § 14.M.1 della relazione depositata agli atti della Procedura, rispetto ai titoli edilizi esaminati, si è rilevata la modifica dell'area esterna comune agli immobili identificati dalla p.lla 1055 sub 73 e sub 14;

Come esposto nel § 14.M.2, l'area esterna, recintata e pavimentata, è riportata nella SCIA del 2013 come unica area avente:

- i due accessi oggi presenti, uno sul lato nord-ovest e l'altro sul lato nord-est;
- maggiori dimensioni, in quanto all'attualità il lato nord est è arretrato rispetto al filo del balcone adiacente (nella relazione depositata erroneamente si è scritto "minori" e non "maggiori", intendendo le minori dimensioni dello stato attuale *cf. Allegato alla perizia*);

nonché nella CIL prot. 5419 del 07.05.2019, nei cui grafici l'area:

- ha una geometria leggermente differente;
- risulta frazionata in tre parti: due antistanti i balconi degli immobili identificati dalla p.lla 1055 sub 14 e sub 73, i cui accessi avvengono dai civici 7 e 9 di Salita Calli, definite "cortile condominiale" e l'altra definita sempre "cortile condominiale", separata dalla strada e dalle aree di pertinenza da recinzione metallica (quella che nello stato di fatto è destinata all'alloggio di un serbatoio di gpl seminterrato *cf. Allegato alla perizia*).

Pertanto, le difformità dello stato di fatto rispetto alle pratiche edilizie presentate sono le seguenti:

- a. diversa geometria della recinzione esterna;
- b. minore superficie dell'area esterna chiusa dalla recinzione;
- c. collegamento, attraverso dei gradini in lamiera bugnata piegata con struttura portante in scatolari, di due delle aree esterne condominiali ai balconi degli appartamenti individuati dai sub 14 e sub 73 della p.lla 1055 (accorpamento di unità immobiliari).

Le difformità a e b, come già esposto, nella relazione depositata in data 15.11.2024, **sono da considerarsi TOLLERANZE ESECUTIVE** ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 e 2bis del DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2025 che riporta:

"2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le

irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, **eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi**, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il **minore dimensionamento dell'edificio**, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, **le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne**, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”.

Per la **difformità c**, invece, si rivede quanto esposto nella relazione depositata, in quanto **l'area esterna fa parte dell'area individuata dalla p.lla 1055 a cui è graffato l'intero complesso immobiliare, non oggetto di pignoramento**; si prevede, pertanto, **il ripristino dello stato dei luoghi** che prevede le seguenti opere:

- la rimozione dei gradini fissati al suolo con staffe;
- la rimozione delle ringhiere poste lungo i gradini;
- la fornitura e posa in opera di una nuova ringhiera lungo il perimetro dei balconi degli appartamenti, nei punti in cui, all'attualità, avviene l'ingresso dalle aree esterne condominiali.

Si precisa, però, che nei grafici allegati alla SCIA n. 139 del 201, l'allora appartamento individuato dal sub 37 non aveva un accesso dal vano scale e, pertanto, o era già prevista la fusione con l'appartamento individuato dal sub 13 oppure era previsto l'accesso dall'area esterna, di proprietà comune ma recintata.

I costi di regolarizzazione degli immobili sono quelli relativi alle opere a farsi e alla pratica da presentare al comune per il ripristino dello stato dei luoghi, che si stimano pari a:

Costi Lavori di ripristino – 400,00 €+IVA al 22%= 488,00 €

SCIA di ripristino stato dei luoghi ai sensi dell'art.22 del DPR 380– 1.000,00€;

Diritti di segreteria = 55,00 €;

Diritti di istruttoria = 25,00 €

mentre vanno eliminate le spese previste nella perizia depositata per la sanatoria dell'accorpamento delle aree esterne agli appartamenti pari a 600,00 €, per un totale di costi di regolarizzazione degli immobili pari a **6.800,00 € per l'appartamento identificato dal sub 73 e 5.300 € per l'appartamento identificato dal sub 14,**

A seguito di tali modifiche di lotti è necessario:

1. rideterminare i valori iniziali degli appartamenti identificati dai sub 73 e 14

decurtando il valore del posto auto all'aperto stimato come se fosse di proprietà esclusiva;

2. rideterminare i valori finali degli appartamenti identificati dai sub 73 e 14 decurtando i nuovi costi stimati per la regolarizzazione urbanistica degli stessi;

3. rideterminare, in considerazione dei nuovi valori degli appartamenti identificati dai sub 73 e 14 e della variazione dei lotti nn. 11 e 17.

4. modificare i seguenti elaborati alla relazione peritale depositata in data 15.11.2024:

a. Planimetrie degli appartamenti identificati dai sub 73 e 14 in Grafici – Rilievo stato di fatto - Allegato 2 alla Perizia;

b. Appartamenti identificati dai sub 73 e 14 in Tabella riepilogativa delle difformità urbanistiche ed edilizie - Allegato 19 alla Perizia;

c. Valori degli appartamenti identificati dai sub 73 e 14 in Tabelle riepilogative di stima del Corpo B - Allegato 22 alla Perizia

d. Lotti 11, 12 e 17 in Schede di riepilogo Lotti - Allegato 24 alla Perizia

Si precisa che in fase di rielaborazione delle Schede di riepilogo dei Lotti, la scrivente ha provveduto a correggere errori puramente materiali riportati nel precedente elaborato.

Per tutto quanto esposto si formeranno n. **32 lotti di vendita**:

Lotto n. 1 – Negozio sub 1 al piano terra;

Valore Lotto 1: 273.000,00 €

Lotto n. 2 – Appartamento **sub 2** al 1° piano del Corpo A – 48.000,00 €

Box auto **sub 40** al piano interrato – 4.000,00 €

Valore Lotto 2: 52.000,00 €

Lotto n. 3 - Appartamento sub 3 al 1° piano del Corpo A – 43.000,00 €

Box auto sub 46 al piano interrato – 11.500,00 €

Valore Lotto 3: 54.500,00 €

Lotto n. 4 - Appartamento sub 5 al 2° piano + deposito stenditoio sub 5 al 3° piano sottotetto del Corpo A – 76.000,00 €;

Box auto sub 45 al piano interrato – 8.300,00 €;

Valore Lotto 4: 84.300,00 €

Lotto n. 5 - Appartamento sub 6 al 2° piano + deposito stenditoio sub 6 al 3° piano sottotetto del Corpo A – 65.500,00 €;

Box auto sub 41 al piano interrato – 6.000,00 €;

Valore Lotto 5: 71.500,00 €

Lotto n. 6 - Appartamento sub 7 al 2° piano del Corpo A – 53.000,00 €;

Box auto sub 42 al piano interrato – 10.400,00 €;

Valore Lotto 6: 63.400,00 €

Lotto n. 7 - Appartamento sub 8 al 2° piano del Corpo A

Valore Lotto 7: 38.500,00 €

Lotto n. 8 - Appartamento sub 9 al 3° piano del Corpo A – 56.000,00 €;

Box auto sub 55 al piano interrato – 9.300,00 €;

Valore Lotto 8: 65.300,00 €

Lotto n. 9 – Appartamento sub 11 al 1° piano del Corpo B – 49.000,00 €;

Box auto sub 39 al piano interrato – 2.200,00 €;

Valore Lotto 9: 51.200,00 €

Lotto n. 10 – Appartamento sub 12 al 1° piano del Corpo B – 39.500,00 €;

Box auto sub 59 al piano interrato – 12.300,00 €;

Valore Lotto 10: 51.800,00 €

Lotto n. 11 – Appartamento sub 73 al 1° piano del Corpo B – 64.500,00 €;

Box auto sub 43 al piano interrato*- 2.900,00 €;

Valore Lotto 11: 67.400,00 €

Lotto n. 12– Appartamento sub 14 al 1° piano del Corpo B

Valore Lotto 12: 47.000,00 €

Lotto n. 13 – Appartamento sub 15 al 1° piano del Corpo B – 41.000,00 €;

Box auto sub 54 al piano interrato – 9.700,00 €;

Valore Lotto 13: 50.700,00 €

Lotto n. 14– Appartamento sub 16 al 2° piano del Corpo B – 40.500,00 €;

Box auto sub 56 al piano interrato – 9.100,00 €;

Valore Lotto 14: 49.600,00 €

Lotto n. 15 – Appartamento sub 17 al 2° piano del Corpo B – 46.000,00 €

Box auto sub 38 al piano interrato – 3.200,00 €

Valore Lotto 15: 49.200,00 €

Lotto n. 16 – Appartamento sub 18 al 2° piano + deposito stenditoio sub 18 al 3° piano sottotetto del Corpo B – 82.000,00 €;
Box auto sub 64 al piano interrato – 10.100,00 €;

Valore Lotto 16: 92.100,00 €

Lotto n. 17 – **Appartamento sub 19 al 2° piano del Corpo B***

Valore Lotto 17: 52.000,00 €

Lotto n. 18 – Appartamento sub 20 al 2° piano del Corpo B – 43.000,00 €;
Box auto sub 58 al piano interrato – 9.500,00 €

Valore Lotto 18: 52.500,00 €

Lotto n. 19 – Appartamento sub 21 al 3° piano del Corpo B – 43.000,00 €;
Box auto sub 47 al piano interrato – 7.300,00 €;

Valore Lotto 19: 50.300,00 €

Lotto n. 20 – Appartamento sub 22 al 3° piano del Corpo B

Valore Lotto 20: 30.000,00 €

Lotto n. 21 – Appartamento sub 24 al 3° piano del Corpo B – 45.500,00 €
Box auto sub 60 al piano interrato – 9.000,00 €

Valore Lotto 21: 54.500,00 €

Lotto n. 22 – Appartamento sub 25 al 4° piano + deposito stenditoio sub 25 al 5° piano sottotetto del Corpo B – 89.500,00 €;
Box auto sub 51 al piano interrato – 16.000,00 €;

Valore Lotto 22: 105.500,00 €

Lotto n. 23 – Appartamento sub 26 al 4° piano + deposito stenditoio sub 26 al 5° piano sottotetto del Corpo B – 100.500,00 €;
Box auto sub 50 al piano interrato – 15.200,00 €;

Valore Lotto 23: 115.700,00 €

Lotto n. 24 – Appartamento sub 27 al 4° piano + deposito stenditoio sub 27 al 5° piano sottotetto del Corpo B – 103.000,00 €;
Box auto sub 49 al piano interrato – 14.000,00 €;

Valore Lotto 24: 117.000,00 €

Lotto n. 25 – Appartamento sub 28 al 1° piano del Corpo C – 64.000,00 €;
Box auto sub 62 al piano interrato – 9.600,00 €;

Valore Lotto 25: 73.600,00 €

Lotto n. 26 – Appartamento sub 29 al 1° piano del Corpo C - 65.000,00 €;

Box auto sub 52 al piano interrato – 16.500,00 €;

Valore Lotto 26: 81.500,00 €

Lotto n. 27 – Appartamento sub 35 al 1° piano del Corpo C

Valore Lotto 27: 29.000,00 €

Lotto n. 28 – Appartamento sub 36 al 1° piano del Corpo C

Valore Lotto 28: 23.000,00 €

Lotto n. 29 – Appartamento sub 31 al 2° piano + deposito stenditoio sub 31 al 3° piano sottotetto del Corpo C – 67.500,00 €;

Box auto sub 53 al piano interrato – 18.100,00 €;

Valore Lotto 29: 85.600,00 €

Lotto n. 30 – Appartamento sub 74 (ex sub 32) al 2° piano + deposito stenditoio sub 74 al 3° piano sottotetto del Corpo C – 76.500,00 €;

Box auto sub 48 al piano interrato – 9.000,00 €;

Valore Lotto 30: 85.500,00 €

Lotto n. 31 – Appartamento sub 75 (ex sub 33) al 2° piano + deposito stenditoio sub 75 al 3° piano sottotetto del Corpo C – 57.000,00 €;

Box auto sub 61 al piano interrato – 9.000,00 €;

Valore Lotto 31: 66.000,00 €

Lotto n. 32 – Appartamento sub 76 (ex sub 30) al 2° piano + deposito stenditoio sub 76 al 3° piano sottotetto del Corpo C – 83.500,00 €;

Box auto sub 57 al piano interrato – 7.100,00 €;

Valore Lotto 32: 90.600,00 €

*** in rosso sono indicati i lotti rimodulati**

Salerno, li 25 gennaio 2026

L'Esperto Estimatore
arch. Alessandra D'Aniello

Allegati da sostituire nella relazione depositata in data 15.11.2024

Allegato 2: Planimetrie dello stato di fatto degli immobili (unico elaborato) redatte dal perito

Piano terra;

Corpo A;

Corpo B;

Corpo C;

Piano interrato Box Auto

Allegato 19 - Tabella Riepilogativa delle difformità Urbanistiche ed Edilizie

Allegato 22 – Tabella riepilogativa di stima di stima redatta dal perito

Allegato 24 - Schede di riepilogo per immobile redatte dal perito