

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa Giuseppina VECCHIONE
Custode Giudiziario dott.ssa Antonia SALDAMARCO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA

CONTRO

R.G.E. 240/2023

ELABORATO PERITALE
LOTTO UNICO DI VENDITA

ARCH. EGLANDINA DI LEONE

Esecuzione Immobiliare promossa da _____

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 1 di 31



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE



PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dott.ssa Giuseppina VECCHIONE



Custode Giudiziario dott.ssa Antonia SALDAMARCO

ELABORATO PERITALE



R.G. 240/2023



INDICE

Premessa – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
• Quesiti n. 1.....	pag.	4
• Quesiti n. 2.....	pag.	6
• Quesiti n. 3.....	pag.	12
• Quesiti n. 4.....	pag.	15
• Quesiti n. 5.....	pag.	17
• Quesiti n. 6.....	pag.	18
• Quesiti n. 7.....	pag.	22
• Quesiti n. 8.....	pag.	22
• Quesiti n. 9.....	pag.	23
• Quesiti n. 10.....	pag.	24
• Quesiti n. 11.....	pag.	24
• Quesiti n. 12.....	pag.	24
• Quesiti n. 13.....	pag.	26
• Quesiti n. 14.....	pag.	26
Conclusioni.....	pag.	24



Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 2 di 31



ALLEGATI

- **ALLEGATO N. 1** “Modulo accettazione incarico”
- **ALLEGATO N. 2** “Verbale di sopralluogo”
- **ALLEGATO N. 3** “Sovrapposizione orto-foto e mappa catastale”
- **ALLEGATO N. 4** “Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi”
- **ALLEGATO N. 5** “Mappa, visure e planimetrie catastali”
- **ALLEGATO N. 6** “Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi”
- **ALLEGATO N. 7** “Calcolo della superficie commerciale”
- **ALLEGATO N. 8** “Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali”
- **ALLEGATO N. 9** “Documentazione Urbanistica del lotto di vendita”
- **ALLEGATO N. 10** “Individuazione delle difformità urbanistiche”
- **ALLEGATO N. 11** “Titoli di provenienza”
- **ALLEGATO N. 12** “Visure ipotecarie”
- **ALLEGATO N. 13** “Certificazione stato civile”
- **ALLEGATO N. 14** “Ricevute di invio alle parti”

Esecuzione Immobiliare promossa da _____

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 3 di 31

RELAZIONE DELL'ESPERTO

*Ill.mo G.E. dott.ssa Giuseppina VECCHIONE dell'Ufficio Esecuzioni
immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)*

LOTTO UNICO DI VENDITA

(C.F. f. 9 p.lla 5487 subalterno 7)

I. PREMESSA – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, in data **03 Ottobre 2024**, congiuntamente al Custode Giudiziario, dott.ssa Antonia Saldamarco, si portava sui luoghi di causa presso il bene sito in Maddaloni (CE) alla via Libertà n. 133, dove effettuava rilievo metrico e fotografico dello stato reale dei luoghi, con la presenza del debitore sig. ----- e del collaboratore arch. Teresa Alois. Successivamente, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta (Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari), dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Maddaloni (CE) e dell'Archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere, dei Notai del distretto di Santa Maria Capua Vetere, la relativa documentazione, in uno con le opportune ed appropriate indagini indispensabili all'acquisizione di notizie e dati utili, per produrre puntuali risposte ai quesiti richiesti e formulati nello specifico modulo di accettazione dell'incarico (vds **Allegato n. 1 “Modulo accettazione incarico”**).

II. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

L'esame della documentazione esposta agli atti ed in considerazione del sopralluogo e rilievi effettuati, ha permesso di enucleare le idonee risposte ai quesiti formulati dal giudice come di seguito descritti:

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà di una unità immobiliare e ripostiglio pertinenziale esterno con accesso dal porticato comune, ubicata al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di tre piani fuori terra, sito nel comune di Maddaloni (CE), alla via Libertà n. 133. Il cespite pignorato è composto da n. 4 vani catastali, ed è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 5487 subalterno 7 Categoria A/2. Al fine di una esatta individuazione geografica del fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, si allega la sovrapposizione della ortofoto, reperita via web, e mappa catastale del foglio 9 del Comune di Maddaloni elaborata dalla Geomaps.

(vds Allegato n. 3 “Sovrapposizione orto foto e mappa catastale”).

Fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte



Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 5 di 31

Il cespite risulta in ditta:

Proprietà per 1/1;

Il diritto reale pignorato del sig. ----- (per la quota di 1/1) **corrisponde a quello effettivamente acquisito** in titolarità dell'esecutato, in virtù di dichiarazione di successione trascritta in data 05/05/2014 ai nn. 21454/11338 contro l'eredità di ----- deceduto il 20/02/2013. Verbale di pubblicazione del testamento trascritto in data 11/04/2013 ai nn. 12770/19470. Accettazione espressa di eredità trascritta in data 11/04/2013 ai nn. 12771/19471. Rinuncia ad azione trascritta in data 11/04/2013 ai nn. 12772/9472. (vds Allegato n. 11 "**Titoli di provenienza**")

Il bene pignorato non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Considerato lo stato immobiliare del cespite pignorato (*privo di requisiti di abitabilità - vds quesiti nn. 2-6*), identificato catastalmente quale un'unità immobiliare per civile abitazione con ripostiglio pertinenziale (*categoria A/2*), posta al piano terra di un fabbricato, e considerato altresì la sua maggiore appetibilità sul mercato immobiliare del Comune di Maddaloni come civile abitazione, ho ritenuto opportuno individuare **un unico lotto di vendita** così di seguito identificato:

Piena proprietà di una **unità immobiliare per civile abitazione** oltre il ripostiglio esterno, pertinenziale, con accesso dal porticato comune, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 9 del comune di Maddaloni (CE) particella 5487 subalterno 7, confinante NORD-EST e SUD, con il subalterno 5, cortile e porticato, comuni a tutti i subalterni tranne al subalterno 3. Ad OVEST confina con il subalterno 9, di proprietà ----- e subalterno 5 (*porticato comune a tutti i subalterni tranne al subalterno 3*).

Esecuzione Immobiliare promossa da -----

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 6 di 31

Quesito n. 2: descrizione materiale del lotto.(vds Allegato n. 4 “*Rilievo fotografico dello stato dei luoghi*”)✓ **Ubicazione e confini**

Il lotto unico di vendita è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione dotata di ripostiglio pertinenziale, posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di n. 3 piani fuori terra, sito nel comune di Maddaloni (CE), traversa privata n. 133 di via Libertà, identificata nel catasto fabbricati al foglio 9 particella 2973 (ex particella 2971) su cui grava una servitù di passaggio a favore dei lotti edificati e da cui è consentito l'accesso, compreso il fabbricato con area esterna, di cui il lotto unico di vendita ne fa parte (*particella 5487*). Ad esso l'accesso è consentito dal porticato interno, attraverso il cortile, comuni, alle unità immobiliari costituenti il fabbricato. Dal porticato avviene anche l'accesso al ripostiglio pertinenziale.

Il lotto unico di vendita è identificato al foglio 9 particella 5487 subalterno 7

Per il bene pignorato non sussistono ulteriori specifiche pertinenze né accessori ad uso esclusivo. Dagli atti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Maddaloni, è emerso un Atto di Asservimento del 10/05/1991 per notaio dottor Ferraro Silvana, rep. N. 3060, raccolta n. 411, registrato a Caserta il 15/05/1991 al n. 3203, condizione vincolante per il rilascio della C.E. n. 19/92 relativa alla sopraelevazione del fabbricato di cui il cespite fa parte (giusto prot. N. 6919/1733). Nel merito il predetto asservimento stabiliva che, il signor ----- (*papà dell'esecutato*), asserviva in favore del comune di Maddaloni, una superficie di mq 307,00 (trecentosette virgola zero mq) per parcheggio; una superficie di mq 1168,40 (millecentosessantotto virgola quaranta mq) per superficie libera a verde. Pertanto, l'area del lotto su cui insiste il fabbricato di cui il lotto ne è parte, è sottoposta a vincolo di inedificabilità asservita a formazione di area libera adibita a giardino ed altro e ad area parcheggio.

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 7 di 31

Il fabbricato di cui il lotto unico di vendita ne è parte, è dotato di aree condominiali censite nel catasto urbano come "beni comuni non censibili" identificate con il subalterno 5. Non è dotato di regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali.



Stradina privata gravata da servitù di passaggio Accesso al fabbricato da via Libertà n. 133



Porticato comune di accesso all'unità abitativa

Porticato comune di accesso al ripostiglio esterno

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

Esso è ubicato in una zona di Maddaloni con caratteristiche sia residenziale che commerciale. Una zona centrale ed urbanizzata, poco distante dal centro storico, ben servita da acqua, fognatura comunale, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti, telefoni e parcheggi. Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e terziarie di diverso tipo come uffici pubblici, scuole, supermercati, alimentari, bar etc....

Si riporta la mappa catastale foglio 9 del comune di Maddaloni con individuazione del fabbricato di cui fa parte il lotto unico di vendita e, da cui si evince l'ubicazione i confini ed il contesto del lotto di vendita.

(vds Allegato n. 5 “Mappa, visure e planimetrie catastali”)



✓ Descrizione, tipologia, accessi, pertinenze

(v.ds. Allegato n. 6 - “Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi”)

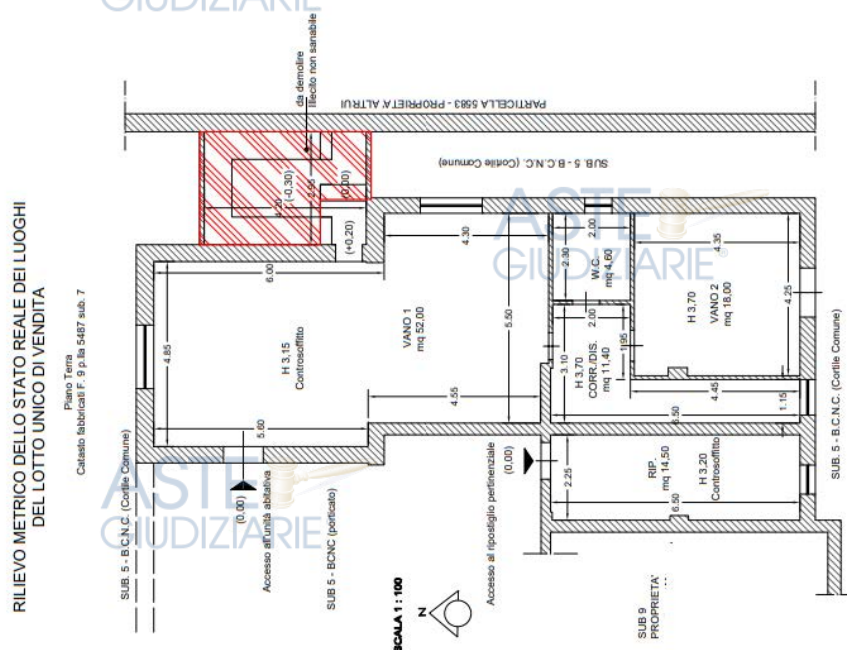
Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un'unità residenziale e ripostiglio pertinenziale, posta al piano terra di un fabbricato per civile

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 9 di 31

abitazione. L'ingresso al lotto unico di vendita avviene dal porticato, attraverso il cortile, comuni alle unità immobiliari costituenti il fabbricato. L'accesso all'unità residenziale è posto sulla destra entrando dal porticato, sullo stesso lato, sulla parete in fondo è posto l'accesso al ripostiglio pertinenziale costituito da un unico vano. L'unità residenziale è costituita da due vani utili, wc, corridoio e un vano ripostiglio-cantina (*illecito*). L'entrata avviene nel primo vano, costituito da un unico ambiente controsoffittato (H=mt 3,15), da cui è possibile poi, accedere agli altri vani costituenti l'unità residenziale. Il ripostiglio pertinenziale, controsoffittato (H=3.20 mt) è costituito da un unico ambiente ed ha l'entrata separata dal porticato comune. La superficie netta dell'unità immobiliare, escluse le tamponature esterne, le tramezzature interne ed il locale ripostiglio-cantina (*illecito*) è pari a mq 87,70, mentre la superficie netta del ripostiglio è pari a mq 14,50. L'altezza netta del lotto di vendita di ml 3,70. **Il cespite è dotato di un locale ripostiglio-cantina che costituisce illecito non sanabile, per cui la relazione di stima terrà conto della sua demolizione e il ripristino dello stato assentito con L.E. n. 34 del 06/04/1964.**



(v.ds. Allegato n. 6 - “Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi”)

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 10 di 31

In merito alle dotazioni condominiali del fabbricato, a cui il cespite fa parte, risulta allo stato attuale identificato, catastalmente il subalterno 5, porticato scala e cortile, bene comune non censibile a tutti i subalterni escluso il subalterno 3. (vds Allegato n. 5 - “Mappa, visure e planimetrie catastali”)

✓ Caratteristiche costruttive e rifiniture dell’immobile de – quo

Il lotto di vendita è costituito dalla **piena proprietà** di un’unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione. Esso risulta esposto sui lati nord-sud-est. Presenta rifiniture di tipo economico, intonaco civile tinteggiato ad eccezione del bagno rivestito, parzialmente, di piastrelle smaltate. Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo economico. La pavimentazione, di tipo scadente, è mista, parte in ceramica maiolicata parte in granigliato, risalente all’anno di costruzione dell’intero fabbricato. Il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tamburato e vetro, di scadente qualità. Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con scuretti. I vani esterni sono tutti dotati di inferriate antintrusione, in ferro tinteggiato. Gli impianti, consistenti in elettrico ed adduzione idrica, risultano funzionanti e non rispondenti alla normativa vigente. L’impianto di riscaldamento manca. Per quanto concerne il ripostiglio pertinenziale, esso si presenta in unico ambiente controsoffittato, dotato di portoncino blindato di ingresso, pavimentazione in finto parquet, finestra unica in alluminio bianco e grata esterna. Esso presenta un mediocre stato di conservazione, con l’impianto elettrico e condizionatore a norma. Inoltre, opportuno rappresentare che in fase di sopralluogo il lotto di vendita, pur essendo censito, catastalmente, unità immobiliare per civile abitazione, presentava le funzioni di un vero e proprio deposito di materiale di vario genere. Ciò dimostrato anche dal fatto che il cespite pignorato non è dotato, né il vano cucina né tantomeno angolo cottura. Pertanto, a parere della scrivente, il lotto di vendita, all’attualità, **non presenta i requisiti di abitabilità.**

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 11 di 31

Il lotto unico di vendita versa in cattivo stato di conservazione. Presenta rifiniture scadenti, risalenti alcune all'anno della sua costruzione (parte della pavimentazione e rivestimento), altre rifiniture risalenti dall'ultima ristrutturazione interna, di cui non si conosce l'epoca della sua realizzazione, in quanto non risultano rilasciate titoli urbanistici che legittimano la destinazione di civile abitazione. (v.ds. Allegato n. 9 - "documentazione urbanistica") L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) e in ogni caso le sue prestazioni energetiche non risultano soddisfacenti. Difatti il cespite necessita di una ristrutturazione edilizia importante rivolta ad un miglioramento funzionale ed energetico dello stesso. I costi per l'acquisizione dello stesso sono di € 300,00 comprensivi di competenze professionali, IVA e CNPAIA

✓ Determinazione della superficie commerciale

(v.ds Allegato n. 7- "*Calcolo superficie commerciale*")

Per la determinazione della superficie del lotto di vendita ci si è rifatti ai criteri usuali di vendita degli immobili che individuano una superficie commerciale, corrispondente alla superficie **utile abitabile dell'unità immobiliare** a cui si aggiunge quella delle parti accessorie (*ripostiglio*) valutate nella misura del 25%, dei muri interni ed esterni computati per intero perché non superano lo spessore di cm 50, ed lo spessore dei muri perimetrali in comunione con altre proprietà, fino ad un spessore di cm 25.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva del lotto unico di vendita (appartamento al piano terra con ripostiglio pertinenziale) in esame, tenuto conto dei coefficienti riduttivi sopra indicati, risulta di 112,00 metri quadri totali, di cui mq 107,70 di superficie lorda, mq 4,30 di superficie non abitabile (*ripostiglio*).

Per rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita si riportano la planimetria dello stato reale dei luoghi con il calcolo della superficie commerciale del lotto unico di vendita:

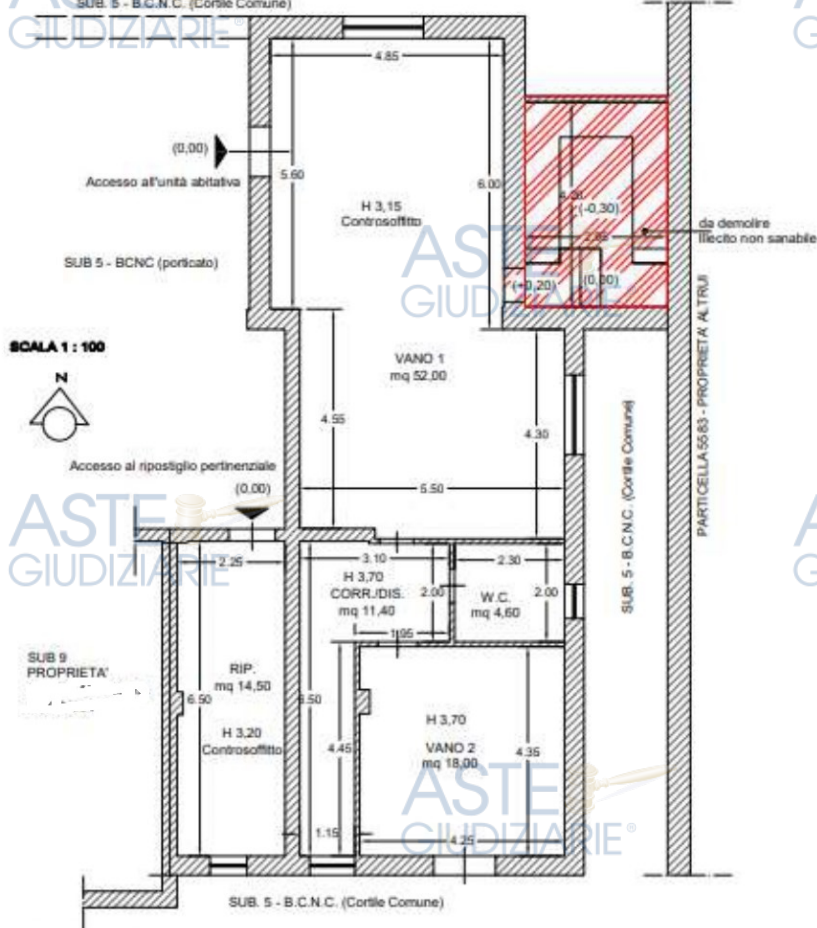
Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 12 di 31

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
DEL LOTTO UNICO DI VENDITAPiano Terra
Catasto fabbricati F. 9 p.lia 5487 sub. 7

SUB. 5 - B.C.N.C. (Cortile Comune)

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICIE NETTA	
Unità residenziale = mq 87,70	
Locale accessorio = mq 14,50	
TOTALE = mq 112,20	
SUPERFICIE COMMERCIALE	
Superficie lorda residenziale	= mq 107,70
Superficie lorda locale accessorio = mq 17,20 x 0,25 = mq 4,30	
TOTALE = mq 112,00	

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 13 di 31

Quesito n. 3: Identificazione catastale dei beni pignorati(v.ds Allegato n. 5 “*Mappa, visure e planimetrie catastali*”).

Il lotto unico di vendita consiste in un'unità immobiliare per civile abitazione, ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE), al foglio 9 particella 5487 subalterno 7, categoria A/2, classe 4, di vani 4, superficie catastale totale 112 mq, escluso aree scoperte, rendita catastale € 371,85 piano terra

Ai fini della ricostruzione storica catastale si rappresenta che il cespite *de-quo* fa parte di un fabbricato per civile abitazione insistente su un'area urbana identificata nel Catasto Terreni al foglio 9 di Maddaloni particella 5487 di are 17 e ca 81 che il Tipo mappale del 19/03/2009 pratica n. CE0133178 in atti dal 19/03/2009 (n. 133178.1/2009) ha soppresso le particelle: 2972 (Agrumeto di classe 02 di are 12 ca 06), 2864 (Agrumeto di classe 02 di are 3 ca 00) e 2979 (U di are 2 ca 75).

In merito al Catasto Fabbricati, dalla visura storica l'unità immobiliare con ripostiglio pertinenziale, costituente il lotto unico di vendita risulta cronologicamente così di seguito trasferita:

- ----- [REDACTED], proprietario per 1000/1000, **unità immobiliare** identificata al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 2972 subalterno 2 categoria A/2, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita € 1,22 **dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al 12/10/2009;**
- ----- [REDACTED] proprietario per 1000/1000, **unità immobiliare** identificate al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 5487 subalterni 1-2-4 per rettifica da foglio 3 al foglio 9 (*Variazione modifica identificativo del 12/10/2009 pratica n. CE0455272 in atti dal 12/10/2009*). Le predette unità immobiliare hanno determinato la nuova unità immobiliare identificata con la particella 5487 subalterno 7 (**cespite pignorato**) per divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (*Variazione*

Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] -----

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 14 di 31

avvenuta il 21/01/2010 pratica n. CE0025277 in atti dal 21/01/2010, n. 1176.1/2010), **dal 12/10/2009 al 21/01/2010**

- -----, proprietario per 1000/1000, unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 5487 subalterno 7, categoria A/2 classe 1 vani 4, rendita € 216,91 - **dal 21/01/2010 al 20/02/2013**

- ----- (esecutato) -----, proprietario per 1000/1000, unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 5487 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, vani 4, rendita € 216,91, per dichiarazione di successione in morte di -----, del 20/02/2013 n. 297 volume 9990 del 19/02/2014 voltura n. 16099.2/2014, pratica n. CE0267331 in atti dal 25/11/2014 - **dal 20/02/2013 all'attualità**

Sussiste “*l'esatta rispondenza formale*” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si riscontra la difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del cespite pignorato individuata nell'ampliamento planimetrico del piccolo ripostiglio sul lato nord-est.

(vds Allegato n. 8 “*Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica della difformità catastale*”).

Ad ogni modo la difformità catastale riscontrata non è soggetta ad aggiornamento catastale “docfa”, in quanto trattasi di illecito non sanabile dal punto di vista urbanistico (vds quesito n. 6).

Nella planimetria di seguito riportata viene indicata la difformità catastale riscontrata.

Esecuzione Immobiliare promossa da -----

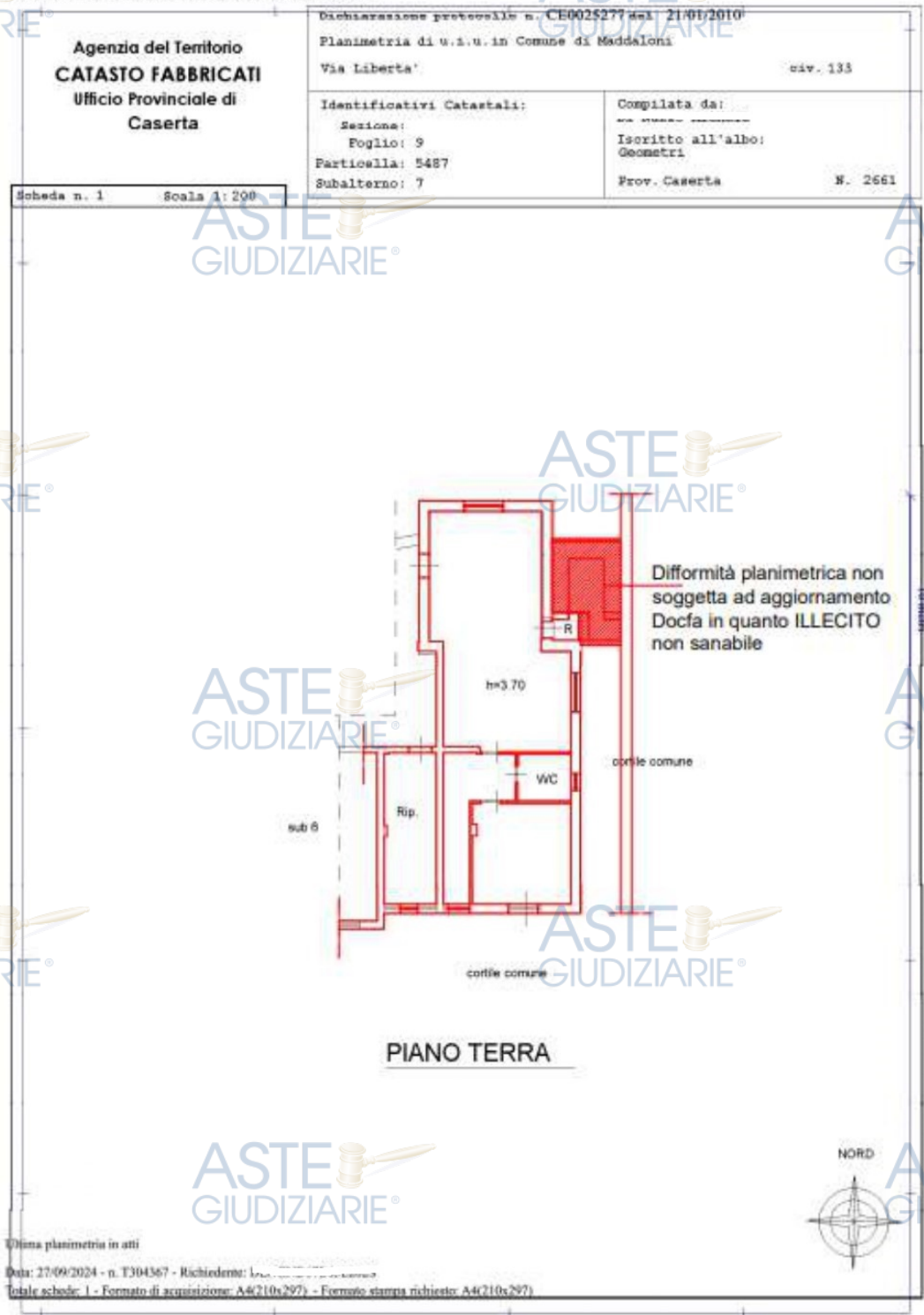
arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 15 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 27/09/2024 - n. T304367 - Richiedente: XXXXXXXXXX



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare promossa da XXXXXXXXXX

arch. Eglantina DI LEONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto**LOTTO UNICO DI VENDITA:**

Piena proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione oltre il ripostiglio esterno, pertinenziale, con accesso dal porticato comune, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 9 del comune di Maddaloni (CE) particella 5487 subalterno 7, confinante NORD-EST e SUD, con il subalterno 5, cortile e porticato, comuni a tutti i subalterni tranne al subalterno 3. Ad OVEST confina con il subalterno 9, di proprietà -----

----- e subalterno 5 (porticato comune a tutti i subalterni tranne al subalterno 3). L'unità residenziale è costituita da due vani utili, wc, corridoio e un vano ripostiglio-cantina (*illecito*). L'ingresso è posto nel primo vano, costituito da un unico ambiente controsoffittato, da cui è possibile accedere agli altri vani costituenti l'unità residenziale. Il ripostiglio pertinenziale, anch'esso controsoffittato, è costituito da un unico ambiente ed ha l'accesso separato dal porticato comune.

Sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Nel descritto stato dei luoghi si riscontra la difformità con la planimetria catastale individuata nell'ampliamento planimetrico del piccolo ripostiglio sul lato nord-est. Ad ogni modo la difformità catastale riscontrata non è soggetta ad aggiornamento catastale "*docfa*", in quanto trattasi di illecito non sanabile dal punto di vista urbanistico (*vds quesito n. 3*).

La conformità urbanistica del lotto di vendita è da riferirsi alla realizzazione del fabbricato di cui esso fa parte, risalente al 1964. Alla luce di quanto riscontrato nel fascicolo visionato, la legittimazione edilizia-urbanistica del lotto unico di vendita è riconducibile sicuramente alla costruzione dell'intero fabbricato, edificato nel 1964 con L.E. n. 34/64 ed ampliato in sopraelevazione con la C.E.

Esecuzione Immobiliare promossa da -----

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 17 di 31

n. 19/92 del 04/03/1992, rilasciate al sig. ----- . In data 06/04/1965 veniva rilasciata la Licenza di Abitabilità.

L'analisi di confronto della tavola grafica, nonché della relazione tecnica, allegati alla **C.E. n. 19/92 del 04/03/1992**, unico provvedimento autorizzativo visionato, **con lo stato reale dei luoghi**, si è riusciti a determinare le difformità urbanistiche definite in: **1.** Cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione; **2.** Diversa distribuzione degli spazi interni; **3.** Ampliamento del piccolo ripostiglio ubicato a nord-est.

La difformità di cui al punto 1, è **sanabile** in virtù del **Piano Urbanistico Comunale** approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 30.05.2024, nel quale il fabbricato per civile abitazione, di cui il cespite ne fa parte, risulta incluso nell'ambito della Zona B1 (*urbana satura*) di cui all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione, dove è previsto la ristrutturazione edilizia che può comportare anche il cambio di destinazione d'uso. La difformità al punto 2 rientra nella procedura tecnica-amministrativa sopra riportata, per cui non comporta costi aggiuntivi a quelli già determinati per difformità di cui al punto 1. Per quanto concerne la difformità di cui al punto 3, essa **non è sanabile** per aumento volumetrico e di superficie coperta.

Per ottenere la conformità urbanistica-edilizia del lotto unico di vendita, occorre sostenere un costo pari ad **€ 46.900,00** (€ 7.700,00+€ 35.000,00+4.200,00), come ben dettagliato al quesito n. 6

Dal punto di vista estimativo si rappresenta che, in sede di accesso, il cespite non presentava condizioni di abitabilità per l'assenza del vano cucina, o di angolo cottura. Difatti i vani costituenti il cespite venivano utilizzati quali deposito di materiale di vario genere (mobili, vestiario, scatole e attrezzi vari, etc...). Pertanto, il lotto di vendita, consistente in una unità immobiliare con ripostiglio di pertinenza, è da considerarsi con destinazione d'uso "deposito", conforme ai titoli autorizzativi (L.E. n. 34/64 e C.E. n. 19/92 del 04/03/1992, unico fascicolo visionato). Ad ogni buon fine, la sottoscritta ha proceduto nello

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 18 di 31

stimare il lotto unico di vendita come “CIVILE ABITAZIONE”, per la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare del comune di Maddaloni, dovuta alla sua ubicazione in una zona residenziale/commerciale, ben servita.

Quindi, dal punto di vista estimativo, è stato determinato il **valore commerciale del lotto unico di vendita**, attraverso il criterio di stima del più probabile valore di mercato con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni avente destinazione residenziale. Si precisa, altresì che la stima ha tenuto conto dello scadente stato di conservazione del cespite con cui si presenta.

Trattandosi di vendita non forzata, per immediata disponibilità del cespite, non è stato applicata alcuna riduzione al valore di mercato.

Il prezzo a base d'asta dell'intero è pari ad € 59.200,00

(dicasi euro cinquantanovemiladuecento/00 in cifra tonda)

Si precisa, altresì che nella determinazione del prezzo a base d'asta sono stati detratti i costi determinati ai quesiti nn. 2-6. Difatti alla valutazione sono stati detratti tutti i costi necessari per attribuire al lotto unico di vendita, i requisiti di abitabilità, attualmente assenti.

Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Allegato n. 11 “*Titoli di provenienza*”)

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato **trascritto in data 17 ottobre 2023**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

- **Dichiarazione di successione** del *de-cuis* -----
 deceduto il 20/02/2013, trascritta in data 05/05/2014 ai nn. 21454/11338.
Verbale di pubblicazione testamento trascritto in data 11/04/2013 ai nn.
 12770/9470. **Accettazione espressa di eredità** trascritta in data 11/04/2013 ai
 nn. 12771/9471- **Rinuncia ad azione di riduzione** trascritta in data 11/04/2013
 ai nn. 12772/9472;

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 19 di 31

- **Compravendita del suolo** su cui insiste il cespite, trascritta in data 29/02/1964 ai nn. 7942/7245 a favore di ----- (

-----, contro -----
----- germani -----

- **Compravendita** trascritta in data 21/01/1964 ai nn. 2635/2434 a favore di

----- contro -----
----- avente come oggetto parte dell'originaria
consistenza del suolo su cui insiste il cespite pignorato;

- **Compravendita** trascritta in data 19/08/1961 ai nn. 23905/21823 a favore
di ----- (CF: -----), contro -----

- -----, -----

----- avente come oggetto parte dell'originaria
consistenza del suolo su cui insiste il fabbricato di cui il cespite ne fa parte

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del comune di
celebrazione (Caserta) al n. 223, l'esecutato -----

----- hanno contratto matrimonio il giorno 16/09/1989. Il succitato
certificato contiene l'annotazione che tra i succitati coniugi è stata omologata la
separazione consensuale e lo scioglimento della comunione, ai sensi dell'art. 14
C.C. come da mod. dell'art. L.55/2015, con provvedimento del Tribunale di S.
Maria C.V. in data 14/02/2023 N.R. N. 8355/2022 (Allegato n. 13
"Certificazione stato civile").

Esecuzione Immobiliare promossa da -----

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 20 di 31

Quesito n. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(vds Allegato n. 9 “*Certificazione sulla legittimità urbanistica del lotto di vendita*” - Allegato n. 10 “*individuazione delle difformità urbanistiche*”)

La conformità urbanistica del lotto di vendita oggetto di stima è da riferirsi alla realizzazione del fabbricato di cui esso fa parte, risalente al 1964. Le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Maddaloni hanno evidenziato che il fabbricato di cui il cespite ne fa parte è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 34 del 06/04/1964 protocollo n. 5171 del 02/04/1964, rilasciata al sig. -----, afferente alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra, da adibire a deposito e da un piano primo per abitazione con superiore copertura a terrazzo praticabile. In data 06/04/1965 veniva rilasciata la Licenza di Abitabilità.

Successivamente con Concessione Edilizia n. 19/92 del 04/03/1992 (**unico fascicolo visionato**), rilasciata al sig. -----, veniva realizzata, sul lastrico solare esistente, la sopraelevazione del fabbricato con la costruzione di un sottotetto a quattro falde, abitabile.

È appena il caso di segnalare che la predetta concessione veniva volturata a favore del sig. ----- (*esecutato*) in data 30/01/1993, giusto prot. 1544/361 U.T.

Dagli unici atti reperiti e visionati (Concessione Edilizia n. 19/92 del 04/03/1992) presso l'ufficio tecnico del comune di Maddaloni, è emerso un **atto di asservimento del 10/05/1991** per notaio dottor Ferraro Silvana, rep. N. 3060, raccolta n. 411, registrato a Caserta il 15/05/1991 al n. 3203, condizione vincolante per il rilascio della C.E. n. 19/92 relativa alla sopraelevazione del fabbricato di cui il cespite fa parte (giusto prot. N. 6919/1733). Nel merito il predetto asservimento stabiliva che, il signor ----- (*papà dell'esecutato*), **asserviva in favore del comune di Maddaloni**, una superficie di mq 307,00 (*trecentosette virgola zero mq*) per parcheggio; una superficie di mq 1168,40 (*millecentosessantotto virgola quaranta mq*) per superficie libera a

Esecuzione Immobiliare promossa da

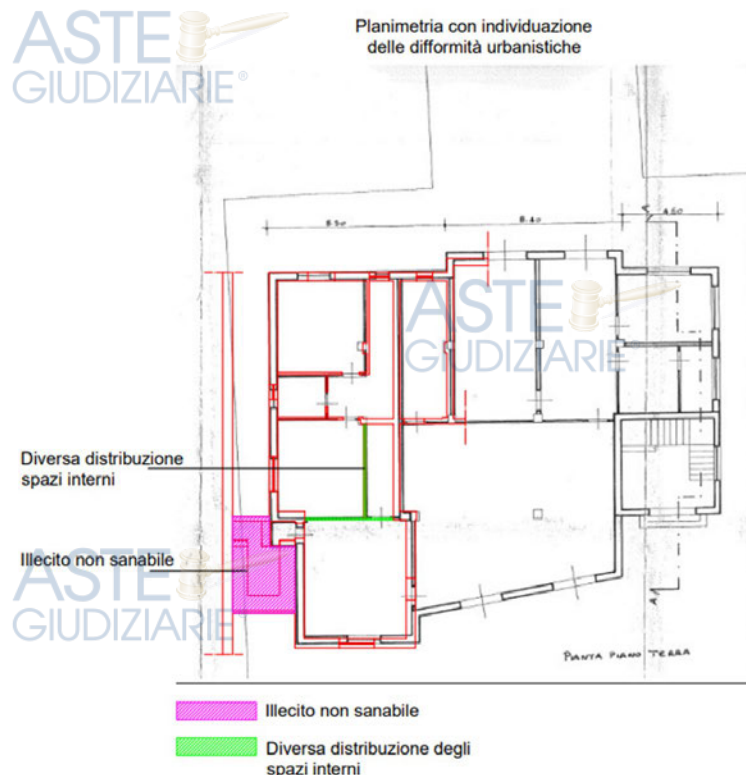
arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 21 di 31

verde. Pertanto, l'area del lotto interessato dal fabbricato, di cui il lotto di vendita ne è parte, è sottoposta a vincolo di indicibilità asservita a formazione di area libera adibita a giardino ed altro e ad area parcheggio. (*vds Allegato n. 9*).

Alla luce di quanto riscontrato nel fascicolo visionato, la legittimazione edilizia-urbanistica del cespite facente parte del lotto unico di vendita è riconducibile sicuramente alla costruzione dell'intero fabbricato, edificato nel 1964 con L.E. n. 34/64 ed ampliato in sopraelevazione con la C.E. n. 19/92 del 04/03/1992.

L'analisi di confronto della tavola grafica, nonché della relazione tecnica, allegati alla C.E. n. 19/92 del 04/03/1992, unico provvedimento autorizzativo visionato, con lo stato reale dei luoghi, ha evidenziato, come si può evincere dalle planimetrie di seguito riportate ed allegate, le seguenti difformità:



Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 22 di 31

1. Cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Ampliamento del piccolo ripostiglio ubicato a nord-est, in vano deposito-cantina.

A conferma si precisa che, l'analisi tecnica della tavola grafica e relazione tecnica allegata, ha evidenziato una mancanza del cambio di destinazione d'uso a civile abitazione del cespite pignorato. In particolare, la relazione tecnica a firma del progettista, geom. -----, allegata alla C.E. n. 19/92 del 04/03/1992 alle pagg.01 e 02 riporta testualmente: *“Sulla predetta superficie fu rilasciata Licenza edilizia n. 34 del 06.04.1964 (istanza prot. N. 5171 del 02.04.1964), nonché Licenza di abitabilità in data 07.04.1965 afferente alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra, da adibire a deposito, e da un primo piano per abitazione con superiore copertura a terrazzo praticabile”*.

Inoltre, nella tavola grafica non è riportata la destinazione d'uso dei vani costituenti il fabbricato. Ciò ha indotto la sottoscritta a dedurre la **“non conformità”** della categoria catastale dichiarata del cespite pignorato, identificata in A/2- civile abitazione. Difatti, non essendo stati reperiti ulteriori titoli urbanistici, che dimostrano la legittimità di quanto dichiarato catastalmente, il cespite pignorato presenta le difformità sopra elencate di cui ai punti nn. 1-2-3. (vds Allegato n. 9 *“Certificazione rilasciata dal comune di Maddaloni”*). Nel merito si rappresenta altresì che, in sede di accesso, il cespite non presentava condizioni di abitabilità per l'assenza del vano cucina, o di angolo cottura. I vani costituenti il cespite venivano utilizzati quali deposito di materiale di vario genere (mobili, vestiario, scatole e attrezzi vari, etc...). In sintesi, a parere della sottoscritta il lotto di vendita, consistente in una unità immobiliare con ripostiglio di pertinenza, è da considerarsi con destinazione d'uso *“deposito”*, conforme, a suo avviso, ai titoli autorizzativi (L.E. n. 34/64 e C.E. n. 19/92 del 04/03/1992, unico fascicolo visionato). **Ad ogni buon fine, la**

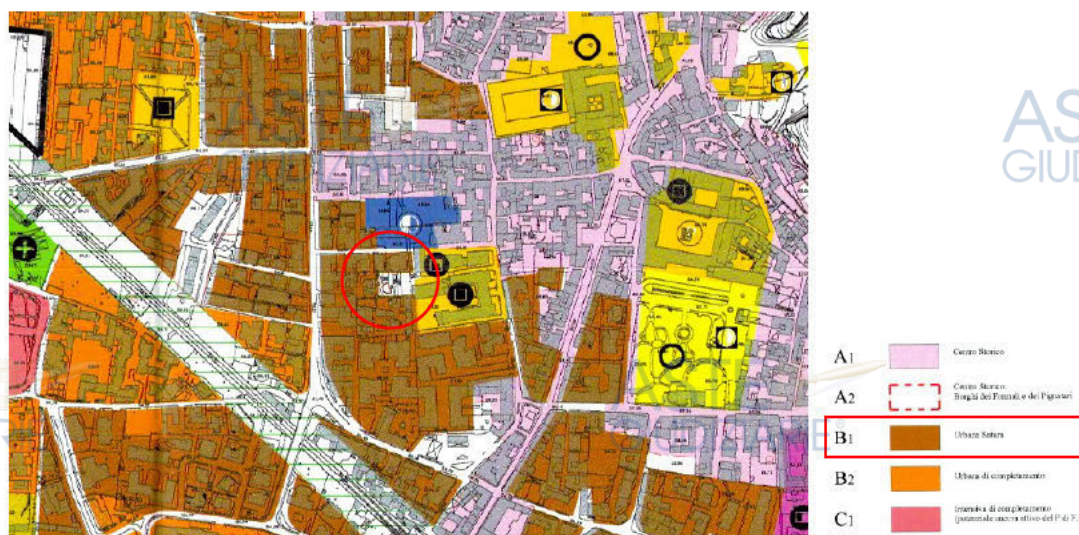
Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 23 di 31

sottoscritta procederà a stimare il lotto unico di vendita come “CIVILE ABITAZIONE”, in quanto avrebbe una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare del comune di Maddaloni, dovuta alla sua ubicazione in una zona residenziale/commerciale, ben servita. Alla valutazione andranno, ovviamente, detratti tutti i costi necessari per attribuire al lotto unico di vendita, i requisiti di abitabilità, attualmente assenti.

La difformità di cui al punto 1, il cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione è sanabile in virtù del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 30.05.2024, nel quale il fabbricato per civile abitazione, di cui il cespite ne fa parte, risulta incluso nell'ambito della Zona B1 (urbana saturata) di cui all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione, dove è previsto la ristrutturazione edilizia che può comportare anche il cambio di destinazione d'uso.



Nella procedura di richiesta titolo abilitativo, l'intervento di Ristrutturazione Edilizia è assoggettato, alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, sostitutiva del Permesso di costruire in sanatoria, con il pagamento degli oneri concessori in misura doppia (art. 36 del D.P.R. 380/01).

Esecuzione Immobiliare promossa da _____ contro _____

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 24 di 31

Pertanto, i costi relativi agli interventi succitati per l'eliminazione della difformità riscontrata ammontano ad un totale spese tecniche e amministrative pari a circa 7.700,00, così determinati:

- Spese tecniche per la stesura del provvedimento urbanistico (S.C.I.A. in sanatoria) € 1.500,00;
- Incidenza oneri concessori relativi all'incremento di volume in misura doppia sono così definiti:
- (mc 415 x € 1,51) = € 626,65 x 2 = € 1.253,30 (*oneri urbanistici*);
- (mq 112,00 x € 248,40) = € 27.820,00 x 8,50% = € 2.364,76 x 2 = € 4.729,54 (*costo di costruzione*);
- diritti di segreteria e di istruttoria € 300,00;

Per quanto concerne i lavori di trasformazione da deposito a civile abitazione (*ristrutturazione*) i costi sono pari a circa € 35.000,00, così definiti:

- Lavori edili ed impiantistica = €/mq 300,00 x 112,00 mq = € 33.600,00;
- Spese tecniche per direzione dei lavori € 1.400,00 comprensive di Iva e Cassa

In sintesi, i costi totali relativi sia all'eliminazione della difformità riscontrata di cui al punto 1, sia alla ristrutturazione edilizia per dotare il lotto unico di vendita di abitabilità, **ammontano ad € 42.700,00** (€ 7.700,00+ € 35.000,00).

Tali costi sono da detrarre al valore di mercato del cespite.

La difformità al punto 2 rientra nella procedura tecnica- amministrativa sopra riportata, per cui non comporta costi aggiuntivi a quelli già sopra determinati.

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto 3, essa **non è sanabile** per aumento volumetrico e di superficie coperta. Per cui dovrà essere prevista la demolizione, i cui costi sono quantizzabili in circa € 4.200,00 comprensiva di IVA comprendenti: opere di abbattimento e discarica autorizzata (circa 42,00 mc x €/mc 100,00).

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 25 di 31

In definitiva i costi totali da sostenere per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia del lotto unico di vendita sono pari ad **€ 46.900,00** in cifra tonda (42.700,00+4.200,00). Tale somma va detratta dal valore stimato del bene. Agli atti non risulta rilasciato certificato di abitabilità e/o agibilità e né risultano eventuali provvedimenti repressivi relativo al cespite come attestato dall'ufficio tecnico del comune di Maddaloni.

Quesito n. 7: Stato di possesso attuale degli immobili

Il lotto unico di vendita è di proprietà del sig. [REDACTED], per i passaggi descritti al succitato punto 5. Lo stesso risulta separato e residente in Maddaloni (Caserta), alla via Libertà n. 133 (vds Allegato n. 13 "Certificazione stato Civile").

Nel giorno del sopralluogo, avvenuto in data 03/10/2024, il cespite non risultava occupato dall'esecutato. Esso si presentava privo dei requisiti di abitabilità per l'assenza della cucina ed occupato da materiale di vario genere (mobili, vestiario, scatole e attrezzi vari, etc...). Pertanto, il cespite veniva utilizzato, di fatto, come locale deposito.

Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dal notaio dott. Niccolò Tiecco, nonché dalle visure ipo-catastali (vds Allegato n. 12 "Visure Ipotecarie")

- a. non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b. non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziali civili sull'immobile pignorato;
- c. non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, né vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della L. 1089/1939;

Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro -----

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 26 di 31

- e. non esiste Regolamento di Condominio ed annesse tabelle millesimali. Il fabbricato per civile abitazione di cui il cespite ne è parte, è dotato di aree condominiali, attualmente censite nel catasto urbano come “beni comuni non censibili”;
- f. non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g. Sul cespite non risulta essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale;

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1. Domande giudiziali: **Nessuna**
2. Atti di asservimento urbanistico: **Si (vds quesito 6)**
3. Conv. matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
5. Provv. di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizioni Ipotecarie: **Nessuna.**
2. Pignoramento immobiliare trascritto il 17/10/2023 ai nn. 38803/30736. Verbale di pignoramento del 19/07/2023, repertorio n. 4146/2021 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (presente procedura).
3. Difformità catastali: **presenti.** Non necessita alcuna variazione catastale, poiché la difformità catastale riscontrata, non è sanabile dal punto di vista urbanistica. Pertanto, è da demolire. I costi della demolizione sono stati determinati nel quesito n. 6.
4. Difformità urbanistico-edilizia: **presenti.** Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6, è pari ad € **46.900,00**. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito n. 9: Verifica se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

Il suolo ove sorge il lotto di vendita non ricade in parchi nazionali o regionali, né risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e

Esecuzione Immobiliare promossa da _____ contro _____

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 27 di 31

Demaniali. Non risultano agli atti dell'ufficio di Maddaloni, elementi che possono attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico.

Quesito n. 10: Pesi od oneri di altro tipo (vds Allegato n. 11 "Titoli di provenienza")

Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà esclusiva in virtù dei titoli di proprietà come determinato in risposta al quesito n. 5

Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non sussistono problematiche inerente alla gestione condominiale, in quanto non esiste costituito alcun condominio.

Quesito n. 12: Valutazione del lotto di vendita

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del lotto unico di vendita, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto**, che oggi giorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione dei beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (*la superficie*) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale del cespite così come calcolata in risposta al quesito n. 2.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a **mq 112.00**

Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto unico di vendita, con il metodo comparativo a mezzo di confronto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e

Esecuzione Immobiliare promossa da _____ contro _____

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 28 di 31

consistenza, numerosi nella zona, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Le indagini di mercato condotte, mediamente correnti nella zona, attraverso le agenzie immobiliari, l'Istituto beni immobiliari in Maddaloni, Gabetti, Petrella, Tecnocasa, nonché valori forniti da Borsini immobiliare, FIAIAP, Agenzia del Territorio, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) 1° semestre 2024, hanno rilevato che i prezzi praticati nella zona in esame, per gli immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello pignorato (*di categoria A/2, abitazioni di tipo normale, poste in zona centrale/centro urbano*) oscillano tra un minimo € 800,00 al mq ad un massimo di € 1.100,00 al mq.

Valutazione immobili

Considerato l'appetibilità del cespite, ho ritenuto assumere la quotazione media alla base della valutazione di **€/mq 950,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
112,00	€ 950,00	€ 106.400,00

Equivalente Valore Unitario valore complessivo

-Superficie commerciale x valore unitario = **€ 106.400,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

-Costi per la regolarizzazione catastale € 000,00

- Redazione APE € 300,00

-Costi per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia..... € 46.900,00

Valore Commerciale al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in si trova il lotto di vendita:

Esecuzione Immobiliare promossa da _____

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 29 di 31

- Valore complessivo	€ 106.400,00
- Costi per la regolarizzazione catastale	€ 000,00
- Redazione APE	€ 300,00
- Costi per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia.....	€ 46.900,00
Sommano.....	€ 59.200,00

Tenendo conto dell'immediata disponibilità del cespite, essendo non occupato si ritiene non applicare alcuna riduzione al valore.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in

PREZZO BASE D'ASTA= € 59.200,00 (in cifra tonda)
(dicasi euro cinquantanovemiladuecento/00)

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso *de - quo* i beni **non risultano comodamente divisibili.**

Quesito n. 14: Certificazioni di stato civile e regime patrimoniale

Dalle certificazioni, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e dai certificati di residenza storico, acquisiti presso il comune di Maddaloni e del comune di Caserta, risulta che il debitore esecutato ha concluso l'accordo di separazione personale in data 14.02.2023 e che risulta residente nel comune di Maddaloni alla via Libertà n. 133. Ad ogni modo si precisa che il cespite pignorato risulta essere bene personale del solo esecutato sig. -----
 ----- trasferito per successione legittima del proprio genitore.

(vds Allegato n. 13 "Certificazione stato civile degli esecutati")

Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 30 di 31



CONCLUSIONI

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto la sottoscritta con la serena coscienza di aver operato bene secondo giustizia, pur rimanendo a Sua Totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

Casagiove, 02 dicembre 2024



L'esperto stimatore
dott. arch. Eglandina Di Leone



Esecuzione Immobiliare promossa da

arch. Eglandina DI LEONE

Pagina 31 di 31

