



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



N°266/23 R.G.E.

LOTTO UNICO



APPARTAMENTO AL QUARTO PIANO INTERNO N.7 – SCALA C

CON BOX AUTO AL PIANO INTERRATO INTERNO A10 –

CONDOMINIO PARCO LA PINETA

VIA GIOVANNI FALCONE N. 63 – MARANO DI NAPOLI (NA)

N.C.E.U. - FOGLIO 8 PARTICELLA 558 - SUB 73

N.C.E.U. - FOGLIO 8 PARTICELLA 558 - SUB 34



G.E. Dr.ssa MONICA MARRAZZO

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it



Dicembre 2024




INDICE


Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	6
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 Verifica preliminare	6
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO	7
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7	
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	9
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	15
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	16
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	17
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	18
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>18</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	<i>19</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	20
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	20
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	20
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	21



3.12.1	Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione.....	22
3.12.2	Valore di mercato totale e valore di mercato al mq	25
3.12.3	Adeguamenti e correzione della stima	26
3.12.4	Prezzo base d'asta	26
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	27
3.14	QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	27



Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 10/07/2024;
2. Determinazione dell'indennità di occupazione;
3. Certificazione urbanistica del 07/11/2024 prot. n.40108;
4. Nota di trascrizione in restrizione del dissequestro parziale nn. 25207/3269 del 17/07/2020;
5. Visura catastale storica della particella 558, sub 73, foglio 8, Marano di Napoli;
6. Visura catastale storica della particella 558, sub 34, foglio 8, Marano di Napoli;
7. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Marano di Napoli;
8. Estratto di mappa del foglio 8 del Comune di Marano di Napoli;
9. Elaborato planimetrico catastale della particella 558, foglio 8 del Comune di Marano di Napoli;
10. Foto del LOTTO UNICO;
11. Planimetrie attuali del LOTTO UNICO;
12. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 558, foglio 8, Marano di Napoli;
13. Planimetria catastale della p.lla 558, sub 73, foglio 8, Marano di Napoli;
14. Planimetria delle difformità catastali del sub 73 della particella 558, foglio 8, Marano di Napoli;
15. Planimetria catastale della p.lla 558, sub 34, foglio 8, Marano di Napoli;
16. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 42758/33368 del 10/08/2023;
17. Atto d'acquisto del 31/08/2004 del LOTTO UNICO in Marano di Napoli;
18. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 43158/30115 del 10/09/2004;
19. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 22266/16035 del 29/05/2003;
20. Certificato contestuale dell'occupante sine titolo;
21. Regolamento condominiale con tabelle millesimali;
22. Bilancio consuntivo condominiale dell'anno 2023;
23. Rendicontazione condominiale al 19/09/2024 relativo agli immobili pignorati;
24. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
25. Ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati;
26. Nota di trascrizione della domanda giudiziale per simulazione atti nn.23333/14691 del 09/05/2008;

27. Sentenza del giudizio per simulazione atti di cui alla nota di trascrizione della domanda giudiziale;
28. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 43159/8600 del 10/09/2004;
29. Nota di iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione nn. 40299/5329 del 01/08/2024;
30. Nota di iscrizione ipoteca legale nn. 36624/3631 del 12/09/2012;
31. Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio ed al Patrimonio della Regione Campania;
32. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
33. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
34. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
35. Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato;
36. Certificato di stato civile del debitore esecutato;
37. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;
38. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto;
39. Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata al debitore esecutato.

1. PREMESSA

Il giorno 03/06/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Fabrizia Fiore del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°266/23 del R.G.E., promossa da **Prisma SPV Srl** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio De Simone contro la Signora **XXXXXXX** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 10/07/2024 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni pignorati, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Vincenzo Gioiello **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli sono censiti i seguenti immobili:

- Foglio 8 – Particella 558 – Sub 73 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 6,5 vani – Rendita € 553,90;
- Foglio 8 – Particella 558 – Sub 34 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 28,00 mq – Rendita € 95,44.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXXXXX** nei termini di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/08/2023 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 10/08/2023.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini di 45 giorni dalla notifica del pignoramento.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Vi è quale creditore iscritto la Equitalia Sud Spa, attuale Agenzia delle Entrate Riscossione che è intervenuta nella procedura esecutiva.

Vi è la trascrizione di una domanda di simulazione atto di vendita a favore della **XXXXX** contro **XXXXXXXXX** attuale occupante sine titulo; manca l'avviso ex art.498 cpc; Il 01/06/2011 è stata emessa la sentenza di simulazione n.822/2011 **[all. n. 27]** con cui è stata accertata la

simulazione del trasferimento dell'immobile pignorato e, contattato l'avvocato del convenuto è stato riscontrato che la suddetta sentenza è passata in giudicato; tuttavia, dalla BNL Spa non è stata eseguita alcuna annotazione/trascrizione della suddetta sentenza.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato.

Il pignoramento è stato trascritto contro il debitore esecutato.

Gli immobili pignorati risultano occupati sine titolo ed è stata desunta l'indennità di occupazione di € 370,00 mensili **[all. n. 2]**.

Gli immobili pignorati appartengono ad un fabbricato edificato in forza della Concessione Edilizia n.106 del 05/12/1990 e dalle ricerche eseguite presso il Comune di Marano di Napoli è stato riscontrato che il fascicolo di cui alla suddetta concessione edilizia è ancora oggetto di sequestro di cui al provvedimento n.11586/97 mod.21 del 19/06/1998 emesso dalla Procura della Repubblica - Direzione Distrettuale Antimafia **[all. n. 3]**.

Tuttavia, è stato appurato che non sono state emesse ordinanze di demolizione e non sono stati rilasciati altri titoli autorizzativi e/o in sanatoria.

C'è stato il provvedimento di dissequestro parziale che ha interessato gli immobili pignorati, così come riscontrato dalla nota di trascrizione in restrizione dei beni del 17/07/2020 nn.25207/3269 **[all. n. 4]**.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO UNICO è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al quarto piano interno n.7 della scala C con il box auto al piano interrato interno A10 del Condominio Parco La Pineta alla via Giovanni Falcone n.63 in Marano di Napoli (Na), censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:

- Appartamento al quarto piano al N.C.E.U. - Foglio **8** - Particella **558** - Sub **73** - Categoria **A/2** - Classe **6** - Consistenza **6,5 vani [all. n. 5]**;
- Box auto al piano interrato al N.C.E.U. - Foglio **8** - Particella **558** - Sub **34** - Categoria **C/6** - Classe **3** - Consistenza **28,00 mq [all. n. 6]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, in forza dell'atto di acquisto eseguito con lo stato civile di libero.

I beni oggetto del pignoramento coincidono con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 7] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 8], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

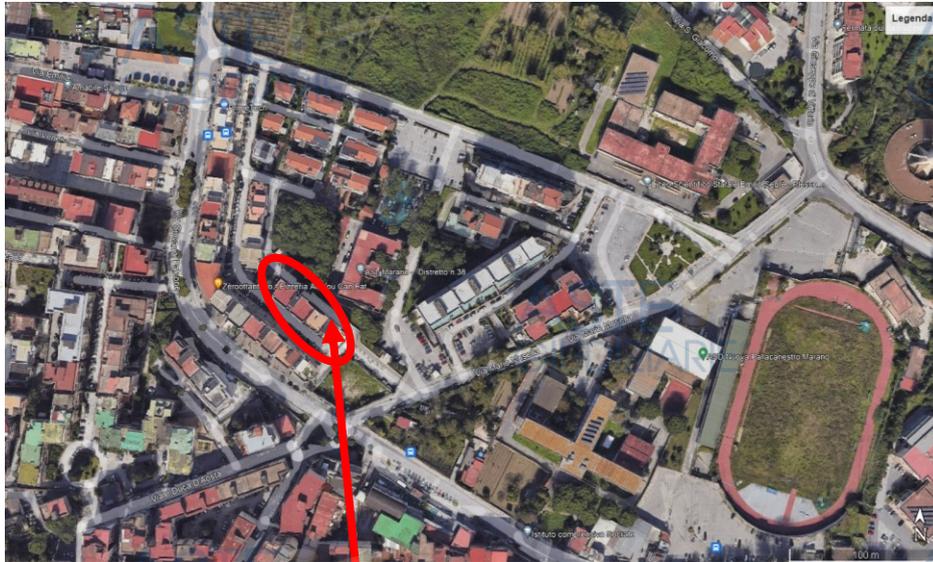


Figura 1 Foto satellitare dei beni pignorati

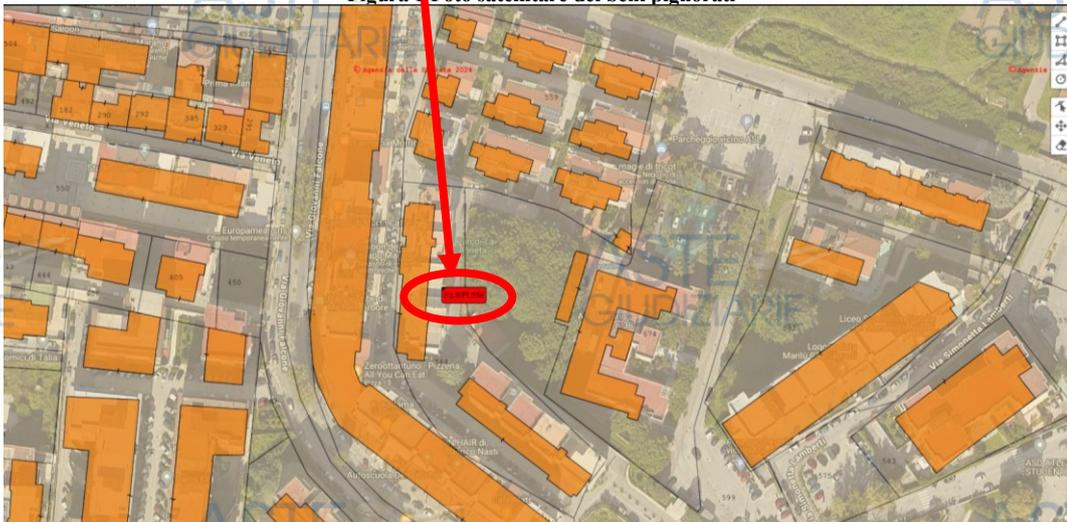


Figura 2 Mappa catastale - foglio 8 Comune di Marano di Napoli

Ai fini della vendita, per rendere i beni composti da un appartamento al quarto piano interno n.7 della scala C con il box auto al piano interrato interno A10, appartenenti al Condominio Parco La Pineta, maggiormente appetibili sul mercato si è formato il **LOTTO UNICO** in quanto l'appartamento al quarto piano è indivisibile e presenterà più interesse se venduto unitamente al box auto al piano interrato, in quanto appartiene ad una tipologia commerciale di tipo abitativo molto diffusa nel Comune di Marano di Napoli.

Pertanto, tenuto conto dell'elaborato planimetrico catastale [all. n. 9], è stato possibile individuare i confini dell'appartamento al quarto piano e del box auto al piano interrato che costituiscono il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- **Confini dell'appartamento al quarto piano sub 73 interno n.7, scala C:**
 - Ad Est con la particella 564 del foglio 8;
 - A Nord con la particella 564 del foglio 8;
 - A Sud con il sub 74 della particella 558 del foglio 8.
- **Confini del box auto al piano interrato sub 34 interno A10:**
 - Ad Ovest con il sub 35 della particella 558 del foglio 8;
 - A Nord con la corsia di manovra;
 - Ad Est con il sub 33 della particella 558 del foglio 8.

3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al quarto piano, interno n.7 della scala C con il box auto al piano interrato, interno A10 del Condominio Parco La Pineta alla via Giovanni Falcone n.63 in Marano di Napoli (Na); I beni pignorati sono, pertanto, accessibili dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 facciata con accesso al Condomino Parco La Pineta su via Giovanni Falcone n.63 – Marano di Napoli



Figura 4 facciata con accesso al Condomino Parco La Pineta su via Giovanni Falcone n.63 – Marano di Napoli

Il contesto in cui sorgono i beni pignorati è completamente urbanizzato, ovvero gli immobili sono localizzati nella zona residenziale lungo una delle strade principali del Comune di Marano di Napoli (Figura 5).



Figura 5 Collocazione dei beni pignorati nel contesto urbano del Comune di Marano di Napoli

Inoltre, il fabbricato del Condominio Parco La Pineta in cui sono situati gli immobili pignorati è dotato di un vano scala con ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con sei piani fuori terra.

L'appartamento al quarto piano è situato all'interno n.7 della scala C del Condominio denominato "Parco La Pineta" con il box pertinenziale al piano interrato all'interno A10 e rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Marano di Napoli, ovvero è posto all'interno di un Condominio composto da vari fabbricati e varie scale di accesso.

L'appartamento al quarto piano interno n.7 della scala C è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere da letto, due balconi e due ripostigli; completa il LOTTO UNICO il box auto al piano interrato interno A10 con accesso dal vano scala e dalla rampa carrabile **[all. n. 10]** (Figure 6 - 25).

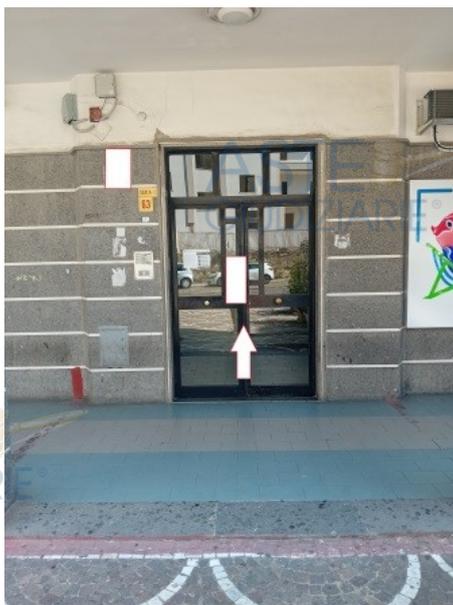


Figura 6 accesso alla scala C da via Giovanni Falcone n.63 in Marano di Napoli



Figura 7 accesso all'appartamento interno n.7 della Scala C al quarto piano



Figura 8 salone



Figura 9 salone



Figura 10 cucina



Figura 11 cucina



Figura 12 camera da letto 1



Figura 13 camera da letto 1



Figura 14 camera da letto 2



Figura 15 camera da letto 2



Figura 16 camera da letto 3



Figura 17 camera da letto 3



Figura 18 disimpegno



Figura 19 ripostiglio 1



Figura 20 bagno 1



Figura 21 bagno 2



Figura 22 balcone 1

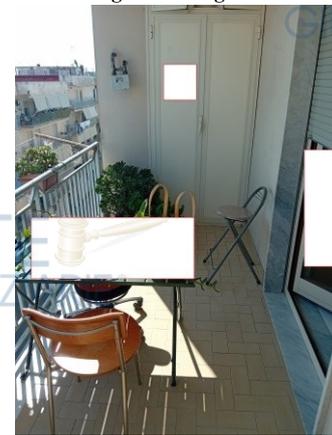


Figura 23 balcone 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 24 accesso al box auto interno A10 dalla corsia di manovra

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 25 box auto interno A10

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle planimetrie [all. n. 11] dell'appartamento al quarto piano e del box auto al piano interrato è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 96,80 mq, suddivisa tra i vari ambienti (Figura 26):

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Appartamento al quarto piano - altezza utile interna di 2,85 m**

- Salone della superficie di 23,20 mq;
- Cucina della superficie di 16,10 mq;
- Camera da letto 1 della superficie di 16,40 mq;
- Camera da letto 2 della superficie di 13,10 mq;
- Camera da letto 3 della superficie di 11,10 mq;
- Disimpegno della superficie di 3,80 mq;
- Bagno 1 della superficie di 5,70 mq;
- Bagno 2 della superficie di 4,00 mq;
- Ripostiglio 1 della superficie di 3,40 mq;
- Ripostiglio 2 della superficie di 0,50 mq;
- Balcone 1 della superficie di 19,10 mq;
- Balcone 2 della superficie di 7,60 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Box auto al piano interrato - altezza utile interna di 3,40 m**

- Box auto della superficie di 30,00 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO AL QUARTO PIANO
CON BOX AUTO AL PIANO INTERRATO
PARTICELLA 558 SUB 73, SUB 34

PLANIMETRIA APPARTAMENTO PARTICELLA 558 SUB 73

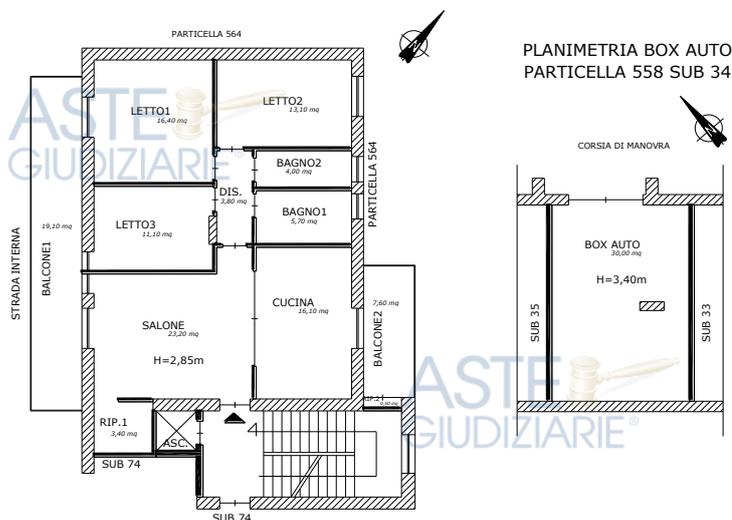


Figura 26 planimetria dell'appartamento al quarto piano e del box auto al piano interrato

Il LOTTO UNICO rientra nel contesto condominiale del Condominio Parco La Pineta e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile, vano scala ed ascensore.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni all'appartamento al quarto piano;
- C = 0,45 per il ripostiglio sul balcone;
- C = 0,45 per il box auto;
- C = 0,25 per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **117,20 mq**.

Il LOTTO UNICO si trova in buone condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento è stimabile in € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

Gli immobili pignorati sono occupati sine titulo ed è stata determinata l'indennità di occupazione di € 370,00 mensili.

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al quarto piano, interno n.7 della scala C con il box auto al piano interrato, interno A10 del Condominio Parco La Pineta alla via Giovanni Falcone n.63 in Marano di Napoli (Na) e sono censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Marano di Napoli:

Dati catastali attuali e storici del sub 73 della particella 558 del foglio 8 [all. n. 5]

- Dal 02/03/1993 - Comune di Marano di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 8 - Particella 558 - Sub 73.

Dati catastali attuali e storici del sub 34 della particella 558 del foglio 8 [all. n. 6]

- Dal 02/03/1993 - Comune di Marano di Napoli - N.C.E.U. - Foglio 8 - Particella 558 - Sub 34.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 558 del foglio 8 ottenuta dal frazionamento della p.lla 3 [all. n. 12].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.

L'appartamento al quarto piano è dotato della planimetria catastale [all. n. 13] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione degli spazi interni, ovvero alla presenza della camera da letto 3 ottenuta dalla riduzione del salone [all. n. 14] (Figure 27, 28).

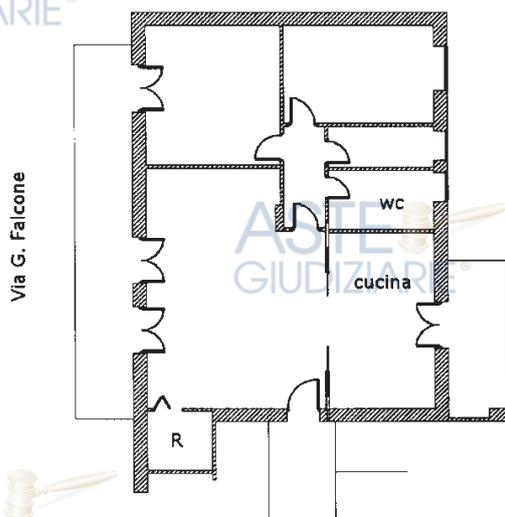


Figura 27 planimetria catastale dell'appartamento al quarto piano

PLANIMETRIA APPARTAMENTO PARTICELLA 558 SUB 73

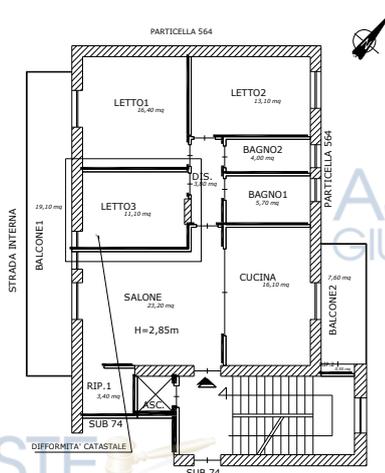


Figura 28 planimetria delle difformità catastali dell'appartamento al quarto piano

Il box auto al piano terra è dotato della planimetria catastale [all. n. 15] cui è conforme lo stato dei luoghi.

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 600,00.

3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al quarto piano con box auto pertinenziale al piano interrato** ubicato all'interno n.7 della scala C l'appartamento, mentre il box auto è ubicato all'interno A10 del Condominio Parco La Pineta alla via Giovanni Falcone n. 63 in Marano di Napoli; l'appartamento ha una superficie utile interna di 96,80 mq, con un'altezza utile interna di 2,85 m ed è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli di cui uno sul balcone e due balconi; completa il LOTTO UNICO il box auto al piano interrato con altezza utile interna di 3,40 m e superficie utile interna di 30,00 mq; l'appartamento al quarto piano confina con il sub 74 a sud, con la particella 564 a nord e con la particella 564 ad est; il box auto al piano interrato confina con il sub 35 ad ovest, con la corsia di manovra a nord e con il sub 33 ad est; l'appartamento ed il box auto sono riportati nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli foglio 8, p.lla 558, sub 73 e sub 34**; per l'appartamento al quarto piano il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla differente distribuzione degli spazi interni, ovvero alla presenza della camera da letto 3 ottenuta dalla riduzione del salone mentre per il box auto al piano interrato il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.106 del 05/12/1990 e dalle ricerche eseguite presso il Comune di Marano di Napoli è stato riscontrato che il fascicolo di cui alla suddetta concessione edilizia è ancora oggetto di sequestro di cui al provvedimento n.11586/97 mod.21 del 19/06/1998 emesso dalla Procura della Repubblica - Direzione Distrettuale Antimafia; tuttavia, è stato appurato che non sono state emesse ordinanze di demolizione e non sono stati rilasciati altri titoli autorizzativi e/o in sanatoria. A parere dell'Esperto Stimatore dopo il dissequestro della documentazione urbanistica ed in assenza di alcun provvedimento di illegittimità del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati dovrà essere eseguita una CILA postuma per regolarizzare la differente distribuzione interna degli ambienti, a seguito della presenza della camera da letto 3 ottenuta dalla riduzione del salone. Ci sono degli insoluti condominiali di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

PREZZO BASE euro 196.000,00.

3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 19/06/2023, trascritto il **10/08/2023** ai nn. 42758/33368 **[all. n. 16]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Prisma SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano con box auto al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 558, sub 73 e sub 34, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di nubile.

• Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:

- *Atto di acquisto* del 31/08/2004 **[all. n. 17]**, trascritto il 10/09/2004 ai nn. 43158/30115 [all. n. 18], contro XXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano con box auto al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 558, sub 73 e sub 34, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di nubile;
- *Atto di acquisto* del 26/03/2003, trascritto il 29/05/2003 ai nn. 22266/16035 [all. n. 19], contro XXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano con box auto al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 558, sub 73 e sub 34.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 558 del foglio 8 ottenuta dal frazionamento della p.lla 3 [all. n. 12].

3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Marano di Napoli approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.8 del 30/01/1987, il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati rientra nella zona omogenea C1 – dei piani di zona Urbana, ovvero nella zona di espansione residenziale intensive di edilizia economica e popolare, con la necessità di piani attuativi particolareggiati.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Marano di Napoli è emerso che vi è concessione edilizia n.106 del 05/12/1990, tuttavia è stato riscontrato che il

fascicolo di cui alla suddetta concessione edilizia è ancora oggetto di sequestro di cui al provvedimento n.11586/97 mod.21 del 19/06/1998 emesso dalla Procura della Repubblica - Direzione Distrettuale Antimafia **[all. n. 3]**.

Inoltre, è stato appurato che non sono state emesse ordinanze di demolizione e non sono stati rilasciati altri titoli autorizzativi e/o in sanatoria.

A parere dell'Esperto Stimatore dopo il dissequestro della documentazione urbanistica ed in assenza di alcun provvedimento di illegittimità del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati dovrà essere eseguita una CILA postuma per regolarizzare la differente distribuzione interna degli ambienti, a seguito della presenza della camera da letto 3 ottenuta dalla riduzione del salone, per un costo, comprensivo delle spese tecniche e degli oneri urbanistici, stimabile in € 3.000,00.

3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili pignorati risultano occupati sine titolo dalla signora XXXXXXXXX unitamente alla propria famiglia **[all. n. 20]** ed è stata desunta un'indennità di occupazione di € 370,00 mensili **[all. n.2]**.

3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al quarto piano, interno n.7 della scala C con il box auto al piano interrato, interno A10 del Condominio Parco La Pineta alla via Giovanni Falcone n.63 in Marano di Napoli (Na), dotato del Regolamento Condominiale e delle relative tabelle millesimali di cui all'atto del Notaio Salvatore Sica del 26/07/1993 **[all. n. 21]**, trascritto il 06/08/1993 ai nn.27276/21479 che regola la gestione delle parti comuni quali scala, ascensore e cortile, ovvero il condominio verticale ed il condominio orizzontale.

Dal bilancio consuntivo dell'anno 2023 **[all. n. 22]** e dal rendiconto ricevuto dall'Amministratore **[all. n. 23]** è emerso che la quota condominiale mensile dell'appartamento con il box auto è di circa € 130,00 e vi sono insoluti per € 15.610,60 che verranno detratti dal valore di mercato desunto.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla signora XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 24]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sugli

immobili pignorati di cui ai subalterni 73 e 34 della particella 558 del foglio 8 del Comune di Marano di Napoli **[all. n. 25]**, ad eccezione:

- **Domanda giudiziale per simulazione atti** del 19/03/2008 trascritta il 09/05/2008 ai nn.23333/14691 [all. n. 26], contro XXXXXXXX e XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano con box auto al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 558, sub 73 e sub 34. Il 01/06/2011 è stata emessa la sentenza di simulazione n.822/2011 **[all. n. 27]** con cui è stata accertata la simulazione del trasferimento dell'immobile pignorato e, contattato l'avvocato del convenuto è stato riscontrato che la suddetta sentenza è passata in giudicato; tuttavia, dalla BNL Spa non è stata eseguita alcuna annotazione/trascrizione della suddetta sentenza.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Ipoteca volontaria** del 31/08/2004, iscritta il 10/09/2004 ai nn. 43159/8600 [all. n. 28] ed ipoteca in rinnovazione con iscrizione del 01/08/2024 ai nn.40299/5329 [all. n. 29] contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Banca per la Casa Spa (cedente dell'attuale creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano con box auto al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 558, sub 73 e sub 34;
- **Ipoteca legale** del 03/09/2012, iscritta il 12/09/2012 ai nn. 36624/3631 [all. n. 30] contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Equitalia Sud Spa (cedente dell'attuale creditore intervenuto), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano con box auto al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 558, sub 73 e sub 34;
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 19/06/2023, trascritto il 10/08/2023 ai nn. 42758/33368 **[all. n. 16]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Prisma SPV Srl (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano con box auto al piano interrato



consistenti nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al foglio 8, particella 558, sub 73 e sub 34, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di nubile.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è stimabile in € 1.000,00 mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 600,00.



Inoltre, il costo per la redazione della CILA postuma per regolarizzare la differente distribuzione interna degli ambienti, a seguito della presenza della camera da letto 3 ottenuta dalla riduzione del salone, comprensivo delle spese tecniche e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 3.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 31]**.



3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Marano di Napoli e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso



Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al quarto piano, interno n.7 della scala C con il box auto al piano interrato, interno A10 del Condominio Parco La Pineta alla via Giovanni Falcone n.63 in Marano di Napoli (Na), dotato del Regolamento Condominiale e delle relative tabelle millesimali di cui all'atto del Notaio XXXXXXXX del 26/07/1993 **[all. n.**



21], trascritto il 06/08/1993 ai nn.27276/21479 che regola la gestione delle parti comuni quali scala, ascensore e cortile, ovvero il condominio verticale ed il condominio orizzontale.

Dal bilancio consuntivo dell'anno 2023 **[all. n.22]** e dal rendiconto ricevuto dall'Amministratore **[all. n.23]** è emerso che la quota condominiale mensile dell'appartamento con il box auto è di circa € 130,00 e vi sono insoluti per € 15.610,60 che verranno detratti dal valore di mercato desunto.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti ad uso residenziale in contesti condominiali all'interno della zona residenziale saturata.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Marano di Napoli.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.



- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 32]**

- Valore di mercato noto = € 235.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
- Superficie utile interna = 96,80 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 26,70 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = quarto piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = buono con interventi di manutenzione ordinaria.



- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 33]**

- Valore di mercato noto = € 208.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
- Superficie utile interna = 115,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 25,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'immobile = quarto piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.



- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 34]**

- Valore di mercato noto = € 235.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
- Superficie utile interna = 130,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 30,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = quarto piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.



- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;



- Superficie utile interna = 110,525 mq (comprende il 45% della superficie dei ripostigli e del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 26,70 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = quarto piano;
- Livello di manutenzione assimilato all'immobile = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 30.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria

7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 235 000,00	€ 208 000,00	€ 235 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	1 mese	1 mese
Superficie utile interna	110,53 mq	96,80 mq	115,00 mq	130,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	26,70 mq	26,70 mq	25,00 mq	30,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	1 bagno	2 bagni
Numero di piano	4 piano	4 piano	4 piano	4 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	5,5	5,5	4,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per l'immobile pignorato il valore di mercato di € **240.524,27**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 235 000,00	€ 208 000,00	€ 235 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 769,63	-€ 681,20	-€ 769,63
€ - Superficie utile interna	€ 24 810,58	-€ 8 089,42	-€ 35 204,81
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 0,00	€ 768,27	-€ 1 491,35
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 5 000,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 0,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 259 040,95	€ 234 997,65	€ 227 534,22
Media dei valori corretti	€ 240 524,27		

3.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **240.524,27** e,

considerando la superficie commerciale pari a **117,20 mq**, si è calcolato un valore di € **2.052,25 al mq**, ovvero:

<u>Appartamento al quarto piano con box auto p.lla 558 sub 73 e sub 34</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
117,20 mq	2.052,25 €/mq.	€ 240.524,27

3.12.3 *Adeguamenti e correzione della stima*

Il livello di manutenzione dell'appartamento è buono con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è stimabile in € 1.000,00 mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 600,00.

Inoltre, il costo per la redazione della CILA postuma per regolarizzare la differente distribuzione interna degli ambienti, a seguito della presenza della camera da letto 3 ottenuta dalla riduzione del salone, comprensivo delle spese tecniche e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 3.000,00.

Infine, gli insoluti condominiali ammontano ad € 15.610,60, mentre il costo per la liberazione degli immobili pignorati è pari ad € 2.013,67.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **22.524,27** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **218.000,00**.

3.12.4 *Prezzo base d'asta*

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre a tener conto dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 196.000,00.**

3.13 QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano di piena proprietà del debitore esecutato.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

3.14 QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Il debitore esecutato XXXXXXXX è residente in XXXXXXXXXXXX [all. n. 35].

Il debitore esecutato ha lo stato civile di nubile [all. n. 36].