



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV° SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI**

---



**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Proc. 480/2024 R.G.Es.**



**PROCEDURA PROMOSSA DA**  
**XXXXX**



**DEBITORE**  
**XXXXX**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
Dott.ssa Laura Martano



**RELAZIONE OSCURATA**



CAPITOLO 1

DATI GENERALI

**Al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Martano**  
della XIV<sup>a</sup> Sezione Civile del Tribunale di Napoli

**1.1 Premessa**

La sottoscritta .... architetto, ... con decreto di conferimento incarico ..., ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione ... l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.480/2024 R.G.Es.

Unitamente al C.T.U., veniva nominato quale Custode giudiziario del bene il Dott. ...

**1.2 Parti**

**Creditore procedente:** ...OMISSIS...

**Debitore/Esecutato:** ...OMISSIS...

**Comproprietario:** NESSUNO

**Creditori Iscritti:** Solo creditore procedente

**Creditori Intervenuti:** NESSUNO

**1.3 Operazioni peritali**

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con il Custode nominato furono fissate per il giorno 14.03.2025 alle ore 10:30. In tale data, la sottoscritta ed il Custode giunti sul posto incontravano la sig.ra ... conduttrice dell'appartamento, oggetto di pignoramento.

La sottoscritta, coadiuvata da collaboratore di fiducia, provvide ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la sua corrispondenza alla planimetria catastale. Al termine delle operazioni peritali venne redatto e sottoscritto il verbale di rito e la scheda del terzo occupante. Durante l'arco del mandato sono state espletate tutte le ricerche presso i competenti uffici e/o enti per gli accertamenti del caso.

*La stima del bene è stata effettuata a partire da valori di compravendita forniti da fonti dirette e indirette riferibili al II° semestre del 2024 ed è datata settembre 2025.*

La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

CAPITOLO 2

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

**2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento**

Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare facente parte del fabbricato posto nel Comune di Napoli alla Via Consalvo n.68 e precisamente: appartamento al secondo piano, distinto con il numero interno 22, composto da un vano e bagno, con accesso tramite un passaggio comune, riportato nel N.C.E.U. di suddetto Comune alla Sez. “CHI”, Foglio 9, P.lla 8, sub 27, z.c. 10C, Cat. A/4, classe 5, cons. 1,0 vani, R.C. € 121,37.

**2.2 Intestazione: ...OMISSIS...**

1. proprietario per 1000/1000.

**2.3 Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

Nel fascicolo sono presenti:

- Verbale di pignoramento del ... trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il ... ai nn. ....
- Certificazione notarile (art.567 c.p.c.) a firma Notaio ... per il periodo fino al 17.09.2024.

**2.4 Acquisizione del titolo di provenienza ...OMISSIS...**

**2.5 Acquisizione documentazione anagrafica ...OMISSIS...**

Dall'acquisizione della documentazione anagrafica richiesta presso il Comune di Napoli – Ufficio Stato Civile – il sig. ... residente in Via ..... risulta libero.

**2.6 Identificazione dei beni pignorati**

A seguito del sopralluogo effettuato il bene oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche catastali:

- trattasi di appartamento classificato A/4 (abitazione popolare), “CHI”, Foglio 9, P.lla 8, sub 27, z.c. 10C, classe 5, cons. 1,0 vani, R.C. € 121,37, corrispondenza al catasto terreni, Foglio 188, P.lla 396.
- situato nel Comune di Napoli (NA) (quartiere Fuorigrotta) in Via Consalvo n.68, interno 22, piano II°.
- (SNC) - Superficie Netta Calpestabile è pari a **20,045 m<sup>2</sup>**
- (SLV) - Superficie Lorda di Vendita è pari a **22,00 m<sup>2</sup>**.

esso risulta attualmente intestato a ..., (ESECUTATO), ... proprietario per 1000/1000.

## 2.7 Confini

L'appartamento confina: a nord con altra U.I.U. appartenente all'edificio adiacente, ad est e ad ovest con altre U.I.U. appartenenti allo stesso edificio, a sud con ballatoio di accesso, il tutto salvo ulteriori e migliori confini.

## 2.8 Pertinenze ed accessori

NESSUNA

## 2.9 Notizie condominiali

Millesimi

Tab. (A) – Generale, 18,39

Tab.(B) – Scala 23,61

Non esiste né portierato, né ascensore, né posto auto.

Spese condominiali € 9,36 mensili per un totale annuo di € 112,32.

Non vi sono né cause condominiali in corso, né spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute.

La debitoria verso il Condominio è pari ad € 697,94 ed è così ripartita:

- € 262,00 (quote arretrati anni 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022);
- € 46,91 conguaglio anni 2018, 2019, 2020, 2021;
- € 24,51 riparazione lastrico solare;
- € 17,40 mediazione 658/2021;
- € 347,12 lavori lastrico solare.

Dotazioni condominiali – Nessuna.

## 2.10 Stato di possesso ed occupazione dell'immobile

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato dalla sig.ra ... conduttrice in forza del contratto di locazione (regime di cedolare secca art.3, comma 11, D.Lgs 14/03/2011 n.23) datato 13.02.2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Napoli 2 in data 13.02.2020 al n.....

Durata del contratto: 4 anni a partire dal 12.02.2020, tacitamente rinnovabile;

Canone mensile: € 300,00 per un totale annuo di € 3.600,00.

## 2.11 Congruità del canone di locazione

Per l'immobile oggetto di pignoramento vista la sua consistenza immobiliare, posizione e stato d'uso, il canone di locazione, può essere posto ad oggi, pari ad euro 150,00 mensili.

**2.12 Valore del bene**

Il valore di vendita del bene è pari ad Euro 39.000,00 (euro trentanovemila/°°).

**2.13 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi)	NESSUNO
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NESSUNO
- personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti	NESSUNO
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;	NESSUNO
- domande giudiziali e giudizi in corso;	NESSUNO
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici,	Come da Attestazione di esistenza vincoli
- vincoli urbanistici e/o amministrativi,	Come da Attestazione di destinazione urbanistica
- acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;	NESSUNO
- sequestri penali ed amministrativi;	NESSUNO
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici	NESSUNO

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

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

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**

Difformità urbanistico-edilizie – PRESENTI – [presentazione di CILA in sanatoria];

Difformità Catastali – ASSENTI

**Spese fisse di gestione**

Quota condominiale € 9,36 mensile per un totale annuo di € 112,32

## CAPITOLO 3

## FORMAZIONE DEI LOTTI E REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

**3.1 Definizione del lotto di vendita**

Il bene pignorato costituisce un unico lotto di vendita pertanto si procede alla seguente vendita:

Piena proprietà di un monolocale con annesso bagno classificato A/4 (abitazione popolare) sito nel Comune di Napoli (Quartiere Fuorigrotta) in Via Consalvo n.68, interno 22, piano II° [senza ascensore], facente parte di un edificio di vecchia data composto da un'unica camera pluriuso senza ulteriori accessori, confinante: a nord con altra U.I.U. appartenente ad altra particella, ad est e ad ovest con altre U.I.U. facenti parte dello stesso edificio, a sud ballatoio esterno di accesso, salvo ulteriori e migliori confini; il tutto riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. "CHI", Foglio 9, P.lla 8, sub 27, z.c. 10/C, Cat. A/4, classe 5, cons. 1,0 vani, R.C. € 121,37, di (SNC) - Superficie Netta Calpestabile pari a **20,045 m<sup>2</sup>** e (SLV) - Superficie Lorda di Vendita pari a **22,00 m<sup>2</sup>**.

**3.2 Quota dei beni pignorati**

Intera quota di 1000/1000 di proprietà

**3.3 Descrizione del lotto di vendita**

(nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo)

**3.3.1 Descrizione morfologica**

Il portone d'ingresso del palazzo (civ.68 di Via Consalvo) si apre su un androne in fondo al quale vi è il cortile condominiale alla destra del quale un vano scala collega tutti i piani dell'edificio. I vari appartamenti sono tutti accessibili da ballatoi esterni. Il bene oggetto del presente pignoramento è ubicato al secondo piano ed è raggiungibile percorrendo l'intero ballatoio di accesso. Il palazzo è privo di ascensore.

Il bene è formato da un unico ambiente pluriuso **[17,035 m<sup>2</sup>]** e da un bagno **[3,010 m<sup>2</sup>]**.

A sinistra dell'ingresso vi è l'angolo cottura e pranzo (piastrellato per un'altezza di c/a 2,10 mt.), mentre in fondo vi è lo spazio per il letto.

Il monolocale ha una altezza netta interna di 3,96 mt. e prende aria e luce solo dal portoncino d'ingresso e da una finestra posta in asse con esso ma parzialmente oscurata per la presenza della pompa di calore che fornisce aria calda e fredda all'unico splitter presente nell'ambiente.

Il bagno, completo di water, bidet, lavabo e piatto doccia ha tutte le pareti piastrellate a tutta altezza (piastrelle 10x10 color crema) mentre la pavimentazione è la stessa dell'ambiente principale (gres 60x60).

**Allo stato attuale la planimetria dell'appartamento è conforme con quella catastale**

Le altre caratteristiche funzionali dell'appartamento possono essere così riassunte:



- l'illuminazione e la ventilazione naturale dell'alloggio può essere giudicata nel suo complesso scadente;
- il portoncino d'ingresso, in ferro e vetratura superiore, non presenta caratteri estetici di rilievo, mentre, l'unica porta interna dell'abitazione (quella del bagno) è mediocre qualità e fattura;
- la pavimentazione è giudicabile come esteticamente buona, come buoni sono i rivestimenti del bagno;
- nell'abitazione non sono presenti elementi architettonici secondari di un certo valore.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici abbiamo la seguente situazione:

Impianto idrico	esistente, approvvigionato dalla rete comunale
Impianto elettrico	esistente
Acqua sanitaria	scaldino elettrico
Piano cottura	alimentato da bombola di gpl
Impianto telefonico	assente
Impianto di riscaldamento	split a parete
Impianto di scarico	presente, collegato a pubblica fognatura
Impianto domotico	assente
Impianto antintrusione	assente

I dati rilevati durante il sopralluogo vengono riportati nel rilievo metrico e nella documentazione fotografica.

Il monolocale risulta visibilmente ristrutturato da c/a una decina di anni ma della sua ristrutturazione non è stata rilevata alcuna traccia urbanistica né tantomeno vi è una certificazione degli impianti.

PERTINENZE: Nessuna

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Il bene è sprovvisto sia dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e sia delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti, o per lo meno, queste documentazioni non mi sono state esibite e/o resemi note così come il certificato di abitabilità.

#### NOTA

A pagina 2 del contratto di locazione vi è riportata un'annotazione a penna che reca la dicitura "il conduttore ha preso visione dell'APE"

## 3.4 Calcolo della superficie netta e della superficie lorda di vendita

Superficie netta (S.N.)	S.U.	S.N.R.
Camera pluriuso	17,035 m <sup>2</sup>	
Bagno	3,010 m <sup>2</sup>	
<b>TOTALI m<sup>2</sup></b>	<b>20,045 m<sup>2</sup></b>	<b>----- m<sup>2</sup></b>

Superficie Lorda di Vendita (SLV)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE CONSIDER.	COEFF.		SUPERFICIE DI VENDITA
Superficie Utile	20,045	=	20,045	x 1,00	=	20,045
Inc. 10% muratura	20,045	=	20,045	x 0,10	=	2,004
<b>TOTALE mq.</b>						<b>22,049</b>

Superficie ragguagliata di vendita mq. 22,00

(SNC) - Superficie Netta Calpestabile pari a **20,045 m<sup>2</sup>**(SLV) - Superficie Lorda di Vendita pari a **22,00 m<sup>2</sup>**.

## 3.5 Stato dell'immobile

I suoi identificativi catastali nel tempo non hanno subito variazioni ed attualmente i dati riportati sia nella scheda catastale che nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione. Per quanto riguarda la planimetria, quella originaria del 31.04.1940, è stata sostituita con quella attuale in data 27.10.2010 ed è conforme.



## CAPITOLO 4

### VALUTAZIONE DEI BENI

#### 4.1 Stima del più probabile valore di mercato

Il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo ... e per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

#### 4.2 Valore di mercato al mq.

Per il cespite in esame, verrà considerato il prezzo massimo di **2.250,00 €/mq**

[dati OMI riferiti al II° semestre 2024], aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima....

#### 4.3 Descrizione della zona

Anche se l'edificio catastalmente ricade nella Sezione CHIAIA, esso fisicamente appartiene al quartiere di Fuorigrotta.

Fuorigrotta è un quartiere posizionato in zona semicentrale rispetto alla città (area Ovest), con una popolazione di 76.521 abitanti distribuiti su una superficie di 6,20 Km<sup>2</sup>, pertanto con una densità abitativa medio/alta e unitamente al quartiere Bagnoli fa parte della 10<sup>a</sup> Municipalità del Comune di Napoli (101.192 ab). La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta tra i mt. 500 e gli 800 mt. dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme). Ubicata in zona periferica rispetto al cuore del quartiere e risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria, non vi sono elementi estetici predominanti e il panorama ha un mediocre valore estetico. L'area è molto congestionata per cui risulta quasi priva di parcheggi pubblici. L'accessibilità viabilistica è da considerarsi buona per la vicinanza della tangenziale, inoltre l'area è servita dalla stazione metropolitana di Piazza Leopardi e dalla stazione delle FF.SS.

Nelle immediate vicinanze sono ubicati impianti sportivi, scuole elementari, medie, Università, servizi commerciali al dettaglio, farmacie ecc..., inoltre è presente, a qualche centinaio di metri, il quartiere espositivo della "Mostra d'Oltremare", polo fieristico di notevole importanza. Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera zona, e nelle immediate vicinanze non c'è né una piazza, né un parco di una certa grandezza e importanza.

#### 4.4 Caratteristiche e descrizione dell'edificio

La realizzazione dell'edificio è sicuramente antecedente al 1967 ed è costituito da struttura portante in muratura di tufo con interposti solai in ferro e tavelloni. Il palazzo ha una forma ad "U" che si sviluppa intorno ad un cortile centrale e si innalza per quattro piani fuori terra adibiti prevalentemente a civili abitazioni, tranne il piano terra occupato da attività commerciali.

Nell'edificio sono installati i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del telefono, impianto citofonico, non vi è la presenza di un portiere. La distanza dalla strada di passaggio rende il confort uditivo e abitativo più che soddisfacente. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

la facciata principale non presenta particolare valore architettonico;

la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa.

#### **4.5 Vincoli**

##### **4.5.1 Soprintendenza**

Dalla Attestazione rilasciata dalla Soprintendenza competente si evince che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli, approvato con DPGRC n.323 dell'11.06.2004.

L'immobile in questione non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

##### **4.5.2 Attestazione U.T.C. ed Attestazione di destinazione urbanistica**

Dalle Attestazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico (Area Urbanistica) del Comune di Napoli:

- 1) (prot.... del 05.06.2025) risulta che dai loro archivi informatici (dal 2010 al 2025) non risultano pratiche DIA, SCIA O CIL;
- 2) (prot.... del 24.06.2025) non risulta alcuna documentazione di pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi, né pratiche edilizie dal 1995 ad oggi.

**Dall'Attestazione di destinazione urbanistica rilasciata dall'Area Urbanistica del Servizio Urbanistica Generale e Beni Comuni del Comune di Napoli, (di seguito riportata integralmente):**

vista la Variante al Piano Regolatore Generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di assetto idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC

n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che:

**la particella 396 del foglio 188:**

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente** disciplinata dagli **artt. 31 e 33** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici **area stabile**;
- risulta sottoposta alle disposizioni della **parte terza del D.Lgs. 42/2004 art.157** in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 11.12.1961**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

#### ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Nella tavola della zonizzazione acustica della città di Napoli, l'area rientra prevalentemente in fascia IV, Aree di intensa attività umana, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie; aree in prossimità della viabilità primaria per una fascia di 30 m per lato misurata a partire dal ciglio stradale; aree in prossimità di linee ferroviarie, per una fascia di 60 m per lato a partire dalla mezzzeria del binario più esterno. Nel caso di strade e/o ferrovie su viadotto queste fasce non sono applicabili se i due bordi dell'estradosso del viadotto si trovano ad una quota maggiore di 30 m rispetto al suolo. Aree portuali. Aree con limitata presenza di piccole industrie. Aree con presenza quasi esclusiva di attività terziarie e direzionali.

#### 4.6 Coefficienti correttivi e valutazione: ...OMISSIS...

## 4.7 Valutazione

(V1) APPARTAMENTO

Valore dell'immobile

Prezzo (€/mq)	S.L.V. (mq)	Coefficienti									TOTALE EURO
		Csi	T	Qf	Di	Cp	E	Mc	Si	Piano	
		buono	< 45	buone	normale	scadenti	>50	ordinaria.	occupato	2° s.a.	
€ 2.250,00	22,00	1,00	1,15	1,05	1,00	0,95	0,80	1,00	0,95	0,95	€ 40.997,10

Dal valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

1. Il 5,00 % a garanzia per vizi occulti e difetti (*)	€ 2.049,85
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.049,85</b>

(\*)Tale decurtazione si rende necessaria in quanto l'alloggio è privo:

1- dei certificati di conformità degli impianti;2- del certificato di abitabilità;3- della certificazione energetica4- si è tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile nonché della spesa per il ripristino dell'abitabilità.

Valore di vendita: € 40.997,10 - € 2.049,85 = € 38.947,25

Per arrotondamento **Euro 39.000,00** (euro trentanovemila/00)

## 3.8 Valore finale della stima

La scrivente, per quanto sopra esposto, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota, ritiene che il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, nel mese di settembre 2025, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta essere il seguente:

## LOTTO UNICO

*Piena proprietà di un monolocale con annesso bagno classificato A/4 (abitazione popolare) sito nel Comune di Napoli (Quartiere Fuorigrotta) in Via Consalvo n.68, interno 22, piano II° [senza ascensore], facente parte di un edificio di vecchia data composto da un'unica camera pluriuso senza ulteriori accessori, confinante: a nord con altra U.I.U. appartenente ad altra particella, ad est e ad ovest con altre U.I.U. facenti parte dello stesso edificio, a sud ballatoio esterno di accesso, salvo ulteriori e migliori confini; il tutto riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. "CHI", Foglio 9, P.lla 8, sub 27, z.c. 10/C, Cat. A/4, classe 5, cons. 1,0 vani, R.C. € 121,37, di (SNC) - Superficie Netta Calpestabile pari a **20,045 m²** e (SLV) - Superficie Lorda di Vendita pari a **22,00 m²**.*

**EURO 39.000,00**  
(euro trentanovemila/00)

**3.9 Quesito 13 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Si procede per l'intera quota

**3.10 Quesito 14 - certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dall'acquisizione della documentazione anagrafica richiesta presso il Comune di Napoli – Ufficio Stato Civile – risulta che il sig. ... residente in Via ..... è di stato libero.

Napoli, li settembre 2025

Depositata in cancelleria telematicamente

L'Esperto