

Studio Tecnico Ingegnere Gentile



PERIZIA DI STIMA  
N.RG 580/2024- Tribunale di Napoli  
XIV Sezione Civile



## TRIBUNALE DI NAPOLI



Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Gentile Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare **580/2024 del R.G.E.**

contro



*Codice fiscale: \*\*\*\*\**



*Nato a \*\*\*\*\**

*Residente \*\*\*\*\**

\*\*\*\*\*



Promossa da

**AURELIA SPV srl**



*Codice Fiscale: 15502861006*

*P.IVA (GRUPPO IVA): 15430061000*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**SOMMARIO**

Incarico.....	3
Premessa .....	3
CONTROLLO PRELIMINARE – APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – via Di Niso n. 2 bis- int. 19 piano secondo .....	3
<b>Rif. 1 - verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c.</b> .....	3
QUESITO N.1-IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
Rif. 1 - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – DI NISO N. 2 BIS- INT. 19 PIANO 2°.....	3
L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati: .....	3
QUESITO N.2-ELENCHARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....	4
Rif. 1° - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – VIA DI NISO 2BIS, INT. 19.....	4
QUESITO N.3- PROCEDERE ALLA identificazione catastale del bene pignorato.....	7
Rif. 1 - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – via DI NISO N. 2BIS .....	7
QUESITO N.4- PROCEDERE ALLA descrizione sintetico-descrittivo del lotto.....	8
<b>Rif. 1</b> Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – VIA di niso n. 2 bis .....	8
QUESITO N.5- PROCEDERE ALLA ricostruzione dei passaggi di proprieta' in relazione al bene pignorato .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
QUESITO N.6- Verificare la regolarita'del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	10
QUESITO N.7- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE .....	11
QUESITO N.8- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	11
QUESITO N.9- verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	11
QUESITO N.10- verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	12
QUESITO N.11- fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	12
QUESITO N.12- procedere alla valutazione del bene.....	12
12.1 Scelta del criterio di stima.....	12
12.1.1 Stima per comparazione indiretta (stima analitica).....	12
12.1.2 Stima per comparazione diretta (stima sintetica).....	14
QUESITO N.13- procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	14
QUESITO N.14- acquisire le certificazioni di Stato civile dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio e precisare regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto 1.....</b>	17
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 580/2024 del R.G.E.....	18
<b>Lotto 1.....</b>	18



Studio Tecnico Ingegnere Gentile



PERIZIA DI STIMA  
N.RG 580/2024- Tribunale di Napoli  
XIV Sezione Civile

## INCARICO

Con udienza del 09.01.2025, la sottoscritta Ing. Gentile Roberta, libero professionista, con studio in Via Posillipo 168/E - 80123 - Napoli (NA), email ing.rgentile@gmail.com, PEC roberta.gentile@ordingna.it, Tel. 339 77 31 191, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 16/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito telematicamente.



## PREMESSA



Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) – via Di Niso n. 2 bis- int. 19 piano secondo



**CONTROLLO PRELIMINARE – APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI  
(NA) – VIA DI NISO N. 2 BIS- INT. 19 PIANO SECONDO**

**RIF. 1 – VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART 567 C.P.C.**

In riferimento all'immobile sito in Napoli alla via Di Niso n. 2 bis- int. 19 piano secondo, di proprietà del signor \*\*\*\*\*\*, la scrivente ha constatato che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. Niccolò Tiecco sul bene pignorato. Nello specifico si precisa che

La scrivente ha eseguito anch'essa visure ipotecarie per il suddetto immobile e allega alla presente relazione.

**RIF. 1 – VERIFICA ESTRATTO CATASTALE ATTUALE E ESTRATTO STORICO**

In riferimento all'immobile sito in Napoli alla via Di Niso n. 2 bis- int. 19 piano secondo, di proprietà del signor \*\*\*\*\*\*, la scrivente ha constatato che il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.

La scrivente ha eseguito anch'essa visure catastali storiche e allega alla presente relazione.

**RIF. 1 – CERTIFICATO DI MATRIMONIO**

Il pignorato è stato sposato con \*\*\*\*\* ed i signori risultano separati dal 03/06/2004; attualmente risulta di stato libero, all'uopo si allega estratto di certificato di matrimonio e certificato di residenza.

La scrivente ha eseguito l'estratto di certificato di matrimonio e lo allega alla presente relazione.

**QUESITO N.1-IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE  
OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – DI NISO N. 2 BIS- INT. 19 PIANO 2°**

**L'IMMOBILE, OGGETTO DELL'ESECUZIONE, APPARTIENE AI SEGUENTI ESECUTATI:**

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Ingegnere Gentile



PERIZIA DI STIMA  
N.RG 580/2024- Tribunale di Napoli  
XIV Sezione Civile



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti reali:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di stato libero.

Si allega Atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\* Rep.\*\*\*\*\*/Raccolta \*\*\*\*\*.

L'immobile sub 20, sito in Napoli alla via Di Niso 2bis, 2° piano e S1, int. 19.

L'immobile è identificato con un numero civico n. 2bis di via Di Niso con i seguenti dati identificativi: sezione CHI, foglio 21, particella 469, subalterno 20, categoria A/4 , classe 5 , consistenza catastale vani 4 superficie catastale totale mq. 62 (totale escluse aree scoperte mq. 61), Rendita catastale Euro 392,51 al N.C.E.U. del Comune di Napoli. Il bene possiede una cantinola al piano cantinato di circa mq 8 che confina con le cantine 22 e 24 e con corridoio di accesso. Tale cantinola non è stata possibile individuarla dal momento che né l'inquilino né il proprietario né l'Amministratore sapeva identificarla. La scrivente ha fatto richiesta al Comune di Napoli ufficio tecnico ma al momento è ancora in attesa di riscontro.

Non risultano essere presenti difformità formali dei dati di identificazione catastali nell'atto di pignoramento.

La scrivente ha constatato che esistono difformità sostanziali (diversa distribuzione degli spazi interni) in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Il lotto è unico, non è divisibile in natura e risulta essere formato dal seguente bene:

- Rif. 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) – via Di Niso 2bis, int. 19, 2° piano.

L'immobile SUB. 20 confina con il vano scala dal lato sud/ovest, con cortile condominiale dal lato nord/est, con immobile int. 18 dal lato est e con immobile int. 20 lato ovest. Il bene ha una superficie catastale di 62mq. Il bene possiede una cantinola al piano cantinato di circa mq 8 che confina con le cantine 22 e 24 e con corridoio di accesso.

La planimetria catastale risale al 18/03/1966.

## QUESITO N.2-ELENCHARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA DI NISO 2BIS, INT. 19

Il bene, oggetto dell'esecuzione, appartiene ad un unico lotto.

L'immobile sub 20 interno 19, sito in Napoli alla via Di Niso 2bis, piano 2°, di superficie di circa 62 mq è costituito da due camere, una cucina, un disimpegno, un corridoio e un bagno.

L'immobile è identificato con un numero civico 2bis di via Di Niso al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. sezione CHI, foglio 21, particella 469, subalterno 20, categoria A/4 , classe 5.



Studio Tecnico Ingegnere Gentile

PERIZIA DI STIMA  
N.RG 580/2024- Tribunale di Napoli  
XIV Sezione Civile



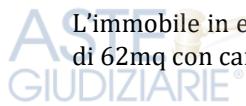
Il fabbricato dell'unità immobiliare in esame si sviluppa su sette livelli fuori terra e uno al piano interrato, è stato realizzato in cemento armato ed ha caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello, possiede un vano scala di collegamento ai piani superiori ove è presente anche il vano ascensore.

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate e vertono in mediocre stato di manutenzione. Il fabbricato è inserito in un'area con destinazione abitativa in prossimità della stazione della cumana nel quartiere di Bagnoli – X Municipalità del Comune di Napoli.

L'appartamento verte in discrete condizioni manutentive.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica, tinteggiati i soffitti e le pareti, il locale bagno risulta avere le pareti in parte tinteggiate ed in parte ricoperte di piastrelle.

L'immobile sub 20 risulta dotato di impianto elettrico, idrico e termico.



L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale A4, con altezza utile di circa 3,00 m, la superficie netta è di 62mq con cantinola di 8 mq.



La superficie commerciale del suddetto bene è di 62 mq. L'immobile appare in discrete condizioni manutentive. L'immobile non è dotato di Ape (attestato di prestazione energetica). Non è dotato di certificazione impianti elettrici ed impianti termici.



FIGURA 1 – FABBRICATO VIA DI NISO N. 2 BIS, NAPOLI



Studio Tecnico Ingegnere Gentile



PERIZIA DI STIMA  
N.RG 580/2024- Tribunale di Napoli  
XIV Sezione Civile



FIGURA 3- Interno- camera

L'esperto allega la planimetria dello stato reale dei luoghi e rinvia le ulteriori foto all'allegato dei rilievi fotografici.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## QUESITO N.3- PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA DI NISO N. 2BIS

L'immobile è identificato con un numero civico 2 BIS di via Di Niso al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI, foglio 21, particella 469, subalterno 20, categoria A/4 e corrisponde al NCT al foglio 205 particella 360.

L'esperto precisa che esiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella visura ipotecaria.

La scrivente ha constatato che esistono lievi difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).

Nello specifico, la sottoscritta ha riscontrato che sono stati rimossi dei tramezzi e realizzati dei nuovi. Tale diversa distribuzione è stata eseguita senza autorizzazione edilizia e si terrà contro nella stima della valutazione economica del bene per il ripristino della regolarità edilizia ed urbanistica essendo un abuso sanabile con una CILA in sanatoria (CILA tardiva), aggiornamento catastale ed il pagamento di un'oblazione per aver eseguito questo tipo di interventi non comunicandoli in tempo.

L'esperto allega la visura storica del bene aggiornato all'attualità e la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi.



FIGURA 4- Localizzazione dell'immobile via Di Niso 2 bis





## QUESITO N.4- PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO

### RIF. 1 APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA DI NISO N. 2 BIS

Il bene non è divisibile in natura. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Rif. 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) – via Di Niso quartiere della Municipalità X (Bagnoli, Fuorigrotta).

L'immobile è identificato con un numero civico 2 bis di via Di Niso al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI, foglio 21, particella 469, subalterno 20, categoria A/4. All'immobile risulta annessa una cantina di 8 mq al piano seminterrato.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
L'area in cui si trova il bene pignorato si trova in una strada a pochi passi dalla stazione della Cumana, tale area risulta dotata di servizi di trasporti pubblici, nelle immediate vicinanze di attività commerciali di ogni genere come bar, ristoranti, supermercati, negozi di abbigliamento, centri estetici, parrucchieri, agenzie di viaggi e scuole. Il fabbricato ha necessità di lavori di manutenzione straordinaria data la vetustà.

L'immobile è costituito da due camere, una cucina, un corridoio, un disimpegno, un bagno.

L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale, con altezza utile di circa 3,00 m e la superficie commerciale del suddetto bene è di 62mq. All'immobile risulta annessa una cantina di 8 mq al piano seminterrato.

L'immobile appare in discrete condizioni manutentive, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di adduzione e di scarico, di riscaldamento. L'immobile non è dotato di Ape (attestato di prestazione energetica). Non è dotato di certificazione impianti elettrici, idrici ed impianti termici.

Esistono difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).

Riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato, la costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 01/09/1967; il bene non è stato oggetto di interventi edili/domande di condono o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni (allegato comunicazione dal Comune di Napoli. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 18/03/1966 scheda 0072370).

In merito al profilo urbanistico, l'immobile rientra:

- nella zona per la maggiore estensione nella zona nB - agglomerati urbani di recente formazione, in piccola parte nella sede stradale disciplinate dall'art. 8 e secondo zona/ambito delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;
- rientra nell'ambito "5 - Bagnoli" disciplinato dall'art.27;
- essa è classificata, come risulta dalla tavola 12 - carta della stabilità, area stabile;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ricadeva nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Bagnoli - Coroglio individuato ai sensi del D.M. 31/08/ 2001, fino al 23/08/2014 come modificato Dlgs 152/06 - D.M. 08/08/ 2014 G.U.n.195 del 23/08/2014 (ridefinizione del perimetro D.M. 31/08/ 2001);
- ricade nella zona di intervento delimitata in data 27/12/2023 ai sensi dell'art.2 c.2 del DL n.140 del 12/10/2023, convertito con modifiche dalla Legge 7 dicembre 2023 n.183, e pertanto rientrava nelle





previsioni di cui all'art. 6 del D.L. 2 luglio 2024, n.91 Misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei e per interventi di protezione civile e di coesione;

- rientra nell'area delle Norme urbanistiche per la prevenzione del rischio bradisismico nell'area dei Campi Flegrei - di cui alla Legge Regionale n. 23 del 10/12/2024;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

PREZZO BASE euro 115.000,00



## QUESITO N.5- PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO



### PROVENIENZE VENTENNIALI

1. TRASCRIZIONE del 12/11/2024 - Registro Particolare 24563 / Registro Generale 31840

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 905 del 29/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 12/11/2024 - Registro Particolare 24563 / Registro Generale 30258

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 6931 del 08/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 08/01/2019 - Registro Particolare 344 Registro Generale 464

Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Repertorio 7389/5367 del 17/12/2018

ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

1. Nota disponibile in formato allegato

4. ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 529 Registro Generale 3783

Pubblico ufficiale ANTONELLA MANNO Repertorio 16556 del 8/02/2017/Raccolta 7186

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 2819/2017 Registro Generale 3782

Pubblico ufficiale ANTONELLA MANNO Repertorio 16555 del 8/02/2017/Raccolta 7185

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

6. TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 25908 Registro Generale 51326





Pubblico ufficiale PRATTICO COSTANTINO Repertorio 131128/24789 del 19/12/2007

## ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. TRASCRIZIONE del 07/04/1998 - Registro Particolare 4142 Registro Generale 5937

Pubblico ufficiale DE LUISE ANTONIO Repertorio 3630 del 28/03/1998

## ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



La scrivente attesta che sussiste corrispondenza tra l'atto di compravendita dei pignorati, con la visura storica catastale e con la visura ipotecaria della pignorata. Inoltre, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il pignorato è stato sposato con \*\*\*\*\*nata il 05/12/1970 e questi risultano separati dal 03/06/2004; attualmente risulta di stato libero, all'uopo si allega estratto di certificato di matrimonio e certificato del Ministero dell'Interno.

L'esperto allega la visura ipotecaria aggiornata all'attualità, la nota di locazione del 19/05/2025 al locatario \*\*\*\*\*.

## QUESITO N.6- VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA DI NISO N. 2BIS

Riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato, la costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 01/09/1967, non è stato oggetto di interventi edili/domande di condono o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni (allegato comunicazione dal Comune di Napoli). Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 18/03/1966 scheda 0072370.

In merito al profilo urbanistico, l'immobile rientra nella zona per la maggiore estensione nella zona nB - agglomerati urbani di recente formazione, in piccola parte nella sede stradale disciplinata dall'art. 8 e secondo zona/ambito delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale; rientra nell'ambito "5 - Bagnoli" disciplinato dall'art.27; essa è classificata, come risulta dalla tavola 12 - carta della stabilità, area stabile; rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016; ricadeva nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Bagnoli - Coroglio individuato ai sensi del D.M. 31/08/ 2001, fino al 23/08/2014 come modificato Dlgs 152/06 - D.M. 08/08/ 2014 G.U.n.195 del 23/08/2014 (ridefinizione del perimetro D.M. 31/08/ 2001); ricade nella zona di intervento delimitata in data 27/12/2023 ai sensi dell'art.2 c.2 del DL n.140 del 12/10/2023, convertito con modifiche dalla Legge 7 dicembre 2023 n.183, e pertanto rientrava nelle previsioni di cui all'art. 6 del D.L. 2 luglio 2024, n.91 Misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei e per interventi di protezione civile e di coesione; rientra nell'area delle Norme urbanistiche per la prevenzione del rischio bradisismico nell'area dei Campi Flegrei - di cui alla Legge Regionale n. 23 del 10/12/2024; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Esistono lievi difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna). Tale diversa distribuzione è stata eseguita senza autorizzazione edilizia (non essendoci nessuna richiesta di autorizzazione urbanistica agli uffici tecnici territoriali) e si terrà contro nella stima della valutazione economica del bene per il ripristino della regolarità edilizia ed urbanistica essendo un abuso sanabile con una CILA in sanatoria (CILA tardiva), aggiornamento catastale ed il pagamento di un'oblazione per aver eseguito questo tipo di interventi non comunicandoli in tempo. Dal Comune di Napoli Ufficio

L'esperto non ha riscontrato l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

L'esperto allega il Certificato di destinazione urbanistica aggiornato all'attualità.





## QUESITO N.7- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

### **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA DI NISO N. 2 BIS**

L'esperto stimatore precisa che l'immobile pignorato è occupato da affittuari da circa 20 anni del debitore esecutato \*\*\*\*\*. Tale contratto risale al periodo in cui era proprietaria la ex moglie del debitore \*\*\*\*\* che concedeva in locazione ai sigg.ri nome \*\*\*\*\*.

Al momento del sopralluogo non erano presenti gli affittuari e la sorella di \*\*\*\*\* ha dichiarato che la sorella abita con il coniuge \*\*\*\*\* nonché i loro figli \*\*\*\*\*. L'esperto allega la visura ipotecaria aggiornata all'attualità, la nota di locazione del 19/05/2025 al locatario \*\*\*\*\*. (cfr. Allegato Atto di locazione risalente al 2008 l'anno di registrazione ricevuto dal debitore).



## QUESITO N.8- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA VIA DI NISO N. 2 BIS**

L'esperto ha contattato, numerose volte, l'Amministratore \*\*\*\*\* dello stabile via Di Niso n. 2bis sito in Napoli e quest'ultimo ha fornito una dichiarazione nella quale emerge che sull'immobile alla data attuale gravano € 4.486,81 oltre spese per lavori straordinari di messa in sicurezza deliberati e non ancora consuntivati.

In particolare, l'esperto riepiloga i seguenti vincoli ed oneri:

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Oneri di natura condominiale € 4.486,81 oltre spese per lavori straordinari di messa in sicurezza deliberati e non ancora consuntivati

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

- 2) Difformità urbanistico edilizio: CILA in sanatoria (CILA tardiva) ed il pagamento di un'oblazione per aver eseguito spostamenti di tramezzi interni non comunicandoli in tempo. Costo stimato € 4.375,00 comprensivo di costi professionali (onorario, cassa e IVA) e spese per diritti e oneri di istruttoria al Comune di Napoli. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.
- 3) Difformità catastali: aggiornamento catastale per aver eseguito spostamenti di tramezzi interni non comunicandoli in tempo. Costo stimato € 940,00 comprensivo di costi professionali (onorario, cassa e IVA) e spese per diritti e oneri di istruttoria al Catasto N.C.E.U.. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura. Tali oneri ammontano ad euro 5.315,00.

Totale oneri complessivi ammontano ad euro 9.801,81



## QUESITO N.9- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

### **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA DI NISO N. 2 BIS**

L'esperto stimatore precisa che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.





## QUESITO N.10- VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

### **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA DI NISO N. 2 BIS**

L'esperto stimatore precisa che per l'immobile pignorato sussistono un'altro pignoramento elencato nel paragrafo precedente oltre quello di cui la scrivente ha ricevuto incarico.

## QUESITO N.11- FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

### **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA DI NISO N. 2 BIS**

L'esperto stimatore precisa che l'Amministratore dello stabile ha fornito una dichiarazione nella quale emerge che sull'immobile alla data attuale gravano € 4.486,81 oltre spese per lavori straordinari di messa in sicurezza deliberati e non ancora consuntivi.

## QUESITO N.12- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

### **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA DI NISO N. 2 BIS**

#### 12.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La valutazione del bene pignorato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'articolo 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. Tale valore è in funzione del rapporto tra domanda e offerta del bene sul mercato. I metodi di stima per elaborare tale criterio possono essere il procedimento analitico e quello sintetico.

Tutti i dati forniti dall'esperto sono desunti dall'OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dai siti internet Immobilare.it e Idealista.it e sono inseriti in relazione attraverso l'allegato dati valutazione del bene. Si ritiene considerare l'immobile da valutare un'abitazione civile di tipo economico avendo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di abitazioni di questo tipo.

Il metodo analitico si basa sulla capitalizzazione dei redditi ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene, qualora sia immesso sul libero mercato, è capace di produrre non escludendo la possibilità di far riferimento ai canoni di locazione, in quanto questi ultimi costituiscono un reddito annuo che viene considerato costante, posticipato e illimitato.

Il metodo sintetico fa riferimento, per le quote immobiliari, ai dati correnti del mercato basati su parametri tecnici quali il metro quadro di superficie coperta o utile assumendo i prezzi medi di mercato vigenti nella stessa zona e praticati a fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare. Tali dati sono stati rilevati attraverso indagini mirate ad accettare i valori comparativi di unità immobiliari considerati contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state rilevate da siti internet specializzati.

Una volta utilizzati entrambi i metodi, si perverrà ad un risultato che possa rispondere alla realtà del valore di mercato.

#### 12.1.1 STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA (STIMA ANALITICA)





Definita la zona elementare omogenea, si determina il beneficio fondiario da capitalizzare (reddito netto) e attraverso la scelta del saggio di capitalizzazione si perviene al valore di stima.

La zona elementare omogenea, che si è voluta considerare, è costituita da via Di Niso nel quartiere Bagnoli. Tale zona viene identificata come zona fine via Terracina/BAGNOLI Abitazioni civili di tipo economico.

Tale zona elementare omogenea è stata identificata attraverso delle considerazioni riguardanti la localizzazione dell'immobile, infatti, quest' ultimo è ad uso abitativo, di tipo civile ed è prossimo alla Stazione della Cumana della città partenopea, area caratterizzata da servizi pubblici e da attività commerciali del quartiere.

- Determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare

Per la determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare si tiene conto del canone di locazione che, in questo caso, per immobili ubicati in zone prossime al fabbricato de quo, variano da € 250,00 ad € 380,00 al mese, facendo riferimento ad un appartamento tipo, posto ad un piano secondo, abitabile, arredato, con ascensore e con stato d'uso, manutentivo e conservativo nell'ordinarietà.

Da tali richieste rilevate in libero mercato, si deduce che un canone locativo prossimo al caso in esame è risultato essere di circa € 320,00 per una superficie commerciale di mq 62 al piano secondo con cantina, ne consegue un reddito lordo annuo di € 3.831,60.

A tale reddito si detraggono le spese riguardanti l'immobile (manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi ed amministrazione, alei per sfitti ed inagibilità, assicurazioni da eventi catastrofici, responsabilità civile verso terzi, aliquote di ammortamento, IMU, I.R.P.E.F.) che, da adeguata ricerca operando nell'ambito dell'ordinarietà, sono state valutate nella sommatoria delle predette spese in percentuale del reddito lordo pari al 10,50 %, divenendo così ad un reddito netto pari a € 3.429,28, nel seguito sono così ripartite

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria:	4,50%
- Spese per servizi:	1,00%
- Alei di improduttività:	1,00%
- Spese per assicurazioni:	0,50%
- Aliquote d'ammortamento:	1,00%
- Aliquote per imposte e tasse:	2,50%

- Scelta del saggio di capitalizzazione

Per investimenti di beni immobili, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 1,50% e il 6%, con un saggio attuale del 2,00%. Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente in funzione delle caratteristiche obiettive e subiettive del bene da stimare e di ogni altra circostanza riflettente sul reddito ritraibile dagli immobili considerati un'unica unità.

- Condizioni estrinseche: la localizzazione dell'edificio risulta essere incidente, la presenza di attrezzature pubbliche, quali mezzi pubblici vicini, e vicinanze ai negozi, alle scuole, allo stadio rendono discreto il raggiungimento di Via Di Niso, ma attualmente le azioni sismiche dei Campi Flegrei stanno determinando una lieve flessione della domanda di acquisto: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a + 0,35%;
- Condizioni intrinseche: l'immobile (sub 20) si presenta in discrete condizioni manutentive, la distribuzione degli ambienti risulta regolare e comoda con ampio vano scala, vano ascensore e dotato di amministrazione condominiale dello stabile: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a +0,15%;
- Caratteristiche tecnologiche: si ritengono mediocre le rifiniture interne che quelle esterne: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a -0,13%;





- Caratteristiche produttive: l'immobile, in questione, è soggetto a procedura di pignoramento e sistemazioni pratiche edilizie, risulta abitato da un inquilino, dovrà tenersi conto dello svantaggio derivante da tale situazione, tutto ciò porta a considerare una detrazione pari a - 0,15%.

Eseguendo una capitalizzazione del reddito in funzione del reddito medio annuo percepibile e del saggio di capitalizzazione pari a un tasso del 2,22% annuo, determinato dalla sommatoria delle percentuali assegnate ai quattro gruppi di caratteristiche modificata dal valore intermedio del saggio di capitalizzazione attraverso l'indagine nella zona e rilevando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, si giunge al probabile valore di mercato, per un immobile ad uso abitativo di 62 mq commerciali, di euro € 154.472,16.

#### 12.1.2 STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA (STIMA SINTETICA)

Attraverso l'indagine di mercato, l'esperto è giunto alla conoscenza dell'andamento della domanda e dell'offerta di immobili in fabbricati ubicati in prossimità della zona, aventi caratteristiche simili od assimilabili a quelle dell'immobile in esame, detti prezzi variano.

La zona elementare omogenea, che si è voluta considerare, è costituita da via Di Niso e dintorni. Tale zona viene identificata come zona fine via Terracina/Bagnoli Abitazioni civili di tipo economico.

Da quest'indagine, che tiene presente i canoni locativi nell'ultimo triennio 2022/2025, si desume che, considerando un prezzo unitario medio di € 1.625,00 al mq, il valore di mercato in esame, risulta essere pari ad € 127.611,08. Da tale somma si sottraggono gli oneri di € 9800,00 per arrivare alla valutazione di stima arrotondata di € 118.000,00.

#### Media dei valori

Dai prezzi unitari così ottenuti, i valori reperiti con i due metodi di stima istituiti sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale per cui se ne può operare la media aritmetica che, arrotondata, risulta che **il prezzo base d'asta per mezzo della vendita forzata dell'immobile in cifra tonda è di € 118.000,00 (euro centodiciottomila/00)**.

**Il prezzo base d'asta per mezzo di vendita al libero mercato dell'immobile in cifra tonda è di € 118.000,00 (euro centodiciottomila/00).**

### QUESITO N.13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

#### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA DI NISO N. 2 BIS

Il suddetto pignoramento ha ad oggetto una quota indivisa, l'esperto procede alla valutazione di un'unica quota.

### QUESITO N.14- ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

#### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA DI NISO N. 2 BIS

L'esperto allega l'estratto del certificato di matrimonio presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio con nota di sentenza di separazione.



Studio Tecnico Ingegnere Gentile



PERIZIA DI STIMA  
N.RG 580/2024- Tribunale di Napoli  
XIV Sezione Civile



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 569 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 23/05/2025



L'Esperto ex art. 569 c.p.c.  
Ing. Gentile Roberta



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio Tecnico Ingegnere Gentile

PERIZIA DI STIMA  
N.RG 580/2024- Tribunale di Napoli  
XIV Sezione Civile

**ELENCO ALLEGATI:**

1. N° 11 Foto - RILIEVI FOTOGRAFICI costituito da 6 pagine;
2. N° 1 Atto di provenienza del pignorato costituito da 5 pagine;
3. N° 1 Altri allegati -ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO e CERTIFICATO DI RESIDENZA (Aggiornamento al 22/01/2025)
4. N° 1 Planimetria catastale – PIANTA CATASTALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 24/01/2025)
5. N° 1 Visura storica - VISURA CATASTALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 24/01/2025)
6. N° 2 Altri allegati – VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 19/05/2025) e nota di trascrizione del contratto di locazione tra [REDACTED] e \*\*\*\*\*19/05/2025
7. N° 1 Altri allegati – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 28/01/2025)
8. N° 1 Altri allegati – PLANIMETRIA STATO REALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 06/02/2025)
9. N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO N. 2 (31/01/2025-06/02/2025)
10. N° 1 Altri allegati – DATI VALUTAZIONE DEL BENE (Aggiornamento al 23/05/2025)
11. N° 1 Altri allegati – Risposta Ufficio condono edilizio (Aggiornamento al 06/02/2025)
12. N° 1 incarico del CTU
13. N° 1 Atto di locazione.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

Il bene non è divisibile in natura. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Rif. 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Di Niso quartiere della Municipalità X (Bagnoli, Fuorigrotta).

L'immobile è identificato con un numero civico 2 bis di via Di Niso al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI, foglio 21, particella 469, subalterno 20, categoria A/4. All'immobile risulta annessa una cantina di 8 mq al piano seminterrato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'area in cui si trova il bene pignorato si trova in una strada a pochi passi dalla stazione della Cumana, tale area risulta dotata di servizi di trasporti pubblici, nelle immediate vicinanze di attività commerciali di ogni genere come bar, ristoranti, supermercati, negozi di abbigliamento, centri estetici, parrucchieri, agenzie di viaggi e scuole. Il fabbricato ha necessità di lavori di manutenzione straordinaria data la vetustà.

L'immobile è costituito da due camere, una cucina, un corridoio, un disimpegno, un bagno. L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale, con altezza utile di circa 3,00 m e la superficie commerciale del suddetto bene è di 62mq. All'immobile risulta annessa una cantina di 8 mq al piano seminterrato. L'immobile appare in discrete condizioni manutentive, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di adduzione e di scarico, di riscaldamento. L'immobile non è dotato di Ape (attestato di prestazione energetica). Non è dotato di certificazione impianti elettrici, idrici ed impianti termici.

Esistono difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).

Riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato, la costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 01/09/1967; il bene non è stato oggetto di interventi edili/domande di condono o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni (allegato comunicazione dal Comune di Napoli. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 18/03/1966 scheda 0072370.

In merito al profilo urbanistico, l'immobile rientra nella zona per la maggiore estensione nella zona nB - agglomerati urbani di recente formazione, in piccola parte nella sede stradale disciplinate dall'art. 8 e secondo zona/ambito delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale; rientra nell'ambito "5 - Bagnoli" disciplinato dall'art.27; essa è classificata, come risulta dalla tavola 12 - carta della stabilità, area stabile; rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016; ricadeva nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Bagnoli - Coroglio individuato ai sensi del D.M. 31/08/ 2001, fino al 23/08/2014 come modificato Dlgs 152/06 - D.M. 08/08/ 2014 G.U.n.195 del 23/08/2014 (ridefinizione del perimetro D.M. 31/08/ 2001); ricade nella zona di intervento delimitata in data 27/12/2023 ai sensi dell'art.2 c.2 del DL n.140 del 12/10/2023, convertito con modifiche dalla Legge 7 dicembre 2023 n.183, e pertanto rientrava nelle previsioni di cui all'art. 6 del D.L. 2 luglio 2024, n.91 Misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei e per interventi di protezione civile e di coesione; rientra nell'area delle Norme urbanistiche per la prevenzione del rischio bradisismico nell'area dei Campi Flegrei - di cui alla Legge Regionale n. 23 del 10/12/2024; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

PREZZO BASE euro 118.000,00





## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 580/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Rif. 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Napoli (NA) – via Di Nido n. 2 bis		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1 *****
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati – SEZ CHI, Fg. 21, Part. 469, Sub. 20, Categoria A/4 – COMUNE DI NAPOLI connesso a cantina di 8 mq	<b>Superficie</b>	62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto stato. Il fabbricato necessita di lavori alle facciate esterne		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene non è divisibile in natura. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:</p> <p>Rif. 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) – via Di Niso quartiere della Municipalità X (Bagnoli, Fuorigrotta).</p> <p>L'immobile è identificato con un numero civico 2 bis INT. 19 piano secondo – S1 di via Di Niso al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI, foglio 21, particella 469, subalterno 20, categoria A/4.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p> <p>L'area in cui si trova il bene pignorato si trova in una strada a pochi passi dalla stazione della Cumana, tale area risulta dotata di servizi di trasporti pubblici, nelle immediate vicinanze di attività commerciali di ogni genere come bar, ristoranti, supermercati, negozi di abbigliamento, centri estetici, parrucchieri, agenzie di viaggi e scuole.</p> <p>L'immobile è costituito da due camere, una cucina, un corridoio, un disimpegno, un bagno. All'immobile risulta annessa una cantina di 8 mq al piano seminterrato.</p> <p>L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale, con altezza utile di circa 3,00 m e la superficie commerciale del suddetto bene è di 62mq.</p> <p>L'immobile appare in discrete condizioni manutentive, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di adduzione e di scarico, di riscaldamento. L'immobile non è dotato di Ape (attestato di prestazione energetica). Non è dotato di certificazione impianti elettrici, idrici ed impianti termici.</p> <p>Esistono lievi difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).</p> <p>Riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato, la costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 01/09/1967; il bene non è stato oggetto di interventi edili/demande di condono o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni (allegato comunicazione dal Comune di Napoli. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 18/03/1966 scheda 0072370.</p> <p>In merito al profilo urbanistico, l'immobile rientra nella zona per la maggiore estensione nella zona nB - agglomerati urbani di recente formazione, in piccola parte nella sede stradale disciplinate dall'art. 8 e secondo zona/ambito delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale; rientra nell'ambito "5 - Bagnoli" disciplinato dall'art.27; essa è classificata, come risulta dalla tavola 12 - carta della stabilità, area stabile; rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016; ricadeva nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Bagnoli - Coroglio individuato ai sensi del D.M. 31/08/ 2001, fino al 23/08/2014 come modificato Dlgs 152/06 - D.M. 08/08/ 2014 G.U.n.195 del 23/08/2014 (ridefinizione del perimetro D.M. 31/08/</p>		



	<p>2001); ricade nella zona di intervento delimitata in data 27/12/2023 ai sensi dell'art.2 c.2 del DL n.140 del 12/10/2023, convertito con modifiche dalla Legge 7 dicembre 2023 n.183, e pertanto rientrava nelle previsioni di cui all'art. 6 del D.L. 2 luglio 2024, n.91 Misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei e per interventi di protezione civile e di coesione; rientra nell'area delle Norme urbanistiche per la prevenzione del rischio bradisismico nell'area dei Campi Flegrei - di cui alla Legge Regionale n. 23 del 10/12/2024; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.</p> <p>Esistono lievi difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale; durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

