



2 - una sommaria descrizione del bene ;

3 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

4 - l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.

5 - l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;

6 - la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso d'abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quell'originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura dell'abuso descriva le eventuali opere da effettuare per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente presentata. Proceda previo specifica autorizzazione di questo G.E – all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulti edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento . Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati – al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

### Operazioni Peritali

**Il giorno 07/04/2008** si è dato inizio nell'immobile in oggetto alle operazioni peritali – **ivi ho rinvenuto**

– quest'ultimi fanno presente che non è possibile accedere all'immobile pignorato in quanto il medesimo è occupato da persona che non hanno dato la disponibilità ad accedere all'immobile. – Si riscontra inoltre stante la lettura degli identificativi titolari di cui all'atto di provenienza delle discrepanze che renderebbero incerta l'ubicazione del cespite.

**In data 26/05/2008** mi sono recato sui luoghi oggetto di causa **ivi ho rinvenuto i sig.ri**

che non sono stati in grado di consentire l'accesso al cespite pignorato. – Si riscontra inoltre stante la lettura degli identificativi titolari di cui all'atto di provenienza delle discrepanze che renderebbero incerta l'ubicazione del cespite.

**In data 25/06/2008** mi sono recato sui luoghi oggetto di causa **ivi ho rinvenuto l'Avv. Giuseppe Chiariello per delega dei**

sono altresì presenti l'occupante del cespite sig. (vedi verbale) il quale dichiara di occupare il cespite senza titolo e risulta mancante l'avviso al competente commissariato il medesimo

dichiara altresì di corrispondere regolarmente le spese condominiali ordinarie e a tal proposito esibisce le bollette di condominio relative al periodo giugno 2008.

**Si precisa altresì** che, oltre alla precedente attività svolta in sede di sopralluogo, sono stati eseguiti ulteriori accertamenti e più precisamente:

- presso **l'uff. Tecnico Erariale di Napoli** (N.C.E.U.) - al fine di verificare l'esatta corrispondenza dei dati catastali con quanto presente nel fascicolo di parte,
- presso **l'uff. urbanistico del Comune di Melito** al fine di verificare l'esistenza di eventuali vincoli nella zona in esame ed una verifica del PRG,

**nonchè**

- presso **le sedi dei notai** che hanno proceduto alla stipula dei vari atti di provenienza.

---

= **Si evidenzia infine che sono state** eseguite tutte le **indagini economiche** del caso, nelle relative piazze di mercato ove trovasi l'immobile - attingendo le medesime, circa i prezzi dei canoni di fitto in libero mercato e di compravendita avvenuti di recente e similari all'immobile in causa, da mediatori ed agenzie immobiliari.

**Tutto ciò premesso**

In armonia all'incarico ricevuto e sulla base degli elementi rilevati, con scrupolosa e serena obiettività, mi appresto ad esporre la presente

relazione che per chiarezza di esposizione suddividerò nei seguenti capitoli :

Capitolo n°1 - Descrizione dell'ambito territoriale ed urbanistico nel quale è ubicato l'immobile.

Capitolo n°2 - Descrizione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Capitolo n°3 - Determinazione del prezzo base per la vendita dell' immobile.

### Conclusioni.

#### **CAP.1 - Descrizione dell'ambito territoriale ed urbanistico nel quale è ubicato l'immobile.**

*premessa*

- Il cespite oggetto della presente - :

#### **Immobile**

**ubicato nel Comune di Melito di Napoli**

**alla Via Campania n.46 (P.co Gina)**

**(già Via Traversa Lettieri n°7)**

**posto al piano quinto della scala "B" distinto con il numero d'interno 77**

**è parte di un ampio complesso immobiliare** caratterizzato da due corpi di fabbrica contigui sviluppatasi su n°6 livelli fuori terra e cioè piano terra – 1°- 2°- 3°- 4°- 5°(sottotetto) oltre ad piano seminterrato. I predetti fabbricati sono altresì asserviti da n.4 vani scala ove si rilevano complessivamente numero 225 unità immobiliari a destinazione di uffici e box auto.

Nella fattispecie il cespite oggetto della presente è posto al piano 5° della Sc.B ed è contraddistinto sull'apposito ballatoio comune dal numero d'interno 77.

**CARATTERISTICHE TERRITORIALI GENERALI.**

- Per quanto concerne l'**identificazione delle vie d'accesso** al corpo di fabbrica nel cui interno si sviluppa il cespite oggetto della presente **si evidenzia ; che la zona in esame** ricade in una parte periferica del territorio comunale - **rappresentata** da un tessuto urbano sul quale si sviluppano insediamenti caratterizzati in parte da edilizia del tipo abitativo nonostante la vocazione dettata dallo strumento urbanistico che ne attribuisce una destinazione di tipo Industriale. - **Nella fattispecie la medesima zona** è posta ai margini del territorio comunale in esame più precisamente nella parte **sud/est** al confine con i seguenti Comuni di :

- Casandrino ;
  - Giugliano in Campania ;
  - Mugnano di Napoli ;
  - Napoli ;
  - Sant Antimo ;
- **A tal proposito** si rilevano nel merito le seguenti sub-arterie viarie cittadine di collegamento<sup>1</sup> - quali:
- **Via CirconVallazione Nord di Napoli ;**
  - **Via Lazio ;**
  - **Via Campania.**

---

<sup>1</sup> vedi stralcio aereo-fotogram...

**Inoltre posto nelle adiacenze** si rileva infine lo svincolo d'immissione alla **statale 162** (denominata Asse mediano) quest'ultima rappresentata da un sistema viario diretto di collegamento al capoluogo ed agli ulteriori limitrofi comuni.

**- Per quanto concerne le infrastrutture urbanistiche primarie quali :**

**STRADALE**  
**STRADALE**  
**STRADALE**  
**STRADALE**  
**STRADALE**  
**STRADALE**  
**STRADALE**

Si rilevano le medesime opere nell'insieme in gran parti presenti ed in condizioni di uso e manutenzione soddisfacenti.

**Per quanto concerne le infrastrutture urbanistiche secondarie**

**quali :**

**SERVIZI SOCIALI**  
**SERVIZI SOCIALI**  
**SERVIZI SOCIALI**  
**SERVIZI SOCIALI**  
**SERVIZI SOCIALI**  
**SERVIZI SOCIALI**  
**SERVIZI SOCIALI**  
**SERVIZI SOCIALI**

Si rilevano quest'ultime dislocate nel centro del comune e cioè a circa 2,00 Km.

---

-- **Situazione Urbanistica** – L'area sulla quale sorge il fabbricato in esame è assoggettata alle norme della variante al *P.R.G.* – vigente approvato con D.P.A.P n°12 in data 06/10/1987 – la medesima è identificata sull'apposita tavola – come zona “ **D1** ”, ossia Zona industriale esistente e di ampliamento

(Vedi tavola planimetrica n°2-3-4)

## Cap.2

### Descrizione delle condizioni intrinseche dell'immobile.

- premessa -

*Il cespite che il creditore istante - intende sottoporre alla seguente procedura, così come introdotto in precedenza :*

#### Immobile

ubicato nel Comune di Melito di Napoli

alla Via Campania n.46

(già Via Traversa Lettieri n°7)

Posto al piano quinto della scala “B” distinto con il numero d'interno 77

*il medesimo risulta essere distinto dai seguenti dati identificativi.*

#### Confini.

A Nord	- con Vano scale
A Est	- con cortile d'accesso
A Sud	- con cortile d'accesso
Ad Ovest	- con app.interno n.76



**Dati Catastali**

## UNITÀ IMMOBILIARE

- Sez.	-
- foglio	n.4
- particella	n.460
- subalterno	n.170
- Zona cens.	n.0
- categoria	A/10
- classe	1
- vani	n.5,5
- P.ta	n./
- rendita	€ 1.107,80

**Parag.3 – Provenienza - epoca di costruzione e****regolarità edilizia**

- **Provenienza** ) - L'immobile in esame è pervenuto alle parti eseguite in virtù del seguente titoli :

a) - **Atto di compravendita** per notar Giancarlo Iaccarino – stipulato in data **26/03/2002** dalla società MILPA MERIDIONALE INDUSTRIE LAVORAZIONI PLASTICA AFFINI Srl (rep.3944 – trasc. A Napoli il 27/03/2002 ai nn. 12274-9475)

**Si precisa inoltre**

b) - che il fabbricato di cui è parte il cespite posto in esecuzione risulta essere stato edificato su un suolo acquistato dalla soc. MILPA MERIDIONALE INDUSTRIE LAVORAZIONI PLASTICA AFFINI Srl con

atto per notaio Guido Orefice del 03/04/1973 dal sig. Lettieri Giuseppe. (-  
trasc. A Napoli il 09/04/1973 ai nn.15373-13553)

**Formalità pregiudizievoli :**

iscrizione del 27/03/2002 nn.12275-2007 ipoteca volontaria a favore del Credito Italiano Spa - € 154.000,00.

trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare nn.57443-28807 del 02/08/2007 a favore dell'Unicredit Banca Spa.

**Epoca di costruzione e Regolarità edilizia )** Il fabbricato di cui è parte il cespite in esame risulta essere stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli :

- **A)** Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 03/07/1972 n.11 /
- **B)** Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 17/05/1994 n.5 /

**Osservazioni ) – Le risultanze circa l'esame dei titoli edilizi di cui sopra e più precisamente l'atto concessorio di cui al punto A)** che nella fattispecie prevedeva, la realizzazione di un opificio industriale entrostante una p.lla di terreno avente l'estensione catastale di mq 7.200,00 sviluppatasi su numero due livelli **e l'atto concessorio di cui al punto B)** che prevedeva la ristrutturazione dell'originaria corpo di fabbrica di cui in precedenza mediante la realizzazione di due edifici contigui costituiti da un piano terra ad uso commerciale-artigianale ed industriale composto da tre livelli fuori terra predisposti ad unità separate **– hanno evidenziato delle difformità. / - Nella fattispecie tale**

ultima circostanza oltre ad essere riscontrabile dalla comparazione tra i grafici concessori e l'attuale stato dei luoghi è altresì più che dimostrata da n°7 (sette) ordinanze di demolizione e sospensione dei lavori oltre ad un'ordinanza di acquisizione degli immobili al patrimonio comunale emesse dal Comune di Melito.

**Nel merito** in tale ultimo provvedimento e più precisamente nelle specifiche motivazioni di fatto, relativamente alle summenzionate difformità, si legge ...” **Tale progetto prevedeva quindi la costruzione di un piano seminterrato, piano primo, piano secondo, e sottotetto non abitabile e prevedeva una superficie coperta di 2865,39 mq ed un volume di mc 24372,49. – Il complesso immobiliare risulta invece composto da n.5 (cinque) livelli fuori terra, di cui l'ultimo a falde inclinate e da cantinato adibito a garage, occupante l'intera superficie dei fabbricati sovrastanti. L'intero corpo di fabbrica è inoltre suddiviso in quattro scale. (A-B-C-D) Si precisa che, agli atti del Comando VV.UU., risultano precedenti relazioni tecniche, prot.13203 del 20/07/98 – a firma dell'Arch. Panzera e prot.9368 dell'08/05/2000, prot.15111 del 25/07/2000, queste ultime entrambe a firma dell'Arch. Avolio Rosario, che qui si intendono integralmente riportate.**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che tutte le unità presenti al 4° livello f.t risultano completamente rifinite essendo presenti i rivestimenti i pavimenti, le porte interne, gli infissi esterni ed i pezzi igienici.

In particolare a tale livello nella scala D risultano completati ed abitabili n°5 app. , atteso che sono presenti porte, interruttori, videocitofoni, infissi interni, pezzi igienici ed accessori.

SI

*Al 5° livello f.t sono state realizzate in corrispondenza dei quattro corpi di fabbrica i quattro relativi sottotetti abitabili costruiti a falde inclinate, con una altezza interna alla linea di colmo pari a m 3,40 e alla linea di gronda pari a mt 2.20, così come risulta dall'ultimo sopralluogo.*

*I suddetti sottotetti risultano esternamente completamente pavimentati e rivestiti con mattonelle in monocottura di dimensioni 10 x 10 e dotati di ringhiera metallica.*

*A tale livello è possibile distinguere numero 13 appartamenti suddivisi nelle scale A-B-C-D nella maniera così di seguito riportati :*

*Nella scala D.....(vedi provv.allegato)*

*Nella scala C.....(vedi provv.allegato)*

*Nella scala B (oggetto dell'esecuzione) risultano numero tre appartamenti pavimentati sia esternamente che internamente.*

*L'appartamento, posto sul pianerottolo frontalmente alle scale, risulta....(vedi provv.allegato)*

*I due rimanenti appartamenti non risultano invece gli infissi sia esterni che interni, non hanno porte, pezzi igienici ed i servizi igienici non risultano rivestiti. Risultano tutti dotati di portoncino d'ingresso blindato rivestito in legno.*

---

**In riscontro alle accertate difformità, per le quali non risultano essere state presentate domande di sanatoria<sup>2</sup>, si evidenzia che, per l'effetto dell'art. 40<sup>3</sup> della legge 47/85, tale fattispecie di abusi**

---

<sup>2</sup> Rif.-ricerca-nei registri comunali -/ a nome degli esecutati - della soc.venditrice.

<sup>3</sup> **Si evidenzia che** tale articolo ulteriormente modificato ed integrato dall'art.8 bis comma 5 e dal succ. D.L 146/85 e D.L 12/01/88 N.2 pone in risalto la possibilità per l'aggiudicatario di fruire del condono edilizio, ancorchè i termini siano scaduti, con la conseguente possibilità di

rientra nella disciplina del condono edilizio di cui al **D.L 30/09/2003 N°269** conv. dalla legge 24/11/2003 n°326 (scadenza 31/03/2003) e D.L 31/03/2004 N°82 in G.U del 31/03/2004 n°76 (scadenza 31/07/2003) consentendo pertanto la **presentazione** della domanda di sanatoria nel rispetto delle norme dettate dal capo 4° della legge 47/85 **con particolare riferimento** agli art.32 e 33<sup>4</sup>.

**Si evidenzia che** parte degli ambienti costituenti l'unità immobiliare in esame risultano avere le altezze non conformi ai parametri dettati dalla specifica normativa e cioè la legge regionale n°15 del 28/11/2000 – (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti)

– A tal proposito **si evidenzia che il costo degli oneri di fiscalizzazione<sup>5</sup> per le accertate difformità – relativi alle unità immobiliari in esame - così come previsto dalla legge sull'ultimo condono<sup>6</sup> è il seguente = € 20.000,00<sup>7</sup>**

#### **Descrizione e stato dell'immobile :**

- **Il fabbricato** di cui è parte il cespite oggetto della presente così come accennato in precedenza è parte di un complesso immobiliare costituito da

---

presentare nei successivi 120gg dall'atto di trasferimento la domanda di condono. Ovviamente tale norma presente nella legge fondamentale sul condono edilizio 47/85 resta applicabile nelle due ultime leggi sul condono e cioè la 724/94 e 326/2003 a norma dell'art.46 del DPR /380 – **Quest'ultimo infatti recita testualmente** " le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. Laggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

<sup>4</sup> Vedi commentario.

<sup>5</sup> Si rimanda ogni più dettagliata operazione di calcolo ed identificazione degli abusi sopra descritti all'istruttoria comunale da espletarsi successivamente alla presentazione della relativa domanda di sanatoria..

<sup>6</sup> Vedi note commentario legge 326/2003 -

<sup>7</sup> Il valore di cui sopra è stato desunto dal calcolo dell'oblazione e dagli oneri concessori oltre alle spese tecniche –

due ampi blocchi asserviti da 4 vani scala *ove si rilevano complessivamente numero 225 unità immobiliari a destinazione di uffici e box auto.*

- **Nel merito l'accesso** al detto complesso immobiliare avviene dalla suddetta via attraverso un portone in ferro che immette all'interno di un'apposita area costituita da un viale ad uso pedonale che si diparte sino ad una interposta area cortilizia ove si rileva il vano scala.

- **Per quanto attiene la tipologia compositiva del corpo di fabbrica in esame si evidenzia che il medesimo ha** una struttura portante in c.a -

/ **Le facciate esterne** sono costituite da sagome finestre e balcone con serramenti in alluminio ed avvolgibili in pvc – le superfici prospettiche risultano altresì essere rivestite da mattonelle in gres...- **Relativamente alla**

**volumetria corrispondente al vano scala** si evidenzia ; che quest'ultima risulta nel merito **essere costituita**, per quanto concerne le parti orizzontali quali nel merito il calpestio dell'atrio nonché dei vari ballatoi comuni, **da una**

**pavimentazione** in marmo. - **Le pareti laterali** sono rivestite in marmo ed i soffitti risultano essere intonacati e tinteggiati con della pittura del tipo lavabile -/ **Si precisa infine** che la ringhiera del vano scala risulta essere in ferro e legno mentre gli infissi esterni risultano essere costituiti da una struttura in alluminio preverniciato completa di vetro-trasparente. - **Si**

**evidenzia infine** che il predetto complesso immobiliare è nel merito fornito d'impianto d'ascensore.

--> Per quanto concerne le condizioni generali **di uso e manutenzione** dei materiali presenti sulle superfici delle strutture in precedenza descritte, **si precisa che quest'ultime** sono nell'insieme buone.

**DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.**

- L'unità immobiliare in esame (catastalmente identificato dalla categoria catastale **A/10 UFFICIO** ) è composta da complessivi 5,5 vani catastali – più precisamente si rilevano all'attualità i seguenti ambienti ;

1. SOGG./PRANZO = MQ 31.09
2. DISIMP. = MQ 4.04
3. LETTO 1 = MQ 20.20
4. WC.1 = MQ 6.31
5. LETTO 2 = 16.36
6. WC 2 = 3.78
7. CUCINA = 13.38
8. RIP.1.50

La superficie utile coperta è di circa mq 96.66 - una superficie esterna di circa mq 124.06 /

**Descrizione delle finiture interne** ) - L'unità immobiliare in esame risulta essere costituita - per quanto concerne le superfici calpestabili da una pavimentazione in monocottura del tipo smaltato in tutti gli ambienti. – **Le pareti** risultano rivestite da pittura lavabile ad eccezione degli ambienti cucina e wc dove si rilevano mattonelle del tipo ceramica-smaltata; i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con della pittura lavabile.

– **I serramenti interni** sono costituiti da bussole in legno con vetri interposti – **mentre quelli esterni** sono in ferro con avvolgibili in PVC .

In merito ai vari impianti si rilevano

L'imp.gas.

imp.idrico.

imp.telefonico ed elettrico.

**Considerazioni finali sullo stato di uso e manutenzione del  
cespite.**

L'immobile in questione è caratterizzata da una **tipologia distributiva** che nella fattispecie evidenzia una geometria di sviluppo molto regolare per quanto attiene la composizione tipologica dei diversi spazi interni **mentre si rilevano, anche se in parte, al di sotto degli specifici standard d'uso le altezze di alcuni ambienti** così come rilevasi dall'apposito elaborato planimetrico. – **Buone risultano infine le condizioni di uso e manutenzione. -/**

---

**Cap. 3 - Determinazione del prezzo base per la vendita  
dell'immobile .**

*Si precisa che per la determinazione del giusto prezzo di mercato si terranno presenti le metodologie della dottrina estimativa al fine di elaborare ed attribuire, secondo quanto riscontrato dalle indagini economiche e territoriali eseguite in loco, il più probabile valore di mercato che il bene in questione potrebbe avere in una libera compravendita .*

**--)** **Poiché l'immobile in questione** ricade in una zona della città - caratterizzata da un mercato immobiliare ove abbastanza attiva risulta la domanda di unità immobiliari a destinazione abitativa – **rilevate nel merito da agenzie imm. - riviste specializzate – banche dati di accreditate agenzie di ricerca ed**



*informatori locali* i parametri relativi alle compravendite di unità immobiliari aventi caratteristiche simili al cespite in esame è possibile determinare il più probabile prezzo di vendita dello stesso seguendo il procedimento di stima *sintetico comparativo*.

---

### STIMA SINTETICO COMPARATIVA

*Questo procedimento di stima è basato sul confronto tra i prezzi di mercato di fabbricati analoghi in luogo, venduti recentemente, rapportati alla superficie coperta, e il prezzo di mercato dell'immobile in questione, (valore incognito) rapportato alla superficie.*

*In sostanza si tratta di stabilire quale è il prezzo al metro quadro di superficie coperta a cui vengono venduti nella zona in esame gli appartamenti simili a quello in oggetto e la superficie complessiva coperta di questo.*

---

- **Da indagini condotte** nella zona, così come accennato in precedenza e cioè, attingendo notizie da agenzie immobiliari, mediatori, proprietari di appartamenti, annunci di vendite immobiliari - **ho potuto accertare** - che i prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in questione siti nella stessa zona oscillano da € 1.200,00/1.500,00 al metro quadro di superficie utile coperta. - Considerate le condizioni tutte del cespite in causa, si ritiene equo attribuire il valore di **euro 1.350,00** al metro quadro di superficie utile coperta.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI.**

Ai fini dell'applicazione del parametro di cui in precedenza si evidenziano di seguito gli specifici elementi - relativi alla determinazione delle superfici da considerare per il calcolo del valore venale dell'immobile

-) superficie utile coperta dell'immobile = mq 96,66

-) superficie scoperta dei balconi/terr..(rif. - Legge 27/07/78 n.392) -  
(124,06 x 25%) = 31,02 mq

**Superficie complessiva mq 127,68**

Applicando il valore predetto di **EURO 1.350,00** alla superficie di cui sopra si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile, il quale risulta di euro :

$$V_{imm} = mq\ 127,68 \times 1.350,00\ \text{€}/mq = \text{€ } 172.368,00$$

**Valore ordinario.**

**Per il principio dell'ordinarietà** il valore di cui sopra andrà decurtato del costo relativo agli oneri concessori – per cui il valore finale di mercato sarà :

$$V_m = V_v - C$$

$$V_m = \text{€ } 172.368,00 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 152.368,00$$

---

**CONCLUSIONI**

*L'immobile che il creditore istante intende sottoporre alla seguente procedura di esecuzione immobiliare è il seguente :*

**Nel Comune di Melito di Napoli**

**alla Via Campania n.46**

**(già Via Traversa Lettieri n°)**

**Immobile**

**(catastralmente accatastato ad uso ufficio)**

posto al piano quinto della scala "B"

distinto con il numero d'interno 77

posto sul lato sinistro del ballatoio comune per chi sale le scale e  
composto da 5.5 vani catastali.

**- Confinante :**

A Nord	- con Vano scale
A Est	- con cortile d'accesso
A Sud	- con cortile d'accesso
Ad Ovest	- con app.interno n.76

**- Nel N.C.E.U**

- Sez.	-
- foglio	n.4
- particella	n.460
- subalterno	n.170
- Zona cens.	n.0
- categoria	A/10
- classe	1
- vani	n.5,5
- P.ta	n./
- rendita	€ 1.107,80

- Per quanto attiene lo stato di possesso si evidenzia che il cespite in  
parola risulta essere occupato allo stato attuale sig.

(vedi verbale) il quale dichiara di occupare il cespite senza titolo.

- **Per quanto concerne la regolarità edilizia si evidenzia che** Il fabbricato di cui è parte il cespite in esame risulta essere stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli :

- **A)** Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 03/07/1972 n.11 /
- **B)** Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 17/05/1994 n.5 /

**N.B )** - Si evidenzia che il bene posto in esecuzione non è conforme ai titoli concessori di cui sopra e per il medesimo pendono varie ordinanze di demolizione nonché un'ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale. (vedi note a pag.11 e seq.)

---

**Si evidenzia infine che le caratteristiche organiche dell'immobile non consentono la vendita frazionata del bene .**

---

- **Per quanto concerne la provenienza titolare del bene si evidenzia che il medesimo è pervenuto alla parte esecutata in virtù del seguente titolo :**

a) - **Atto di compravendita** per notar Giancarlo Iaccarino – stipulato in data **26/03/2002** dalla società MILPA MERIDIONALE INDUSTRIE LAVORAZIONI PLASTICA AFFINI Srl (rep.3944 – trasc. A Napoli il 27/03/2002 ai nn. 12274-9475)

**Si precisa inoltre**

b) - **che il fabbricato** di cui è parte il cespite posto in esecuzione risulta essere stato edificato su un suolo acquistato dalla soc. MILPA MERIDIONALE INDUSTRIE LAVORAZIONI PLASTICA AFFINI Srl con

atto per notaio Guido Orefice del 03/04/1973 dal sig. Lettieri Giuseppe. (-  
trasc. A Napoli il 09/04/1973 ai nn.15373-13553)

**Formalità pregiudizievoli :**

iscrizione del 27/03/2002 nn.12275-2007 ipoteca volontaria a  
favore del Credito Italiano Spa - € 154.000,00.

trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare  
nn.57443-28807 del 02/08/2007 a favore dell'Unicredit  
Banca.

**V.imm = Euro 152.368,00**

**Allego alla presente:**

- a) n°1 verbale di sopralluogo .
- b) all.1 - stralcio aerofotogrammetrico
- c) visure catastali con allegata planimetria catastale
- d) planimetria stato attuale dei luoghi.
- e) atti di compravendita.

Nel consegnare alla S.V la presente relazione sono conscio di avere  
adempiuto il mio dovere con serena obiettività.

Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio alla  
Giustizia, sono sempre a sua S/ disposizione e ringrazio per la fiducia  
accordatami.

Napoli ,li ..../..../....

L'esperto

GEOM.....