

MICHELE GIOVANNI GARRAMONE
- GEOMETRA -
VIA NICOLA VACCARO, 111
85100 POTENZA

ORIGINALE

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUZIONE : P.I. DR. ALDO GUBITOSI

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA: BANCA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI S.p.a. C /
[REDACTED]

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

LEGALI:

Procedenti:

Esecutato: [REDACTED]

Incarico: 01/10/2002

Giuramento: 29/11/2002

Tempo Assegnato: gg.120

Proroga: gg.90

Nuova Udienza: 10/10/2003

Potenza 23 giugno 2003

TRIBUNALE DI POTENZA
Depositato in Cancelleria
05 LUG. 2003
IL CANCELLIERE
dr. Carlo [REDACTED]

GARRAMONE GIOVANNI MICHELE
GEOMETRI PROV. POTENZA
N. 1354
POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI POTENZA – SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE BANCA DELLA PROVINCIA DI
NAPOLI S.p.a. [REDACTED] N° 19/92 R.G.E. -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. GARRAMONE GIOVANNI MICHELE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

POTENZA 23 giugno 2003

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Espropriazione Immobiliare BANCA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
S.p.a. C / [REDACTED] n° 19/92 R.G.E.

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- INDICE -

-	PREMESSA	PAG. 1
-	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	PAG. 1-2
-	RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:	
1)	Descrizione dell'immobile pignorato, con indicazione di: comune località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento.	PAG. 2-3
-	2) Intestazione catastale, e, se l'immobile non è accatastato, procedere all'accatastamento.	PAG. 3
-	3) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	PAG. 3
-	4) Ove si tratti di costruzioni, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative.	PAG. 4
-	5) Possibilità di vendere in uno o più lotti. Nell'ultimo caso indicare i vari lotti.	PAG. 4
-	6) Indicazione se l'immobile è libero od occupato.	PAG. 4
-	7) Indicazione d'eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri di finitura particolare pregio o di carattere ornamentale.	PAG. 4
-	8) Valore dell'immobile con indicazione del criterio(o dei criteri) di stima usato	PAG. 4-7
-	9) In caso di pignoramento di beni indivisi: provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore: ove ciò non sia possibile provvedere alla stima della quota ideale.	PAG. 7
-	CONCLUSIONI	PAG. 7-8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI DALLA LETTERA "A" AL N° 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- ILL.MO SIG.GIUDICE DELL'ESECUZIONE P.I. DR. ALDO GUBITOSI -

-1- PREMESSA -

Con ordinanza pronunciata in data 01/10/2002 il sottoscritto geom. GARRAMONE Giovanni Michele, residente in Potenza alla Via N. Vaccaro n°111, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza col n°1354, era nominato quale esperto per la valutazione degli immobili oggetto del procedimento d'espropriazione immobiliare n° 19/92 R.G.E., promosso dalla Banca della Provincia di Napoli S.p.a., contro il signor [REDACTED] + 1 da Potenza.

All'udienza del 29/11/2002, prestavo il giuramento di rito e mi erano posti i seguenti quesiti:
(Cfr. All. A – Elenco Quesiti).

Nell'assegnarmi giorni centoventi, prorogati di novanta, per il deposito della relazione scritta, rinviò la causa all'udienza del 04/07/2003 e per effetto di proroghe e posticipi al 10/10/2003.

- 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA -

Dalla documentazione ritirata contestualmente al conferimento dell'incarico, risulta che gli immobili pignorati e soggetti al procedimento d'espropriazione sono i seguenti:

- 1) Terreno in agro di Potenza alla C/da Le Pomare, in catasto al foglio n° 15 particella n° 510 di are 34,04 (Cfr. All. n° 6 – Visure Catastali Attuali);
- 2) Vano deposito in Potenza alla Via Livorno, 38 in catasto al foglio n° 29 particella n° 882/17 di mq. 39,00 (Cfr. All. n° 6 – Visure Catastali Attuali);

Inoltre in fase di sopralluogo sono stati accertati altri beni immobili di proprietà degli stessi esecutati, identificati con i seguenti dati catastali:

- 3) Fabbricato per civili abitazioni sito in agro di Potenza alla C/da Botte, in catasto al foglio n°15 particella n° 1201 sub. 2 – 3 – 4 (Cfr. All. n° 6 – Visure Catastali Attuali);
- 4) Magazzino in agro di Potenza alla C/da Botte, ricadente nel foglio n° 15 particella n° 510 di mq. 121,00, non accatastato;
- 5) Locale deposito in agro di Potenza alla C/da Botte, ricadente nel foglio n° 15 particella n° 510 di mq. 95,00, non accatastato;

Eseguito un preliminare studio della documentazione ipocatastale allegata agli atti depositati e acquisita la relativa documentazione immobiliare, con lettera raccomandata A.R.

inviata, alle parti, (Cfr. All. n° 1 - Comunicazione di visita di sopralluogo), annuncio l'inizio delle operazioni di sopralluogo, per il giorno 15/05/2003 alle ore 9,30.

Alla data stabilita, alla presenza del sig. [REDACTED] (Cfr. all. n° 2 - Verbale d'accesso) sono stati visionati e rilevati gli immobili di cui all'atto di pignoramento e quelli non inclusi nello stesso documento.

- 3 - RISPOSTE AI QUESITI -

- 3.1.A- Descrizione dell'immobile pignorato, con indicazione di: comune, località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento.

Per meglio identificare gli immobili, questi sono esposti secondo l'ordine dell'elenco evidenziato al punto precedente e così definiti:

- IMMOBILE - "A" X

Terreno in agro di Potenza alla C/da Le Pomare, in catasto al foglio n° 15 particella n° 510 di are 31,92 (Cfr. All. n° 4 - Stralcio Mappale Immobile A - Parte Colorata in Rosso) e (Cfr. All. n° 3 - Documentazione Fotografica - Foto n° 1 - 2), confinante a nord con proprietà [REDACTED] (part. n° 2081), a sud con strada comunale, ad est con proprietà (part. n° 626, ad ovest con proprietà [REDACTED] (part. n° 2047), ha una vocazione colturale mista, i dati catastali non corrispondono, in merito alla superficie, con quelli riportati nel pignoramento (Cfr. All. n° 6 - Visure Catastali Attuali).

IMMOBILE "B" X

Vano deposito in Potenza alla Via Livorno, 38 in catasto al foglio n° 29 particella n° 882/17 di mq. 41,30 (Cfr. All. n° 5 - Planimetrie Catastali - Immobile B) e (Cfr. All. n° 3 - Documentazione Fotografica - Foto n° 3 - 4), confina a nord con terrapieno, a sud con stessa strada, ad est con scala condominiale, ad ovest con proprietà [REDACTED], i dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento (Cfr. All. n° 6 - Visure Catastali Attuali).

IMMOBILE "C"

Locale adibito a deposito sito in agro di Potenza alla C/da Botte, in catasto al foglio n° 15 particella n° 1201 sub. 2 (Cfr. All. n° 5 - Planimetrie Catastali - Immobile C - Piano Terra) e (Cfr. All. n° 3 - Documentazione Fotografica - Foto n° 1 - 2) confina su tutti i lati con la particella n° 510 descritta al precedente "Immobile A", i dati catastali sono quelli di cui alla visura allegata (Cfr. All. n° 6 - Visure Catastali Attuali).

IMMOBILE "D"

Appartamento per civile abitazione sito in agro di Potenza alla C/da Botte, in catasto al foglio n° 15 particella n° 1201 sub. 3 (Cfr. All. n° 5 - Planimetrie Catastali - Immobile D - Primo Piano) e (Cfr. All. n° 3 - Documentazione Fotografica - Foto n° 1 - 2) confina su tutti i lati con la particella n° 510 descritta al precedente "Immobile A", i dati catastali sono quelli di cui alla visura allegata (Cfr. All. n° 6 - Visure Catastali Attuali).

IMMOBILE "E"

Appartamento per civile abitazione sito in agro di Potenza alla C/da Botte, in catasto al foglio n° 15 particella n° 1201 sub. 4 (Cfr. All. n° 5 - Planimetrie Catastali - Immobile E - Piano Secondo) e (Cfr. All. n° 3 - Documentazione Fotografica - Foto n° 1 - 2) confina su tutti i lati con la particella n° 510 descritta al precedente "Immobile A", i dati catastali sono quelli di cui alla visura allegata (Cfr. All. n° 6 - Visure Catastali Attuali).

IMMOBILE "F"

Magazzino in agro di Potenza alla C/da Botte, ricadente nel foglio n° 15 particella n° 510, di mq. 121,00, non accatastato, (Cfr. All. n° 5 - Planimetria Immobile F - Locale Magazzino Piano Terra) e (Cfr. All. n° 3 - Documentazione Fotografica - Foto n° 2), opera realizzata senza concessione edilizia, confina con la particella 1201 sub. 2 (Immobile C) e con la particella n° 510 (Immobile A).

IMMOBILE "G"

Locale deposito in agro di Potenza alla C/da Botte, ricadente nel foglio n° 15 particella n° 510 di mq. 95,00, non accatastato (Cfr. All. n° 5 - Planimetria Immobile G - Locale Deposito) opera realizzata senza concessione edilizia, confina su tutti i lati con la particella n° 510 (Immobile A).

- 3.2.B - Intestazione catastale, e, se l'immobile non è accatastato, procedere all'accatastamento.

Le intestazioni catastali, per gli immobili riportati nel pignoramento, sono esatte ad eccezione di quella riferita all'immobile "A", (non corrisponde la superficie) quelle attuali sono riscontrabili dalle visure allegata (Cfr. All. n° 6 - Visure Catastali Attuali),

Le proprietà identificate alle lettere B - C - D - E sono regolarmente accatastate come si evince dalla relativa documentazione allegata (Cfr. All. n° 6 - Visure Catastali Attuali), mentre non sono tali quelle di cui alle lettere E - F.

- 3.3.C - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

- IMMOBILE- "A" - "C" - "D" - "E" - "F" - "G" - Comune di Potenza Foglio n° 15 particelle n° 510 - 1201/2 - 1201/3 - 1201/4

Il P.R.G. del comune di Potenza, individua attualmente, le aree su cui ricadono i suddetti immobili in Zona E "Uso Agricolo e Tutela Ambientale", con indice di fabbricabilità fondiario è di 0,03 mc./mq., per abitazioni e 0,05 mc./mq., per annessi, lotto minimo mq. 3.000,00, altezza massima ml. 8,00.

- IMMOBILE- "B" - Comune di Potenza Foglio n° 29 particella n° 882/17.

Il P.R.G. del comune di Potenza, individua attualmente, le aree su cui ricade il suddetto immobile in Zona B3 "Zona di Completamento", all'epoca d'edificazione del fabbricato la zona prevista era "Zona F d'espansione".

-3.4.D - Ove si tratti di costruzioni, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

L'immobile "B" ricade in un fabbricato costruito con autorizzazione rilasciata, dal comune di Potenza, in data 1976 n° 278/76 - 328/77 (Variante) - 261/78 (Variante Prospettica).

Per la realizzazione degli immobili "C" - "D" ed "E", sono state rilasciate le autorizzazioni n° 23035/5704 del 04/05/1985 e n° 3323 del 19/04/1988 (concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85).

Gli immobili "F" e "G" sono stati realizzati senza concessione edilizia e alla data odierna non è possibile sanare tale abuso ai sensi della legge 47/85 essendo scaduti i termini di validità della stessa.

Pertanto sarà questo spett.le Tribunale ad avviare i previsti provvedimenti in merito all'acquisizione dei suddetti beni patrimoniali.

- 3.5.E - Possibilità di vendere in uno o più lotti. Nell'ultimo caso indicare i vari lotti -

Per la particolarità del caso di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U., ritiene opportuno dividere gli immobili da valutare e vendere nei seguenti lotti:

- IMMOBILE -"A"- Comune di Potenza - Foglio n° 15 Part.IIa n° 510 - (LOTTO N° 1);
- IMMOBILE -"B"- Comune di Potenza - Foglio n° 29 Part.IIa n° 882/17 - (LOTTO N° 2);
- IMMOBILE -"C"- Comune di Potenza - Foglio n° 15 Part.IIa n° 1201/2 - (LOTTO N° 3);
- IMMOBILE -"D"- Comune di Potenza - Foglio n° 15 Part.IIa n° 1201/3 - (LOTTO N° 4);
- IMMOBILE -"E"- Comune di Potenza - Foglio n° 15 Part.IIa n° 1201/4 - (LOTTO N° 5);
- IMMOBILE -"F"- Comune di Potenza - Foglio n° 15 non censito - (LOTTO N° 6);
- IMMOBILE -"G"- Comune di Potenza - Foglio n° 15 non censito - (LOTTO N° 7).

- 3.6.F - Indicazione se l'immobile è libero od occupato-

L'immobile "B" attualmente è condotto in affitto ed adibito all'esercizio d'attività commerciale (Cfr. All. n° 3 - Documentazione Fotografica - Foto n° 3 - 4), quindi risulta occupato.

Gli immobili "C" - "D" - "F" e "G", alla data odierna, sono utilizzati dai signori Telesca - Postero come abitazione principale, e svolgimento dell'attività imprenditoriale esercitata dagli stessi, quindi risultano anch'essi occupati.

L'immobile "E" attualmente è condotto in affitto da privati cittadini, quindi risulta occupato.

- 3.7.G - Indicazione d'eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri: di finitura particolare pregio o di carattere ornamentale-

Nessuno dei vincoli suddetti, interessa gli immobili di cui trattasi.

- 3.8.H - Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato-

La scelta del criterio di stima, dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima stessa e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione, occorre determinare il valore venale degli immobili, in pratica, stabilire quale prezzo assumerebbe tale bene, se fosse posto in vendita.

Il criterio del valore di mercato, quindi, è il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché esprime il rapporto d'equivalenza tra la quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

I prezzi a metro quadrato applicati ai vari lotti, sono stati determinati, in parte, dall'esperienza personale nel settore, in parte, dalla consultazione di riviste locali specifiche che trattano offerte di vendita d'immobili con identiche caratteristiche e ubicati nella stessa località in cui trovansi quelli da valutare.

Sono state contattate diverse agenzie immobiliari, richiedendo notizie sul mercato immobiliare della zona interessata e del periodo odierno, e il prezzo di mercato di terreni e alloggi aventi le stesse caratteristiche e la stessa possibile utilizzazione di quelli in oggetto.

L'insieme di tutti gli elementi raccolti, ed elaborati, hanno determinato i valori di stima appresso indicati.

- IMMOBILE - "A" - Lotto n° 1 - X

Tale immobile, comune di Potenza Foglio n° 15 particella n° 510, è rappresentato da un terreno (Cfr. All. n° 4 – Stralcio Mappale – Parte Colorata in Rosso) con destinazione agricola (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 - 2).

Esso è a servizio del fabbricato, in sito, costruito che rappresenta le unità immobiliari C – D – E – F – G sopra distinte, per questo, l'utilizzo urbanistico è nullo essendo già stato utilizzato e sfruttato l'indice fondiario.

La sua utilizzazione può essere esclusivamente a scopo agricolo collocando opportune redditizie coltivazioni.

Il prezzo, al metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche negative sopra evidenziate, applicabile non può essere superiore ad €. 1,50, essendo la superficie pari a mq. 3.192,00 si ha un valore pari a (mq. 3.192,00 x €. 1,50) = **€. 4.788,00.**

- IMMOBILE - "B" - Lotto n° 2 - X

Il presente lotto è costituito da un deposito, ubicato alla Via Livorno, 38 di Potenza foglio di mappa n° 29 particella n° 882/17 (Cfr. All. n° 5 – Planimetrie Catastali - Immobile B) e (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 3 – 4).

La sua posizione, la destinazione d'uso, la metratura, ed altre caratteristiche costruttive rendono commercialmente appetibile tale bene.

Dalle indagini svolte, sulla vendita di consimili locali, è emerso un prezzo medio di riferimento, al metro quadrato, €. 1.000,00, essendo la superficie lorda pari a mq. 41,30 e applicando il prezzo sopra richiamato, si ha un valore di mercato di (mq. 41,30 x €. 1.000,00) = **€. 41.300,00.**

- IMMOBILE - "C" - Lotto n° 3 -

Tale immobile è costituito da deposito al piano terra sito in agro di Potenza alla C/da Botte, in catasto al foglio n° 15 particella n° 1201 sub. 2 (Cfr. All. n° 5 – Planimetrie Catastali - Immobile C – Piano Terra) e (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 - 2).

Ricade nell'edificio composto anche da due piani in elevazione (Immobili D e E) è dotato di n° 3 accessi distinti, ed indipendenti dal resto del fabbricato, posti, rispettivamente, sui lati nord e ovest (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 – 2).

La sua utilizzazione può essere versatile e la destinazione d'uso facilmente trasformabile, è fornito di servizi igienici e di buone rifiniture costruttive, può essere accessibile anche dall'androne della scala interna al fabbricato.

La sua collocazione urbanistica è periferica, rispetto al centro cittadino, ma insediata in un contesto edilizio in via d'espansione.

Il valore commerciale, al metro quadrato, attribuibile può essere pari ad €. 625,00 e per una superficie lorda di mq. 192,87, comprensiva della quota scala, ne deriva una competenza di (mq. 192,87 x €. 625,00) = **€. 120.543,75.**

- IMMOBILE - "D " - Lotto n° 4 -

Tale immobile è costituito da un appartamento al piano primo sito in agro di Potenza alla C/da Botte, in catasto al foglio n° 15 particella n° 1201 sub. 3 (Cfr. All. n° 5 – Planimetrie Catastali - Immobile D – Primo Piano) e (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 - 2).

Ricade nell'edificio composto anche dal piano terra e secondo piano (Immobili C ed E) è composto di n° 3 vani, doppi servizi ed accessori, con buone rifiniture costruttive.

L'alloggio è provvisto di veranda esposta a nord e terrazza sul lato sud (Cfr. All. n° 5 – Planimetrie Catastali Immobile D – Primo Piano) e (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 - 2), lo stato di manutenzione generale è buono, la suddivisione interna è distribuita razionalmente.

Sotto l'aspetto urbanistico, le caratteristiche sono conformate a quelle già trascritte per l'immobile "C", al precedente paragrafo.

Il valore commerciale, al metro quadrato, attribuibile può essere pari ad €. 800,00 e per una superficie lorda di mq. 125,67, comprensiva della quota scala, ne deriva una competenza di (mq. 125,67 x €. 800,00) = €. 100.536,00.

La veranda e terrazza saranno stimate con un prezzo pari al 50% di quello riferito all'alloggio, cioè €. 800,00 x 0,50 = €. 400,000, quindi il relativo valore è pari a (mq. 25,18 x €. 400,00 = €. 10.072,00.

Complessivamente l'immobile "D" – Lotto n° 4 - è stimato per (€. 100.536,00 + €. 10.072,00) = **€. 110.608,00.**

- IMMOBILE - "E " - Lotto n° 5 -

Tale immobile è costituito da un appartamento al piano secondo (mansarda) sito in agro di Potenza alla C/da Botte, in catasto al foglio n° 15 particella n° 1201 sub. 4 (Cfr. All. n° 5 – Planimetrie Catastali - Immobile E – Secondo Piano) e (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 - 2).

Ricade nell'edificio composto anche dal piano terra e secondo piano (Immobili C e D) è composto di n° 3 vani, ed accessori.

Trattandosi d'abitazione mansardata l'altezza utile interna è variabile da ml. 0,90 (minima) o ml. 3,15 (massima), non tutte le pareti verso l'esterno sono finestrate (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 – 2), lo stato di manutenzione generale è buono, la suddivisione interna è distribuita razionalmente.

Sotto l'aspetto urbanistico, le caratteristiche sono conformate a quelle già trascritte per gli immobili "C e D" precedenti.

Il valore commerciale, al metro quadrato, attribuibile può essere pari ad €. 700,00 e per una superficie lorda di mq. 106,14, comprensiva della quota scala, si determina un valore di mercato di (mq. 106,14 x €. 700,00) = **€. 74.298,00.**

- IMMOBILE - "F" - Lotto n° 6 -

Immobile costituito da un magazzino in agro di Potenza alla C/da Botte, ricadente nel foglio n° 15 particella n° 510, di mq. 121,00, non accatastato, (Cfr. All. n° 5 – Planimetria Immobile F – Magazzino Piano Terra) e (Cfr. All. n° 3 – Documentazione Fotografica – Foto n° 2), confinante e direttamente collegato con l'immobile C.

La sua utilizzazione è indirizzata verso, deposito mezzi e derrate, l'accesso è autonomo, la suddivisione interna si compone di n° 3 ambienti, le rifiniture sono complete.

Si tratta di costruzione non autorizzata e priva di concessione edilizia, pertanto non sarà possibile procedere alla vendita secondo le normali procedure espropriative, quindi l'organo giudiziale disporrà le modalità d'acquisizione del presente lotto.

Commercialmente il prezzo di riferimento al metro quadrato, si stima in €. 550,00, essendo la superficie lorda pari a mq. 121,00 e applicando il prezzo sopra richiamato, si ha un valore di mercato di (mq. 121,00 x €. 550,00) = **€. 66.550,00.**

- IMMOBILE - "G" - Lotto n° 7 -

Il presente immobile è composto di un locale deposito sito in agro di Potenza alla C/da Botte, appartenente al foglio n° 15 particella n° 510, con una superficie lorda di mq. 95,00, non accatastato (Cfr. All. n° 5 – Planimetria Immobile G – Magazzino).

E' utilizzato come ricovero di macchine ed attrezzi, le rifiniture sono allo stato grezzo e lo stato di manutenzione è mediocre.

Si tratta di costruzione non autorizzata e priva di concessione edilizia, pertanto non è possibile procedere alla vendita secondo le normali procedure espropriative, quindi sarà l'organo giudiziale a disporre le modalità d'acquisizione del presente lotto.

Commercialmente il prezzo di riferimento al metro quadrato, si stima in €. 150,00, essendo la superficie lorda pari a mq. 95,00 e applicando il prezzo sopra richiamato, si ha un valore di mercato di (mq. 95,00 x €. 150,00) = **€. 14.250,00.**

- 3.9.1 - In caso di pignoramento di beni indivisi: provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore, ove ciò non sia possibile provvedere alla stima della quota ideale -

Essendo gli immobili di proprietà esclusiva dei soli esecutati, non è necessario procedere alla separazione e determinazione di quote indivise.

- CONCLUSIONI -

I prezzi base per la vendita degli immobili sottoposti a procedura di pignoramento sono i seguenti:

1) - IMMOBILE - "A" - Lotto n° 1 -

- Potenza – C/da Botte – Foglio 15 particella n° 510: **€. 4.788,00** (diconsi euro quattromilasettecentottantotto);

2) - IMMOBILE - "B" - Lotto n° 2 -

- Potenza – Via Livorno, 38 – Foglio n° 29 particella n° 882/17: €. 41.300,00 (diconsi euro quarantunomila300);

3) - IMMOBILE – “C” - Lotto n° 3 –

- Potenza – C/da Botte – Foglio n° 15 particella n° 1201/2: €. 120.543,75 (diconsi euro centoventimilacinquecentoquarantatre/75);

4) - IMMOBILE – “D” - Lotto n° 4 –

- Potenza – C/da Botte – Foglio n° 15 particella n° 1201/3: €. 110.608,00 (diconsi euro centodiecimila608);

5) - IMMOBILE – “E” - Lotto n° 5 –

- Potenza – C/da Botte – Foglio n° 15 particella n° 1201/4: €. 74.298,00 (diconsi euro settantaquattromila298).

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V., per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Potenza 23 giugno 2003



- IL C.T.U. -
Geom. Michele Giovanni GARRAMONE-

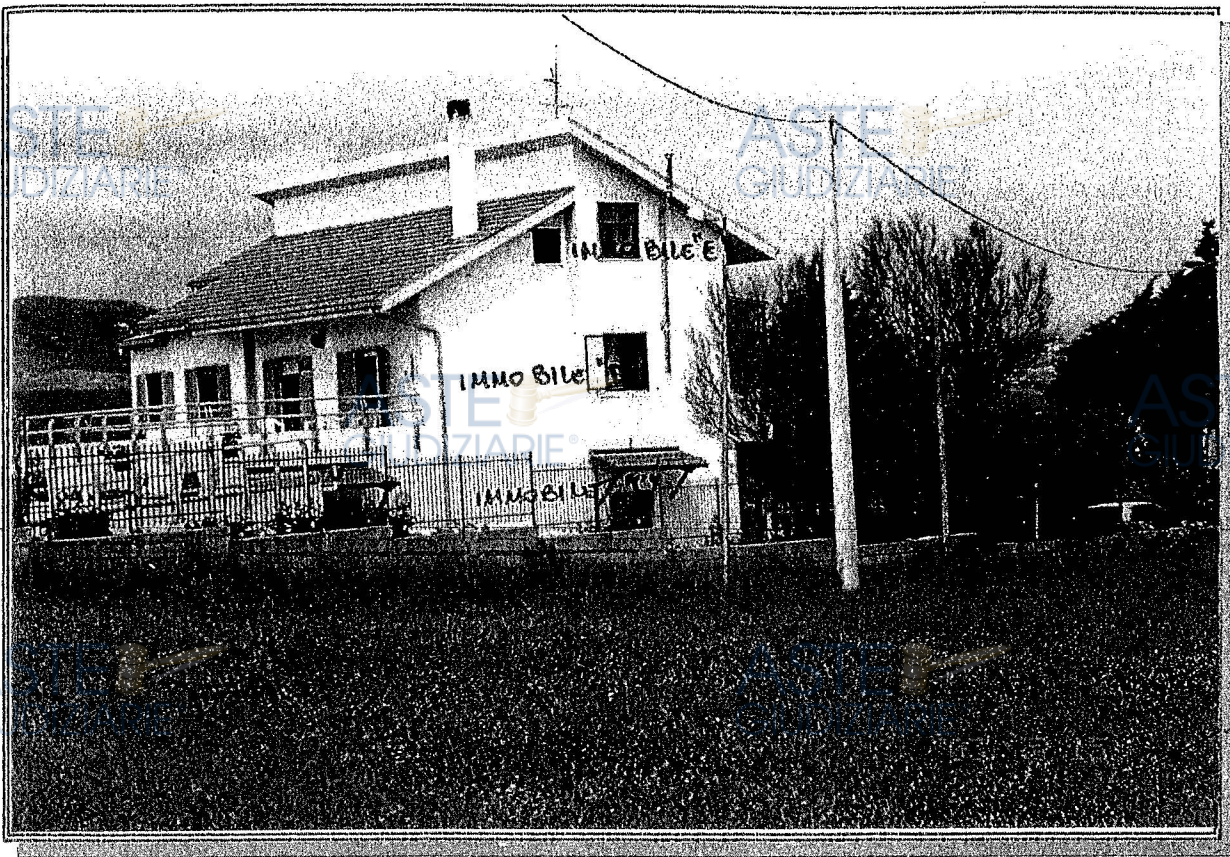


FOTO N° 1 - STATO DEI LUOGHI - COMUNE DI POTENZA FOG. 15 - PARTICELLE N° 1201/2 - 1201/3 - 1201/4 - IMMOBILI C - D - E -



FOTO N° 2 - STATO DEI LUOGHI - COMUNE DI POTENZA - FOG. N° 15 - PARTICELLE N° 510 - 1201/2 - 1201/3 - 1201/4 - IMMOBILI A - C - D - E - F -