

GIOVANNI MICHELE GARRAMONE

- GEOMETRA -

VICO IV ACHILLE ROSICA, 14

85100 POTENZA

C.F.: GRR GNN 54D29 L4390

P.IVA: 00230670762

TRIBUNALE DI POTENZA – SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUZIONE : G.I. DR.SSA DANIELA DI GENNARO

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA: PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
TRA BANCA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI S.P.A. C/
[REDACTED] N° 19/1992 R.G.E.

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

LEGALI:

Procedenti: Avv. ti Fernando RUSSO – Rocco BRIENZA – Emiliano POTENZA – Fernando
MOLINARI – Claudio BRANCATI.

Esecutati: Avv. Miche GALLO.

Incarico: 14/02/2014

Giuramento: 23/05/2014

Tempo Assegnato: gg. 90

Nuova Udienza: 25/11/2015

Potenza 21 settembre 2015

- RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO -

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE TRA BANCA DELLA
PROVINCIA DI NAPOLI S.P.A. [REDACTED] + 1 N° 19/1992 R.G.E.**

IL C.T.U.

Geom. Giovanni Michele GARRAMONE

- INDICE -

- PREMESSA	PAG.1
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	PAG.1
- RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:	
- 1) – Provveda il C.T.U., all'accatastamento delle n° 2 unità immobiliari oggetto di vendita costituenti i lotti n° 6 e n° 7 così come identificati nella relazione depositata in data 05/07/2003;	PAG. 1-2
- 2) - Verifichi il C.T.U. la reale consistenza del lotto n° 1 indicato nella relazione depositata in data 05/07/2003 nel quale sono presenti gli immobili di cui ai lotti dal n° 3 al n° 7.	PAG. 2
- CONCLUSIONI	PAG. 2-3

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- ILL.MO SIG.GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA DANIELA DI GENNARO -

-1- PREMESSA -

Con ordinanza pronunciata in data 14/02/2014 il sottoscritto geom. Giovanni Michele GARRAMONE, residente in Potenza alla Via Nicola Vaccaro n°111, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza col n°1354, veniva convocato per l'udienza del 04/04/2014 per procedere ad integrare, con un nuovo incarico, la relazione già depositata in data 05/07/2003 nel procedimento d'espropriazione immobiliare n° 19/92 R.G.E., promosso dalla Banca della Provincia di Napoli S.p.a., contro il signor ██████████ da Potenza.

All'udienza del 23/05/2014, sotto il vincolo del giuramento già prestato in data 29/11/2002 mi erano posti i quesiti riportati nella relazione depositata dal professionista delegato in data 23/12/2013 e così esplicitati: 1)- *Provveda il C.T.U. all'accatastamento delle n° 2 unità immobiliari oggetto di vendita costituenti i lotti n° 6 e n° 7 così come identificati nella relazione depositata in data 05/07/2003;* 2)- *Verifichi il C.T.U. la reale consistenza del lotto n° 1, indicato nella relazione depositata in data 05/07/2003, nel quale sono presenti gli immobili di cui ai lotti dal n° 3 al n° 7.*

Nell'assegnarmi giorni novanta per il deposito della relazione scritta, rinviò la causa all'udienza del 14/11/2014 e per effetto di proroghe e posticipi al 25/11/2015.

- 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA -

In seguito al nuovo incarico avuto, lo scrivente provvedeva a munirsi della documentazione catastale preliminare propedeutica alle successive attività topografiche da svolgere e atte a poter predisporre l'accatastamento dei lotti n° 6 e n° 7.

Con lettera raccomandata A.R. inviata, alle parti, (Cfr. All. n° 1 - Comunicazione di visita di sopralluogo), annunciavo l'inizio delle operazioni di sopralluogo, per il giorno 21/07/2015 alle ore 9,30.

Alla data stabilita, alla presenza del sig.ri Vito Telesca e geom. Angelo Martinelli, collaboratore tecnico-topografico del C.T.U. (Cfr. All. n° 2 - Verbale d'accesso), sono stati effettuati i rilievi topografici del caso e necessari a poter identificare gli immobili interessati.

Successivamente, a tavolino sono stati sviluppati i riscontri topografici e metrici di campagna con ulteriori autonomi accessi di verifica, che hanno permesso di avere a disposizione tutta la documentazione catastale essenziale per portare a termine l'incarico avuto.

- 3 - RISPOSTE AI QUESITI -

- 3.1.A- Provveda il C.T.U. all'accatastamento delle n° 2 unità immobiliari oggetto di vendita costituenti i lotti n° 6 e n° 7 così come identificati nella relazione depositata in data 05/07/2003.

Il lotto n° 6 in seguito alle operazioni di accatastamento effettuate oggi è identificato dal foglio n° 15 del comune di Potenza, particella n° 3509, categoria C2, classe 4, Consistenza mq. 125, Rendita €. 303,42 (Cfr. All. n° 3 - Visure Catastali - Lotto n° 1 n° 6 e n° 7).

Contrariamente a quanto riportato nella precedente consulenza l'immobile, alla data del sopralluogo, risultava costituito da n° 4 ambienti (Cfr. All. n° 4 – Planimetrie Immobile n° 6 e n° 7) e (Cfr. All. n° 5 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 – 2 – 3 – 4) e non da n° 3 poiché, nel frattempo, è stato realizzato un ulteriore manufatto con destinazione d'uso deposito-forno con ingresso autonomo.

La superficie complessiva misurata ascende a mq. 125,00 netti per cui applicando il prezzo di stima già fissato nel precedente elaborato si origina un valore di mercato, leggermente maggiore rispetto al precedente, di **€. 68.750,00** (mq. 125,00 x €. 550,00).

Il lotto n° 7 in seguito alle operazioni di accatastamento effettuate è identificato dal foglio n° 15 del comune di Potenza, particella n° 3337 sub. 3, categoria C2, classe 4, Consistenza mq. 128, Rendita €. 310,70 (Cfr. All. n° 3 – Visure Catastali – Lotto n° 1 n° 6 e n° 7).

Contrariamente a quanto riportato nella precedente consulenza l'immobile alla data del sopralluogo risultava modificato poiché, all'originale manufatto, sono stati aggregati altri n° 2 ulteriori ambienti (Cfr. 4 – Planimetrie Immobile n° 6 e n° 7) e (Cfr. All. n° 5 – Documentazione Fotografica – Foto n° 1 – 2 – 3 – 4), costituiti da una baracca e una tettoia entrambi con struttura integralmente di lamiera zincata con destinazione d'uso deposito.

Da quanto sopra specificato appare evidente che la stima delle unità immobiliari dovrà essere necessariamente diversa tra le due tipologie elencate, quella principale preesistente e quella della nuova struttura riscontrata alla data odierna.

La superficie complessiva misurata dell'immobile originale ascende a mq. 93,50 per cui applicando il prezzo di stima già fissato nel precedente elaborato si origina un valore di mercato, leggermente inferiore rispetto al precedente, di **€. 14.025,00** (mq. 93,50 x €. 150,00).

La superficie complessiva misurata dell'immobile ex-novo ascende a mq. 34,50 per cui applicando un nuovo prezzo di stima, che secondo le caratteristiche, la consistenza e la destinazione d'uso dello stesso può essere fissato in €. 50,00/mq, si origina un valore di mercato di **€. 1.725,00** (mq. 34,50 x €. 50,00).

Pertanto, il valore di mercato dell'intero lotto n° 7 risulta pari a **€. 15.750,00** (€.14.025,00 + €. 1.725,00).

- 3.2.B - Verifichi il C.T.U. la reale consistenza del lotto n° 1 indicato nella relazione depositata in data 05/07/2003 nel quale sono presenti gli immobili di cui ai lotti dal n° 3 al n° 7.

Il lotto n° 1 risulta costituito da un terreno in agro di Potenza alla C/da Le Pomare (ora via della Botte), in catasto al foglio n° 15 particella n° 3508 (ex part. n° 510) di are 29,02 (Cfr. All. n° 3 – Visure Catastali – Lotto n° 1 n° 6 e n° 7) e (Cfr. All. n° 6 – Stralcio Planimetrico – Parte Colorata in Rosso).

Pertanto, in seguito all'accatastamento dei lotti n° 6 e n° 7, di cui al quesito precedente, la superficie originaria del lotto n° 1 che era di mq. 3.192,00 si riduce a mq. 2.902,00.

Il valore di mercato del citato lotto n° 1, applicando il prezzo di stima già stabilito in precedenza, ad oggi risulta essere di **€. 4.353,00** (mq. 2.902,00 x €. 1,50), leggermente inferiore a quello originario.

- CONCLUSIONI -

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

- A. Per il quesito n° 1 i lotti identificati con i numeri 6 e 7 sono stati regolarmente accatastati e attualmente risultano identificati rispettivamente con il n° 3509 (lotto n° 6) e n° 3337 sub. 3 (lotto n° 7) entrambi attestati nel foglio n° 15 del comune di Potenza;

B. Per il quesito n° 2 si precisa che il lotto n° 1 identificato dalla ex particella n° 510 del foglio n° 15 del comune di Potenza ad oggi, in seguito agli accatastamenti dei lotti n° 6 e n° 7, ha assunto il n° 3508 di particella con una superficie, inferiore alla precedente, è pari a mq. 2.902,00.

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 21 settembre 2015

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

- ELENCO ALLEGATI DALLA LETTERA DAL N° 1 AL N° 7 -

ALLEGATO N° 1 - Comunicazione Visita Sopralluogo;

ALLEGATO N° 2 - Verbale di Accesso;

ALLEGATO N° 3 - Visure Catastali Lotto n° 1 – n° 6 – n° 7,

ALLEGATO N° 4 - Planimetrie Immobili n° 6 e n° 7;

ALLEGATO N° 5 – Documentazione Fotografica;

ALLEGATO N° 6 – Planimetria Catastale Fog. n° 15 Comune di Potenza;

ALLEGATO N° 7 – Parcella Onorario e Spese.



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 -