

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA



SEZIONE CIVILE - AREA ESECUZIONI -

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. E.I. n. 6/1996

**Giudice Relatore:** Dr.ssa Angela ALBORINO

**OGGETTO:** VERIFICA CONSISTENZA E AGGIORNAMENTO LOTTO 1  
*(AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA IN ATTI DEPOSITATA IL 07.10.2024)*

Potenza, li 30.10.2024

**II C. T. U.**

**Ing. Roberto MISSANELLI**

# INDICE

## QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

### CONSIDERAZIONI GENERALI;

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA;
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI;
3. VERIFICA EDILIZIA E URBANISTICA
4. DETERMINAZIONE DEL PIU'PROBABILE VALORE DI MERCATO;
5. SCHEMA SINTETICO – DISCRETIVO DEL LOTTO 27;
6. ONORARIO

2

## APPENDICI

- A. CONFERIMENTO INCARICO;
- B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## ALLEGATI

- A. VISURE CATASTALI
- B. MAPPA CATASTALE
- C. ORTOFOTO
- D. C.D.U. LOTTO 1
- E. C.D.U. LOTTO 2
- F. SCHEDA DUP VALLONE S. LUCIA – COMUNE DI POTENZA
- G. TAVOLA D'INQUADRAMENTO DUP
- H. TAV. 03 DUP – SISTEMAZIONE DEL VERDE
- I. VALORE AREE EDIFICABILI – COMUNE DI POTENZA ANNO 2023

## QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Angela ALBORINO, nell'udienza del 05 AGOSTO 2023 ha conferito al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E.I. n° 6/96 formulando il quesito di seguito riportato:

- ✓ “... verifichi la consistenza del **LOTTO N. 1** in considerazione dei rilievi effettuati dal Professionista delegato nella relazione depositata in data 4.08.2023...”

## CONSIDERAZIONI GENERALI

---

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare l'istanza del delegato alla vendita, Notaio Antonio Di Lizia del 04.08.2023;
- esaminare la relazione del Custode Avv. Anna Catale del 02.03.2017;
- esaminare la CTU Geom. Alessandra De Luca depositata in Tribunale il 18.06.2002 limitatamente agli immobili facenti parte del LOTTO 1;
- effettuare le visure catastali e la mappa catastale aggiornate relative agli immobili oggetto del procedimento;

Alla luce di quanto sopra detto, prima di entrare nel merito della rideterminazione del **LOTTO 1**, preme evidenziare che nella relazione tecnica di stima redatta nell'anno 2002, a firma del CTU Geom. Alessandra De Luca, gli immobili, oggi facenti parte del **LOTTO 1**, erano stati descritti e valutati come di seguito riportato e precisamente:

A) BENI PIGNORATI ALLA "GALASSO COSTRUZIONI s.r.l.,

**LOTTO 1** - Terreno con entro stante fabbricato rurale sito in Potenza alla C.da Verderuolo, distinto in catasto dalla partita 20185, Foglio 47, particelle 377, 88, 89 e dalla partita 20286 particelle 1.265, 1266, 901a,90/c e 12701a (punto A.1 dell'elenco di cui alla Parte I').

Trattasi di un appezzamento di terreno dell'originaria superficie di mq.23.457 con entro stante vecchio fabbricato rurale, confinate con proprietà Vito Conte, Vallone, proprietà Edil Sud s.r.l. e con strada comunale, in Catasto alla partita n.20185 -**F.47**,

- **particella 377** (sem. 3u - Ha 0.56.80 R.D. L. 19.880 e R.A. L. 17.040),
- **particella 88** (sem. 3' - Ha 0.32.80 R.D. L. 11.480 e R.A. L. 9.840),
- **particella 89** (Fabb. Rur. Ha 0.00.91)

ed alla partita n.20286 - **F. 47**,

- **particelle 1265** (sem. 3u - Ha 0.21.86 R.D. L. 7.657 e R.A. L. 6.558),
- **particella 1266** (sem. 3u - Ha 0.12.90 R.D. L. 4.515 e R.A. L. 3.870),
- **particella 90/a** (sem. 2" - Ha 0.1.02.76 R.D. L. 51.380 e R.A. L. 35.966),
- **particella 90/c** (sem. 2^ - Ha 0.04.92 R.D. L. 2.460 e R.A. L. 1.722)
- **particella 1270/a** (sem. 3' - Ha 0.01.62 R.D. L. 567 e R.A. L. 486).

Con **decreto di occupazione d'urgenza** emesso dal Comune di Potenza in data **04.09.2000**, la Società "Ponte Attrezzato S.p.A." è stata autorizzata ad occupare, in nome e per conto del Comune di Potenza, in via definitiva una superficie di mq. 3.397 ed in via provvisoria altri mq. 1.159 dell'appezzamento innanzi descritto.

Si trascura l'occupazione provvisoria e si considera quella **definitiva** che interessa le seguenti particelle:

**F. 47**

- **particella 1266** (per mq. 616),
- **particella 88** (per mq. 2248),
- **particella 89** (per mq. 91)
- **particella 377** (per mq. 442).

Nella comunicazione dell'esproprio fatta allaXXXXXXXXXX. sono indicate anche le particelle 1627 e 1632 già suo tempo espropriate per la strada di fondovalle.

Dal grafico del piano di esproprio si rileva che è interessata anche una striscia della part. 90, estesa circa **mq. 2.100**, che corrisponde alla particella frazionata 90 b.

Si considera, pertanto, in questa fase, definitivamente sottratta al fondo la superficie di mq. 5.497 (3.397 + 2.100).

La superficie definitiva di espropriazione si conoscerà soltanto ad opera ultimata e ad espletamento della relativa pratica espropriativa.

Allo stato si considera, ai fini della stima, la superficie del fondo al netto dei mq. 5.497 innanzi determinati, ossia **mq. 17.960** (23.457 – 5.497).

Il fondo in esame, in pendio da ovest verso est, attualmente incolto, è illustrato nella Tav. 1 dei disegni allegati e nelle fotografie nn. 1 e 2.

I terreni costituenti l'appezzamento ricadono, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, in parte in zona "F6A" destinata ad "attrezzature pubbliche private di interesse generale" ed in parte in zona destinata a "verde protettivo per strade e scarpate".

Queste destinazioni lo sottraggono alla destinazione agricola ma anche alla libera edificabilità privata. Da un'indagine di mercato e da informazioni assunte si è appreso che siffatti terreni, che risultano favorevolmente nelle vicinanze della città, vengono mediamente compravenduti sulla base di un valore unitario medio di mercato di € 12,91/mq. (L. 25.000/mq.):

$V: \text{mq. } 17.960 \times \text{€ } 12,91 = \text{€ } 231.863,60$

Non si è considerato il casotto rurale esistente (v. fotografia n. 2), distinto dalla part. 89 del F. 47, perché ricadente nelle aree oggetto di espropriazione.

Tutto ciò premesso si evidenzia che, da un'attenta esamina della perizia di stima a firma del **Geom. De Luca**, le particelle intestate alla XXXXXXXX. **oggetto di stima e da porre in vendita**, già epurate delle superfici oggetto di esproprio d'urgenza in via definitiva per una superficie complessiva di mq. 3.397, e non comprensive delle particelle 1627 e 1632 già espropriate per la strada di fondovalle e della striscia della part. 90, estesa circa mq. 2.100, che corrisponde alla particella frazionata 90 h, erano le seguenti:

partita n.20185 –

**Foglio 47,**

- **particella 377** (sem. 3 - **Ha 0.52.38** R.D. L. 19.880 e R.A. L. 17.040),
- **particella 88** (sem. 3 - **Ha 0.10.32** R.D. L. 11.480 e R.A. L. 9.840),

ed alla partita n.20286

**Foglio. 47,**

- **particelle 1265** (sem. 3u - **Ha 0.21.86** R.D. L. 7.657 e R.A. L. 6.558),
- **particella 1266** (sem. 3u - **Ha 0.06.74** R.D. L. 4.515 e R.A. L. 3.870),
- **particella 90/a** (sem. 2" – **Ha 0.1.02.76** R.D. L. 51.380 e R.A. L. 35.966),
- **particella 90/c** (sem. 2^ - **Ha 0.04.92** R.D. L. 2.460 e R.A. L. 1.722)

- **particella 1270/a** (sem. 3' - Ha 0.01.62 R.D. L. 567 e R.A. L.486).

Il tutto per una superficie complessiva pari a **mq. 20.060,00**, (mq 23.457,0 – mq 3.397,00) e non come riportato in perizia pari a mq. 17.960,00, in quanto nella stessa erroneamente alla superficie complessiva delle particelle riportate in premessa, pari a 23.457,00, sono state decurtate sia le superfici oggetto di espropriazione forzata pari a mq. 3.397,00 e sia la superficie delle particelle già espropriate e pertanto non oggetto di stima pari a 2.100.

Dall'esamina della relazione del custode Avv. Anna Catale, datata **02.03.2017**, si evince che il **LOTTO 1** risulta così identificato:

**LOTTO N. 1:** terreno in Potenza foglio 47

- **particella 2767** (ex 377),
- **particella 2761** (ex 88),
- **particella 1265**,
- **particella 2775** (ex 1266),
- **particella 1628** (ex 90/C);
- **particella 3128** (ex 2763 ex 90/A),
- **particella 3130** (ex 2763 ex 90/A).

*Contrada Verderuolo. Sono terreni che si trovano su Viale Unicef subito dopo il ponte.*

*Il Mediocredito aveva pignorato le particelle appartenenti alla XXXXX per quota di 1/1 in Potenza al foglio 47 p.lle 377 (ora 2767); 88 (ora 2761); 89; 1265; 1266 (ora 2775); 90/a (ora 3128 e 3130); 90/c (ora 1628); 1270/a. In pratica creditore fondiario e fallimento hanno pignorato le stesse particelle.*

Tutto ciò premesso di seguito si procede **all'identificazione attuale** delle particelle intestate alla XXXXXXXXXXXX. e costituenti il **LOTTO 1**.

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Il sottoscritto, valutata la documentazione in atti, tenuto conto degli aggiornamenti catastali effettuati a seguito dei decreti di espropriazione da parte del comune di Potenza, effettuate le visure catastali aggiornate, di seguito riporta l'elenco degli immobili, intestati alla XXXXXXXXXX., costituenti attualmente il **LOTTO 1** e precisamente:

T	Proprieta' per 1000/1000	POTENZA(PZ)	47	1265	SEMINATIVO	03	2186	R.D. Euro: 3,95 R.A. Euro: 3,39
T	Proprieta' per 1000/1000	POTENZA(PZ)	47	1628	SEMINATIVO	02	668	R.D. Euro: 1,72 R.A. Euro: 1,21
T	Proprieta' per 1000/1000	POTENZA(PZ)	47	2761	SEMINATIVO	03	1032	R.D. Euro: 1,87 R.A. Euro: 1,60
T	Proprieta' per 1000/1000	POTENZA(PZ)	47	2767	SEMINATIVO	03	5238	R.D. Euro: 9,47 R.A. Euro: 8,12
T	Proprieta' per 1000/1000	POTENZA(PZ)	47	2775	SEMINATIVO	03	674	R.D. Euro: 1,22 R.A. Euro: 1,04

Acquisito l'elenco degli immobili, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate di cui di seguito si riportano le risultanze e precisamente:

### COMUNE DI POTENZA - CATASTO TERRENI -

- **Fg. 47 Part. 1265** – Qualità **Seminativo** classe **3** – Sup. **2.186 mq** - R.D. **Euro: 3,95** R.A. **Euro: 3,39**

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 47 Part. 1628** – Qualità **Seminativo** classe **2** – Sup. **668 mq** - R.D. **Euro: 1,72** R.A. **Euro: 1,21**

Intestatario: XXXXXX Sede in POTENZA (PZ) - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 47 Part. 2761** – Qualità **Seminativo** classe **3** – Sup. **1.032 mq** - R.D. **Euro: 1,87** R.A. **Euro: 1,60**

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 47 Part. 2767** – Qualità **Seminativo** classe **3** – Sup. **5.238 mq** - R.D. **Euro: 9,47** R.A. **Euro: 8,12**

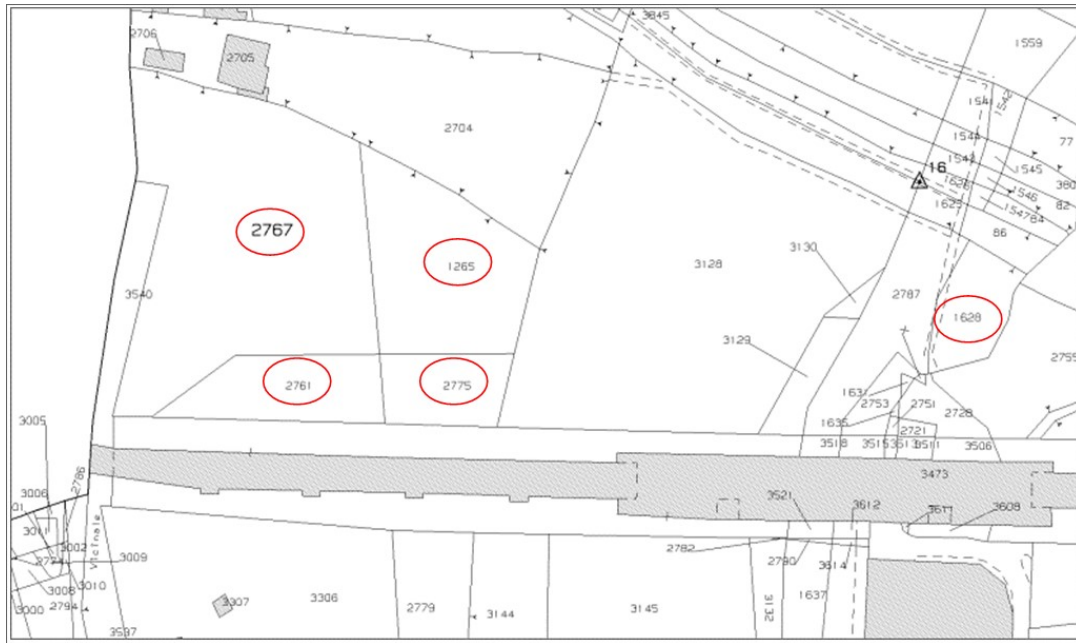
Intestatario: XXXXXXXXX - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 47 Part. 2775** – Qualità **Seminativo** classe **3** – Sup. **674 mq** - R.D. **Euro: 1,22** R.A. **Euro: 1,04**

Intestatario: XXXXXXXXX - proprietà per 1000/1000

Ciò detto di seguito si riporta la mappa catastale aggiornata con evidenziate le particelle costituenti attualmente il **LOTTO 1**.

Per un più immediato riscontro di quanto sopradetto, di seguito si riporta l'ortofoto con sovrapposta mappa catastale.



8





Tutto ciò premesso alla luce degli accertamenti condotti si fa presente che il **LOTTO 1**, alla data odierna, è costituito da particelle differenti in termini di identificazione e di consistenza rispetto sia alle particelle riportate nella perizia di stima a firma del Geom. De Luca redatta nell'anno 2002.

Si precisa altresì che dagli accertamenti condotti si è riscontrato che, nella relazione del custode, nel LOTTO 1 sono state inclusi anche i beni identificati al C.T del comune di Potenza al **Foglio 47**;

- **particella 3128 (ex 2763 ed ex 90/a)**
- **particella 3130 (ex 2763 ed ex 90/a)**

beni intestati a soggetti diversi dall'esecutato, già alla data del pignoramento, e precisamente a:

**SOCIETA EDIL SUD S R L CON SEDE IN POTENZA VIA SIRACUSA SETTE**

Giusto **Atto del 25/10/1979** Pubblico ufficiale PIERLUIGI GIULIANI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 50368 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 5492 registrato in data 12/11/1979 – Voltura n. 12680 **in atti dal 20/10/1987**.

pertanto tali beni, a parere dello scrivente, non posso rientrare tra i beni oggetto di valutazione e successivo trasferimento.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano attualmente il LOTTO 1:

**CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI POTENZA:**

FOGLIO 47 P.LLA <b>1265</b>	MQ. <b>2.186,00</b>
FOGLIO 47 P.LLA <b>2761</b>	MQ. <b>1.032,00</b>
FOGLIO 47 P.LLA <b>2767</b>	MQ. <b>5.238,00</b>
FOGLIO 47 P.LLA <b>2775</b>	MQ. <b>674,00</b>
FOGLIO 47 P.LLA <b>1628</b>	MQ. <b>668,00</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>MQ. 9.798,00</b>

Lo scrivente dovendo aggiornare il LOTTO 1, così come richiesto dal G.E, alla luce delle risultanze degli accertamenti condotti, tenuto conto dell'ubicazione dei beni, tenuto conto che la particella 1628 **NON** confina con le restanti particelle e considerato altresì che le p.lle 2767 – 2791 – 1265 – 2775 hanno accesso indipendente dalla strada Via Monte Cocuzzo mentre la particella 1628 ha accesso autonomo da Via dell'Unicef, ritiene opportuno procedere alla formazione di **DUE LOTTI**, al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato degli stessi.

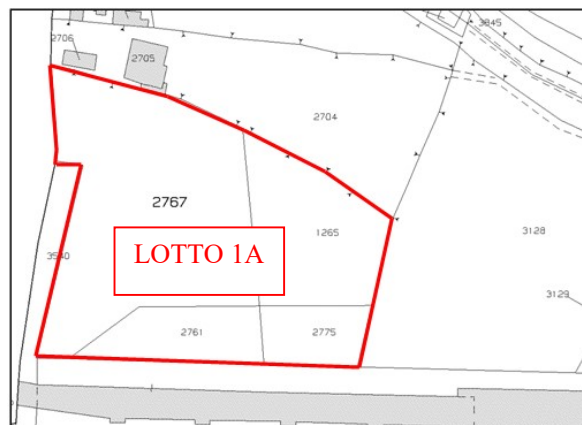
Il tutto come meglio riscontrabile dall'ortofoto di sotto riportata.



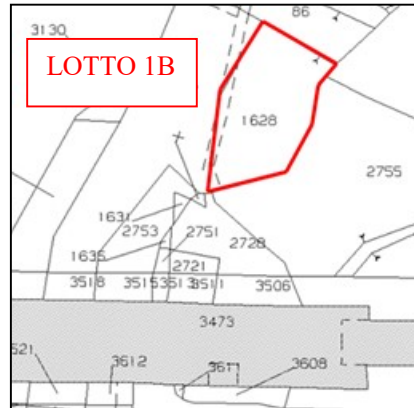
10

Di seguito si riporta la descrizione dei DUE LOTTI.

**LOTTO 1A: LOTTO DI TERRENO** sito in Potenza alla con accesso da Via Monte Cocuzzo, costituito da n° 4 particelle confinanti tra loro, identificati al C.T. del comune di Potenza al Fg. 47 p.lle **1265 – 2761 – 2767 – 2775** confinante a NORD con la p.lla 2704 a SUD con area di pertinenza del Ponte Attrezzato, a EST con la p.lla 3128 e a Ovest in parte con strada comunale e in parte con la p.lla 3540, tutte del medesimo foglio.



**LOTTO 1B: LOTTO DI TERRENO** sito in Potenza lungo Viale dell'Unicef nei pressi del Ponte Attrezzato, costituito da n° 1 particella, identificata al C.T. del comune di Potenza al Fg. 47 p.lle 1628 confinante a NORD con la p.lla 86 a SUD e a EST con la p.lla 2775 e a Ovest in parte con strada comunale e in parte con la p.lla 2787, tutte del medesimo foglio.



---

## **2.DESCRIZIONE DEI LOTTI**

---

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato attuale dei luoghi.

Ciò premesso di seguito si descrivono i beni facenti parte dei LOTTI precedentemente individuati:

### **LOTTO 1A**

**LOTTO DI TERRENO** sito in Potenza alla con accesso da Via Monte Cocuzzo, costituito da n° 4 particelle confinanti tra loro, identificati al C.T. del comune di Potenza al Fg. 47 p.lle 1265 – 2761 – 2767 – 2775.

I terreni in oggetto sono ubicati in Potenza, in località monte Cocuzzo, a ridosso dell'impianto di risalita meccanizzato "Via Tamnone/Santa Lucia" e costituiscono un lotto di forma pressoché regolare con accesso diretto da strada comunale Via Monte Cocuzzo.

Le particelle di terreno costituenti il LOTTO 1A sono ubicate sul versante che collega la strada comunale Via Monte Cocuzzo alla strada Viale dell'Unicef (*Fondovalle*), versante caratterizzato da una significativa pendenza, in una zona urbanizzata.

La morfologia del terreno fa sì che l'intero versante sia destinato prevalentemente a terreno agricolo, per la maggior parte non coltivato, ad eccezione della zona a ridosso della strada comunale, su cui, negli anni addietro sono stati edificati edifici di modeste dimensioni.

Nello specifico, il Lotto attualmente risulta abbandonato ad eccezione di una piccola area coltivata ad orto e un'altra piccola area posta a ridosso della strada comunale e utilizzata come parcheggio. Da tale area è possibile accedere all'intero LOTTO.

Il tutto è meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nell'ortofoto di seguito riportate.



12



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dei terreni in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che li caratterizzano:

FOGLIO 47 P.LLA 1265	MQ. 2.186,00
FOGLIO 47 P.LLA 2761	MQ. 1.032,00
FOGLIO 47 P.LLA 2767	MQ. 5.238,00
FOGLIO 47 P.LLA 2775	MQ. 674,00
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>MQ. 9.130,00</b>

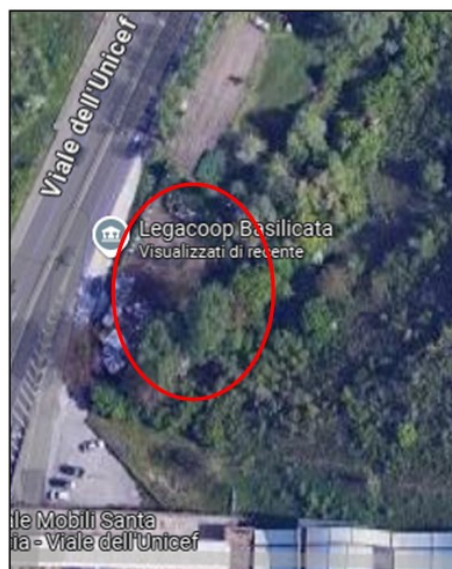
## **LOTTO 1B**

**LOTTO DI TERRENO** sito in Potenza lungo Viale dell'Unicef nei pressi del Ponte Attrezzato, costituito da n° 1 particella, identificata al C.T. del comune di Potenza al Fg. 47 p.lle 1628.

La particella di terreno in oggetto è ubicata in Potenza, lungo Viale dell'Unicef, a ridosso dell'ingresso dell'impianto di risalita meccanizzato "Via Tammone/Santa Lucia", costituisce un lotto di forma irregolare con accesso da viabilità interna a servizio dell'impianto meccanizzato.

La particella di terreno costituente il **LOTTO 1B** è ubicata in zona pianeggiante compresa tra la strada comunale Viale dell'Unicef e il vallone di Santa Lucia. L'intera area, compresa la particella in oggetto, tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso attuale risulta incolta ad eccezione di piccole arre coltivate ad orto.

Il tutto è meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nell'ortofoto di seguito riportate.



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dei terreni in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che li caratterizzano:

FOGLIO 47 P.LLA 1628 MQ. 668,00

SUPERFICIE TOTALE MQ. 668

### 3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

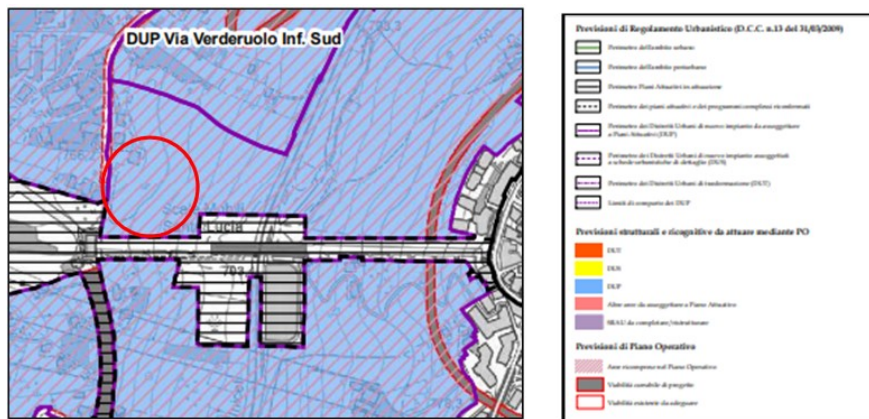
14

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, sulla base delle risultanze del C.D.U. (Certificato di Destinazione D'uso), è risultato quanto segue:

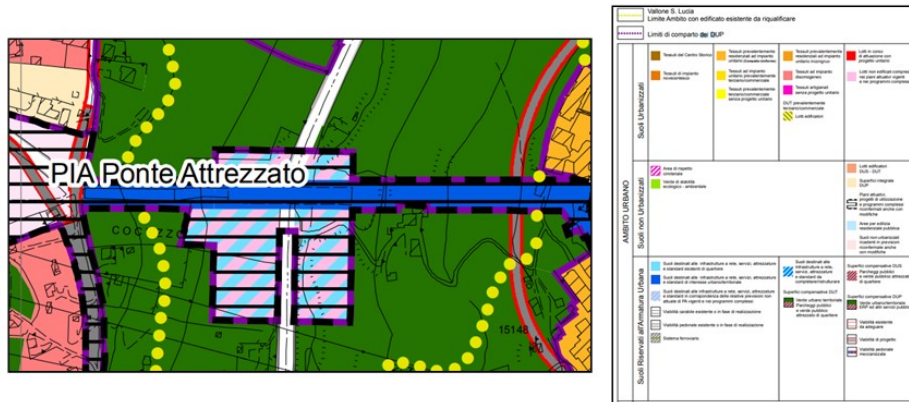
#### LOTTO 1A

#### Terreni ubicati in Potenza, identificati al Catasto Terreni al Foglio 42 Part.lla 1265-2761-2767-2775

Le aree costituenti il **LOTTO 1A** ricadono in *Ambito Urbano - DUP Vallone di Santa lucia* e sono destinate a *Verde urbano/territoriale del DUP-DUT*, per l'intera superficie ad eccezione della particella 2767, la quale per piccola parte, pari a mq 32,62, ricade anche nel *sistema viabilità*.



Ai fini dell'applicabilità della norma dello Strumento Urbanistico, sugli elaborati grafici del RU è riportata una linea di confine che individua, a monte, l'ambito contenente edificato esistente da riqualificare e, a valle, le aree da conservare a verde e da cedere al Comune in cambio del diritto edificatorio premiante. Quanto detto è meglio riscontrabile nell'allegato C.D.U..



## LOTTO 1B

### Terreno ubicato in Potenza, identificato al Catasto Terreni al Foglio 42 Part.lla 1628

Come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica, le aree costituenti il **LOTTO 1B**, ricadono in *Ambito Urbano - DUP Vallone di Santa Lucia* e sono destinate a Verde urbano/territoriale del DUP-DUT, per l'intera superficie pari a mq 536,77, e in Zona sottoposta a Piano riconfermato o riconfermato con modifiche (PIA - Ponte Attrezzato) per una superficie pari a mq 131,22.

Per tale LOTTO vale quanto riportato nella verifica edilizia urbanistica del LOTTO 1A.

In definitiva, in relazione alla verifica edilizia e urbanistica dei **LOTTI 1A** e del **LOTTO 1B**, si può asserire che sugli stessi non insistono fabbricati da riqualificare e pertanto l'intera superficie è da destinarsi a verde urbano in applicazione di quanto previsto dallo Strumento Urbanistico secondo le modalità riportate nell'allegato C.D.U..

## **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

---

In relazione alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto del presente procedimento, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Tenuto conto che le particelle ricadono urbanisticamente in ambito Urbano, all'interno del *DUP Vallone di Santa Lucia*, si è ritenuto opportuno consultare le tabelle relative ai Valori delle Aree Edificabili aggiornate all' Anno 2023 del Comune di Potenza allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta.

16

### **DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **Descrizione Generale dei Lotti:**

**LOTTO 1A: LOTTO di terreno** sito in Potenza alla con accesso da via monte cocuzzo, costituito da n° 4 particelle confinati tra loro, identificati al c.t. del comune di potenza al fg. 47 p.lle 1265 – 2761 – 2767 – 2775.

#### **Indagini e ricerche di mercato:**

##### **Mercato dei terreni**

- Secondo le tabelle relative ai *Valori delle Aree Edificabili aggiornate all' Anno 2023* del Comune di Potenza, i terreni ricadenti nell'*art.40 – Distretti Urbani Assoggettati a Piano Attuativo (DUP)* e nello specifico ai sensi dell'**Art. 40.12 DUP Vallone Santa Lucia** il Valore delle aree edificabili rientranti in tale DUP è pari a €. **12,78 mq/mq.**

Tutto ciò premesso di seguito si riporta in forma tabellare il più probabile valore economico attribuibile al **LOTTO 1A** e precisamente:



### VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 1A

Particella	Sup. Catastale (mq)	Prezzo medio unitario (€/mq)	Più probabile Valore di mercato (€)
Fg. 47 p.lla 1265	2.186,00 mq	12.78 €/mq	27.937,08 €
Fg. 47 p.lla 2761	1.032,00 mq	12.78 €/mq	13.188,96 €
Fg. 47 p.lla 2767	5.238,00 mq	12.78 €/mq	66.941,64 €
Fg. 47 p.lla 2775	674,00 mq	12.78 €/mq	8.613,72 €
<b>TOTALE</b>	<b>mq 9.130,00</b>	<b>12.78 €/mq</b>	<b>€ 116.681,40</b>

Pertanto il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 1A** è pari a

**€ 116.681,40**

**LOTTO 1B:** *LOTTO* di terreno sito in Potenza lungo Viale dell'Unicef nei pressi del Ponte Attrezzato, costituito da n° 1 particella, identificata al C.T. del comune di Potenza al Fg. 47 p.lle **1628**.

#### Indagini e ricerche di mercato:

##### Mercato dei terreni

- Secondo le tabelle relative ai *Valori delle Aree Edificabili aggiornate all' Anno 2023* del Comune di Potenza, i terreni ricadenti nell'art.40 – *Distretti Urbani Assoggettati a Piano Attuativo (DUP)* e nello specifico ai sensi dell'Art. 40.12 **DUP Vallone Santa Lucia** il Valore delle aree edificabili rientranti in tale DUP è pari a €. **12,78 mq/mq.**

Tutto ciò premesso di seguito si riporta in forma tabellare il più probabile valore economico attribuibile al **LOTTO 1B** e precisamente:

### VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 1B

Particella	Sup. Catastale (mq)	Prezzo medio unitario (€/mq)	Più probabile Valore di mercato (€)
Fg. 47 p.lla 1628	668,00 mq	12.78 €/mq	8.537,04 €
<b>TOTALE</b>	<b>mq 668,00</b>	<b>12.78 €/mq</b>	<b>€ 8.537,04</b>

18

Pertanto il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 1B** è pari a

**€ 8.537,40**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

**LOTTO 1A** : [€ 116.681,40\*(1-10%)] = € 105.013,26 in cifra tonda

**€ 105.000,00**

**LOTTO 1B** : [€ 8.537,40 \*(1-10%)] = € 7.683,66 in cifra tonda

**€ 7.500,00**

## **5. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI**

---

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

**LOTTO n. 1A (EX LOTTO 1): Piena e intera proprietà della quota di 1/1** di lotto di Terreno, ubicato in Potenza (Pz), in località monte Cocuzzo a ridosso dell'impianto di risalita meccanizzato "Via Tammone/Santa Lucia", di forma pressoché regolare costituito da n° 4 particelle confinanti tra loro, identificati al C.T. del comune di Potenza al Fg. 47 p.lle 1265 – 2761 – 2767 – 2775 confinante a NORD con la p.lla 2704 a SUD con area di pertinenza del Ponte Attrezzato, a EST con la p.lla 3128 e a Ovest in parte con strada comunale e in parte con la p.lla 3540, tutte del medesimo foglio, con accesso da strada comunale Via Monte Cocuzzo attraverso la p.lla 2767.

Il lotto ricade, secondo il RU vigente, in *Ambito Urbano - DUP Vallone di Santa Lucia* ed è destinato a Verde urbano/territoriale del DUP-DUT.

**SUPERFICIE COMPLESSIVA: Mq 9.130,00**

**PREZZO BASE: euro 105.000,00**

**LOTTO n. 1B (EX LOTTO 2): Piena e intera proprietà della quota di 1/1** di lotto di Terreno, ubicato in Potenza (Pz), lungo Viale dell'Unicef a ridosso dell'ingresso dell'impianto di risalita meccanizzato "Via Tammone/Santa Lucia", di forma irregolare costituito da n° 1 particella, identificata al C.T. del comune di Potenza al Fg. 47 p.lle 1628 confinante a NORD con la p.lla 86 a SUD e a EST con la p.lla 2775 e a Ovest in parte con strada comunale e in parte con la p.lla 2787, tutte del medesimo foglio, con accesso da viabilità interna a servizio dell'impianto meccanizzato.

Il lotto ricade, secondo il RU vigente, in *Ambito Urbano*, in parte nel *DUP Vallone di Santa Lucia* ed è destinato a Verde urbano/territoriale del DUP-DUT e in parte in Zona sottoposta a Piano riconfermato o riconfermato con modifiche (PIA - Ponte Attrezzato)

**SUPERFICIE COMPLESSIVA: Mq 668,00**

**PREZZO BASE: euro 7.500,00**

Potenza, 30.10.2024

Il C. T. U.  
**Ing. Roberto MISSANELLI**