



N. 91/2011/EI
AUTORITA' GIUDIZIARIA
UDIENZA 06/05/2026

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

(ex Melfi)

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: Dott.ssa Angela ALBORINO

Debitore: **[REDACTED]**

Creditore procedente: MONTE dei PASCHI di SIENA

Difensore creditore procedente: Avv. Michele MESSINA

Custode Giudiziario: Avv. Anna ARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO D'INTEGRAZIONE

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio d'integrazione;
- Allegato 1 Stampe fotografiche d'integrazione;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali d'integrazione;
- Allegato 3 Rilievi metrici con stato di fatto d'integrazione;
- Allegato 4 Ispezioni Ipotecarie d'integrazione;
- Allegato 5 Visure storiche d'integrazione;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza d'integrazione;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Tecnico d'integrazione;
- Allegato 8 Elementi di riscontro d'integrazione;
- Allegato 9 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 10 quesito del G.E. d'integrazione;
- Allegato 11 Spese Documentate d'integrazione;
- Allegato 12 Parcella Professionale d'integrazione;

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO D'INTEGRAZIONE

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 91/2011 RGE promossa da MONTE dei PASCHI di SIENA contro [REDACTED].

* * *

Con provvedimento del 19/03/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, veniva nominata esperto stimatore con disposizione del 19/03/2025; facendo seguito la relazione depositata in data 13/08/2025; considerato che in data 05/11/2025 veniva disposto d'integrare in merito al seguente QUESITO che di seguito si riporta:

QUESITO D'INTEGRAZIONE DEL 05/11/2025

"l'esperto stimatore, geom. Liliana Muro, provveda alla stima i beni siti in Lavello riportati in CF al foglio 48, p.lle- 2145 sub 26 e sub 7 (ex Lotto 3)"

Risposta al QUESITO d'integrazione del 05/11/2025:

Preliminarmente si precisa che in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **22/12/2025** veniva fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento notificato il **13/12/2011**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 91/2011**, trascritta il **01/02/2012** RG 2021 **RP 1837** promossa dal creditore procedente Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede a Siena (c.f. 00884060526), contro [REDACTED].

[REDACTED] ove venivano pignorati tra l'altro anche i cespiti ubicati nel Comune di Lavello (PZ) NCEU al foglio 48

- **part 2145 sub 26** via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5;
- **part. 2145 sub 7** Via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq.

All'incontro fissato con PEC del 29/11/2025, intervenivano la [REDACTED].

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Lavello riportati in CF al foglio 48, p.lle 2145 sub 26 e 2145 sub 7.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso gli uffici comunali di Lavello (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitolo come meglio specificati da seguente schema:

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	4
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	5	5
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	6	9
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	10	10
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	11	12
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	13	14
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	15	15
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	16	16
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	16	17
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	17	17
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	17	17
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	18	18
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	18	20
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	20	20
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	21	21

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 91/2011, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 21/03/2012 del Notaio Maria CARRETTA in Rionero in Vulture (PZ) iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Potenza (PZ), Lagonegro (PZ) e Melfi (PZ), da cui emerge che i cespiti pignorati **foglio 48 part 2145 sub 26** via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5 e **part. 2145 sub 7** Via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq (ex particella 2008 ex particella 947, nonché ex particella 2006 ex 39 in Lavello CT foglio 48) risultano pervenuti ai debitori [REDACTED] pervenivano per aver edificato sui terreni in Lavello foglio 48 particella 2008 e particella 2006 e precisamente:

il terreno particella 2008 del foglio 48 è pervenuto per atto di compravendita per **Notar CARRETTA Francesco del 25/03/1997 rep. 6376 trascritto il 17/04/1997 ai NN 5113/4561** a favore di [REDACTED] contro i seguenti:

- per la quota di 15/90 [REDACTED]
- per la quota di 15/90 [REDACTED]
- per la quota di 30/90 [REDACTED]
- per la quota di 10/90 [REDACTED]
- per la quota di 4/90 [REDACTED]
- per la quota di 4/90 [REDACTED]
- per la quota di 4/90 [REDACTED]
- per la quota di 4/90 [REDACTED]
- per la quota di 4/90 [REDACTED]

La originaria particella 947 del foglio 48 (poi part. 2008) era pervenuta ai predetti [REDACTED] per successione legittima del rispettivo marito e padre [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Foggia in data 28 gennaio 1997, classificata al numero 64, volume 281 e trascritta a Potenza il 14 agosto 2003 ai numeri 17468/111521;

ai predetti [REDACTED] per successione legittima della propria madre [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Foggia in data 7 marzo 1995, classificata numero 63, volume 247 e trascritta a Potenza il 23 agosto 2001 i numeri 12088/9716;

alla predetta [REDACTED] unitamente ai germani [REDACTED] innanzi generalizzati e al proprio padre [REDACTED] per il diritto di usufrutto uxorio, in virtù di successione legittima della propria madre [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Melfi in data 9 novembre 1970, classificata numero 69, volume 151 e trascritta Potenza il 2 dicembre 1970 e i numeri 24465/22422.

Il terreno particella 2006 del foglio 48 è pervenuto [REDACTED] innanzi generalizzata per acquisto da [REDACTED]

in virtù del notaio **CARRETTA Francesco del 25 Marzo 1996 repertorio 6763 trascritta Potenza al 12 Aprile 1997 ai numeri 5112/4560** in favore di [REDACTED] in regime di separazione dei beni;

Alle predette [REDACTED] origine la originaria particella 39 (poi part. 2006) del foglio 48 era pervenuta nel modo che segue:

In ragione di 1/18 ciascuna per complessivi 2/18, unitamente alle zie [REDACTED] [REDACTED], per successione legittima della [REDACTED] [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Melfi il 3 Febbraio 1969, classificata numero 39, volume 145, trascritta Potenza il 5 Marzo 1969 al n. 56.558 di formalità;

in ragione di 2/18 ciascuna per complessivi 4/18, unitamente alla predetta zi [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima della predetta [REDACTED] [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Melfi in data 20 dicembre 1996, classificata al numero 72 volume 251 e trascritta potenza il 12 Marzo 2003 ai numeri 7252 e 5292

in ragione di 6/18 ciascuna per complessivi 12/18, per successione legittima della predetta [REDACTED] [REDACTED], giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Melfi in data 14 ottobre 1996, classificata al numero 40, volume 236 e trascritta potenza il 10 Marzo 1997 ai numeri 3400 e 3055, precisandosi che in tale trascrizione risulta trascritta a favore della predetta [REDACTED] la quota di 8/18 ciascuno relativamente alla particella in esame.

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente nel fascicolo d'ufficio vengono, altresì, rese le seguenti formalità:

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20594/17143 del terreno in Lavello foglio 48 part 2006 contro [REDACTED].

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20593/17142 del terreno in Lavello foglio 48 part 2006 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED].

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20595/17144 del terreno in Lavello foglio 48 part 2006 contro [REDACTED].

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20590/17139 del terreno in Lavello foglio 48 part 2008 contro [REDACTED].

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20592/17141 del terreno in Lavello foglio 48 part 2008 contro [REDACTED].

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20591/17140 del terreno in Lavello foglio 48 part 2008 contro [REDACTED].

(Vedasi allegato n. 6 – Integrazione Documentazione atti di Provenienza).

- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono correttamente indicati** nella certificazione del Notaio **CARRETTA Maria**.

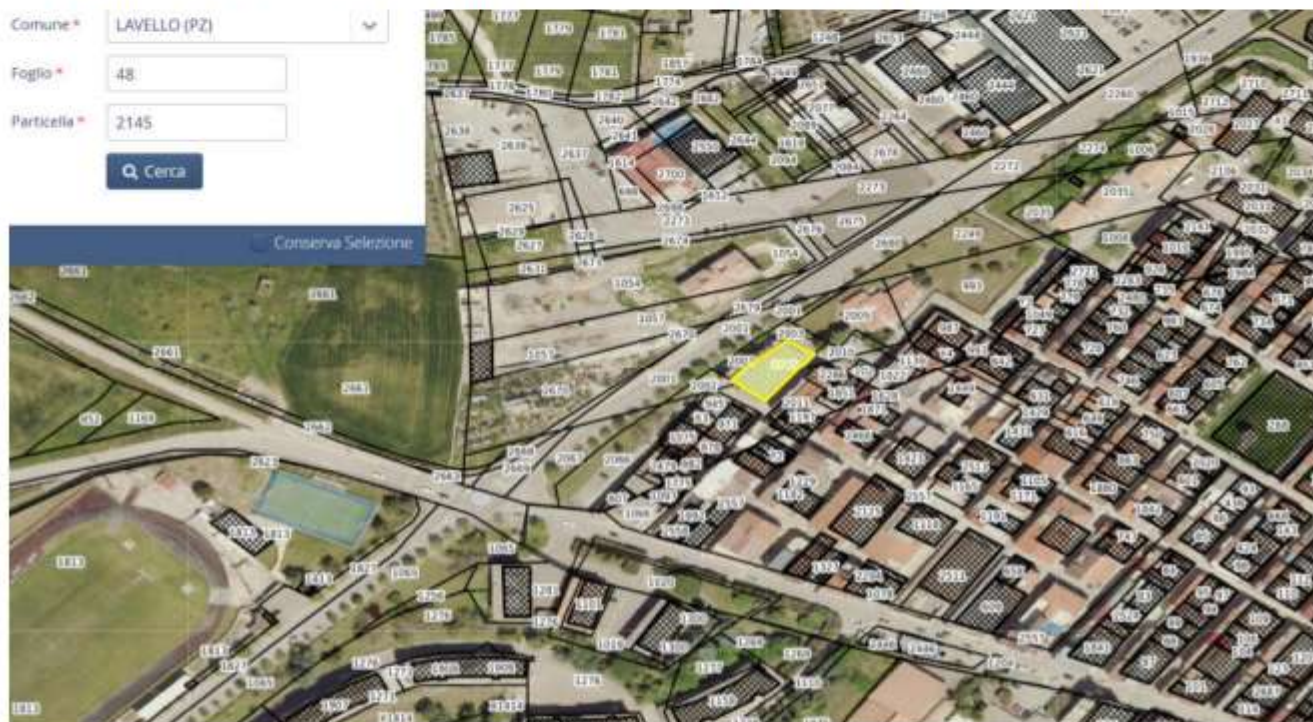
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dei debitori

vero dell'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al **foglio 48**

- **part. 2145 sub 26** via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5;
- **part. 2145 sub 7** Via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene pignorato con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Lavello (PZ) foglio 47 part 2097. (punto 1)



In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento trascritto il **01/02/2012** RG 2021 **RP 1837** corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti d'acquisto trascritti in loro favore come rappresentato a pagina 3 della presente relazione e riportati nell'allegato n.6 - atti di provenienza.

Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione dei cespiti sopra descritti, gli stessi vengono da me Perito Estimatore individuati con **UNICO LOTTO** di vendita che si aggiunge ai precedenti n.5 lotti di vendita, ciò in modo da rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

SESTO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al **foglio 48 part. 2145 sub 26** via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; **part. 2145 sub 7** via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq; l'confinante per due lati con la strada pubblica (via Floriano Del Zio e via F.lli Cervi),

con vano scale, salvo altri.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

SESTO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al **foglio 48 part. 2145 sub 26** via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; **part. 2145 sub 7** via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq.

I cespiti insistono all'interno del perimetro nell'area residenziale della cittadina lucana nelle vicinanze di uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Titolarità
F	48	2145	7	VIA FRATELLI CERVI n. 22 Piano S1	C06	4	28 m2	R.Euro:54,95	
F	48	2145	26	VIA FLORIANO DEL ZIO n. 28 Piano T	A10	5	2,5 vani	R.Euro:703,67	

La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura in manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline distribuito su n.5 livelli fuori terra ad uso residenziale e commerciali, con balconi aggettanti e locali box auto al piano interrato accessibili direttamente dalla strada pubblica via Fratelli Cervi, via Floriano Del Zio, via Adige e via Carlo Goldoni.

Nel complesso lo stato di conservazione strutturale e funzionale dell'intero edificio versa in buono stato di manutenzione e conservazione, servito dalla rete elettrica, idrica, gas e fognante.



accesso al locale grage



accesso all'alloggio

L'alloggio pignorato in Lavello via Floriano Del Zio n. 28 Piano Terra rialzato NCEU foglio 48 part. 2145 sub 26 è accessibile direttamente dalla strada pubblica che immette ad una scala interna ad uso esclusivo che accede a due miniappartamenti.



accesso all'alloggio



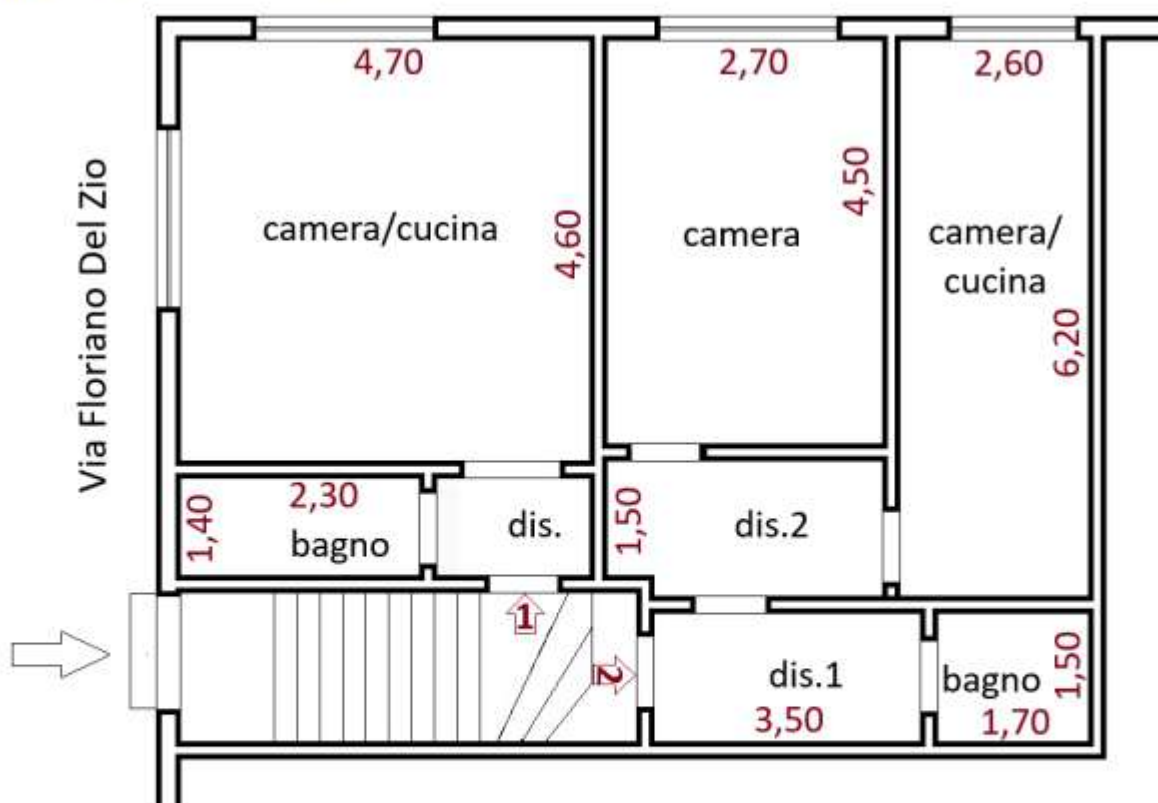
ingresso miniappartamenti



ingresso miniappartamenti

Il primo miniappartamento con accesso porta a sinistra salendo la rampa di scala, è composto da un disimpegno che immette ad un bagno senza finestra e una camera con angolo cucina con due finestre, con una superficie utile calpestabile di circa 29 mq.

Il secondo miniappartamento con accesso porta frontale salendo medesima rampa di scala, è composto da un primo disimpegno che accede al bagno privo di finestra e al secondo disimpegno che immette ad una camera con finestra e una camera con angolo cucina e finestra, con una superficie utile calpestabile di circa 41 mq.



I due miniappartamenti in Lavello via Floriano Del Zio n. 28 Piano Terra rialzato NCEU foglio 48 particella 2145 sub 26 sono completi di tutte le rifiniture interne si presentano in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotati di unico impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica, privi dell'impianto di riscaldamento, ma provvisti di condizionatori; attualmente i contratti afferenti alle utenze sono stati cessati.

La pavimentazione dei due miniappartamenti è in gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate ad eccezione della parete angolo cucina e dei bagni rivestiti con piastrelle ceramiche e completi dei sanitari.

Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane alla romana.



Primo miniappartamento

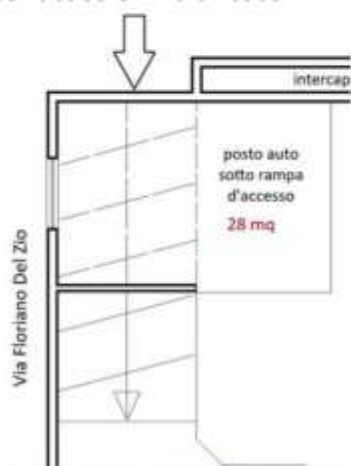


Secondo miniappartamento

Il locale garage di pertinenza dell'alloggio posto al piano seminterrato è ubicato in Lavello (PZ) alla via Fratelli Cervi n. 22 Piano NCEU foglio 48 particella 2145 sub 7.

Esso è raggiungibile direttamente dalla rampa di accesso che immette direttamente in via Fratelli Cervi n.22; il locale sottostante alla rampa di accesso è dotato di porta con serranda avvolgibile in materiale metallico motorizzato con una superficie utile calpestabile di circa 28 mq.

Si presentano in **mediocre stato di conservazione e manutenzione** con aloni e macchie di umidità provenienti dal sovrastante marciapiede che presenta dei giunti sfaldati e deodorati con presenza di vegetazione; la pavimentazione del locale è in piastrelle in monocottura, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.



Attualmente i cespiti in Lavello (PZ) via Floriano Del Zio n. 28 Piano Terra rialzato NCEU foglio 48 particella 2145 sub 26 e via Fratelli Cervi n. 22 Piano S1 NCEU foglio 48 particella 2145 sub 7 sono occupati saltuariamente dagli esecutati e dai loro figli.

La costruzione ove insiste l'alloggio e il locale garage venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.117 del 31/05/1996 e successiva variante in sanatoria n.74 del 08/04/1999.

Lo stato dei luoghi dell'alloggio è **difforme** per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo e catastale.

Considerato che i miniappartamenti non hanno i requisiti obbligatori per l'abitabilità, non sono sanabili; pertanto, si renderà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con la destinazione "ufficio e archivio deposito" come indicato dal titolo abilitativo.

Essi venivano censiti con il Tipo Mappale del 23/01/1999 in atti dal 23/01/1999 (n. 231.1/1999).

Lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali.

I costi per il ripristino della disposizione e destinazione degli spazi interni come da ultimo titolo abilitativo e planimetrie catastali vengono stimati per un importo di € 5.000 già detratti dal prezzo base d'asta.

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

SESTO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al **foglio 48 part. 2145 sub 26** via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; **part. 2145 sub 7** via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la attuale identificazione catastale del bene:

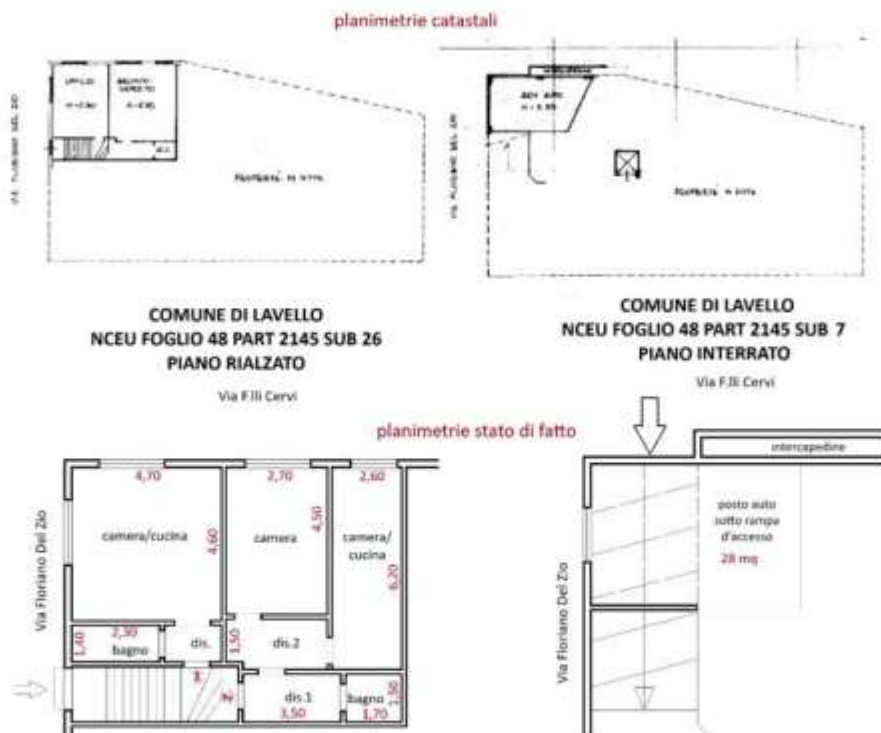
Lotto	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Titolarità
6°	F	48	2145	7	VIA FRATELLI CERVÌ n. 22 Piano S1	C06	4	28 m2	R.Euro:54,95	DINELLI MARIA ROSA S. LAVELLO (PZ) II 23/01/1999 PNTA/RAGIA/206/2019
	F	48	2145	26	VIA FLORIANO DEL ZIO n. 28 Piano T	A10	5	2,5 vani	R.Euro:703,67	

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota trascritta il **01/02/2012** RG 2021 **RP 1837** promossa dal creditore procedente Banca Monte Paschi di Siena S.P.A, contro **INQUADIMARE CAVALLIO Maria Elena**.

In merito alla storia catastale delle unità immobiliari **lotto 6°** in Lavello (PZ) censiti al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5 e part. 2097 sub 9** venivano censiti con il Tipo Mappale del 23/01/1999 in atti dal 23/01/1999 (n. 231.1/1999).

Lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali.

I costi per il ripristino della disposizione e destinazione degli spazi interni come da ultimo titolo abilitativo e castale vengono stimati per un importo di € 5.000 già detratti dal prezzo base d'asta.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

SESTO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al **foglio 48 part. 2145 sub 26** via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; **part. 2145 sub 7** via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq.

I cespiti insistono all'interno del perimetro nell'area residenziale della cittadina lucana nelle vicinanze di uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano. La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura in manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline distribuito su n.5 livelli fuori terra ad uso residenziale e commerciali, con balconi aggettanti e locali box auto al piano interrato accessibili direttamente dalla strada pubblica via Fratelli Cervi, via Floriano Del Zio, via Adige e via Carlo Goldoni. Nel complesso lo stato di conservazione strutturale e funzionale dell'intero edificio versa in buono stato di manutenzione e conservazione, servito dalla rete elettrica, idrica, gas e fognante.

L'alloggio pignorato in Lavello via Floriano Del Zio n. 28 Piano Terra rialzato NCEU foglio 48 part. 2145 sub 26 è accessibile direttamente dalla strada pubblica che immette ad una scala interna che accede a due miniappartamenti. Il primo miniappartamento con accesso porta a sinistra salendo la rampa di scala, è composto da un disimpegno che immette ad un bagno senza finestra e una camera con angolo cucina con due finestre, con una superficie utile calpestabile di circa 29 mq. Il secondo miniappartamento con accesso porta frontale salendo la medesima rampa di scala, è composto da un primo disimpegno che accede al bagno privo di finestra e al secondo disimpegno che immette ad una camera con finestra e una camera con angolo cucina e finestra, con una superficie utile calpestabile di circa 41 mq. I due miniappartamenti in Lavello sono completi di tutte le rifiniture interne si presentano in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotati di unico impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica, privi dell'impianto di riscaldamento, ma di condizionamento; attualmente i contratti afferenti alle utenze sono stati cessati. La pavimentazione dei due miniappartamenti è in gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate ad eccezione della parete angolo cucina e dei bagni rivestiti con piastrelle ceramiche e completi dei sanitari. Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane alla romana.

Il locale garage di pertinenza dell'alloggio posto al piano seminterrato è ubicato in Lavello (PZ) alla via Fratelli Cervi n. 22 Piano NCEU foglio 48 particella 2145 sub 7. Esso è raggiungibile direttamente dalla rampa di accesso che immette direttamente in via Fratelli Cervi n.22; il locale sottostante alla rampa di accesso è dotato di porta con serranda avvolgibile in materiale metallico motorizzato con una superficie utile calpestabile di circa 28 mq. Si presentano in **mediocre stato di conservazione e manutenzione** con aloni e macchie di umidità provenienti dal sovrastante marciapiede che presenta dei giunti sfaldati e deodorati con presenza di vegetazione; la pavimentazione del locale è in piastrelle in monocottura, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Attualmente i cespiti in Lavello (PZ) via Floriano Del Zio n. 28 Piano Terra rialzato NCEU foglio 48 particella 2145 sub 26 e via Fratelli Cervi n. 22 Piano S1 NCEU foglio 48 particella 2145 sub 7 sono occupati saltuariamente dagli eseguiti e dai loro figli.

La costruzione ove insiste l'alloggio ad ufficio e studio privato e il locale garage venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.117 del 31/05/1996 e successiva variante in sanatoria n.74 del 08/04/1999. Lo stato dei luoghi dell'alloggio è **difforme** per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo e catastale. Considerato che i miniappartamenti non hanno i requisiti obbligatori per l'abitabilità, non sono sanabili; pertanto, si renderà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con la destinazione "ufficio e archivio deposito" come indicato dal titolo abilitativo.

I cespiti in Lavello via Floriano Del Zio n.28 NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 e via F.lli Cervi n.22 part. 2145 sub 7 venivano censiti con il Tipo Mappale del 23/01/1999 in atti dal 23/01/1999 (n. 231.1/1999). Lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali. I costi per il ripristino la disposizione e destinazione degli spazi interni come da ultimo titolo abilitativo e planimetrie catastali vengono stimati per un importo di € 5.000 già detratti dal prezzo base d'asta.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE 6° LOTTO € 68.546.

QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento **01/02/2012 RG 2021 RP 1837** e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, (2001), del LOTTO 6°** si precisa che i cespiti pignorati in Lavello foglio 48 part 2145 sub 26 e part. 2145 sub 7 (ex particella 2008 ex particella 947, nonché ex particella 2006 ex 39) pervenivano ai debitori **GIUSEPPE MAURO** nell'esecutoria **CAVALLI Maria Elena** per aver edificato sui terreni in Lavello foglio 48 particella 2008 e particella 2006 e precisamente:

il terreno particella 2008 del foglio 48 è pervenuto per atto di compravendita per **Notar CARRETTA Francesco del 25/03/1997 rep. 6376 trascritto il 17/04/1997 ai NN 5113/4561** a favore di **MAURO Mauro (RNLMRA64A29E493N)** contro i seguenti:

- per la quota di 15/90 **DI GIOVANNI Maria Domenica** nata a Lavello (PZ) il 30/05/1933 **RICMONDC39H57E493G**
- per la quota di 15/90 **DI GIOVANNI Domenica** nata a Lavello (PZ) il 17/06/1933 **RICMONDC39H57E493G**
- per la quota di 30/90 **GALLO Angela Maria** nata a Lavello (PZ) il 01/01/1926 **GILMIRAG441C034**,
- per la quota di 10/90 **DI GIOVANNI Carichetta** nata a Lavello (PZ) il 20/07/1933 **RICMONDC39H57E493G**,
- per la quota di 4/90 **GALLO Biagio** nato a CERNIGOLA (FG) il 24/03/1956 **GILMIRAG441C034**;
- per la quota di 4/90 **GALLO Giuseppe** nato a LAVELLO (PZ) il 26/06/1953 **GILMIRAG441C034**;
- per la quota di 4/90 **GALLO Michela** nata a LAVELLO (PZ) il 26/02/1956 **GILMIRAG441C034**;
- per la quota di 4/90 **GALLO Maria Fiada** nata a LAVELLO il 08/12/1961 **GILMIRAG441C034**;
- per la quota di 4/90 **GALLO Antonella** nata a FOGGIA (FG) il 28/05/1969 **GILMIRAG441C034**;

La originaria particella 947 del foglio 48 (poi part. 2008) era pervenuta ai predetti **DI GIOVANNI Carichetta, GALLO Biagio, GALLO Giuseppe, GALLO Michela, GALLO Maria Fiada e GALLO Antonella** per successione legittima del rispettivo marito e padre **GALLO Biagio** nato a Lavello il 14 Marzo 1913 deceduto il 29 agosto 1995, giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Foggia in data 28 gennaio 1997, classificata al numero 64, volume 281 e trascritta a Potenza il 14 agosto 2003 ai numeri 17468/111521;

ai predetti **DI GIOVANNI Maria Domenica e DI GIOVANNI Domenica** per successione legittima della propria madre **GALLO Antonia Vincenza** nata a Lavello il 1° Aprile 1913 e deceduta il 21 settembre 1995, giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Foggia in data 7 Marzo 1995, classificata numero 63, volume 247 e trascritta a Potenza il 23 agosto 2001 i numeri 12088/9716;

alla predetta **GALLO Angela Maria** unitamente ai germani **GALLO Biagio e GALLO Antonella Vincenza** innanzi generalizzati e al proprio padre **GALLO Giuseppe** nato a Lavello il 25 Marzo 1938 per il diritto di usufrutto uxorio, in virtù di successione legittima della propria madre **CARRETTA Michela** nata a Lavello il 12 febbraio 1932 e deceduta il 7 Marzo 1995, giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Melfi in data 9 novembre 1970, classificata numero 69, volume 151 e trascritta a Potenza il 2 dicembre 1970 e i numeri 24465/22422.

Il terreno particella 2006 del foglio 48 è pervenuto **MAURO Mauro** innanzi generalizzata per acquisto **CARRETTA Francesca** nata a Lavello il 10 agosto 1922 e **CARRETTA Maria** nata a Lavello il 9 agosto 1927 in virtù del notaio **CARRETTA Francesco del 25 Marzo 1996 repertorio 6763 trascritta a Potenza al 12 Aprile 1997 ai numeri 5112/4560** in favore di **MAURO Mauro** in regime di separazione dei beni;

Alle predette [REDACTED] origine la originaria particella 39 (poi part. 2006) del foglio 48 era pervenuta nel modo che segue:

In ragione di 1/18 ciascuna per complessivi 2/18, unitamente alle [REDACTED], per successione legittima della [REDACTED], giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Melfi il 3 febbraio 1969, classificata numero 39, volume 145, trascritta Potenza il 5 marzo 1969 al n. 56558 di formalità;

in ragione di 2/18 ciascuna per complessivi 4/18, unitamente alla predetta zia [REDACTED], per successione legittima della predetta [REDACTED], giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Melfi in data 20 dicembre 1996, classificata al numero 72 volume 251 e trascritta potenza il 12 marzo 2003 ai numeri 7252 e 5292

in ragione di 6/18 ciascuna per complessivi 12/18, per successione legittima della predetta [REDACTED]
[REDACTED] giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Melfi in data 14 ottobre 1996, classificata al numero 40, volume 236 e trascritta potenza il 10 Marzo 1997 ai numeri 3400 e 3055, precisandosi che in tale trascrizione risulta trascritta a [REDACTED] la quota di 8/18 ciascuno relativamente alla particella in esame.

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente nel fascicolo d'ufficio vengono, altresì, rese le seguenti formalità:

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20594/17143 del terreno in Lavello foglio 48 part 2006 contro Carretta Enrichetta a favore di Carretta Francesco e Carretta Maria.

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20593/17142 del terreno in Lavello foglio 48 part 2006 contro [REDACTED]

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20595/17144 del terreno in Lavello foglio 48 part 2006 contro [REDACTED] favore di Carretta Francesco e Carretta Maria.

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20590/17139 del terreno in Lavello foglio 48 part 2008 contro [REDACTED] e [REDACTED].

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20592/17141 del terreno in Lavello foglio 48 part 2008 contro [REDACTED]

Accettazione tacita eredità trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20591/17140 del terreno in Lavello foglio 48 part 2008 contro [REDACTED]

(Vedasi allegato n. 6 – Integrazione Documentazione atti di Provenienza).

QUESITO n. 6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione ove insiste destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage (6° LOTTO) in Lavello censito al NCEU al **foglio 48 part. 2145 sub 26** via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; **part. 2145 sub 7** via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq, venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.117 del 31/05/1996 e successiva variante in sanatoria n.74 del 08/04/1999.

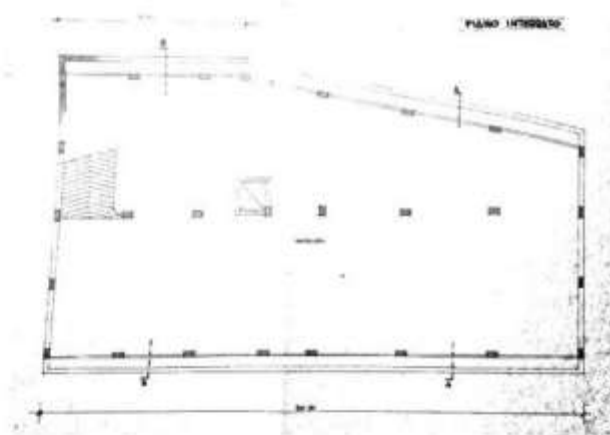
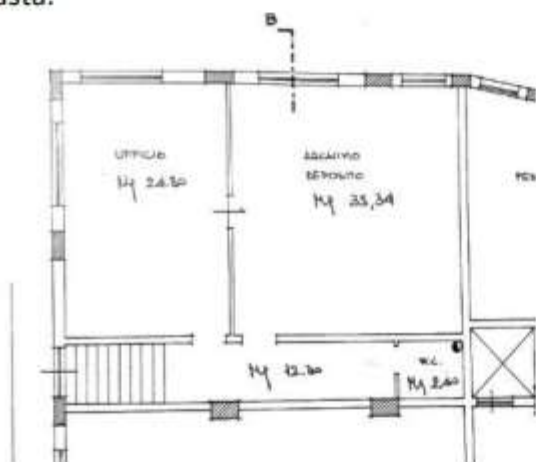
Lo stato dei luoghi dell'alloggio è difforme per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo e catastale.

Considerato che i miniappartamenti non hanno i requisiti obbligatori per l'abitabilità, non sono sanabili; pertanto, si renderà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con la destinazione "ufficio e archivio deposito" come indicato dal titolo abilitativo.

Essi venivano censiti con il Tipo Mappale del 23/01/1999 in atti dal 23/01/1999 (n. 231.1/1999).

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alle planimetrie catastali.

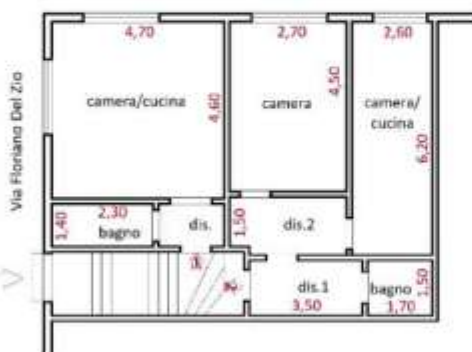
I costi per il ripristino della disposizione e destinazione degli spazi interni come da ultimo titolo abilitativo e planimetrie catastali vengono stimati per un importo di € 5.000 già detratti dal prezzo base d'asta.



planimetrie titolo abilitativo

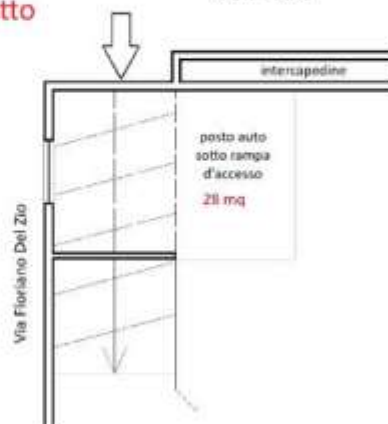
COMUNE DI LAVELLO
NCEU FOGLIO 48 PART 2145 SUB 26
PIANO RIALZATO

Via F.lli Cervi



COMUNE DI LAVELLO
NCEU FOGLIO 48 PART 2145 SUB 7
PIANO INTERRATO

Via F.lli Cervi



stato di fatto

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Attualmente i cespiti in Lavello (PZ) via Floriano Del Zio n. 28 Piano Terra rialzato NCEU foglio 48 particella 2145 sub 26 e via Fratelli Cervi n. 22 Piano S1 NCEU foglio 48 particella 2145 sub 7 sono occupati saltuariamente dagli esecutati e dai loro figli.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti pignorati e stimati LOTTO 6° in Lavello (PZ) via Floriano Del Zio n. 28 Piano Terra rialzato NCEU foglio 48 particella 2145 sub 26 e via Fratelli Cervi n. 22 Piano S1 NCEU foglio 48 particella 2145 sub 7 insiste la procedura n.91/2011 R.G.E scaturita dalla trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto il **01/02/2012** RG 2021 **RP 1837** promossa dal creditore procedente Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede a Siena C.F. 00884060526, contro [REDACTED].
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale, sequestri conservativi; ecc.** anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In particolare:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Tra questi si segnalano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori [REDACTED]

- a) Iscrizione Ipoteca Legale di €104.618,04, capitale € 52.309,02 del 26/09/2006 ai nn. 21651/5857 a favore di SEM Potenza S.p.A. c.f. 0010590763 nascente da giudiziario della SEM rep. 22329 del 13/01/2006 contro [REDACTED] in ragione per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9, part. 2097 sub 12, part. 2133 sub 14, foglio 48 part. 2145 sub 26 e 2145 sub 7, 875 sub 4, in ragione della quota di 1/2 della piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 48 part. 1166 sub 9 e part. 1167 sub 5 graffate, part. 1167 sub 1, part. 1167 sub 2 e part. 1167 sub 3. **Non rinnovato.**
- b) Iscrizione Ipoteca Giudiziale di €35.700,00, capitale € 24.975,34 del 13/12/2002 ai nn. 20442/3684 a favore di Mercantile Leasing S.p.A. con sede a Firenze c.f. 94004630482 nascente da atto giudiziario del Tribunale di Firenze rep. 3977 del 24/09/2002 contro [REDACTED] in ragione per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9, part. 2097 sub 12, part. 2133 sub 14, foglio 48 part. 2145 sub 26 e 2145 sub 7, part. 875 sub 4 in ragione della quota di 1/2 della piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 48 part. 2097 sub 5 e part. 2097 sub 9, graffate, 1167 sub 1, 1167 sub 2, 1167 sub 3. **Rinnovato l'iscrizione n. 18621/1273 29/11/2022.**

- c) Iscrizione Ipoteca Volontaria di €430.000,00, capitale € 352.809,21 del 18/01/2002 ai nn. 1916/72 a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena c.f. 00884060526 nascente da atto notarile di CARRETTA Francesco rep. 17367 del 16/01/2002 contro RI [REDACTED] in ragione per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9, part. 2097 sub 12, part. 2133 sub 14, foglio 48 part. 2145 sub 26 e 2145 sub 7, part. 875 sub 4; contro [REDACTED] per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 55 part. 913, part. 1021 e part. 1022; contro [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 48 part. 1166 sub 9 e part. 1167 sub 5 graffate, part. 1167 sub 1, part. 1167 sub 2 e part. 1167 sub 3. **Rinnovato all'iscrizione n. 13642/770 del 31/08/2021.**

1) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage (6° LOTTO) in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; part. 2145 sub 7 via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq La costruzione ove insiste l'alloggio e il locale garage venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.117 del 31/05/1996 e successiva variante in sanatoria n.74 del 08/04/1999.

Lo stato dei luoghi dell'alloggio è difforme per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo e catastale.

Considerato che i miniappartamenti non hanno i requisiti obbligatori per l'abitabilità, non sono sanabili; pertanto, si renderà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con la destinazione "ufficio e archivio deposito" come indicato dal titolo abilitativo.

I costi per il ripristino della disposizione e destinazione degli spazi interni come da ultimo titolo abilitativo e planimetrie catastali vengono stimati per un importo di € 5.000 già detratti dal prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 06/08/2025 Protocollo nr: 185680, si precisa che il suolo ove insistono i beni pignorati

- (6° LOTTO) in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; part. 2145 sub 7 via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq;

sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale.

(Vedasi allegato 9- Documentazione Usi Civici già in atti)

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che i beni pignorati LOTTO SESTO sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale.

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni pignorati non è di natura concessoria.

- i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che per l'alloggio in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 via Floriano Del Zio n.28, p. T, avendo accesso indipendente non sussiste amministratore di condominio, mentre per il locale part. 2145 sub 7 via F.lli Cervi n.22, p. S1, sussiste amministratore di condominio con una rata condominiale di circa € 20,00 mensile.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate),

In conclusione,

- l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; part. 2145 sub 7 via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28; (**6° LOTTO**) hanno una superficie commerciale di **102 mq.**

Il tutto viene meglio individuata dalla seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione %	Superficie Commerciale mq
6° LOTTO l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; part. 2145 sub 7 via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq	ALLOGGIO	84	100%	84
	LOCALE GARAGE	35	50%	18
	Totale lotto 6°			102

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona.

(vedasi allegato 8 - Elementi di riscontro d'integrazione)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per gli immobili oggetto della perizia estimativa ubicato in Lavello il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€750 al mq.**

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

Il tutto come più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti	Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore Commerciale €
6° LOTTO l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; part. 2145 sub 7 via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq	102	€ 750	€ 76.163

In conclusione, il Valore di Mercato della piena proprietà dei cespiti **lotto 6** in Lavello (PZ) via Floriano Del Zio n.28 e via F.lli Cervi n.22 censiti al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 e part. 2145 sub 7 è paria a **€ 76.163.**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del

10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il tutto come più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti	Superficie Commerciale mq	Valore €/mq	Valore Commerciale €	Coefficiente di riduzione %	Valore Base d'Asta
6° LOTTO l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; part. 2145 sub 7 via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq	102	€ 750	€ 76.163	10%	€ 68.546

In conclusione, il Valore Base d'Asta della piena proprietà dei cespiti **lotto 6** in Lavello (PZ) via Floriano Del Zio n.28 e via F.lli Cervi n.22 censiti al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 e part. 2145 sub 7 è paria a **€ 68.546**.

Per individuare il **Valore dell'Indennità di Occupazione** dei cespiti oggetto nella presente stima, si è proceduto nello stimare il coefficiente di capitalizzazione, anche detto tasso di capitalizzazione che esprime il rapporto tra il reddito netto mese generato da un immobile e il suo valore di mercato. Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi del Comune di Lavello è emerso che tasso di capitalizzazione, è da determinarsi applicando il coefficiente di **€ 0,031**.

Pertanto, moltiplicando il valore di mercato del bene con il coefficiente di capitalizzazione si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

Il tutto come più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti	Valore Base d'Asta	Canone mensile €
6° LOTTO l'alloggio destinato ad ufficio e studio privato con annesso garage in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 via Floriano Del Zio n.28, p. T, cat. A/10, vani 2,5; part. 2145 sub 7 via F.lli Cervi n.22, p. S1, cat. C/6, Sup. 28 mq	€ 68.546	€ 244

In conclusione, l'Indennità di Occupazione della piena proprietà dei cespiti **lotto 6** in Lavello (PZ) via Floriano Del Zio n.28 e via F.lli Cervi n.22 censiti al NCEU al foglio 48 part. 2145 sub 26 e part. 2145 sub 7 è paria a € 68.546 è pari a **€ 244 medio mese**.

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota dei cespiti pignorati.

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Lavello emerge che gli esecutati **RIPELLI Maria** nata a Lavello (PZ) il 19/01/1964 **RIPELLA MARIA** 296493N e **CAVALLO Maria Elena** nata a Venosa (PZ) il 08/1965 **CYLLI MRS** 131123N hanno contratto matrimonio il 26/12/1988 a Venosa.

A margine del certificato rilasciato in data **14/03/2026** viene riportato che con atto del Notaio Giuliani Pierluigi del **5/07/1991** gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 13/01/2026

Il Perito Estimatore
– Geom. Liliana Muro –