



N. 91/2011/EI  
**AUTORITA' GIUDIZIARIA**  
UDIENZA 05/11/2025

**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**

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici + APE;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

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](mailto:liliana_muro@libero.it)- [liliana.muro@geopec.it](mailto:liliana.muro@geopec.it)

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail: [liliana\\_muro@libero.it](mailto:liliana_muro@libero.it)- [liliana.muro@geopec.it](mailto: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, è stata nominata esperto stimatore con disposizione del 19/03/2025 al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 21/03/2025.

Con atto 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, sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

per la proprietà per la **quota 1/1** dell'esecutato [REDACTED]

- 1) l'alloggio con annesso garage e soffitta in Lavello censito al NCEU al **foglio 47**
  - **part. 2097 sub 5** Via Cadorna n.10, p.4-S1, cat. A/2, vani 6;
  - **part. 2097 sub 9** Via Cadorna n.8, p. S1, cat. C/6, Sup. 11 mq;
  - **part. 2097 sub 12** Via Cadorna n.10, p.5, cat. C/2, Sup. 24 mq.
- 2) Il locale in Lavello censito al NCEU al **foglio 47 part 2133 sub 14** Via Sandro Botticelli n.52, p. T, cat. C/6, Sup. 76 mq;
- 3) l'appartamento e il deposito 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;
- 4) L'appartamento in Lavello censito al NCEU al **foglio 48 part 875 sub 4** Via Adige n.24, p.2, cat. A/3, vani 6.

per la proprietà per la **quota 1/1** dell'esecutata [REDACTED]

- 5) Per l'alloggio con circostante terreno in Lavello censito al foglio 55
  - **NCEU part. 1022**, cat A/4, Contrada Macchiarulo, p. T, cat. A/4, vani 3;
  - **NCT part. 913**, uliveto, Contrada Macchiarulo, Sup. 29;
  - **NCT part. 1021**, vigneto, Contrada Macchiarulo, Sup.1377;

per la proprietà per la **quota 1/2 ciascuno** dell'esecutato [REDACTED]

- 6) L'appartamento con i relativi depositi in Lavello censito al foglio 48
  - **part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9**, Via Floriano Del Zio n. 7, P. 2-3, cat. A/3, vani 3,5;
  - **part.1167 sub 2**, Via Adige n.21, p. T, cat. C/6, Sup. 18 mq;
  - **part.1167 sub 3**, Via Adige n.23, p. T, cat. C/6, Sup. 19 mq;
  - **part.1167 sub 1**, Via Floriano Del Zio n. 7, p. S1, cat. C/2, Sup. 42 mq.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, considerato che con disposizione del 11/03/2024 veniva disposto l'inefficacia del pignoramento immobiliare relativamente ai beni siti in Lavello riportati in **CF al foglio 48, p.lle- 2145 sub 26 e sub 7**, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **24/04/2025** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di Lavello (PZ).

All'incontro fissato con PEC del 27/03/2025, congiuntamente con il custode giudiziario avv. ARCELLA Anna in data 24/04/2025, intervenivano, altresì, gli esecutati [REDACTED], nonché la [REDACTED] e il suo legale avv. [REDACTED] quale occupante dei cespiti di cui al punto 5) sopra identificati, nonché il sig. [REDACTED] quale occupante dell'alloggio e relative pertinenza di cui al punto 1) sopra identificati.

Dall'accesso eseguito veniva effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati ubicati in Lavello di cui ai punti 1), 2) 4) 5) e 6).

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.

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       | 7      |
| Quesito n. 2                       | Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto   | 8       | 23     |
| Quesito n. 3                       | Identificazione catastale dei beni pignorati                                                                      | 24      | 27     |
| Quesito n. 4                       | Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto                                                         | 28      | 34     |
| Quesito n. 5                       | Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.                                           | 35      | 35     |
| Quesito n. 6                       | Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.                                 | 36      | 38     |
| Quesito n. 7                       | Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili                                                        | 39      | 39     |
| Quesito n. 8                       | Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni                                                        | 40      | 42     |
| Quesito n. 9                       | Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale                                                        | 43      | 43     |
| Quesito n. 10                      | Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo                                                             | 43      | 43     |
| Quesito n. 11                      | Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso                       | 43      | 43     |
| Quesito n. 12                      | Valutazione dei beni                                                                                              | 44      | 48     |
| Quesito n. 13                      | Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota                                        | 48      | 48     |
| Quesito n. 14                      | Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale. | 49      | 49     |

**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 risultano pervenuti ai debitori

[REDACTED]:

- il fabbricato in Lavello alla Via Cadorna foglio 47 particelle 425, 1108, 1116 e 1118 graffate (ora particelle 2097 sub 5, 2097 sub 9 e 2097 sub 12), perveniva per atto di compravendita per Notar Giuliani Pierluigi del 15/01/1991 Repertorio 16790 trascritto il 26/04/1991 RP 4659 RG 5354 contro [REDACTED].

In precedenza, ai germani [REDACTED] i suddetti cespiti pervenivano per la quota di 1/2 per successione di [REDACTED] apertasi il 01/03/1961 e registrata a Melfi il 21/08/1990 e per la quota di 1/2 per successione testamentaria di [REDACTED] apertasi il 16/06/1976 registrata a Melfi il 09/01/1991.

Il fabbricato in Lavello alla Via Cadorna foglio 47 particelle 2097 sub 5, 2097 sub 9 e 2097 sub 12 veniva costruito per demolizione del fabbricato particelle 425, 1108, 1116 e 1118 graffate.

- Il suolo edificatorio ove insiste il locale in Lavello censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 (ex 1846) perveniva per atto di compravendita per Notar CARRETTA Francesco del 03/03/1993 Rep. 777 trascritto il 16/03/1993 NN 3084/2746 contro i coniugi [REDACTED] a favore di [REDACTED].

In precedenza, il suolo in Lavello part 1846 (ora 2133 sub 14) del foglio 47 perveniva ai coniugi [REDACTED] per atto di compravendita del Notar DI CIOMO Michele del 23/01/1976 Rep. 1706 trascritto il 17/02/1976 NN 2088/1892.

- L'appartamento in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 (ex 2012 già ex 2007-947 e ex 2014 già ex 1897-1982-1890-1872-1435-22) perveniva per atto di donazione del Notar CARRETTA Francesco del 19/05/1999 Rep. 10492 trascritto il 15/06/1999 NN 8358/6610 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED].

In precedenza, i coniugi [REDACTED] acquistavano il fabbricato poi sopraelevato, per atto del Notar MONTANO Umberto del 09/08/1964 Rep. 20268 trascritto il 29/08/1964 ai NN 17612/308075.

- L'alloggio con circostante terreno in Lavello censito al foglio 55 part. 1022 (ex 1022 ex 910 ex 630), part. 913 (ex 633), part. 1021(ex 910 ex 630) pervenivano per atto Notar CARRETTA Francesco del 12/02/2000 Rep. 12251 trascritto il 02/03/2000 NN 3412/2637 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED].

In precedenza, [REDACTED] diveniva proprietaria per atto di donazione del Notar MONTANO Umberto del 10/01/1960 rep. 16071 trascritto il 02/02/1960 ai NN 2015/204690.

- Il fabbricato ove insistono i cespiti in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub 1, pervenivano per atto di compravendita del Notar DI LIZIA Antonio del 09/11/1990 trascritto il 01/12/1990 ai NN 14922/12928 contro [REDACTED] e [REDACTED].

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione per tutti i cespiti pignorati **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento, si evidenzia che nella relazione notarile Notaio CARRETTA Maria viene erroneamente riportato la data del rogito e della trascrizione, ma viene correttamente riportato il numero di repertorio 777 e i NN 8358/6610 riguardante l'unità immobiliare part. 875 sub 4 del foglio 48 in Lavello (PZ) (Vedasi allegato n. 6 – 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.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato l'estratto di matrimonio** degli esecutati, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

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

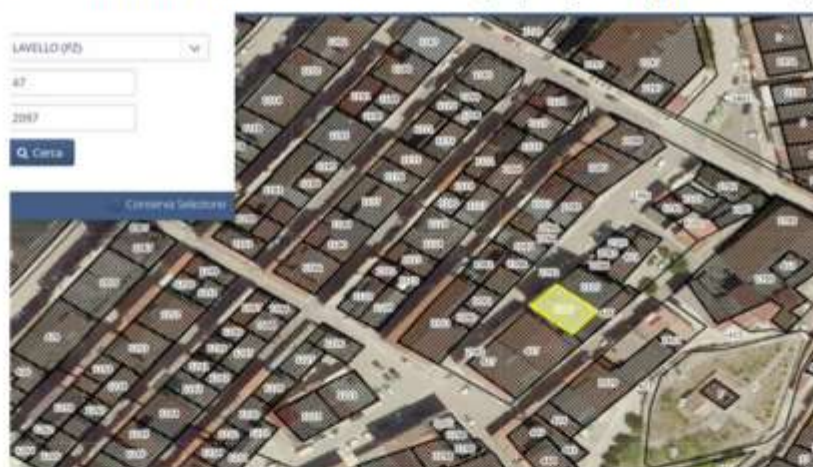
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dei debitori

e

ovvero:

- 1) l'alloggio con annesso garage e soffitta in Lavello censito al NCEU al **foglio 47**
  - **part. 2097 sub 5** Via Cadorna n.10, p.4-S1, cat. A/2, vani 6;
  - **part. 2097 sub 9** Via Cadorna n.8, p. S1, cat. C/6, Sup. 11 mq;
  - **part. 2097 sub 12** Via Cadorna n.10, p.5, cat. C/2, Sup. 24 mq.
- 2) Il locale in Lavello censito al NCEU al **foglio 47 part 2133 sub 14** Via Sandro Botticelli n.52, p. T, cat. C/6, Sup. 76 mq;
- 3) L'appartamento in Lavello censito al NCEU al **foglio 48 part 875 sub 4** Via Adige n.24, p.2, cat. A/3, vani 6;
- 4) Per l'alloggio con circostante terreno in Lavello censito al foglio 55
  - **part. 1022**, cat A/4, Contrada Macchiarulo, p. T, cat. A/4, vani 3;
  - **part. 913**, uliveto, Contrada Macchiarulo, Sup. 29;
  - **part. 1021**, vigneto, Contrada Macchiarulo, Sup.1377;
- 5) L'appartamento con i relativi depositi in Lavello censito al NCEU al foglio 48
  - **part 1167 sub 5** graf. part 1166 sub 9, Via Floriano Del Zio n. 7, P. 2-3, cat. A/3, vani 3,5;
  - **part.1167 sub 2**, Via Adige n.21, p. T, cat. C/6, Sup. 18 mq;
  - **part.1167 sub 3**, Via Adige n.23, p. T, cat. C/6, Sup. 19 mq;
  - **part.1167 sub 1**, Via Floriano Del Zio n. 7, p. S1, cat. C/2, Sup. 42 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)



Mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Lavello (PZ) foglio 47 part 2133 (punto 2)



Mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Lavello (PZ) foglio 48 part 875 e 1166 (punto 4 e 5)



Mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Lavello (PZ) foglio 55 part 1022, 913, 1021 (punto 5)



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 in **CINQUE LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

#### **PRIMO LOTTO:**

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con annesso garage e soffitta in Lavello censito al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5** Via Cadorna n.10, p.4, cat. A/2, vani 6; **part. 2097 sub 9** Via Cadorna n.8, p.51, cat. C/6, Sup. 11 mq; **part. 2097 sub 12** Via Cadorna n.10, p.5, cat. C/2, Sup. 24 mq; confinante con vano scale,

salvo altri.

Piena Proprietà (quota 1/1) locale in Lavello censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 Via Sandro Botticelli n.52, p. T, cat. C/6, Sup. 76 mq; confinante con proprietà [redacted] [redacted] salvo altri.

Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 Via Adige n.24, p.2, cat. A/3, vani 6; confinante con vano scale, con [REDACTED]  
[REDACTED] salvo altri.

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con porticato, con attiguo locale deposito con tettoia non censito catastalmente dalla superficie di 32 mq, nonché il fondo circostante alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) in Lavello (PZ) censiti al **foglio 55 part. 1022, cat A/4**, p. T, cat. A/4, vani 3; nonché il **terreno foglio 55 part. part. 913**, uliveto, Sup. 29, e anche il **terreno foglio 55 part. 1021**, vigneto, Sup.1377; confinante con strada comunale, [REDACTED], salvo altri.

Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento con i relativi depositi in Lavello censito al foglio 48 **part.1167 sub 5 graf. part.1166 sub 9**, Via Floriano Del Zio n. 7, P. 2-3, cat. A/3, vani 3,5 con annesso sovrastante terrazzo con piscina; locale deposito **part.1167 sub 2**, Via Adige n.21, p. T, cat. C/6, Sup. 18 mq; locale deposito **part.1167 sub 3**, Via Adige n.23, p. T, cat. C/6, Sup. 19 mq; locale deposito **part.1167 sub 1** Via Floriano Del Zio n. 7 Piano S1, cat. C/2, Sup. 42 mq; confinante con vano scale, salvo altri.

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

**PRIMO LOTTO:**

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con annesso garage e soffitta in Lavello (PZ) censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5 Via Cadorna n.10, p.4, cat. A/2, vani 6; part. 2097 sub 9 Via Cadorna n.8, p.S1, cat. C/6, Sup. 11 mq; part. 2097 sub 12 Via Cadorna n.10, p.5, cat. C/2, Sup. 24 mq.

Detti 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 | Ubicazione                                             | Foglio | Particella                                            | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Titolarità                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|--------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|-------------|--------|-------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F       | Lavello (PZ) Via Luigi Cadorna n. 10 Piano S1 - 4      | 47     | 2097 sub 5<br>ex 425 ex 1108 ex 1116<br>ex 1118 graf  | Cat. A/2    | 4      | 6 vani      | € 527   | Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con annesso garage e soffitta in Lavello (PZ) censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5 Via Cadorna n.10, p.4, cat. A/2, vani 6; part. 2097 sub 9 Via Cadorna n.8, p.S1, cat. C/6, Sup. 11 mq; part. 2097 sub 12 Via Cadorna n.10, p.5, cat. C/2, Sup. 24 mq. |
| F       | Lavello (PZ) Via Luigi Cadorna n. 8 Piano S1           | 47     | 2097 sub 9<br>ex 425 ex 1108 ex 1116<br>ex 1118 graf  | Cat. C/6    | 3      | 11 m2       | € 18    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F       | Lavello (PZ) Via Luigi Cadorna n. 10 Interno 5 Piano 5 | 47     | 2097 sub 12<br>ex 425 ex 1108 ex 1116<br>ex 1118 graf | Cat. C/2    | 6      | 24 m2       | € 55    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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.4 livelli fuori terra ad uso residenziale con balconi aggettanti in Via Cadorna, locali box auto al piano seminterrato e locali soffitta al piano 5°.

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.

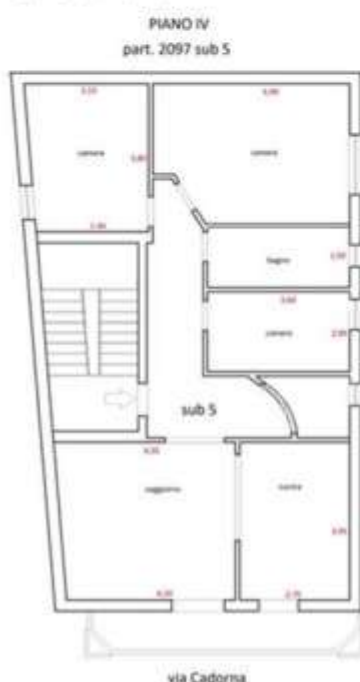


**L'alloggio** pignorato in Lavello Via Luigi Cadorna n. 10 Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2097 sub 5 è accessibile da una scala interna ad uso condominiale munita di ascensore, con porta a sinistra salendo le scale. Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con munito di corrimano, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio.

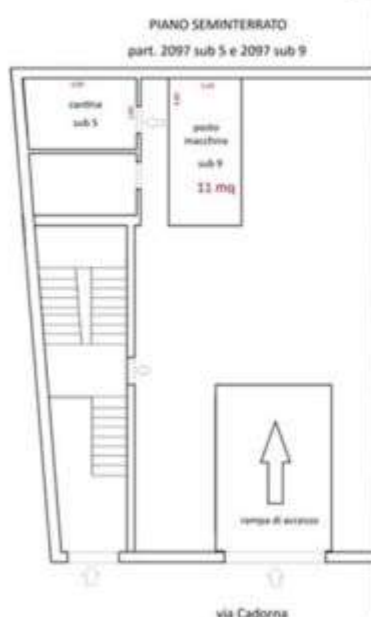
L'appartamento è composto da un corridoio che accede al soggiorno che immette a una cucina, da n.3 camere e n.2 bagni, completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, viene assicurato da radiatori a parete e una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica, mentre l'impianto di raffrescamento è collegato alla rete elettrica. La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato ad eccezione della cucina e dei bagni rivestiti con piastrelle ceramicate, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno verniciato, mentre le tapparelle in PVC e vetri con vetrocamera.



Di pertinenza dell'alloggio al piano seminterrato è ubicato la cantina (part. 2097 sub 5) e il posto auto (part. sub 12), raggiungibili sia dalla scala interna condominiale che dalla rampa di accesso che immette direttamente in via Cadorna. La pavimentazione è in cemento, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.



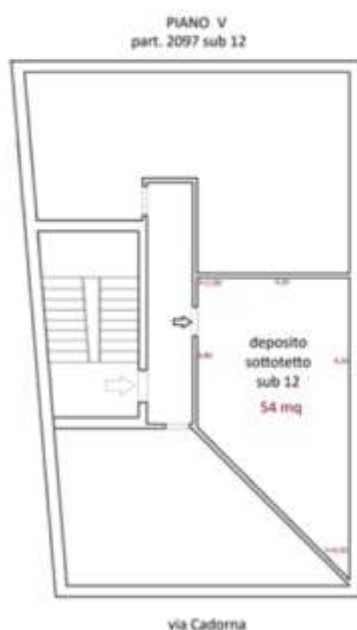
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

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

Di pertinenza dell'alloggio al piano quinto è ubicato il locale deposito sottotetto (part. 2097 sub 12), raggiungibili dalla scala interna condominiale.

La pavimentazione del locale è in cemento, mentre le pareti non tutte intonacate e imbiancate.



La costruzione ove insiste l'alloggio, il locale soffitta, la cantina e il posto auto venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.11 del 04/028/1991. Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo.

Essi venivano censiti per costituzione 15/05/1992 in atti dal 08/06/1992 (n.1154.4/1992) e del 30/04/1993 in atti dal 03/05/1993 (n.A01686/1993). Lo stato dei luoghi è **conforme** rispetto alle planimetrie catastali.

L'appartamento in Lavello censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5 non era dotato di APE, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 05/08/25025 CODICE IDENTIFICATIVO: 20250805-076043-29242 VALIDO FINO AL: 05/08/2035 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

## **SECONDO LOTTO:**

**Piena Proprietà (quota 1/1) locale in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 n.52, p. T, cat. C/6, Sup. 76 mq.**

Il cespite insiste 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.3 livelli fuori terra ad uso residenziale con balconi aggettanti in Via Sandro Botticelli e Via Paganini, mentre i locali box auto sono ubicati al piano seminterrato.

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.



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

**Il locale** pignorato in Lavello censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 Via Sandro Botticelli n.52 è accessibile direttamente dal marciapiede della strada pubblica.

Esso è composto da un locale garage che immette alla cucina che accede al bagno e due camere, completo di tutte le rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica, ma attualmente dismessi; pertanto, non si certifica la funzionalità degli stessi.

Il locale è privo dell'impianto di riscaldamento, l'acqua calda viene assicurato da un boiler collegato alla rete elettrica.

La pavimentazione del locale è in monocottura ad eccezione della cucina e del bagno rivestiti con piastrelle ceramiche, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Le porte interne sono il legno verniciati, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico.

Attualmente il cespite pignorato in via Botticelli è libero.

| Catasto | Ubicazione                                       | Foglio | Particella          | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Titolarità |
|---------|--------------------------------------------------|--------|---------------------|-------------|--------|-------------|---------|------------|
| F       | Lavello (PZ) Via Sandro Botticelli n. 52 Piano T | 47     | 2133 sub 14 ex 1846 | Cat.C/6     | 5      | 76 m2       | € 172,7 |            |



La costruzione ove insiste il locale veniva edificato in virtù di concessione edilizia n.70 del 1993 e successiva variante del 1994 n.149.

Successivamente veniva presentata DIA per diversa distribuzione degli spazi interni in data 22/09/1997 prot. 11971.

Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo.

Il locale veniva censito per costituzione del 07/03/1994 in atti dal 08/03/1994 (n.01279.2/1994).

Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali.

### **TERZO LOTTO:**

**Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento in Lavello Via Adige n.24 censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4, p.2, cat. A/3.**

Il cespite insiste 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.3 livelli fuori terra ad uso residenziale con balconi aggettanti in Via Adige e Via Floriano Del Zio, mentre i locali deposito sono ubicati al piano terra e piano interrato.

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.

| Catasto | Ubicazione                           | Foglio | Particella                            | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Titolarità |
|---------|--------------------------------------|--------|---------------------------------------|-------------|--------|-------------|---------|------------|
| F       | Lavello (PZ) Via Adige n. 24 Piano 2 | 478    | 875 sub 4<br>ex 2012 (ex 2007 ex 947) | Cat. A/3    | 7      | 6 vani      | € 403   |            |



**L'appartamento** pignorato in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 Via Adige n.24 è accessibile dalla scala condominiale priva di ascensore con porta laterale a destra salendo le scale.

Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le rampe di scala sono rivestite in marmo, mentre le finestre e il portone sono in alluminio.

**L'alloggio** è composto da un corridoio che accede al soggiorno che immette a una cucina, da n.2 camere e n.1 bagno, completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione** e manutenzione, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, viene assicurato da una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica, mentre l'impianto di raffrescamento è collegato alla rete elettrica.

Si evidenzia che l'alloggio è contiguo e comunicante con l'alloggio pignorato part. 1167 sub 9 a mezzo una porta interna.

I costi per la separazione fisica dei due alloggi, anche dal punto di vista impiantistico, ovvero con la suddivisione di tutte le utenze, come acqua, luce e gas, in modo che ogni unità abitativa sia completamente autonoma, vengono stimati per un importo di € 5.000 ciascuno.

Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, con tapparelle in PVC e vetri con vetrocamera. Attualmente l'alloggio è occupato dagli esecutati e dalla famiglia della figlia coniugata con figlio minore.



Il titolo abilitativo della ricostruzione del predetto fabbricati con comunicazione del 08/05/2025 il responsabile dell'area del Comune di Lavello, arch. [REDACTED], rappresentava che" nonostante sono state intensificate le ricerche in archivio al fine di rintracciare i titoli abilitativi relativi al fabbricato attiguo a quello realizzato con Concessione Edilizia n. 106/1992, ad oggi non è emerso alcuna documentazione".

L'appartamento in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 non era dotato di APE, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 04/08/2025 CODICE IDENTIFICATIVO: 20250804-076043-29206 VALIDO FINO AL: 04/08/2035 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

#### QUARTO LOTTO:

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con porticato, con attiguo locale deposito con tettoia non censito catastalmente dalla superficie di 32 mq, nonché il fondo circostante alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) in Lavello (PZ) censiti al **foglio 55 part. 1022, cat A/4, p. T, cat. A/4, vani 3**; nonché il **terreno foglio 55 part. part. 913**, uliveto, Sup. 29, e anche il **terreno foglio 55 part. 1021, vigneto, Sup.1377**;

Le unità immobiliare oggetto di perizia sono ubicate alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) del Comune Lavello (PZ) distante circa 2 km dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte. Il fabbricato ove insiste l'alloggio con porticato in legno, (part.1022) ha struttura portante in muratura con blocchi di tufo intonacati e tinteggiati, la copertura è rivestita con pannelli sandwich coibentati completo di scossaline e discendenti, parte dell'alloggio con la tettoia in legno non sono censiti catastalmente e ricadono sul suolo pignorato riportato al NCT al foglio 55 part 1021.

Attiguo al corpo di fabbrica ove insiste l'alloggio è stato realizzato un deposito con muratura in blocchi in cls e copertura in lamiera grecata, non censiti, che ricadono sul suolo pignorato part 1021.

Nello schema che segue viene evidenziato in grigio la porzione di fabbricato non censito catastalmente che ricade sul suolo pignorato (part. 1021), con il colore verde l'alloggio al piano terra, nonché di colore azzurro il deposito con la relativa tettoia in lamiera.



Fabbricato alloggio con porticato



fabbricato deposito con terttoia

**Il fondo (part 1021-913)** pignorato con entrostante il fabbricato ad uso residenziale, e relativi annessi pertinenziali è accessibile dalla stradina pubblica Via Bari.

L'ingresso all'interno della citata area avviene da un ampio cancello in metallico motorizzato.

L'area su cui insistono i fabbricati è completamente recintata con muretti in blocchi di tufo e cls a diverse altezze.

Il parcheggio e i vialetti sono coronati da aiuole, siepi e alberi di vario tipo sia da frutta che ornamentali ove insistono i sottoservizi idrici, elettrici e fognari a servizio dei fabbricati.

Si precisa ancora che il piazzale e la parte perimetrale dei fabbricati viene illuminato da pali collegati all'impianto elettrico del fabbricato principale.

La superficie complessiva dell'area corti, cortili, giardini, piazzali ecc. è pari a circa 1.272 mq ottenuto dalla differenza della superficie del fondo (1457 mq) con la sommatoria della superficie dell'area di sedime che occupano i fabbricati che ivi insistono (181 mq).



Dal Certificato di Destinazione Urbanistico (CDU) rilasciato dal competente ufficio Tecnico del Comune di Lavello in data 08/05/2025 Prot. Gen. n. 0009299, emerge che il fondo ricade in area con Tessuti di recente formazione - Tessuti di margine al momento non utilizzabili con Regime di intervento di Conservazione e Residenziale.

Nello specifico l'Area è interessata da un insieme di costruzioni insistenti in prossimità di zone con criticità geologica diffusa o con problematiche idrogeologiche. Tali aree non sono utilizzabili allo stato attuale.

Per gli edifici esistenti possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria limitatamente al solo consolidamento ed adeguamento strutturale alla normativa antisismica, senza alcun aumento di superficie o di volume, come previsto nel D.P.R. 380/01.

Allo stato attuale, non possono essere realizzate nuove edificazioni o ampliamenti dei fabbricati esistenti così come riportato nella carta di sintesi della pericolosità e criticità geologica e morfologica. Nelle zone AP ed R4 si applicano le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.A.I. dell'A.d.B. della Puglia.

In assenza di piano sui fabbricati esistenti autorizzati o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geologiche e geotecniche, in ottemperanza delle normative vigenti, e nel rispetto di quanto contenuto nelle cartografie tematiche.

(Vedasi allegato CDU)

Il fabbricato ove insiste **l'alloggio con porticato** in legno (part 1022 e part 1021) è accessibile direttamente dal suolo riportato al NCT al foglio 55 part 1021 pignorato.

L'alloggio si sviluppa su unico livello al piano terra, composto da un soggiorno che accede alla cucina; nonché da un disimpegno che immette al bagno e due camere che ricadono sul medesimo suolo pignorato.

Esso si presenta completo di tutte le rifiniture in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico e di raffrescamento collegato alla rete pubblica, fognario collegato ad un pozzo IMOF e gas GPL collegati alla bombola esterna al fabbricato.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di gres porcellanato ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane alla romana.

Il riscaldamento dell'alloggio viene assicurato da caldaia/camino alimentato a legna posto nel salone e da una caldaia alimentata a gas GPL posta nella parte retrostante al fabbricato.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: [liliana\\_muro@libero.it](mailto:liliana_muro@libero.it) - [liliana.muro@geopec.it](mailto:liliana.muro@geopec.it)

La costruzione ove insiste l'alloggio, veniva edificata in virtù di concessione edilizia n.65 del 22/05/1985 con deposito al Genio Civile di Melfi in data 24/01/1985 n.24.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per una diversa disposizione e volumetria.

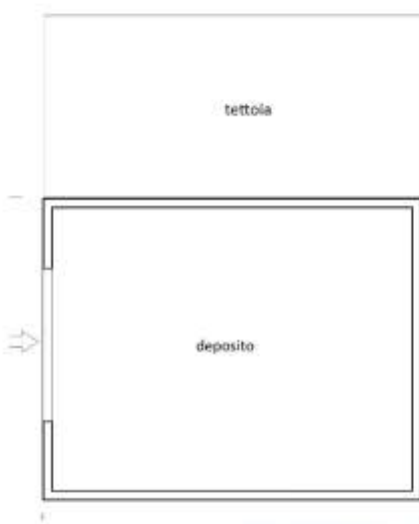
I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un costo di € 20.000.

Catastralmente lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale, I costi per la regolarizzazione catastale comprensivi del frazionamento e accatastamento sono stimabili per un costo di € 1.500.

L'appartamento in Lavello censito al NCEU al foglio 55 part 1022 non era dotato di APE, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 04/08/2025 Codice Identificativo 20250804-076043-29235 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

Il corpo di fabbrica ove insiste **il deposito con tettoia** in pannelli di lamiera è accessibile direttamente dal suolo riportato al NCT al foglio 55 part 1021 pignorato a mezzo una porta garage con serranda avvolgibile in materiale metallico motorizzato.

Il locale è composto da unico ambiente, con pareti intonacate e pavimento in cemento privo di rivestimento in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**.



Urbanisticamente l'ufficio tecnico del Comune di Lavello, nonostante le intensificate le ricerche in archivio, non ha prodotta alcuna documentazione attestante la regolarità edilizia della costruzione del deposito con la relativa tettoia in lamiera; i costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un costo di € 15.000.

Catastalmente il deposito con la relativa tettoia in lamiera non sono censiti castamente, i costi per la regolarizzazione catastale comprensivi del frazionamento e accatastamento sono stimabili per un costo di € 1.500.

Attualmente il compendio pignorato al foglio 55 part.lla 2021, 2022 e 913 è occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto preliminare con scrittura privata che si riserva di produrre a mezzo Suo legale avv. [REDACTED].

### **QUINTO LOTTO:**

Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento con i relativi depositi in **Lavello** Via Floriano Del Zio n. 7 censito al **foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9**, , P. 2-3, cat. A/3, vani 3,5 con annesso sovrastante terrazzo con piscina; locale deposito **part.1167 sub 2**, Via Adige n.21, p. T, cat. C/6, Sup. 18 mq; locale deposito **part.1167 sub 3**, Via Adige n.23, p. T, cat. C/6, Sup. 19 mq; locale deposito **part.1167 sub 1** Via Floriano Del Zio n. 7 Piano S1, cat. C/2, Sup. 42 mq.

Il cespite insiste all'interno del perimetro nell'area residenziale della cittadina lucana nelle vicinanze di uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, 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.3 livelli fuori terra ad uso residenziale con balconi aggettanti in Via Del Zio e Via Adige, mentre i locali deposito sono ubicati al piano terra e piano interrato.

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.

| Catasto | Ubicazione                               | Foglio | Particella                        | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita | Titolarità                                                                           |
|---------|------------------------------------------|--------|-----------------------------------|-------------|--------|-------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| F       | Lavello Via Floriano Del Zio n. 7 P. 2-3 | 48     | 1167 sub 5<br>1166 sub 9 graffate | Cat. A/3    | 5      | 3,5 vani    | € 172   |  |
| F       | Lavello (PZ) Via Adige n. 21 Piano T     | 48     | 1167 sub 2<br>ex 1667             | Cat. C/6    | 6      | 18 mq       | € 57    |                                                                                      |
| F       | Lavello (PZ) Via Adige n. 23 Piano T     | 48     | 1167 sub 3<br>ex 1667             | Cat. C/6    | 6      | 19 mq       | € 60    |                                                                                      |
| F       | Lavello Via F. Del Zio n. 7 Piano S1     | 48     | 1167 sub 1<br>ex 1667             | Cat. C/2    | 4      | 42 mq       | € 63    |                                                                                      |



**L'appartamento** pignorato in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 1167 sub 5 e 1166 sub 9 graffate Via Floriano Del Zio n. 7 P. 2 con annesso sovrastante terrazzo con piscina P-3 è accessibile dalla scala condominiale priva di ascensore con porta laterale sinistra salendo le scale. Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio.

L'alloggio è composto da un disimpegno che accede al soggiorno/salotto che immette a una cucina, n.1 ripostiglio e n.1 bagno, completo di tutte le rifiniture interne in buono stato di conservazione e manutenzione, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, viene assicurato camino a legna e da radiatori a parete e una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle in marmo ad eccezione del bagno rivestiti con piastrelle ceramicate, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Le porte interne sono in legno verniciati, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico.

Si evidenzia che l'alloggio è contiguo e comunicante con l'alloggio pignorato NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 Via Adige n.24 a mezzo una porta interna.

I costi per la separazione fisica dei due alloggi, anche dal punto di vista impiantistico, ovvero con la suddivisione di tutte le utenze, come acqua, luce e gas, in modo che ogni unità abitativa sia completamente autonoma, vengono stimati per un importo di € 5.000 ciascuno.

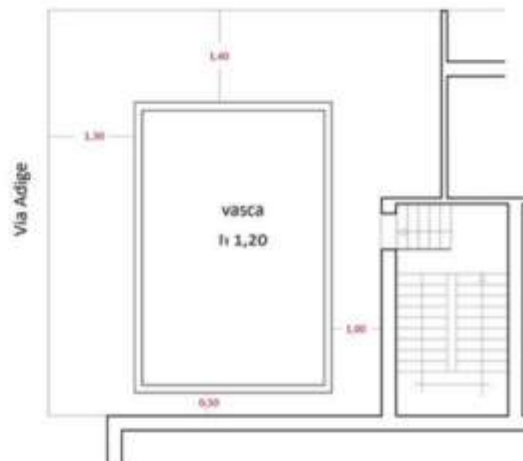
Al piano terzo, raggiungibile dalla scala interna condominiale, di pertinenza dell'appartamento insiste il terrazzo con vasca piscina, completo della pavimentazione, della ringhiera parapetto, dell'impianto elettrico e idrico collegati all'appartamento sottostante.



**piano secondo**



**Piano secondo**



**piano terzo**



**Piano terzo**



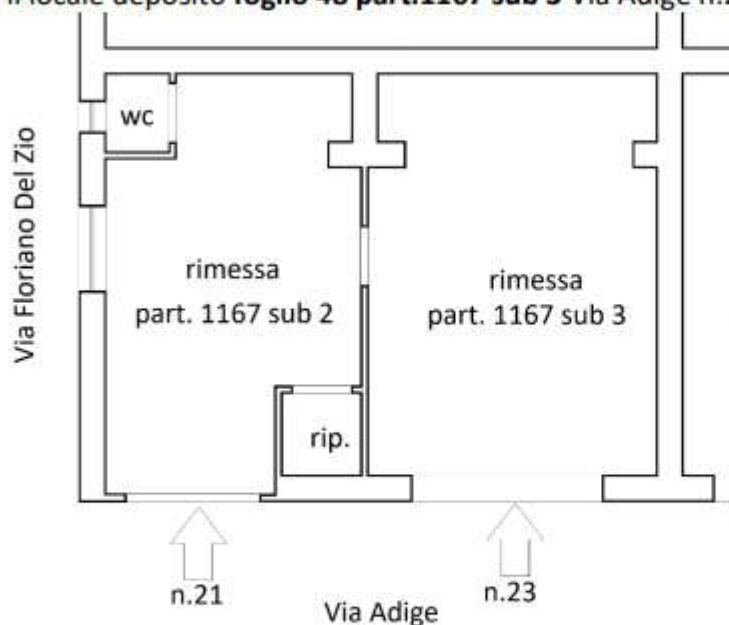
### Piano secondo

La costruzione ove insiste l'alloggio e il terrazzo con piscina e relative pertinenze venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.106 del 1992. Lo stato dei luoghi al piano secondo è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni, mentre il piano terzo con piscina è conforme.

Essi venivano censiti per VARIAZIONE del 10/12/1997 in atti dal 10/12/1997 come unità edificate in sopraelevazione. Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alle planimetrie catastali. Si evidenzia che la mappa catastale presenta delle incongruenze, ovvero non viene riportato il **Mappale Terreni Correlati**.

L'appartamento in Lavello censito AL foglio 48 part 1167 sub 5 e 1166 sub 9 graffate Via Floriano Del Zio n. 7 P. 2 non era dotato di APE, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali in data 04/08/2025 CODICE IDENTIFICATIVO: 20250311-076067-24612 VALIDO FINO AL: 11/03/2035 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

Di pertinenza dell'alloggio al piano terra dello stesso fabbricato è ubicato il **locale deposito** riportato al NCEU **foglio 48 part.1167 sub 2**, Via Adige n.21, dalla superficie di 18 mq, contiguo e comunicante con il locale deposito **foglio 48 part.1167 sub 3** Via Adige n.23, dalla superficie di 19 mq.



Essi sono accessibili direttamente dalla strada pubblica a mezzo una porta in alluminio e due serrande avvolgibili con apertura elettrica.

I locali sono dotati di un piccolo bagno e un ripostiglio, sono contigui e comunicanti a mezzo una porta interna, si presentano completi delle rifiniture interne con pareti intonacate ed imbiancate, mentre la pavimentazione è con piastrelle in monocottura.

I due locali sono dotati dell'impianto idrico elettrico e fognario collegati alla rete pubblica.



Di pertinenza dell'alloggio al piano interrato dello stesso fabbricato è ubicato il **locale deposito scantinato** riportato NCEU part.1167 sub 3 dalla superficie di 42 mq.

Il locale dotato è composto da due ambienti e un ripostiglio posti al piano interrato, accessibile dalla scala interna condominiale Via Adige n.24.

Esso si presenta completo delle rifiniture interne con pareti intonacate ed imbiancate, mentre la pavimentazione è con piastrelle in monocottura.



Attualmente i cespiti lotto 5 sono occupati dagli esecutati e dalla famiglia della figlia coniugata con figlio minore.

**QUESITO n. 3:**

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

**PRIMO LOTTO:** Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con annesso garage e soffitta in Lavello (PZ) censito al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5** Via Cadorna n.10, p.4, classe 4, cat. A/2, consistenza vani 6, Superficie Catastale 103 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, rendita €527; **part. 2097 sub 9** Via Cadorna n.8, p.S1, classe 3, cat. C/6, consistenza 11 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita € 18, **part. 2097 sub 12** Via Cadorna n.10, p.5, classe 6, cat. C/2, consistenza 24 mq, Superficie Catastale 27 mq, rendita € 55.

**SECONDO LOTTO:** Piena Proprietà (quota 1/1) locale in Lavello censito al NCEU al **foglio 47 part 2133 sub 14** Via Sandro Botticelli n.52, p. T, classe 5, cat. C/6, consistenza 76 mq, Superficie Catastale 85 mq., rendita €172,70.

**TERZO LOTTO:** Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento in Lavello censito al NCEU al **foglio 48 part 875 sub 4** Via Adige n.24, p.2, cat. A/3, classe 7, consistenza vani 6, Superficie Catastale 107 mq escluse aree scoperte 104, rendita € 402,84.

**QUARTO LOTTO:** Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con porticato, con attiguo locale deposito con tettoia non censito catastalmente dalla superficie di 32 mq, nonché il fondo circostante alla C/da Macchiarulo (ora Via Bari n.34) in Lavello censiti al **foglio 55 part. 1022, cat A/4**, p. T, cat. A/4, classe 7, consistenza vani 3, Superficie Catastale 54 mq escluse aree scoperte 54, rendita € 254,94; nonché il terreno **foglio 55 part. part. 913**, qualità uliveto, classe 2, Sup. 29 mq, RD € 0,09 RA € 0,05, e anche il terreno **foglio 55 part. 1021**, qualità vigneto-uliveto, classe 2, Sup.1377 mq, RD €11,02 RA € 7,47.

**QUINTO LOTTO:** Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento con i relativi depositi in Lavello censito al foglio 48 **part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9**, Via Floriano Del Zio n. 7, P. 2-3, con annesso sovrastante terrazzo con piscina cat. A/3, classe 5, consistenza vani 3,5, Superficie Catastale 73 mq escluse aree scoperte 73, rendita €171,72; locale deposito **part.1167 sub 2**, Via Adige n.21, p. T, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq Superficie Catastale 21 mq, rendita €56,71; locale deposito **part.1167 sub 3**, Via Adige n.23, p. T, cat. C/6, consistenza 19 mq, classe 6, consistenza 19 mq Superficie Catastale 22 mq, rendita € 59,86; locale deposito **part.1167 sub 1** Via Floriano Del Zio n. 7 Piano S1, cat. C/2, consistenza 42 mq Superficie Catastale 51 mq, rendita € 62,90.

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

| Lotti | Catasto | Ubicazione                                   | Foglio | Particella               | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita    |           | Titolarità                                                                                                                                                                                      |
|-------|---------|----------------------------------------------|--------|--------------------------|-------------|--------|-------------|------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1°    | F       | Lavello Via Cadorna n. 10 Piano S1 - 4       | 47     | 2097 sub 5               | Cat.A/2     | 4      | 6 vani      | € 527      |           | Piena Proprietà<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia<br>Pignoratizia |
|       | F       | Lavello Via Cadorna n. 8 Piano S1            | 47     | 2097 sub 9               | Cat.C/6     | 3      | 11 m2       | € 18       |           |                                                                                                                                                                                                 |
|       | F       | Lavello Via Cadorna n. 10 Piano 5            | 47     | 2097 sub 12              | Cat.C/2     | 6      | 24 m2       | € 55       |           |                                                                                                                                                                                                 |
| 2°    | F       | Lavello Via Botticelli n. 52 Piano T         | 47     | 2133 sub 14              | Cat.C/6     | 5      | 76 m2       | € 173      |           |                                                                                                                                                                                                 |
| 3°    | F       | Lavello Via Adige n. 24 Piano 2              | 48     | 875 sub 4)               | Cat.A/3     | 7      | 6 vani      | € 403      |           |                                                                                                                                                                                                 |
| 4°    | T       | Lavello (PZ)                                 | 55     | 913                      | ULIVETO     | 2      | 29          | R.D.€0,09  | R.A.€0,05 |                                                                                                                                                                                                 |
|       | T       | Lavello (PZ)                                 | 55     | 1021                     | VIGN ULIVET | 2      | 1377        | R.D.€11,02 | R.A.€7,47 |                                                                                                                                                                                                 |
|       | F       | Lavello VIA Macchiarulo Piano T              | 55     | 1022                     | Cat.A/4     | 7      | 3 vani      | € 155      |           |                                                                                                                                                                                                 |
| 5°    | F       | Lavello Via F.Del Zio n. 7 Scala 1 Piano 2-3 | 48     | 1167 sub 5<br>1166 sub 9 | Cat.A/3     | 5      | 3,5 vani    | € 172      |           |                                                                                                                                                                                                 |
|       | F       | Lavello Via Adige n. 21 Piano T              | 48     | 1167 sub 2               | Cat.C/6     | 6      | 18 m2       | € 57       |           |                                                                                                                                                                                                 |
|       | F       | Lavello Via Adige n. 23 Piano T              | 48     | 1167 sub 3               | Cat.C/6     | 6      | 19 m2       | € 60       |           |                                                                                                                                                                                                 |
|       | F       | Lavello Via F. Del Zio n. 7 Scala 1 Piano S1 | 48     | 1167 sub 1               | Cat.C/2     | 4      | 42 m2       | € 63       |           |                                                                                                                                                                                                 |

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 **LINEA Muro e CAVALLO MADRIGNO**.

In merito alla storia catastale delle unità immobiliari **lotto 1°** in Lavello (PZ) censiti al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5 e part. 2097 sub 9** venivano registrate per costituzione del 15/05/1992 in atti dal 08/06/1992 (n.1154.4/1992), mentre la **part. 2097 sub 12** veniva censita per costituzione del 30/04/1993 in atti dal 03/05/1993 (n.A01686/1993)

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespiti lotto 1° è **conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Riguardo alla storia catastale delle unità immobiliari **lotto 2°** in Lavello (PZ) NCEU al **foglio 47 part 2133 sub 14** veniva censita per costituzione del 07/03/1994 in atti dal 08/03/1994 (n. A01279.2/1994). Lo stato dei luoghi del cespite lotto 2° **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.



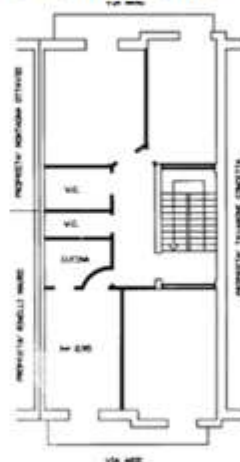
I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili per un importo di € 800,00, previo la regolarizzazione urbanistica.

Riguardo alla storia catastale delle unità immobiliari **lotto 3°** in Lavello (PZ) NCEU al **foglio 48 part 875 sub 4** veniva censita per variazione del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 come unità edificate in sopraelevazione afferenti a 48/875/2 (n. C00043.1/1999).

Lo stato dei luoghi del cespite lotto 3° **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni. Si evidenzia che la mappa catastale presenta delle incongruenze, ovvero non viene riportato il **Mappale Terreni Correlati**



planimetria stato di fatto

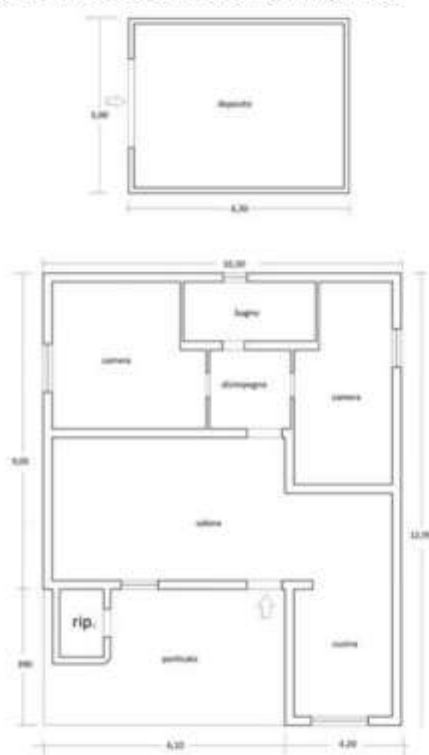


planimetria catastale

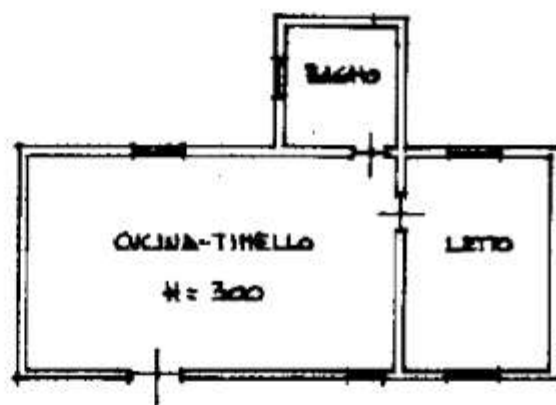
I costi per l'aggiornamento catastale del 3° lotto in Lavello (PZ) NCEU al **foglio 48 part 875 sub 4** sono stimabili per un importo di € 800,00, previa regolarizzazione urbanistica.

Si evidenzia che l'alloggio è contiguo e comunicante con l'alloggio pignorato 5° lotto (part. 1167 sub9) a mezzo una porta interna; i costi per la separazione fisica dei due alloggi, anche dal punto di vista impiantistico, ovvero con la suddivisione di tutte le utenze, come acqua, luce e gas, in modo che ogni unità abitativa sia completamente autonoma, vengono stimati per un importo di € 5.000 ciascuno.

In merito alla storia catastale delle unità immobiliari **lotto 4°** in Lavello (PZ) censiti al NCEU al **foglio 55 part. 1022**, nonché al NCT **foglio 55 part. 913 e part. 1021** si evidenzia che il terreno **part 913** veniva così censito con frazionamento del 07/02/1996 in atti dal 26/02/1996 (n. 552.2/1996), il terreno **part. 1021** veniva così censito con tipo mappale del 03/02/2000 in atti dal 03/02/2000 (n. 387.1/2000), mentre l'alloggio **part. 1022** veniva così censito per costitUZIONE del 04/02/2000 in atti dal 04/02/2000 (n.Q00222.1/2000), mentre il locale deposito con tettoia in lamiera che ricade sul suolo 1021 non è censito catastalmente.



planimetria stato di fatto



planimetria catastale

I costi per la regolarizzazione catastale del deposito con la relativa tettoia in lamiera non censiti, nonché le difformità dell'alloggio rispetto alla planimetria catastale, sono stimabili per un costo di € 3.000 (€1.500 + €1.500) comprensivi del frazionamento del terreno circostante e accatastamento, previo la regolarizzazione urbanistica degli stessi.

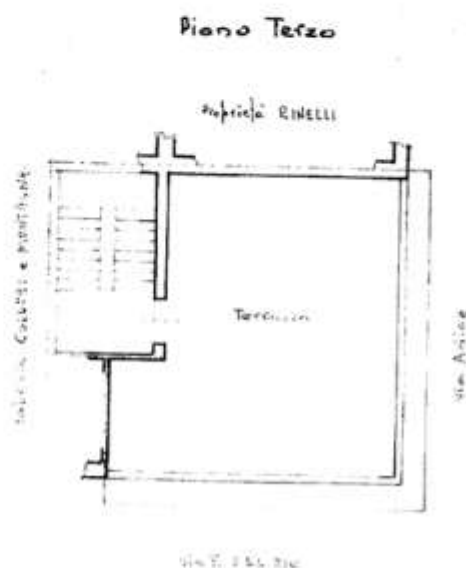
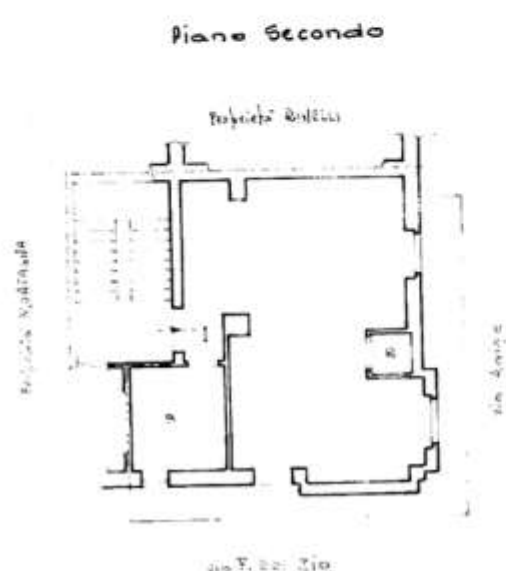
Riguardo alla storia catastale delle unità immobiliari **lotto 5°** in Lavello (PZ) NCEU **foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3 e part.1167 sub 1** si evidenzia che venivano così censite con variazione del 10/12/1997 in atti dal 10/12/1997 unità edificate in sopraelevazione afferenti a 48/1166/2 48/1167/7 (n. B02539.1/1997).

Lo stato dei luoghi dei cespiti lotto 5° **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali per una diversa disposizione e destinazione degli spazi interni.

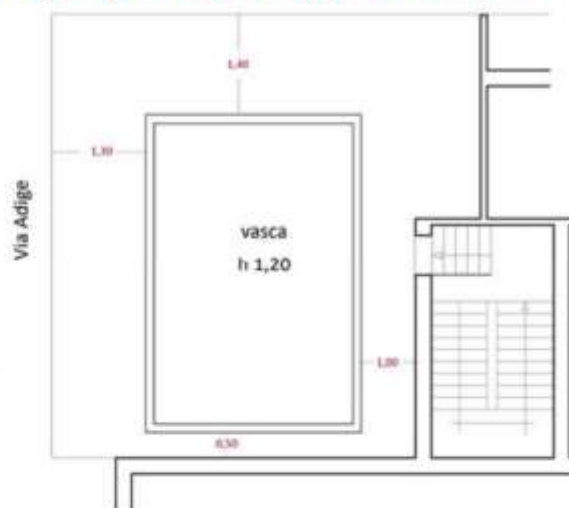
Si evidenzia che la mappa catastale presenta delle incongruenze, ovvero non viene riportato il **Mappale Terreni Correlati**

I costi per l'aggiornamento catastale del 4° lotto sono stimabili per un importo di € 800,00, previa regolarizzazione urbanistica.

Si evidenzia che l'alloggio è contiguo e comunicante con l'alloggio pignorato 3° lotto (foglio 48 part 875 sub 4) a mezzo una porta interna; i costi per la separazione fisica dei due alloggi, anche dal punto di vista impiantistico, ovvero con la suddivisione di tutte le utenze, come acqua, luce e gas, in modo che ogni unità abitativa sia completamente autonoma, vengono stimati per un importo di € 5.000 ciascuno.



Planimetrie catastali foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2



planimetrie stato di fatto alloggio con terrazzo e piscina

**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**:

**PRIMO LOTTO:**

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con annesso garage e soffitta in Lavello (PZ) censito al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5** Via Cadorna n.10, p.4, cat. A/2, vani 6; **part. 2097 sub 9** Via Cadorna n.8, p.51, cat. C/6, Sup. 11 mq; **part. 2097 sub 12** Via Cadorna n.10, p.5, cat. C/2, Sup. 24 mq.

Detti 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.4 livelli fuori terra ad uso residenziale con balconi aggettanti in Via Cadorna, locali box auto al piano seminterrato e locali soffitta al piano 5°. 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 Luigi Cadorna n. 10 Piano 4 NCEU foglio 47 part. 2097 sub 5 è accessibile da una scala interna ad uso condominiale munita di ascensore, con porta a sinistra salendo le scale. Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo con munito di corrimano, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio. L'appartamento è composto da un corridoio che accede al soggiorno che immette a una cucina, da n.3 camere e n.2 bagni, completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento, autonomo, viene assicurato da radiatori a parete e una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica, mentre l'impianto di raffrescamento è collegato alla rete elettrica. La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato ad eccezione della cucina e dei bagni rivestiti con piastrelle ceramiche, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno verniciato, mentre le tapparelle in PVC e vetri con vetrocamera.

Di pertinenza dell'alloggio al piano seminterrato è ubicato il locale **cantina (part. 2097 sub 5)** e il **posto auto (part. sub 12)**, raggiungibili sia dalla scala interna condominiale che dalla rampa di accesso che immette direttamente in via Cadorna. La pavimentazione è in cemento, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Attualmente i cespiti in Via Cadorna sono occupati terzi.

Di pertinenza dell'alloggio al piano quinto è ubicato il locale **deposito sottotetto (part. 2097 sub 12)**, raggiungibili dalla scala interna condominiale. La pavimentazione del locale è in cemento, mentre le pareti non tutte intonacate e imbiancate.

La costruzione ove insiste l'alloggio, il locale soffitta, la cantina e il posto auto venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.11 del 04/028/1991. Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo.

Essi venivano censiti per costituzione 15/05/1992 in atti dal 08/06/1992 (n.1154.4/1992) e del 30/04/1993 in atti dal 03/05/1993 (n.A01686/1993). Lo stato dei luoghi è **conforme** rispetto alle planimetrie catastali.

**Piena proprietà** (quota 1/1)

**PREZZO BASE 1° LOTTO € 83.388.**

## **SECONDO LOTTO:**

**Piena Proprietà (quota 1/1) locale in Lavello censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 Via Sandro Botticelli n.52, p. T, cat. C/6, Sup. 76 mq.**

Il cespite insiste 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.3 livelli fuori terra ad uso residenziale con balconi aggettanti in Via Sandro Botticelli e Via Paganini, mentre i locali box auto sono ubicati al piano seminterrato.

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.

**Il locale** pignorato in Lavello censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 Via Sandro Botticelli n.52 è accessibile direttamente dal marciapiede della strada pubblica.

Esso è composto da un locale garage che immette alla cucina che accede al bagno e due camere, completo di tutte le rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica, ma attualmente dismessi; pertanto, non si certifica la funzionalità degli stessi.

Il locale è privo dell'impianto di riscaldamento, l'acqua calda viene assicurato da un boiler collegato alla rete elettrica.

La pavimentazione locale è in monocottura ad eccezione della cucina e del bagno rivestiti con piastrelle ceramicate, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Le porte interne sono il legno verniciati, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico.

La costruzione ove insiste il locale veniva edificato in virtù di concessione edilizia n.70 del 1993 e successiva variante del 1994 n.149.

Successivamente veniva presentata DIA per diversa distribuzione degli spazi interni in data 22/09/1997 prot. 11971.

Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo.

Il locale veniva censito per costituzione del 07/03/1994 in atti dal 08/03/1994 (n.01279.2/1994).

Catastralmente lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali.

**Piena proprietà (quota 1/1)**

**PREZZO BASE 2° LOTTO € 43.350.**

### **TERZO LOTTO:**

**Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 Via Adige n.24, p.2, cat. A/3.**

Il cespite insiste 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.3 livelli fuori terra ad uso residenziale con balconi aggettanti in Via Adige e Via Floriano Del Zio, mentre i locali deposito sono ubicati al piano terra e piano interrato.

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'appartamento** pignorato in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 Via Adige n.24 è accessibile dalla scala condominiale priva di ascensore con porta laterale a destra salendo le scale.

Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le rampe di scala sono rivestite in marmo, mentre le finestre e il portone sono in alluminio.

**L'alloggio** è composto da un corridoio che accede al soggiorno che immette a una cucina, da n.2 camere e n.1 bagno, completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione** e manutenzione, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, viene assicurato da una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica, mentre l'impianto di raffrescamento è collegato alla rete elettrica.

Si evidenzia che l'alloggio è contiguo e comunicante con l'alloggio pignorato part. 1167 sub 9 a mezzo una porta interna.

I costi per la separazione fisica dei due alloggi, anche dal punto di vista impiantistico, ovvero con la suddivisione di tutte le utenze, come acqua, luce e gas, in modo che ogni unità abitativa sia completamente autonoma, vengono stimati per un importo di € 5.000 ciascuno.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato ad eccezione della cucina e del bagno rivestiti con piastrelle ceramicate, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Le porte interne sono in legno verniciato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, con tapparelle in PVC e vetri con vetrocamera.

Attualmente l'alloggio è occupato dagli esecutati e dalla figlia coniugata con figlio minore.

La costruzione ove insiste l'alloggio, veniva edificata in virtù di concessione edilizia n.97 del 10/05/1992 di demolizione e ricostruzione di nuovo fabbricato.

Il titolo abilitativo della ricostruzione del predetto fabbricato con comunicazione del 08/05/2025 il responsabile dell'area del Comune di Lavello, arch. Daniela MIGLIORINI, rappresentava che "nonostante sono state intensificate le ricerche in archivio al fine di rintracciare i titoli abilitativi relativi al fabbricato attiguo a quello realizzato con Concessione Edilizia n. 106/1992, ad oggi non è emerso alcuna documentazione".

Esso veniva censito per variazione del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 per unità edificate in sopraelevazione afferenti a 48/875/2 (n. C00043.1/1999). Lo stato dei luoghi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali, nonché si evidenzia che la mappa catastale presenta delle incongruenze, ovvero non viene riportato il **Mappale Terreni Correlati**.

**Piena proprietà (quota 1/1)**

**PREZZO BASE 3° LOTTO € 82.692.**

#### **QUARTO LOTTO:**

Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con porticato, con attiguo locale deposito con tettoia non censito catastalmente dalla superficie di 32 mq, nonché il fondo circostante alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) in Lavello (PZ) censiti al **foglio 55 part. 1022, cat A/4, p. T, cat. A/4, vani 3; nonché il terreno foglio 55 part. part. 913, uliveto, Sup. 29, e anche il terreno foglio 55 part. 1021, vigneto, Sup.1377;**

Le unità immobiliare oggetto di perizia sono ubicate alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) del Comune Lavello (PZ) distante circa 2 km dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte. Il fabbricato ove insiste l'alloggio con porticato in legno, (part.1022) ha struttura portante in muratura con blocchi di tufo intonacati e tinteggiati, la copertura è rivestita con pannelli sandwich coibentati completo di scossaline e discendenti, parte dell'alloggio con la tettoia in legno non sono censiti catastalmente e ricadono sul suolo pignorato riportato al NCT al foglio 55 part 1021.

Attiguo al corpo di fabbrica ove insiste l'alloggio è stato realizzato un deposito con muratura in blocchi in cls e copertura in lamiera grecata, non censiti, che ricadono sul suolo pignorato part 1021.

**Il fondo (part 1021-913)** pignorato con entrostante il fabbricato ad uso residenziale, e relativi annessi pertinenziali è accessibile dalla stradina pubblica Via Bari. L'ingresso all'interno della citata area avviene da un ampio cancello motorizzato. L'area su cui insistono i fabbricati è completamente recintata con muretti in blocchi di tufo e cls a diverse altezze. Il parcheggio e i vialetti sono coronati da aiuole, siepi e alberi di vario tipo sia da frutta che ornamentali ove insistono i sottoservizi idrici, elettrici e fognari a servizio dei fabbricati. Si precisa ancora che il piazzale e la parte perimetrale dei fabbricati viene illuminato da pali collegati all'impianto elettrico del fabbricato principale. La superficie complessiva dell'area corti, cortili, giardini, piazzali ecc. è pari a circa 1.272 mq ottenuto dalla differenza della superficie del fondo (1457 mq) con la sommatoria della superficie dell'area di sedime che occupano i fabbricati che ivi insistono (181 mq). Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal competente ufficio Tecnico del Comune di Lavello in data 08/05/2025 Prot. Gen. n. 0009299, emerge che il fondo ricade in area con Tessuti di recente formazione - Tessuti di margine al momento non utilizzabili con Regime di intervento di Conservazione e Residenziale. Nello specifico l'Area è interessata da un insieme di costruzioni insistenti in prossimità di zone con criticità geologica diffusa o con problematiche idrogeologiche. Tali aree non sono utilizzabili allo stato attuale. Per gli edifici esistenti possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria limitatamente al solo consolidamento ed adeguamento strutturale alla normativa antisismica, senza alcun aumento di superficie o di volume, come previsto nel D.P.R. 380/01. Allo stato attuale, non possono essere realizzate nuove edificazioni o ampliamenti dei fabbricati esistenti così come riportato nella carta di sintesi della pericolosità e criticità geologica e morfologica. Nelle zone AP ed R4 si applicano le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.A.I. dell'A.d.B. della Puglia. In assenza di piano sui fabbricati esistenti autorizzati o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geologiche e geotecniche, in ottemperanza delle normative vigenti, e nel rispetto di quanto contenuto nelle cartografie tematiche.

Il fabbricato ove insiste **l'alloggio con porticato** in legno (part 1022 e part 1021) è accessibile direttamente dal suolo riportato al NCT al foglio 55 part 1021 pignorato. L'alloggio si sviluppa su unico livello al piano terra, composto da un soggiorno che accede alla cucina; nonché da un disimpegno che immette al bagno e due camere che ricadono sul medesimo suolo pignorato.

Esso si presenta completo di tutte le rifiniture in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico e di raffrescamento collegato alla rete pubblica, fognario collegato ad un pozzo IMOF e gas GPL collegati alla bombola esterna al fabbricato. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di gres porcellanato ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle ceramicate; le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, le porte interne sono in legno verniciate e gli infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane alla romana.

Il riscaldamento dell'alloggio viene assicurato da caldaia/camino alimentato a legna posto nel salone e da una caldaia alimentata a gas GPL posta nella parte retrostante al fabbricato. La costruzione ove insiste l'alloggio, veniva edificata in virtù di concessione edilizia n.65 del 22/05/1985 con deposito al Genio Civile di Melfi in data 24/01/1985 n.24.

Lo stato dei luoghi è **difforme** rispetto al titolo abilitativo per una diversa disposizione e volumetria.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un costo di € 20.000. Catastralmente lo stato dei luoghi è **difforme** rispetto alla planimetria catastale, I costi per la regolarizzazione catastale comprensivi del frazionamento e accatastamento sono stimabili per un costo di € 1.500.

Il corpo di fabbrica ove insiste il **locale deposito con tettoia** in pannelli di lamiera è accessibile direttamente dal suolo riportato al NCT al foglio 55 part 1021 pignorato a mezzo una porta garage con serranda avvolgibile in materiale metallico motorizzato. Il locale è composto da unico ambiente, con pareti intonacate e pavimento in cemento privo di rivestimento in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**.

Urbanisticamente l'ufficio tecnico del Comune di Lavello, nonostante le intensificate le ricerche in archivio, **non ha prodotta alcuna documentazione attestante la regolarità edilizia** della costruzione del deposito con la relativa tettoia in lamiera; i costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un costo di € 15.000.

Catastalmente il deposito con la relativa tettoia in lamiera **non sono censiti castamente**, i costi per la regolarizzazione catastale comprensivi del frazionamento e accatastamento sono stimabili per un costo di € 1.500 previo regolarizzazione urbanistica.

Attualmente il compendio pignorato al foglio 55 part.ile 2021, 2022 e 913 è occupato terzi.

**Piena proprietà (quota 1/1)**

**PREZZO BASE 4° LOTTO € 71.002.**

#### **QUINTO LOTTO:**

Piena Proprietà (quota 1/1) appartamento con i relativi depositi in **Lavello** censito al **foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9**, Via Floriano Del Zio n. 7, P. 2-3, cat. A/3, vani 3,5 con annesso sovrastante terrazzo con piscina; locale deposito **part.1167 sub 2**, Via Adige n.21, p. T, cat. C/6, Sup. 18 mq; locale deposito **part.1167 sub 3**, Via Adige n.23, p. T, cat. C/6, Sup. 19 mq; locale deposito **part.1167 sub 1** Via Floriano Del Zio n. 7 Piano S1, cat. C/2, Sup. 42 mq.

Il cespite insiste all'interno del perimetro nell'area residenziale della cittadina lucana nelle vicinanze di uffici pubblici, attività commerciali, 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.3 livelli fuori terra ad uso residenziale con balconi aggettanti in Via Del Zio e Via Adige, mentre i locali deposito sono ubicati al piano terra e piano interrato. Nel complesso lo stato di conservazione strutturale e funzionale dell'intero edificio versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

**L'appartamento** pignorato in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 1167 sub 5 e 1166 sub 9 graffate Via Floriano Del Zio n. 7 P. 2 con annesso sovrastante terrazzo con piscina P-3 è accessibile dalla scala condominiale priva di ascensore con porta laterale sinistra salendo le scale. Il vano scala è completo di tutte le rifiniture interne con pareti intonacate e imbiancate, il pavimento e le rampe di scala sono rivestite con lastre di marmo, mentre le finestre e il portone d'ingresso sono in alluminio

**L'alloggio** è composto da un disimpegno che accede al soggiorno/salotto che immette a una cucina, n.1 ripostiglio e n.1 bagni, completo di tutte le rifiniture interne in buono stato di conservazione e manutenzione, dotato dell'impianto idrico, fognario ed elettrico collegati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento, autonomo, viene assicurato camino a legna e da radiatori a parete e una caldaia a gas metano collegata alla rete pubblica. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle in marmo ad eccezione del bagno rivestiti con piastrelle ceramicate, mentre le pareti sono tutte intonacate e imbiancate. Le porte interne sono il legno verniciati, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico. Si evidenzia che l'alloggio è contiguo e comunicante con l'alloggio pignorato NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 Via Adige n.24 a mezzo una porta interna. I costi per la separazione fisica dei due alloggi, anche dal punto di vista impiantistico, ovvero con la suddivisione di tutte le utenze, come acqua, luce e gas, in modo che ogni unità abitativa sia completamente autonoma, vengono stimati per un importo di € 5.000 ciascuno.

Al piano terzo, raggiungibile dalla scala interna condominiale, di pertinenza dell'appartamento insiste il **terrazzo con vasca piscina**, completo della pavimentazione, della ringhiera parapetto, dell'impianto elettrico e idrico collegati all'appartamento sottostante.

Di pertinenza dell'alloggio al piano terra dello stesso fabbricato è ubicato il **locale deposito** riportato al NCEU **foglio 48 part.1167 sub 2**, Via Adige n.21, dalla superficie di 18 mq, contiguo e comunicante con il locale deposito **foglio 48 part.1167 sub 3** Via Adige n.23, dalla superficie di 19 mq. Essi sono accessibili direttamente dalla strada pubblica a mezzo una porta in alluminio e due serrande avvolgibili con apertura elettrica. I locali sono dotati di un piccolo bagno e un ripostiglio, sono contigui e comunicanti a mezzo una porta interna, si presentano completi delle rifiniture interne con pareti intonacate ed imbiancate, mentre la pavimentazione è con piastrelle in monocottura. I due locali sono dotati dell'impianto idrico elettrico e fognario collegati alla rete pubblica.

Al piano interrato dello stesso fabbricato di pertinenza dell'alloggio è ubicato il **locale deposito scantinato** riportato NCEU part.1167 sub 3 dalla superficie di 42 mq. composto da due ambienti e un ripostiglio posti al piano interrato, accessibile dalla scala interna condominiale Via Adige n.24.

Esso si presenta completo delle rifiniture interne con pareti intonacate ed imbiancate, mentre la pavimentazione è con piastrelle in monocottura

La costruzione ove insiste l'alloggio comprensivo del terrazzo con piscina e pertinenze venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.106 del 1992. venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.106 del 1992.

Urbanisticamente lo stato dei luoghi **è difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto del piano interrato, terra e secondo, mentre il piano terzo è conforme.

Essi venivano censiti per VARIAZIONE del 10/12/1997 in atti dal 10/12/1997 come unità edificate in sopraelevazione.

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

si evidenzia che la mappa catastale presenta delle incongruenze, ovvero non viene riportato il **Mappale Terreni Correlati**.

**Piena proprietà** (quota 1/1)

**PREZZO BASE 5° LOTTO € 70.801.**

**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), si precisa quanto segue:

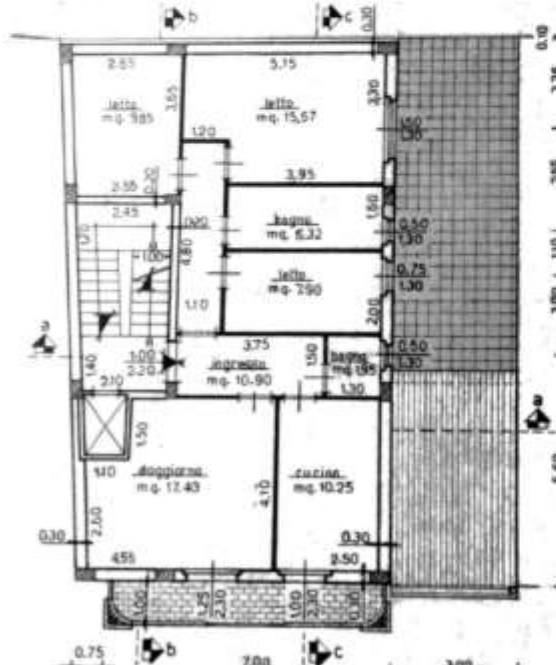
- il fabbricato in Lavello alla Via Cadorna foglio 47 particelle 425, 1108, 1116 e 1118 graffate (ora particelle 2097 sub 5, 2097 sub 9 e 2097 sub 12), **(lotto 1)** perveniva per atto di compravendita per Notar Giuliani Pierluigi del 15/01/1991 Repertorio 16790 trascritto il 26/04/1991 RP 4659 RG 5354 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]).  
In precedenza, ai germani [REDACTED] i suddetti cespiti pervenivano per la quota di 1/2 per successione di [REDACTED] e registrata a Melfi il 21/08/1990 e per la quota di 1/2 per successione testamentaria di [REDACTED] apertasi il 16/06/1976 registrata a Melfi il 09/01/1991.  
Il fabbricato in Lavello alla Via Cadorna foglio 47 particelle 2097 sub 5, 2097 sub 9 e 2097 sub 12 veniva costruito per demolizione del fabbricato particelle 425, 1108, 1116 e 1118 graffate.
- Il suolo edificatorio ove insiste il locale in Lavello censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 (ex 1846) **(lotto 2)** perveniva per atto di compravendita per Notar CARRETTA Francesco del 03/03/1993 Rep. 777 trascritto il 16/03/1993 NN 3084/2746 contro i coniugi [REDACTED] a favore di [REDACTED].  
In precedenza, il suolo in Lavello part 1846 (ora 2133 sub 14) del foglio 47 perveniva ai coniugi [REDACTED] per atto di compravendita del Notar DI CIOMO Michele del 23/01/1976 Rep. 1706 trascritto il 17/02/1976 NN 2088/1892.
- L'appartamento in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 (ex 2012 già ex 2007-947 e ex 2014 già ex 1897-1982-1890-1872-1435-22) **(lotto 3)** perveniva per atto di donazione del Notar CARRETTA Francesco del 19/05/1999 Rep. 10492 trascritto il 15/06/1999 NN 8358/6610 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED].  
In precedenza, i coniugi [REDACTED] acquistavano il fabbricato poi sopraelevato, per atto del Notar MONTANO Umberto del 09/08/1964 Rep. 20268 trascritto il 29/08/1964 ai NN 17612/308075.
- l'alloggio con circostante terreno in Lavello censito al foglio 55 part. 1022 (ex 1022 ex 910 ex 630), part. 913 (ex 633), part. 1021(ex 910 ex 630) **(lotto 4)** pervenivano per atto Notar CARRETTA Francesco del 12/02/2000 Rep. 12251 trascritto il 02/03/2000 NN 3412/2637 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED].  
In precedenza, [REDACTED] diveniva proprietaria per atto di donazione del Notar MONTANO Umberto del 10/01/1960 rep. 16071 trascritto il 02/02/1960 ai NN 2015/204690.
- Il fabbricato ove insistono i cespiti in Lavello censito al NCEU al foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub 1, **(lotto 5)** pervenivano per atto di compravendita del Notar DI LIZIA Antonio del 09/11/1990 trascritto il 01/12/1990 ai NN 14922/12928 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]).

**QUESITO n. 6:**

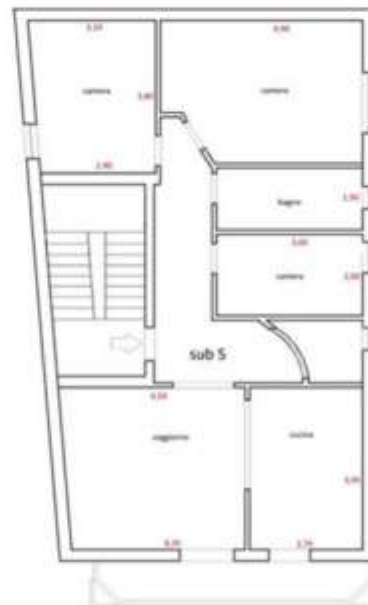
verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione ove insiste l'alloggio, il locale soffitta, la cantina e il posto auto (**1° LOTTO**) in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9** venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.11 del 04/028/1991. Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto 1° sono stimabili per un importo di € 1.000.



Planimetria titolo abilitativo

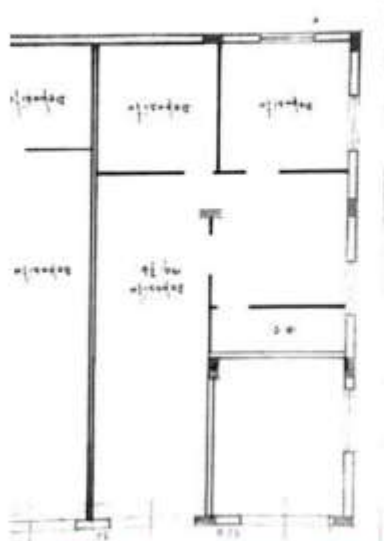


via Cadorna

planimetria stato di fatto

La costruzione ove insiste il locale (**2° LOTTO**) in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al **foglio 47 part 2133 sub 14** veniva edificato in virtù di concessione edilizia n.70 del 1993 e successiva variante del 1994 n.149. Successivamente veniva presentata DIA per diversa distribuzione degli spazi interni in data 22/09/1997 prot. 11971. Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto 2° sono stimabili per un importo di € 5.000.



Planimetria titolo abilitativo



n.52

planimetria stato di fatto

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

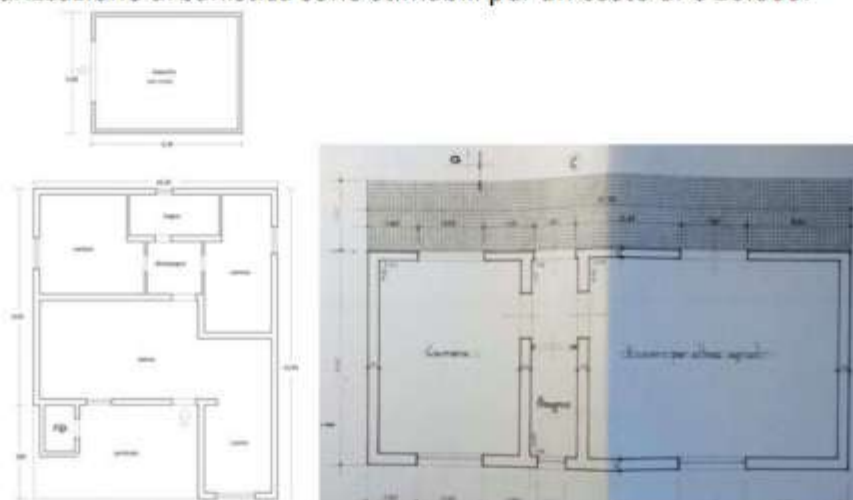
La costruzione ove insiste l'alloggio (**3° LOTTO**) in Lavello Via Adige n.24 censito al NCEU al **foglio 48 part 875 sub 4**, veniva edificata in virtù di concessione edilizia n.97 del 10/05/1992 di demolizione e ricostruzione di nuovo fabbricato.

Il titolo abilitativo della ricostruzione del predetto fabbricato con comunicazione del 08/05/2025 il responsabile dell'area del Comune di Lavello, arch. [REDACTED], rappresentava che "nonostante sono state intensificate le ricerche in archivio al fine di rintracciare i titoli abilitativi relativi al fabbricato attiguo a quello realizzato con Concessione Edilizia n. 106/1992, ad oggi non è emerso alcuna documentazione".

La costruzione ove insiste l'alloggio con porticato, con attiguo locale deposito con tettoia non censito catastalmente alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) in Lavello (PZ) (**4° LOTTO**) riportati al **NCEU foglio 55 part. 1022**, nonché il fondo circostante, nonché al NCT **foglio 55 part. part. 913**, e **part. 1021** venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.65 del 22/05/1985 con deposito al Genio Civile di Melfi in data 24/01/1985 n.24.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per una diversa disposizione e volumetria.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un costo di € 20.000.



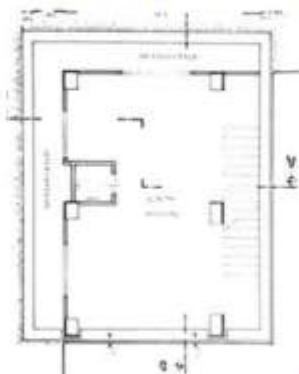
**Planimetria titolo abilitativo**

**(4° lotto)**

**planimetria stato di fatto**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistico (CDU) rilasciato dal competente ufficio Tecnico del Comune di Lavello in data 08/05/2025 Prot. Gen. n. 0009299, emerge che il fondo ricade in area con Tessuti di recente formazione - Tessuti di margine al momento non utilizzabili con Regime di intervento di Conservazione e Residenziale. Nello specifico l'Area è interessata da un insieme di costruzioni insistenti in prossimità di zone con criticità geologica diffusa o con problematiche idrogeologiche. Tali aree non sono utilizzabili allo stato attuale. Per gli edifici esistenti possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria limitatamente al solo consolidamento ed adeguamento strutturale alla normativa antisismica, senza alcun aumento di superficie o di volume, come previsto nel D.P.R. 380/01. Allo stato attuale, non possono essere realizzate nuove edificazioni o ampliamenti dei fabbricati esistenti così come riportato nella carta di sintesi della pericolosità e criticità geologica e morfologica. Nelle zone AP ed R4 si applicano le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.A.I. dell'A.d.B. della Puglia. In assenza di piano sui fabbricati esistenti autorizzati o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geologiche e geotecniche, in ottemperanza delle normative vigenti, e nel rispetto di quanto contenuto nelle cartografie tematiche.

La costruzione ove insiste l'alloggio e il terrazzo con piscina e relative pertinenze piano interrato e piano terra in **Lavello** Via Floriano Del Zio e Via Adige (**5° LOTTO**) censito al **foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub 1** venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.106 del 1992. Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto del piano interrato, terra e secondo, mentre il piano terzo è conforme. I costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto 5 sono stimabili per un importo di € 3.000.



**Planimetria titolo abilitativo**

**(5° lotto piano interrato)**

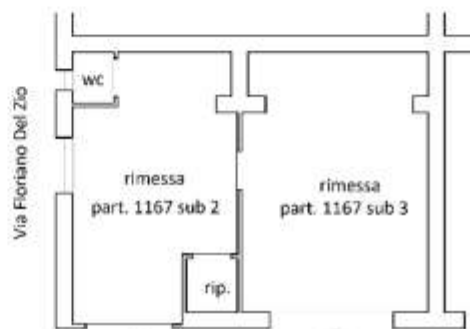


**planimetria stato di fatto**



**Planimetria titolo abilitativo**

**(5° lotto piano terra)**



**planimetria stato di fatto**

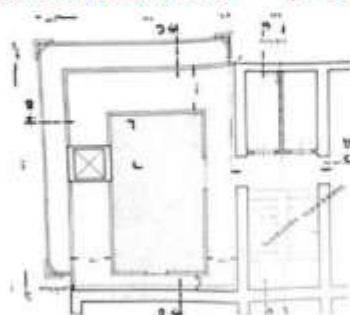


**Planimetria titolo abilitativo**

**(5° lotto piano secondo)**

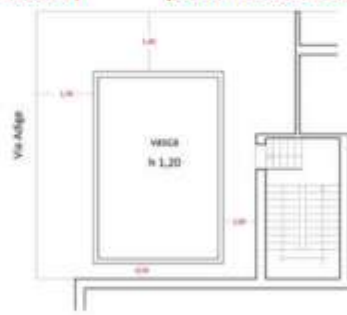


**planimetria stato di fatto**



**Planimetria titolo abilitativo**

**(5° lotto piano terzo)**



**planimetria stato di fatto**

**QUESITO N. 7:**

**indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che quanto segue:

- Piena Proprietà (quota 1/1) dell'alloggio, il locale soffitta, la cantina e il posto auto (**1° LOTTO**) in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9 attualmente sono occupati dalla famiglia [REDACTED]
- Piena Proprietà (quota 1/1) il locale (**2° LOTTO**) in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al **foglio 47 part 2133 sub 14** attualmente è libero.
- Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio (**3° LOTTO**) in Lavello Via Adige n.24 censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 attualmente è occupato dagli esecutari e dalla famiglia della figlia coniugata con figlio minore.
- Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio con porticato, con attiguo locale deposito con tettoia non censito catastalmente alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) in Lavello (PZ) (**4° LOTTO**) riportati al NCEU **foglio 55 part. 1022**, nonché il fondo circostante, nonché al NCT **foglio 55 part. part. 913, e part. 1021** attualmente sono occupati dalla [REDACTED]
- Piena Proprietà (quota 1/1) l'alloggio e il terrazzo con piscina e relative pertinenze piano interrato e piano terra (**5° LOTTO**) in **Lavello** Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al **foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub 1** attualmente sono occupati [REDACTED]

**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 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]:

- 1) Trascrizione di verbale pignoramento immobili del **01/02/2012** RG 2021 **RP 1837** nascente da atto giudiziario del Tribunale di Melfi (PZ) del 24/12/2011 a favore Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede a Siena C.F. 00884060526 contro [REDACTED] per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 47 part. part. 2145 sub 26, part. 2145 sub 7 e 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. **Non rinnovato.**
- 2) Iscrizione Ipoteca Legale di €68.298,10, capitale € 34.464,05 del 14/11/2007 ai nn. 25140/6589 a favore di EQUITALIA Potenza S.p.A. c.f. 0010590763 nascente da atto amministrativo EQUITALIA rep. 34518 del 05/11/2007 contro [REDACTED] ragione di 1/2 dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 48 part. 1166 sub 9 e part. 1167 sub 5 graffate, part. 1167 sub 1 e part. 1167 sub 3. **Non rinnovato.**
- 3) 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. 1166 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.**
- 4) Iscrizione Ipoteca Legale di €33.446,55, capitale € 16.723,28 del 09/02/2006 ai nn. 2628/469 a favore di SEM Potenza S.p.A. c.f. 0010590763 nascente da atto amministrativo SEM rep. 27079 del 18/09/2006 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.

875 sub 4, in ragione della quota di 1/2 della piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 48 part. 2145 sub 26. **Cancellazione totale il 13/01/2023.**

- 5) Iscrizione Ipoteca Giudiziale di €55.000,00, capitale € 27.551,75 del 30/09/2003 ai nn. 20274/5647 a favore di S.I.M.A. S.p.A. con sede a Pescara c.f. 00384960696 nascente da atto giudiziario del Tribunale di Melfi rep. 423 del 19/08/2003 contro [REDACTED] in ragione per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2133 sub 14, foglio 48 part. 875 sub 4; contro [REDACTED] per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 55 part. 913, part. 1021 e part. 1022. **Non rinnovato.**
- 6) 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.**
- 7) 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 [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.**
- 8) Iscrizione Ipoteca Volontaria di £60.000.000, capitale £ 28.000.000 del 16/03/1995 ai nn. 3713/210 a favore della società Ente per Concessioni ai Lavoratori Aziendali – E.C.L.A. S.p.A. con sede a Roma c.f. 06579160588 nascente da atto notarile di CARRETTA Francesco rep. 2989 del 15/03/1995 contro [REDACTED] in ragione per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 47 part. 2133 sub 14. **Non Rinnovato.**
- 9) TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE del 18/03/2024 ai nn. 4322/3709 del Tribunale di Potenza rep. 780/2024 del 08/03/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dei cespiti in Lavello (PZ) foglio 55 part. 913, part. 1021 e part. 1022.

**1) Difformità urbanistico-edilizie:**

La costruzione ove insiste l'alloggio, il locale soffitta, la cantina e il posto auto (**1° LOTTO**) in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9** venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.11 del 04/028/1991. Lo stato dei luoghi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto 1° sono stimabili per un importo di € 1.000.

La costruzione ove insiste il locale **(2° LOTTO)** in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al **foglio 47 part 2133 sub 14** veniva edificato in virtù di concessione edilizia n.70 del 1993 e successiva variante del 1994 n.149. Successivamente veniva presentata DIA per diversa distribuzione degli spazi interni in data 22/09/1997 prot. 11971. Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto al titolo abilitativo.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto 2° sono stimabili per un importo di € 5.000.

La costruzione ove insiste l'alloggio **(3° LOTTO)** in Lavello Via Adige n.24 censito al NCEU al **foglio 48 part 875 sub 4**, veniva edificati in virtù di concessione edilizia n.97 del 10/05/1992 di demolizione e ricostruzione di nuovo fabbricato.

Il titolo abilitativo della ricostruzione del predetto fabbricati con comunicazione del 08/05/2025 il responsabile dell'area del Comune di Lavello, arch. Daniela MIGLIORINI, rappresentava che" nonostante sono state intensificate le ricerche in archivio al fine di rintracciare i titoli abilitativi relativi al fabbricato attiguo a quello realizzato con Concessione Edilizia n. 106/1992, ad oggi non è emerso alcuna documentazione".

La costruzione ove insiste l'alloggio con porticato, con attiguo locale deposito con tettoia non censito catastalmente alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) in Lavello (PZ) **(4° LOTTO)** riportati al NCEU **foglio 55 part. 1022**, nonché il fondo circostante, nonché al NCT **foglio 55 part. part. 913**, e **part. 1021** venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.65 del 22/05/1985 con deposito al Genio Civile di Melfi in data 24/01/1985 n.24.

Lo stato dei luoghi è **difforme** rispetto al titolo abilitativo per una diversa disposizione e volumetria.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un costo di € 20.000.

La costruzione ove insiste l'alloggio e il terrazzo con piscina e relative pertinenze piano interrato e piano terra **(5° LOTTO)** in Lavello Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al **foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub 1** venivano edificati in virtù di concessione edilizia n.106 del 1992. Lo stato dei luoghi è **difforme** per una diversa disposizione degli spazi interni rispetto del piano interrato, terra e secondo, mentre il piano terzo è conforme. I costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto 5 sono stimabili per un importo di € 3.000

**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

- **(1° LOTTO)** in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9;**
- **(2° LOTTO)** in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al **foglio 47 part 2133 sub 14;**
- **(3° LOTTO)** in Lavello Via Adige n.24 censito al NCEU al **foglio 48 part 875 sub 4;**
- **(4° LOTTO)** riportati al **NCEU foglio 55 part. 1022**, nonché il fondo circostante, nonché al NCT **foglio 55 part. part. 913, e part. 1021;**
- **(5° LOTTO)** in **Lavello** Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al **foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub 1;**

sono da ritenersi tutti estranei al Demanio Civico Comunale.

(Vedasi allegato 9- Documentazione Usi Civici)

**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 PRIMO, LOTTO SECONDO, LOTTO TERZO, LOTTO QUARTO e LOTTO QUINTO 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 i cespiti pignorati non sussiste amministratore di condominio per i lotti 2°, 3°, 4° e 5°, mentre per l'alloggio, il locale soffitta, la cantina e il posto auto (1° LOTTO) in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al **foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9** vengono gestiti da amministratore di condominio nella persona di [REDACTED]

L'occupante dei cespiti lotto 1° ha dichiarato a verbale che la rata mensile è di circa €60, precisando che non ci sono rate scadute.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12:**  
**procedere alla valutazione dei beni**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 13:**  
**procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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, il locale soffitta, la cantina e il posto auto (**1° LOTTO**) in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al **foglio 47 particella 2097 sub 5 e particella 2097 sub 9**; hanno una superficie commerciale di **116 mq.**
- il locale (**2° LOTTO**) in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al **foglio 47 particella 2133 sub 14**; ha una superficie commerciale di **85 mq.**
- l'alloggio (**3° LOTTO**) in Lavello Via Adige n.24 censito al NCEU al **foglio 48 particella 875 sub 4**; ha una superficie commerciale di **115 mq.**
- l'alloggio con porticato, con attiguo locale deposito con tettoia non censito catastalmente alla Contrada Macchiarulo (ora Via Bari n.34) in Lavello (PZ) (**4° LOTTO**) riportati al NCEU **foglio 55 particella. 1022**, nonché il fondo circostante, nonché al NCT **foglio 55 particella. 913, e particella. 1021**; hanno una superficie commerciale di **139 mq.**
- l'alloggio e il terrazzo con piscina e relative pertinenze piano interrato e piano (**5° LOTTO**) in Lavello Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al **foglio 48 particella 1167 sub 5 e particella 1166 sub 9 graffate, particella 1167 sub 2, particella 1167 sub 3, particella.1167 sub 1**; hanno una superficie commerciale di **98 mq.**

Il tutto viene meglio individuata dalla seguente tabella di calcolo:

| Descrizione cespiti                                                                                                                                                                           |                              | Superficie<br>Lorda<br>mq | Coefficiente di<br>Ponderazione<br>%                               | Superficie<br>Commerciale<br>mq |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>1° LOTTO</b><br>Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU<br>al foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097<br>sub 9                                                                             | ALLOGGIO                     | 99                        | 100%                                                               | 99                              |
|                                                                                                                                                                                               | BALCONI                      | 7                         | 25%                                                                | 2                               |
|                                                                                                                                                                                               | CANTINA                      | 6                         | 35%                                                                | 2                               |
|                                                                                                                                                                                               | POSTO AUTO COPERTO           | 10                        | 35%                                                                | 4                               |
|                                                                                                                                                                                               | SOFFITTA                     | 25                        | 35%                                                                | 9                               |
|                                                                                                                                                                                               | <b>Totale lotto 1°</b>       |                           |                                                                    | <b>116</b>                      |
| <b>2° LOTTO</b><br>Lavello Via Sandro Botticelli censito al<br>NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14                                                                                             | LOCALE                       | 85                        | 100%                                                               | 85                              |
|                                                                                                                                                                                               | <b>Totale lotto 2°</b>       |                           |                                                                    | <b>85</b>                       |
| <b>3° LOTTO</b><br>Lavello Via Adige n.24 censito al NCEU al<br>foglio 48 part 875 sub 4                                                                                                      | ALLOGGIO                     | 112                       | 100%                                                               | 112                             |
|                                                                                                                                                                                               | BALCONI                      | 13                        | 25%                                                                | 3                               |
|                                                                                                                                                                                               | <b>Totale lotto 3°</b>       |                           |                                                                    | <b>115</b>                      |
| <b>4° LOTTO</b><br>Lavello C/da Macchiaroli (Via Bari)<br>riportati al NCEU foglio 55 part. 1022,<br>nonché il fondo circostante, nonché al<br>NCT foglio 55 part. part. 913, e part.<br>1021 | ALLOGGIO                     | 93                        | 100%                                                               | 93                              |
|                                                                                                                                                                                               | PORTICATO                    | 48                        | 35%<br>Applicabile fino a 25mq,<br>l'eccedenza va calcolata al 10% | 11                              |
|                                                                                                                                                                                               | LOCALE GARAGE CON<br>TETTOIA | 40                        | 20%                                                                | 8                               |
|                                                                                                                                                                                               | GIARDINO                     | 1272                      | 10%<br>Applicabile fino a 25mq,<br>l'eccedenza va calcolata al 2%  | 27                              |
|                                                                                                                                                                                               | <b>Totale lotto 4°</b>       |                           |                                                                    | <b>139</b>                      |
| <b>5° LOTTO</b><br>Lavello Via Floriano Del Zio e Via Adige<br>censito al foglio 48 part 1167 sub 5 graf.<br>part 1166 sub 9, part.1167 sub 2,<br>part.1167 sub 3, part.1167 sub              | ALLOGGIO                     | 51                        | 100%                                                               | 51                              |
|                                                                                                                                                                                               | BALCONI                      | 11                        | 25%                                                                | 3                               |
|                                                                                                                                                                                               | TERRAZZO CON PISCINA         | 63                        | 35%<br>Applicabile fino a 25mq,<br>l'eccedenza va calcolata al 10% | 13                              |
|                                                                                                                                                                                               | SCANTINATO                   | 51                        | 20%                                                                | 10                              |
|                                                                                                                                                                                               | LOCALE GARAGE                | 21                        | 50%                                                                | 11                              |
|                                                                                                                                                                                               | LOCALE GARAGE                | 22                        | 50%                                                                | 11                              |
|                                                                                                                                                                                               | <b>Totale lotto 5°</b>       |                           |                                                                    | <b>98</b>                       |

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 immobiliari 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 elementi di riscontro)

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 **€800 al mq**, mentre per i cespiti in Via Bari e Botticelli di **€ 600 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<br>mq | Valore<br>€/mq | Valore Commerciale<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>1° LOTTO</b><br>Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9                                                                       | 116                          | € 800          | € 92.653                |
| <b>2° LOTTO</b><br>Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14                                                                                    | 85                           | € 600          | € 51.000                |
| <b>3° LOTTO</b><br>Lavello Via Adige n.24censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4                                                                                              | 115                          | € 800          | € 91.880                |
| <b>4° LOTTO</b><br>Lavello C/da Macchiaroli (Via Bari) riportati al NCEU foglio 55 part. 1022, nonché il fondo circostante, nonché al NCT foglio 55 part. part. 913, e part. 1021 | 139                          | € 600          | € 83.532                |
| <b>5° LOTTO</b><br>Lavello Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub           | 98                           | € 800          | € 78.668                |
| <b>SOMMANO IN UNO:</b>                                                                                                                                                            |                              |                | <b>€ 397.733</b>        |

In conclusione, il Valore di Mercato dei cespiti in Lavello è di **€397.733** ottenuto dalla sommatoria del Valore dei lotti sopra identificati ovvero

Il Valore di Mercato della piena proprietà del cespite **lotto 1** in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9 è di **€ 92.653**.

della piena proprietà del cespite **lotto 2** in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 è di **€ 92.653**.

Il Valore di Mercato della piena proprietà del cespite **lotto 3** in Lavello (PZ) Via Adige n.24censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 è di **€ 92.653**.

Il Valore di Mercato della piena proprietà del cespite **lotto 4** in Lavello (PZ) C/da Macchiaroli (Via Bari) riportati al NCEU foglio 55 part. 1022, nonché il fondo circostante, nonché al NCT foglio 55 part. part. 913, e part. 1021 è di **€ 92.653**.

Il Valore di Mercato della piena proprietà del cespite **lotto 5** in Lavello (PZ) Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub è di **€ 92.653**.

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%, mentre per i cespiti in Via Bari e Via Botticelli del 15%, di 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<br>Commerciale<br>mq | Valore<br>€/mq | Valore<br>Commerciale<br>€ | Coefficiente<br>di riduzione<br>% | Valore<br>Base<br>d'Asta |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>1° LOTTO</b><br>Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al foglio 47<br>part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9                                                                          | 116                             | € 800          | € 92.653                   | 10%                               | € 83.388                 |
| <b>2° LOTTO</b><br>Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al foglio<br>47 part 2133 sub 14                                                                                       | 85                              | € 600          | € 51.000                   | 15%                               | € 43.350                 |
| <b>3° LOTTO</b><br>Lavello Via Adige n.24censito al NCEU al foglio 48<br>part 875 sub 4                                                                                                 | 115                             | € 800          | € 91.880                   | 10%                               | € 82.692                 |
| <b>4° LOTTO</b><br>Lavello C/da Macchiaroli (Via Bari) riportati al NCEU<br>foglio 55 part. 1022, nonché il fondo circostante,<br>nonché al NCT foglio 55 part. part. 913, e part. 1021 | 139                             | € 600          | € 83.532                   | 15%                               | € 71.002                 |
| <b>5° LOTTO</b><br>Lavello Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al<br>foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9,<br>part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub           | 98                              | € 800          | € 78.668                   | 10%                               | € 70.801                 |
| <b>SOMMANO IN UNO:</b>                                                                                                                                                                  |                                 |                | <b>€ 397.733</b>           |                                   | <b>€ 351.233</b>         |

In conclusione, il Valore Base d'Asta dei cespiti in Lavello è di **€351.233** ottenuto dalla sommatoria del Valore dei lotti sopra identificati ovvero

Il Valore Base d'Asta della piena proprietà del cespite **lotto 1** in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9 è di **€ 83.388**.

della piena proprietà del cespite **lotto 2** in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 è di **€ 43.350**.

Il Valore Base d'Asta della piena proprietà del cespite **lotto 3** in Lavello (PZ) Via Adige n.24censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 è di **€ 82.692**.

Il Valore Base d'Asta della piena proprietà del cespite **lotto 4** in Lavello (PZ) C/da Macchiaroli (Via Bari) riportati al NCEU foglio 55 part. 1022, nonché il fondo circostante, nonché al NCT foglio 55 part. part. 913, e part. 1021 è di **€ 71.002**.

Il Valore Base d'Asta della piena proprietà del cespite **lotto 5** in Lavello (PZ) Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub è di **€ 70.801**.

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<br>Commerciale<br>€ | Canone<br>mensile<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>1° LOTTO</b><br>Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9                                                                       | € 92.653                   | € 296                  |
| <b>2° LOTTO</b><br>Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14                                                                                    | € 51.000                   | € 163                  |
| <b>3° LOTTO</b><br>Lavello Via Adige n.24 censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4                                                                                             | € 91.880                   | € 294                  |
| <b>4° LOTTO</b><br>Lavello C/da Macchiaroli (Via Bari) riportati al NCEU foglio 55 part. 1022, nonché il fondo circostante, nonché al NCT foglio 55 part. part. 913, e part. 1021 | € 83.532                   | € 267                  |
| <b>5° LOTTO</b><br>Lavello Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub           | € 78.668                   | € 252                  |
| <b>SOMMANO IN UNO:</b>                                                                                                                                                            | <b>€ 397.733</b>           | <b>€ 1.273</b>         |

In conclusione, l'Indennità di Occupazione dei cespiti in Lavello è di **€1.273 medio mese** ottenuto dalla sommatoria del Valore dei lotti sopra identificati ovvero

L'Indennità di Occupazione della piena proprietà del cespite **lotto 1** in Lavello (PZ) Via Cadorna censito al NCEU al foglio 47 part. 2097 sub 5, part. 2097 sub 9 è di **€ 296 medio mese**.

della piena proprietà del cespite **lotto 2** in Lavello Via Sandro Botticelli censito al NCEU al foglio 47 part 2133 sub 14 è di **€ 163 medio mese**.

L'Indennità di Occupazione della piena proprietà del cespite **lotto 3** in Lavello (PZ) Via Adige n.24 censito al NCEU al foglio 48 part 875 sub 4 è di **€ 294 medio mese**.

L'Indennità di Occupazione della piena proprietà del cespite **lotto 4** in Lavello (PZ) C/da Macchiaroli (Via Bari) riportati al NCEU foglio 55 part. 1022, nonché il fondo circostante, nonché al NCT foglio 55 part. part. 913, e part. 1021 è di **€ 267 medio mese**.

L'Indennità di Occupazione della piena proprietà del cespite **lotto 5** in Lavello (PZ) Via Floriano Del Zio e Via Adige censito al foglio 48 part 1167 sub 5 graf. part 1166 sub 9, part.1167 sub 2, part.1167 sub 3, part.1167 sub è di **€ 262 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 **RINELLI Mauro** nato a Lavello (PZ) il 29/01/1964 R.N. MRAGAA29E493M e **AVALLO Maria Elena** nata a Vercelli (PZ) il 01/08/1965 R.N. MNGSMA411738V hanno contratto matrimonio il 16/12/1988 a Venezia.

A margine del certificato rilasciato in data 14/03/2025 viene riportato che con atto del Notaio Giuliani Pierluigi del 09/01/1994 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), 13/08/2025

Il Perito Estimatore  
– Geom. Liliana Muro –