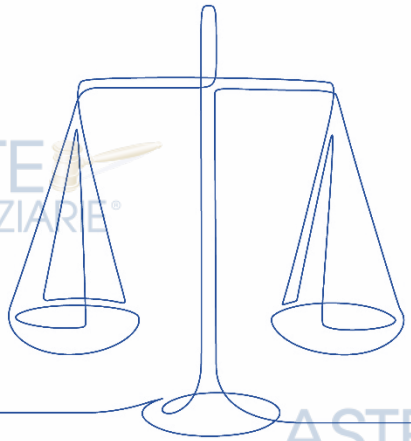
Ist. n. 3 dep. 22/06/2025



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Civile

Contenzioso Civile n. 3870 / 2023 R.G.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

[redacted]

contro:

FALLIMENTO [redacted]

[redacted]

[redacted]

Il C.T.U.
Ing. Dario Michele Pontolillo

Relazione definitiva del 22.06.2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Indice

Premessa 3

Attività tecniche espletate 4

Quadro sinottico delle Procedure Immobiliari riunite R.G.E. n. 101/2001 + 137/2006 5

Quesiti 6

QUESITO N. 1: *Descriva dettagliatamente i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica* 6

Accertamento della regolarità catastale dei beni oggetto di causa e quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale 40

Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria; 48

QUESITO N. 2 : *Predisponga con riguardo all'attuale valore di mercato un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro* 66

2.1 - Stima dei beni 66

2.2 – Progetto di divisione 80

Quesito N. 3: *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata* 84

Osservazioni delle parti 85

Valutazione sulle osservazioni 88

Conclusioni 91

ALLEGATI 92

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Premessa

All'Udienza del 11.4.2024 il Giudice Istruttore, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha nominato lo scrivente Ing. Dario Michele Pontolillo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione n. 3870/2023 R.G. promosso da [redacted] rappresentata da [redacted]

In data 22.5.2024 il sottoscritto depositava ritualmente il giuramento e all'udienza del 23.5.2025 il G.I. gli conferiva l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio.

Oggetto del giudizio di divisione R.G. n. 3870/2023 sono i seguenti immobili pignorati nell'ambito delle Procedure Immobiliari riunite R.G.E. n. 101/2001 (promossa originariamente da [redacted] cui è subentrato il [redacted]) e R.G.E. n. 137/2006 (promossa da [redacted] a cui è subentrata poi [redacted]) in danno di [redacted], e precisamente:

A) nella procedura immobiliare RGE 101/2001 è stato pignorato il seguente bene:

Abitazione civile sita in Sant'Angelo Le Fratte (PZ) nel NCEU al **Foglio 9 p.lla 1029, sub. 7 (già fg, 9 p.lla 411 sub. 5)**, cat. A/2 (pignorata per la quota di 4/6 in capo a [redacted] mentre i restanti 2/6 sono di proprietà di [redacted] terzi non pignorati, per la quota di 1/6 ciascuno);

B) nella procedura immobiliare RGE 137/2006 sono stati pignorati i seguenti beni:

B.1) Locale Deposito sito in Sant'Angelo Le Fratte (PZ) nel NCEU al **Foglio 16 p.lla 350, sub. 2**, cat. A/2 (pignorato per la quota di 1/6 in capo a [redacted] 1/6 in capo [redacted], mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted], terza non pignorata);

B.2) Abitazione civile sita in Sant'Angelo Le Fratte (PZ) nel NCEU al **Foglio 16 p.lla 350, sub. 3**, cat. A/2 (pignorata per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo a [redacted], mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted] terza non pignorata);

B.3) Abitazione civile sita in Sant'Angelo Le Fratte (PZ) nel NCEU al **Foglio 16 p.lla 350, sub. 4**, cat. A/2 (pignorata per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo a [redacted] mentre i restanti 4/6 sono di proprietà d[redacted], terza non pignorata).

Poiché i beni sono in comproprietà, il G.E. con ordinanza del 15.6.2023 ha disposto procedersi con il giudizio di divisione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure – planimetrie – mappe – e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali; procedeva altresì alla consultazione degli atti dei fascicoli della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 101/2001 e della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 137/2006, cui è stato autorizzato in sede di conferimento dell'incarico dal G.I..

Inoltre, prendeva visione della CTU depositata il 18.3.2005 per la procedura R.G.E. n. 101/2001, di quella depositata il 16.3.2010 per la procedura R.G.E. n. 137/2010, nonché della perizia integrativa depositata il 6.7.2016 per le procedure riunite R.G.E. n. 101/2001 + 137/2006.

Il sottoscritto, a mezzo PEC e raccomandata A/R in data 23.07.2024 inviate alle parti, fissava la data del sopralluogo e inizio delle operazioni peritali per il giorno 31.7.2024; tuttavia, a seguito delle richieste a mezzo PEC del 26.07.2024 e 27.07.2024 pervenute da parte degli esecutati l'inizio delle operazioni peritali veniva differito al 22.08.2024, previa definitiva comunicazione del sottoscritto notificata alle parti a mezzo PEC e raccomandata A/R in data 29.07.2024 (*Allegato n.2*).

Quindi in data 22 agosto 2024 veniva effettuato l'accesso ai luoghi in presenza di solo due dei comproprietari esecutat[redacted] contestualmente, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali/sopralluogo mediante l'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni oggetto del presente giudizio civile (rif. Verbale *Allegato n.2*).

In sede di sopralluogo ad inizio delle operazioni peritali, nessuna delle parti in causa nominava un proprio CTP.

Nel corso del sopralluogo del 22.8.2024 il sottoscritto CTU ha tuttavia rilevato alcune difformità di carattere catastale ed urbanistico-edilizio dello stato di fatto degli immobili rispetto a quanto evincibile dagli atti telematici e dalle produzioni cartacee consultate (fascicoli riuniti n. 101/2001 e 137/2006 R.G.E.) e, pertanto, ai fini della completezza e oggettività della relazione peritale, si è ritenuto necessario depositare in data 27.10.2024 una "*Relazione sulle attività svolte e sullo stato di fatto degli immobili*" ed in data 20.11.2024 un' "*Istanza di autorizzazione e proroga*" al G.I. per procedere alle attività tecniche necessarie all'accertamento della regolarità catastale ed urbanistico-edilizia dei beni ed alla quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione/sanatoria.

Con provvedimento del 20.11.2024 il G.I. ha quindi autorizzato quanto sopra e, pertanto, oltre alle risposte ai Quesiti di cui al paragrafo che segue, la presente relazione comprende anche:

- **l'accertamento della regolarità catastale** dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale (detratti dal relativo valore di stima di cui al successivo Quesito n. 2);
- **l'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia** dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria/messa in pristino (detratti dal relativo valore di stima di cui al successivo Quesito n. 2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

In virtù del richiamato provvedimento del 20.11.2024 del G.I., ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia veniva quindi effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) per l'acquisizione dei titoli autorizzativi dei beni, cui hanno fatto seguito ulteriori operazioni di accesso presso gli Uffici Comunali, in particolare per la verifica di sanabilità delle difformità rilevate.

Con provvedimento del 20.02.2025 il G.I. concedeva la proroga richiesta al sottoscritto e disponeva inoltre i seguenti termini:

- per il C.T.U., trasmissione della relazione alle parti costituite entro il 20.5.2025;

- per le parti, trasmissione delle osservazioni sulla relazione al C.T.U. entro il 03.06.2025;

- per il C.T.U., deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione sulle stesse entro il 24.06.2025.

In data **19.05.2025** il sottoscritto trasmetteva la bozza di relazione ed i relativi allegati alle parti a mezzo PEC (*All.10*). In data **03.06.2025** l'Avv. [redacted], trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni a mezzo PEC (*All.11*).

Quadro sinottico delle Procedure Immobiliari riunite R.G.E. n. 101/2001 + 137/2006

A maggior chiarimento di quanto seguirà in prosieguo per la formazione dei Lotti del Progetto di Divisione di cui al successivo QUESITO N. 2, si riporta di seguito il quadro sinottico delle 2 Procedure Immobiliari riunite R.G.E. n. 101/2001 + 137/2006:

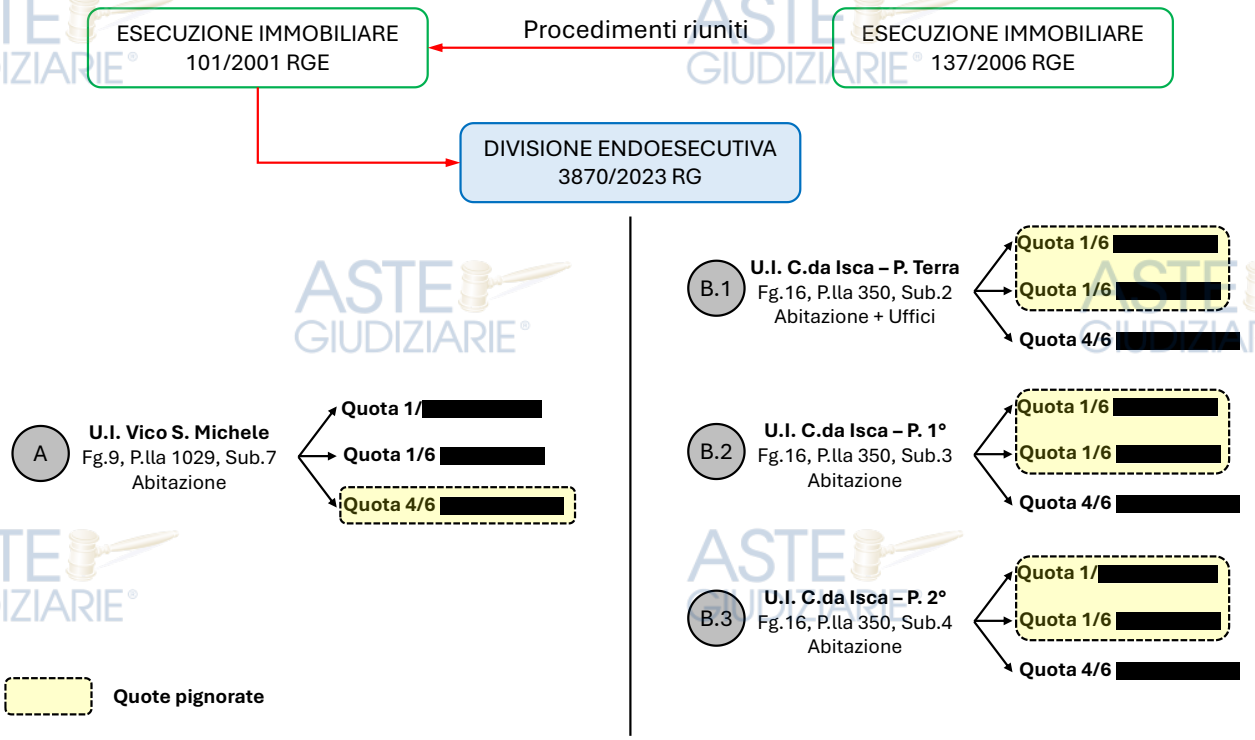


Figura 1 - Quadro sinottico delle Procedure Immobiliari riunite R.G.E. n. 101/2001 + 137/2006 (con l'indicazione dei beni pignorati, delle quote pignorate, degli esecutati e dei terzi comproprietari non esecutati)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Quesiti

I quesiti posti dal G.I., di cui al provvedimento del 11.4.2024 sono i seguenti:

1. Descriva dettagliatamente i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

2. Predisponga con riguardo all'attuale valore di mercato un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

3. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

integrati con successiva autorizzazione del 20.11.2024 con:

- l'accertamento della regolarità catastale dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale;

- l'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria.

QUESITO N. 1: *Descriva dettagliatamente i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica*

A) BENE PIGNORATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 101/2001

(pignorato per la quota di 4/6 in capo a [redacted], mentre i restanti 2/6 sono di proprietà di [redacted] terzi non pignorati);

Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in Vico San Michele n. 11 (*al NCEU: Via San Michele snc*) allibrata al NCEU al **Foglio 9 p.lla 1029, sub. 7 (già fg, 9 p.lla 411 sub. 5)**, **Piani S1°-Terra-1°**, cat. A/2, di consistenza vani 5;

L'immobile è ubicato in **zona centrale** dell'abitato di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) e presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicato in un fabbricato che si sviluppa su diversi livelli (piano S1, piano terra, primo, secondo e piano sottotetto);
- l'**accesso** avviene in modo diretto dalla strada pubblica (Vico san Michele), mediante una scaletta esterna in comune con le altre U.I.;
- **Altezza utile:** al piano S1 (cantina) m 2,70, al piano terra m 2,70 ed al piano primo (mansarda) variabile da m 1,00 a m 2,65;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- **Composizione interna:** l'appartamento è composto al piano terra da n. 1 ampio salone, da n. 1 piccolo disimpegno da cui si accede a n. 1 cucina e a n. 1 camera da letto e da n. 1 balcone; mediante una scala a chiocciola si accede al sottotetto al piano 1° costituito solo da un disimpegno con altezze limitate e da un ampio bagno, con entrambi i locali provvisti di abbaini nella copertura; al piano S1 si accede dall'esterno ad un piccolo locale cantina a forma irregolare;
- **Superficie netta utile interna piano S1:** calpestabili **mq 10,47**
- **Superficie netta utile interna piano terra:** calpestabili **mq 64,05**
- **Superficie netta utile esterna (balcone piano terra):** calpestabili **mq 2,92**
- **Superficie netta utile interna piano sottotetto (H>1,50 m):** calpestabili **mq 20,69**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 91**;
- **Esposizione:** l'appartamento ha gli ambienti principali a piano terra esposti a Nord e ad Est, mentre le pareti a Sud sono in aderenza e confinanti con altra U.I. di proprietà di terzi non pignorata;
- **Stato di manutenzione:** l'immobile risulta in buono stato di manutenzione, salvo alcuni affioramenti di umidità nell'intradosso dei solai.
- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati; la copertura è a doppia falda inclinata.
- **Caratteristiche interne:**
  - tramezzature interne in laterizio intonacato;
  - pareti tinteggiate con idropittura;
  - pavimenti in mattonelle di ceramica;
  - pareti della cucina rivestite con piastrelle in ceramica;
  - infissi esterni: in legno e vetro normale, tutti dotati di avvolgibili in plastica;
  - porte interne: in legno tamburato;
  - porta d'ingresso: in legno, blindata;
  - pareti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica;
  - dotazioni bagno: W.C., bidet, lavandino, vasca.
- **Caratteristiche impianti:**
  - Impianto idrico-sanitario;
  - Impianto di riscaldamento autonomo alimentato da camino a legna; radiatori in alluminio;
  - Impianto elettrico a norma, dotato di interruttore magnetotermico;
  - Citofono;
  - Campanello d'ingresso;
  - Impianto telefonico: solo predisposizione (n. 1 presa);
  - Impianto TV terrestre (n. 2 prese);
  - nella cantina al piano S1 è ubicato il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.
- **Utenze attive:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

- energia elettrica ed acqua.

L' U.I. oggetto del presente giudizio di divisione pignorata nell'ambito della Procedura Immobiliare R.G.E. 101/2001 NON è interclusa alla pubblica via.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata, la planimetria catastale e le planimetrie dello stato reale dell'U.I.:

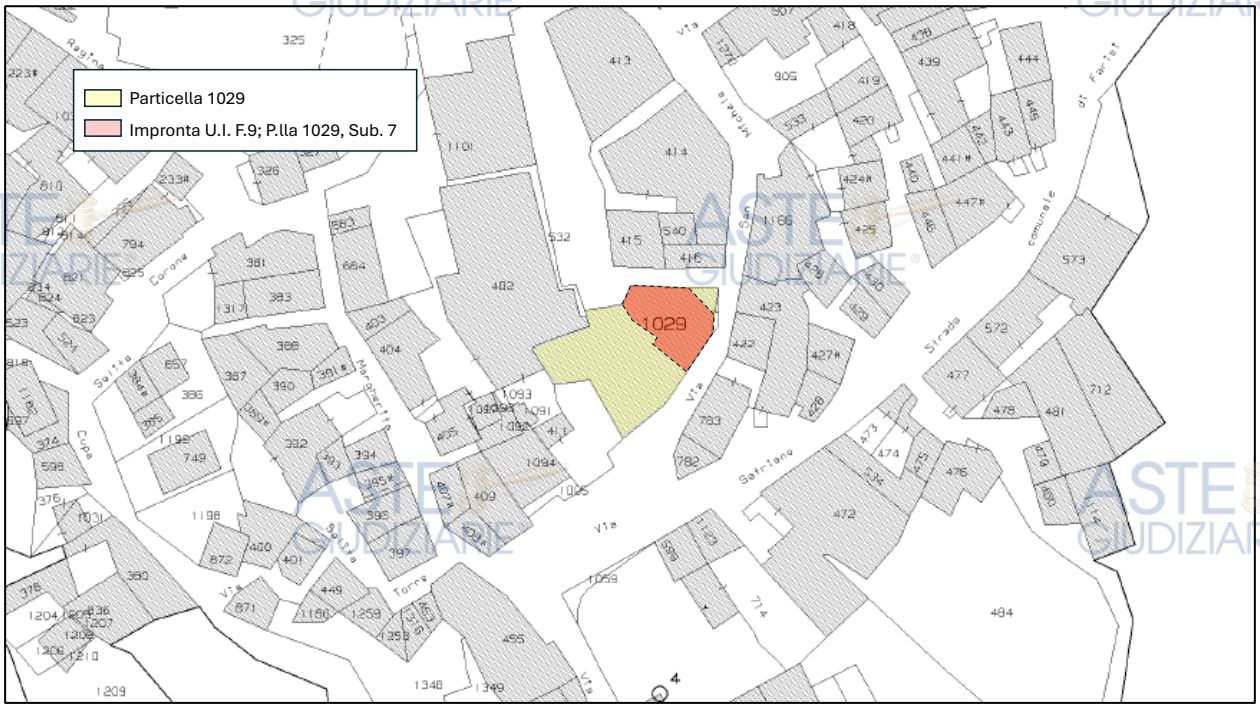


Figura 2 - Estratto di mappa catastale Foglio 9 con indicazione della P.lla 1029



Figura 3 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale – Indicazione del compendio (NCEU foglio 9 p.lla 1029) – Fonte: Portale RSDI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

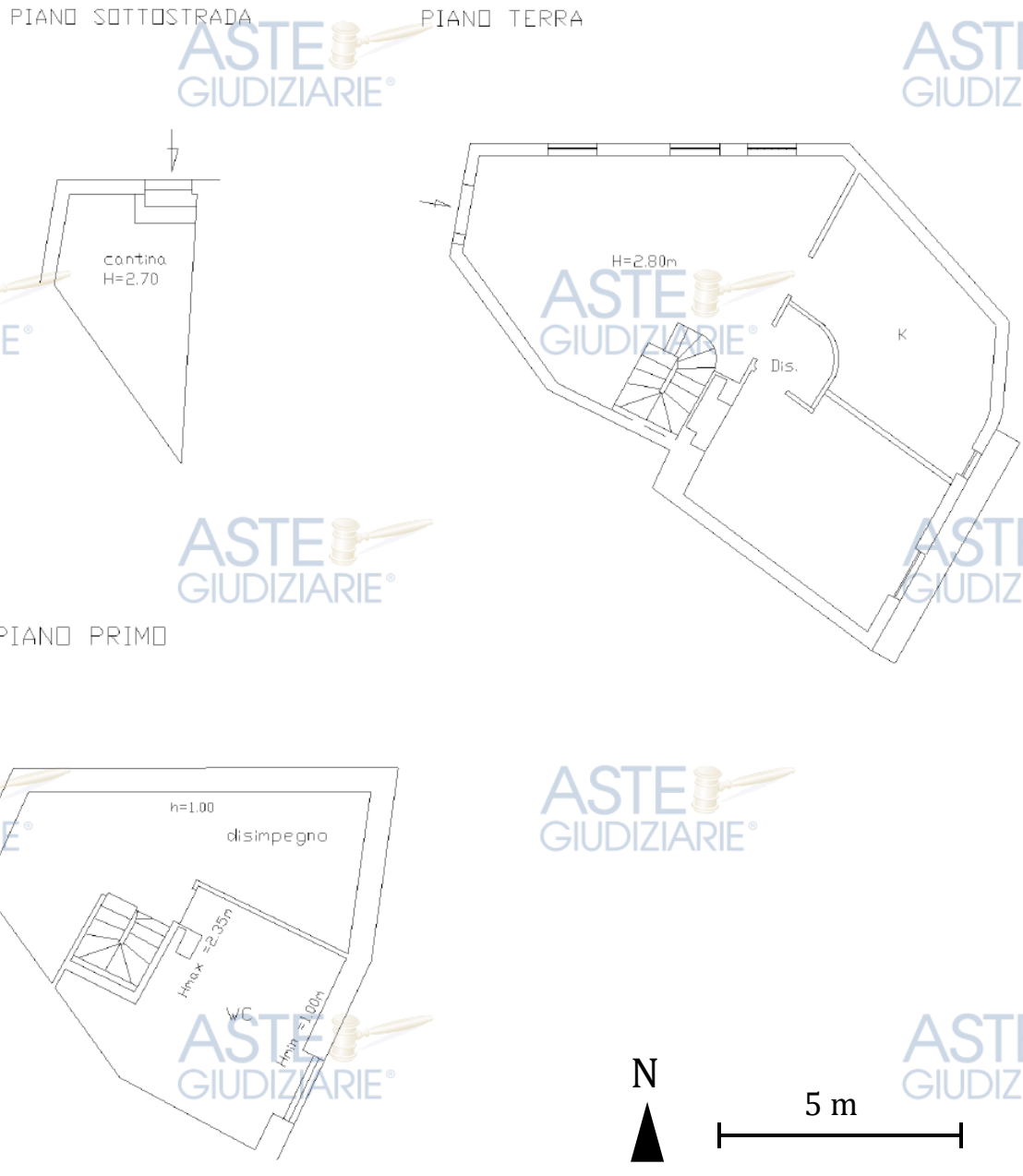


Figura 4 - Planimetria catastale agli atti del NCEU – Appartamento Piano S1° - Terra – 1°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

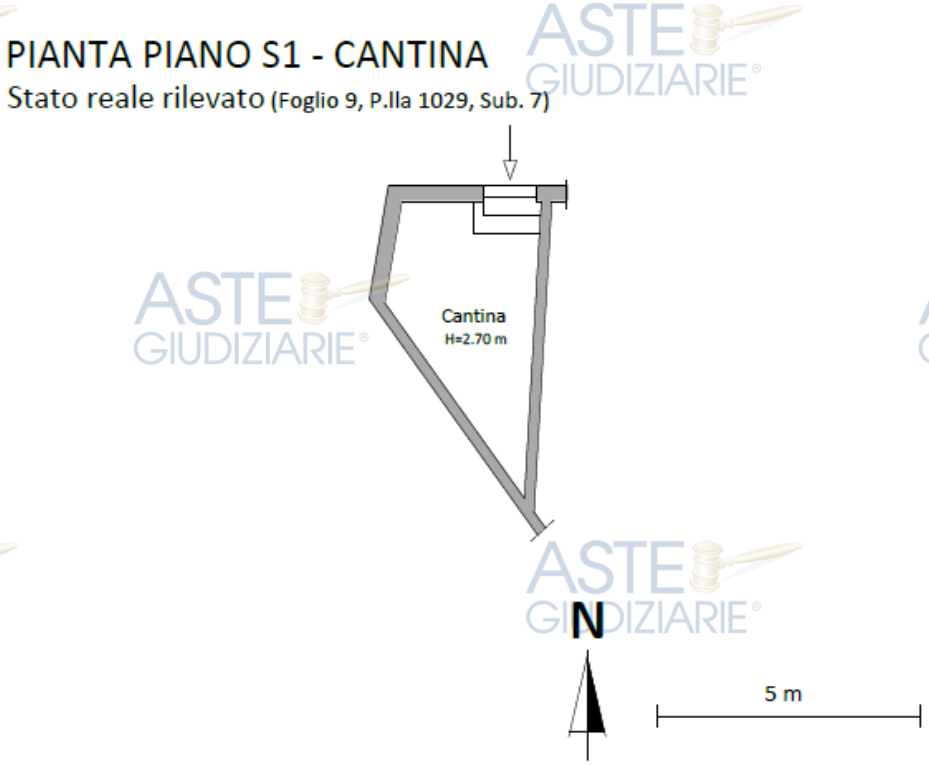


Figura 5 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Cantina Piano S1°



Figura 6 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Appartamento Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



Figura 7 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Piano sottotetto

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali effettuato in data 22.8.2024.

Viste esterno





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050











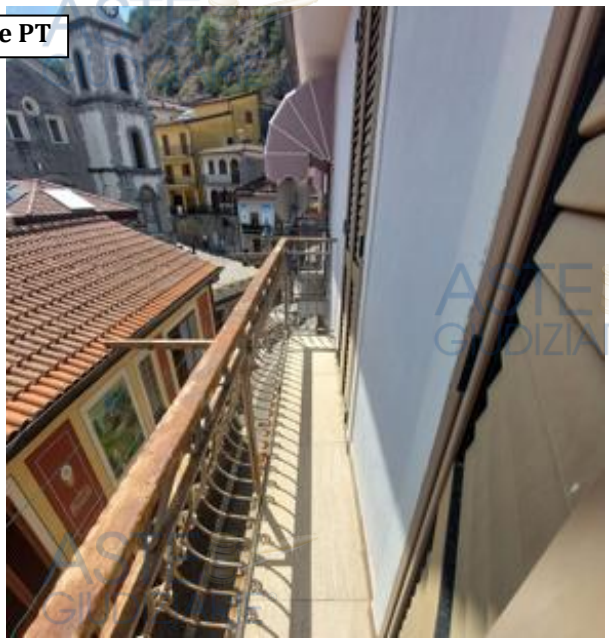


Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Balcone PT





Disimpegno Piano sottotetto





Bagno Piano sottotetto



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





B) BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 137/2006

(pignorati per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo a [redacted], mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted], terza non pignorata)

Il compendio, ubicato lungo la S.C. "Macchitelle" all'incrocio con la S.P. n. 12 in zona periferica a Sud-Est dell'abitato di Sant'Angelo le Fratte (PZ), da cui dista circa 1,7 km, è costituito da un unico fabbricato di n. 3 piani fuori terra (Piano Terra, Piano 1° e Piano 2° (mansarda), su ciascuno dei quali si sviluppano le n. 3 U.I. sotto specificate.

Al NCEU le U.I. sono identificate al **Foglio n. 16 p.lla 350 con i sub. 2, sub. 3 e sub. 4**

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

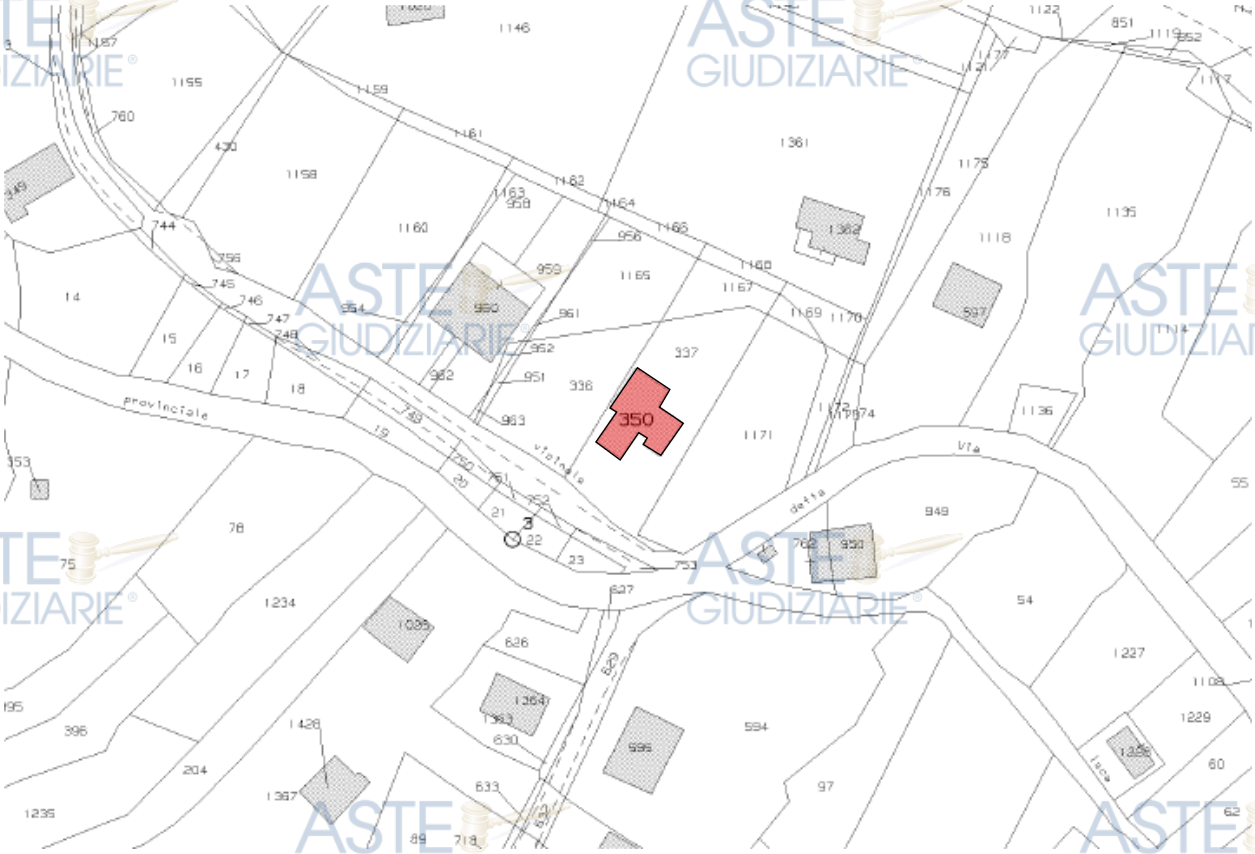


Figura 8 - Estratto di mappa catastale Foglio 16 con indicazione della P.lla 350



Figura 9 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale – Indicazione del compendio (NCEU foglio 16 p.lla 350) – Fonte: Portale RSDI

Si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dell'esterno del fabbricato realizzate dallo scrivente in occasione del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali effettuato in data 22.8.2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050


Vista ovest


Vista sud


Vista nord


Portico

Vista est

Le U.I. che costituiscono il fabbricato sono le seguenti:

B.1) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **locale deposito**, in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 2, Piano Terra,** cat. C/2, di consistenza mq 275;

Dallo stato di fatto, tuttavia, risulta che l'U.I. è costituita da n. 2 ben distinte porzioni aventi destinazioni d'uso diverse:

- la prima, adibita ad **Ufficio**, conforme ai titoli edilizi autorizzativi (di cui si dirà al successivo QUESITO N. 5), identificata di seguito con la lettera **B.1.a**;
- la seconda, adibita ad **Abitazione civile**, risultata non conforme ai titoli edilizi autorizzativi, **NON sanabile** (di cui si dirà al successivo QUESITO N: 5) identificata di seguito con la lettera **B.1.b**;

NOTA: Per quanto sopra, **al fine di adempiere puntualmente ai quesiti peritali,** si procede alla descrizione dei beni **secondo lo stato di fatto in cui essi si trovano.** Per la stima, si rimanda alle considerazioni di cui al successivo QUESITO N.3 – par. 2.1

E pertanto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

B.1.a) Ufficio

La porzione dell'U.I. avente destinazione di "**Ufficio"** presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicato in un fabbricato che si sviluppa su 3 diversi livelli (piano terra, primo e secondo/mansarda);
- l'**accesso** avviene in modo indiretto dalla strada pubblica mediante il passaggio sulla corte NON PIGNORATA costituita dai terreni identificati in Catasto Terreni al Foglio n.16 p.lla 336 (in cui è ubicato l'unico cancello carraio scorrevole di accesso) e p,lla 337 (che interclude il fabbricato); all'interno del fabbricato, invece, l'accesso avviene dall'androne comune (identificato al NCEU col sub. 1 – bene comune non censibile alle 3 U.I. presenti nel fabbricato);
- **Altezza utile:** m 3,03;
- **Composizione interna:** l'ufficio è costituito complessivamente da n. 3 locali: i primi 2, con accesso dall'androne comune, posti sul lato sud del fabbricato (rif. "Zona A" del *Permesso di Costruire prot. n.668 del 16.2.2006 – pratica n. 04*, rilasciato dal Comune di Sant'Angelo le Fratte per cambio di destinazione d'uso) ed il terzo, a cui si accede da un piccolo disimpegno, posto sul lato ovest (rif. "Zona B" del *Permesso di Costruire prot. n.668 del 16.2.2006 – pratica n. 04*, rilasciato dal Comune di Sant'Angelo le Fratte per cambio di destinazione d'uso);
- **Superficie netta utile complessiva:** calpestabili **mq 82,81**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 96**;
- **Esposizione:** i locali di cui è composto l'ufficio hanno una buona esposizione verso sud ed est;
- **Stato di manutenzione:** l'immobile risulta in buono stato di manutenzione;
- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati; la copertura è di tipo misto, a falde inclinate ed a terrazzo piano;
- **Caratteristiche interne:**
  - tramezzature interne in laterizio intonacato;
  - pareti tinteggiate con idropittura;
  - pavimenti: in parte in piastrelle di gres porcellanato ed in parte in ceramica; il disimpegno presenta invece il pavimento in marmo;
  - infissi esterni: in legno e vetro-camera normale, tutti dotati di scuretti ad ante in legno;
  - porte interne: in legno massello;
  - porta d'ingresso dell'androne comune: in legno, blindata;
- **Caratteristiche impianti:**
  - Impianto idrico-sanitario;
  - Impianto di riscaldamento alimentato da camino a legna, in comune con l'U.I. del piano secondo/mansarda sub. 4; radiatori in alluminio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

- Impianto elettrico a norma, (in comune con la parte destinata ad abitazione di cui al successivo punto B.1.b);
- Video-citofono (in comune con la parte destinata ad abitazione di cui al successivo punto B.1.b);
- Campanello d'ingresso (in comune con la parte destinata ad abitazione di cui al successivo punto B.1.b);
- Impianto telefonico: solo predisposizione;
- Impianto TV terrestre;

➢ **Utenze attive:**

- energia elettrica ed acqua (in comune con la parte destinata ad abitazione di cui al successivo punto B.1.b).

B.1.b) Abitazione civile

La porzione dell'U.I. avente destinazione di **"Abitazione civile"** presenta le seguenti caratteristiche:

➢ è ubicato in un fabbricato che si sviluppa su 3 diversi livelli (piano terra, primo e secondo/mansarda);

➢ l'**accesso** avviene in modo indiretto dalla strada pubblica mediante il passaggio sulla corte NON PIGNORATA costituita dai terreni identificati in Catasto Terreni al Foglio n.16 p.lla 336 (in cui è ubicato l'unico cancello carraio scorrevole di accesso) e p,lla 337 (che interclude il fabbricato); all'interno, invece, l'accesso avviene sia dall'androne comune (identificato al NCEU col sub. 1 – bene comune non censibile alle 3 U.I. presenti nel fabbricato) che dall'esterno mediante n. 3 porte e, quindi, l'abitazione è dotata n. 4 ingressi;

➢ **Altezza utile:** m 3,03;

➢ **Composizione:** l'appartamento è composto da n. 1 salone con camino in legno, da n. 2 piccoli disimpegni, n. 2 piccoli bagni, n. 1 camera da letto, n. 1 cucina; esternamente sono presenti n.2 portici, uno dei quali in parte verandato e adibito a tavernetta;

➢ **Superficie netta utile complessiva interno:** calpestabili **mq 94,47**

➢ **Superficie netta utile complessiva esterna (n.2 portici):** calpestabili **mq 90,87**

➢ **Superficie netta utile complessiva tavernetta verandata:** calpestabili **mq 18,60**

➢ **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 140**;

➢ **Esposizione:** l'appartamento ha gli ambienti esposti a Ovest, Nord ed Est;

➢ **Stato di manutenzione:** l'immobile risulta in buono stato di manutenzione;

➢ **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati; la copertura è di tipo misto, a falde inclinate ed a terrazzo piano;

➢ **Caratteristiche interne:**

- tramezzature interne in laterizio intonacato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- pareti tinteggiate con idropittura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica; il disimpegno comunicante con l'androne d'ingresso in comune presenta invece il pavimento in marmo;
- infissi esterni: in legno e vetro-camera normale, tutti dotati di scuretti ad ante in legno;
- porte interne: in legno massello;
- porta d'ingresso dell'androne comune: in legno, blindata;
- pareti della cucina rivestite con piastrelle in ceramica;
- pareti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica;
- dotazioni dei 2 bagni: W.C., bidet, lavandino, doccia.

➢ **Caratteristiche impianti:**

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di riscaldamento alimentato da camino a legna; radiatori in alluminio;
- Impianto elettrico a norma, (in comune con la parte destinata ad ufficio di cui al precedente punto B.1.a);
- Video-citofono (in comune con la parte destinata ad ufficio di cui al precedente punto B.1.a);
- Campanello d'ingresso (in comune con la parte destinata ad ufficio di cui al precedente punto B.1.a);
- Impianto telefonico: solo predisposizione;
- Impianto TV terrestre;

➢ **Utenze attive:**

- energia elettrica ed acqua (in comune con la parte destinata ad ufficio di cui al precedente punto B.1.a).

Nel seguito si riportano la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dell'U.I.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

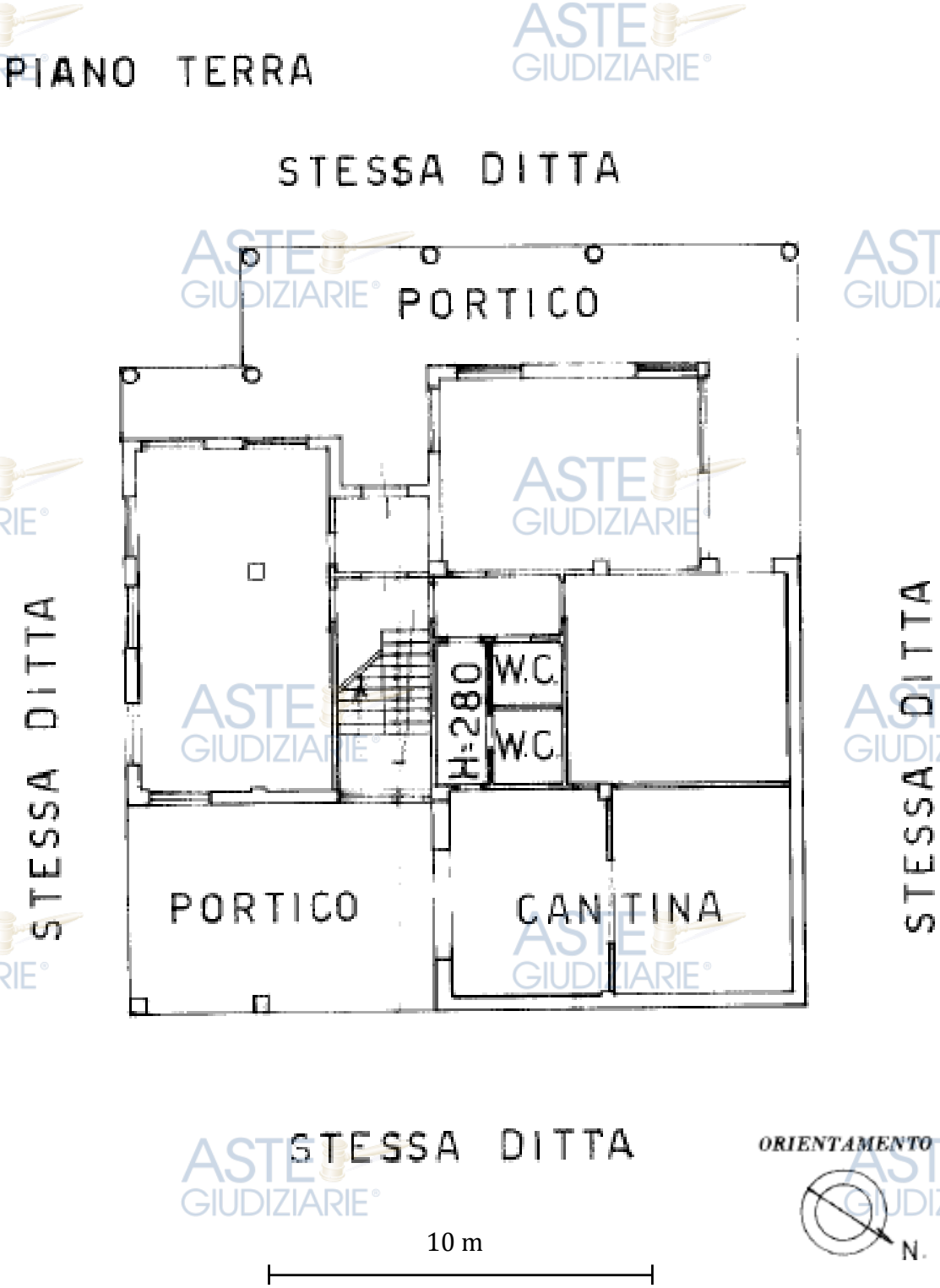


Figura 10 - Planimetria catastale agli atti del NCEU – Locale deposito (Ufficio + Abitazione civile) Piano Terra – Foglio 16 p.lla 350 sub.2

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

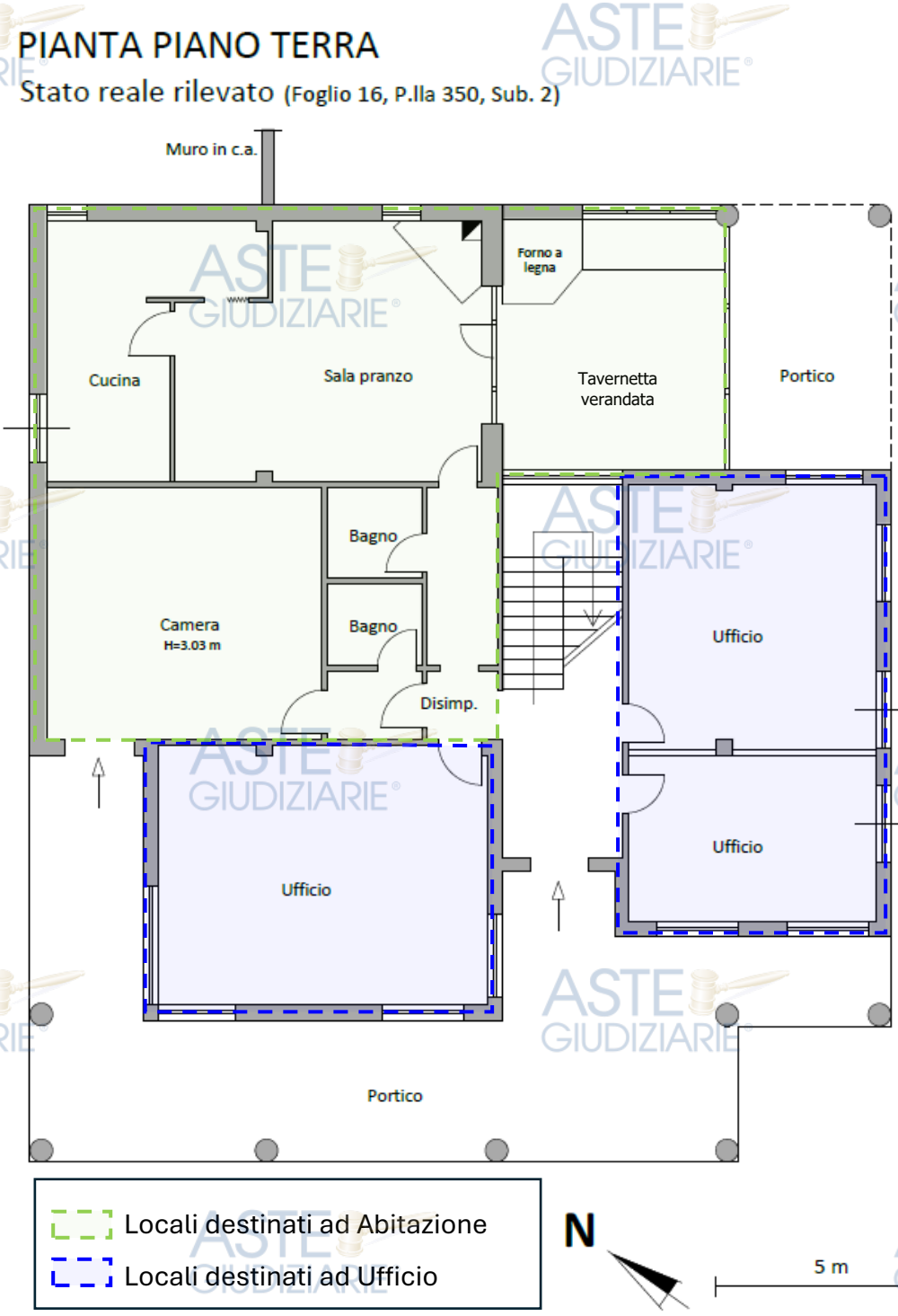


Figura 11 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Locale deposito (Ufficio + Abitazione civile) Piano Terra – Foglio 16 p.lla 350 sub.2

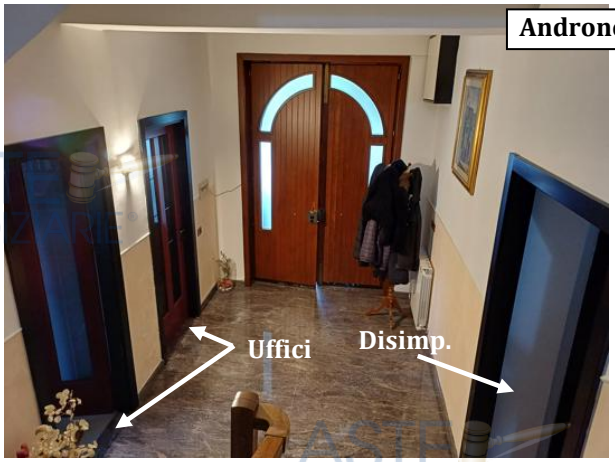
Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali effettuato in data 22.8.2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

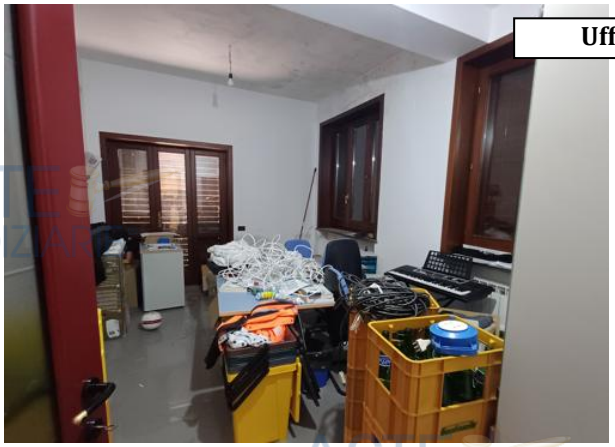
Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

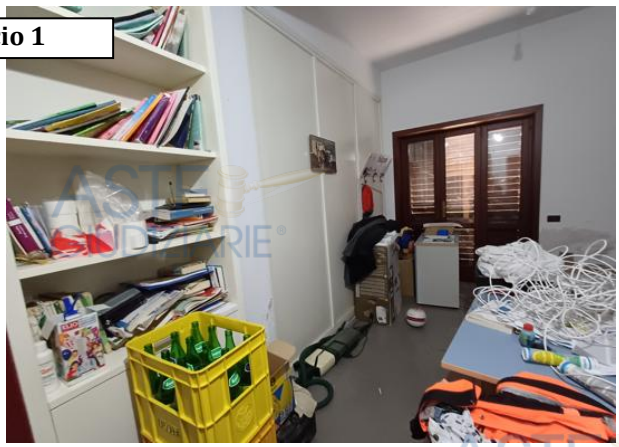
IMMOBILE B.1.a) - Ufficio











Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



Ufficio 2

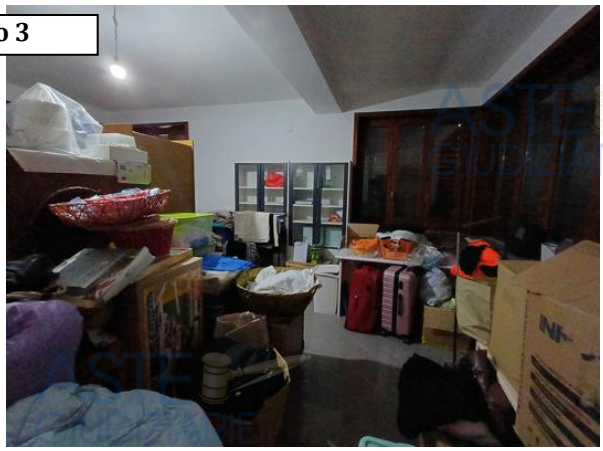








Ufficio 3



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILE B.1.b) – Abitazione













Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





















Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tavernetta verandata





Portico



B.2) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 3, Piano 1°,** cat. A/2, di consistenza vani 10,5;

  - è ubicato in un fabbricato che si sviluppa su 3 diversi livelli (piano terra, primo e secondo/mansarda);
  - l'**accesso** avviene in modo indiretto dalla strada pubblica mediante il passaggio sulla corte NON PIGNORATA costituita dai terreni identificati in Catasto Terreni al Foglio n.16 p.lla 336 (in cui è ubicato l'unico cancello carraio scorrevole di accesso) e p,lla 337 (che interclude il fabbricato) e, di seguito, sul portico di pertinenza esclusiva della U.I. pignorata sub. 2; quindi, all'interno del fabbricato, dall'androne e vano scala comuni (identificato al NCEU col sub. 1 – bene comune non censibile alle 3 U.I. presenti nel fabbricato);
  - **Altezza utile:** m 2,68;
  - **Composizione interna:** l'appartamento è composto da n. 1 ampio salone, n. 1 ampio tinello/cucina, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 corridoio/disimpegno e n.1 esteso terrazzo che interessa i prospetti est, sud ed ovest del fabbricato;
  - **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 184,14**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- **Superficie netta utile <u>esterna</u> (terrazzi):** calpestabili **mq 140,18**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 235**;
- **Esposizione:** l'appartamento ha un'ottima esposizione con la zona giorno a sud e quella notte ad est-nord ed ovest;
- **Stato di manutenzione:** l'immobile risulta in buono stato di manutenzione;
- **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati; la copertura è di tipo misto, a falde inclinate ed a terrazzo piano;
- **Caratteristiche interne:**
  - tramezzature interne in laterizio intonacato;
  - pareti tinteggiate con idropittura;
  - pavimenti: in piastrelle di ceramica;
  - infissi esterni: in legno e vetro-camera normale, tutti dotati di scuretti ad ante in legno;
  - porte interne: in legno massello;
  - porta d'ingresso: in legno;
  - pareti della cucina: intonaco e tinteggiatura;
  - pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica;
  - dotazioni del bagno: W.C., bidet, lavandino, vasca.
- **Caratteristiche impianti:**
  - Impianto idrico-sanitario;
  - Impianto di riscaldamento alimentato da camino a legna; radiatori in alluminio;
  - Impianto elettrico a norma;
  - Video-citofono;
  - Campanello;
  - Impianto telefonico: solo predisposizione;
  - Impianto TV terrestre;
- **Utenze attive:**
  - energia elettrica ed acqua;

Nel seguito si riportano la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dell'U.I.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



Figura 12 - Planimetria catastale agli atti del NCEU – Abitazione civile Piano 1° – Foglio 16 p.lla 350 sub. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

PIANTA PIANO 1°

Stato reale rilevato (Foglio 16, P.lla 350, Sub. 3)

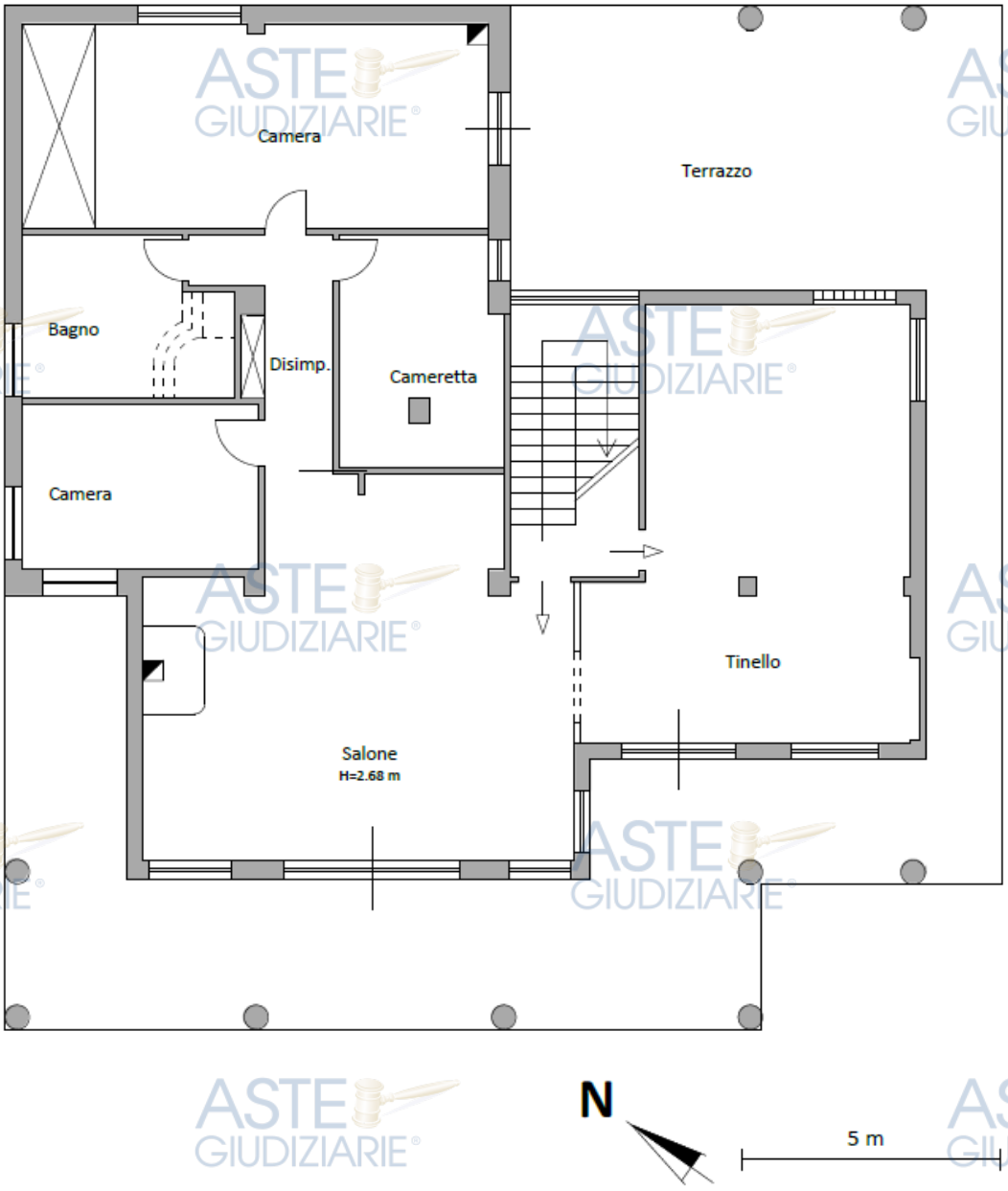


Figura 13 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione civile Piano 1° – Foglio 16 p.lla 350 sub.3

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali effettuato in data 22.8.2024.

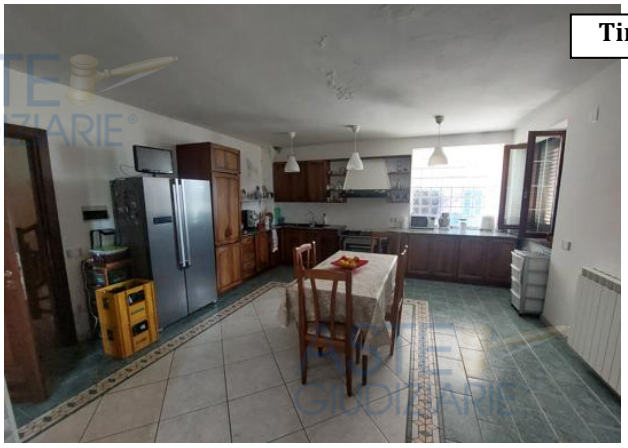
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050





Tinello









Salone





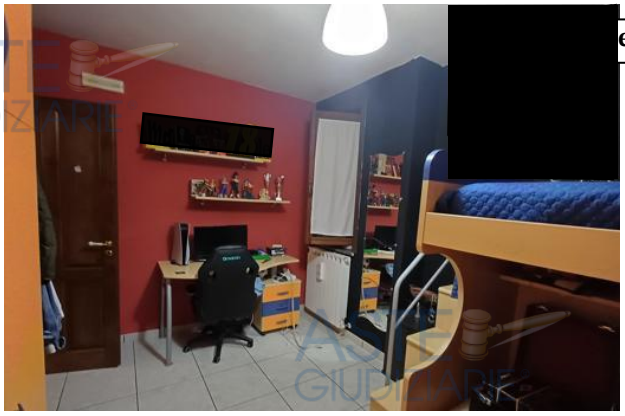
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



Camera









Camera





Bagno



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050





B.3) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina sn*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 4, Piano 2°,** cat. A/2, di consistenza vani 8;

  - è ubicato in un fabbricato che si sviluppa su 3 diversi livelli (piano terra, primo e secondo/mansarda);
  - l'**accesso** avviene in modo indiretto dalla strada pubblica mediante il passaggio sulla corte NON PIGNORATA costituita dai terreni identificati in Catasto Terreni al Foglio n.16 p.lla 336 (in cui è ubicato l'unico cancello carraio scorrevole di accesso) e p,lla 337 (che interclude il fabbricato) e, di seguito, sul portico di pertinenza esclusiva della U.I. pignorata sub. 2; quindi, all'interno del fabbricato, dall'androne e vano scala comuni (identificato al NCEU col sub. 1 – bene comune non censibile alle 3 U.I. presenti nel fabbricato);
  - **Altezza utile:** variabile da m 1,50 a m 3,19;
  - **Composizione interna:** l'appartamento, **di tipo mansardato**, è composto da n. 1 piccolo ingresso, n. 1 ampio salone, n. 1 cucina, n. 1 cameretta, n. 1 cabina armadio, n. 1 camera matrimoniale da cui si accede a n. 1 piccolo ripostiglio, n. 1 bagno, n. 1 piccolo disimpegno e n. 2 ampi terrazzi esterni da uno dei quali si accede ad un piccolo locale caldaia;
  - **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 163,79**
  - **Superficie netta utile esterna (terrazzi):** calpestabili **mq 79,05**
  - **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 77**;
  - **Esposizione:** l'appartamento ha un'ottima esposizione con la zona giorno a sud e quella notte ad est-nord ed ovest;
  - **Stato di manutenzione:** l'immobile risulta in buono stato di manutenzione;
  - **Caratteristiche strutturali:** l'immobile è ubicato in un fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. e tamponature esterne in laterizi forati; la copertura è di tipo misto, a falde inclinate ed a terrazzo piano;
  - **Caratteristiche interne:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- tramezzature interne in laterizio intonacato;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro-camera normale, tutti dotati di scuretti ad ante in legno;
- porte interne: in legno massello;
- porta d'ingresso: in legno;
- pareti della cucina: intonaco e tinteggiatura;
- pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica;
- dotazioni dei 2 bagni: W.C., bidet, lavandino, vasca.

➢ **Caratteristiche impianti:**

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di riscaldamento alimentato da camino a legna; radiatori in alluminio;
- Impianto elettrico funzionante;
- Video-citofono;
- Campanello;
- Impianto telefonico: solo predisposizione;
- Impianto TV terrestre;

➢ **Utenze attive:**

- energia elettrica ed acqua;

Nel seguito si riportano la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dell'U.I.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

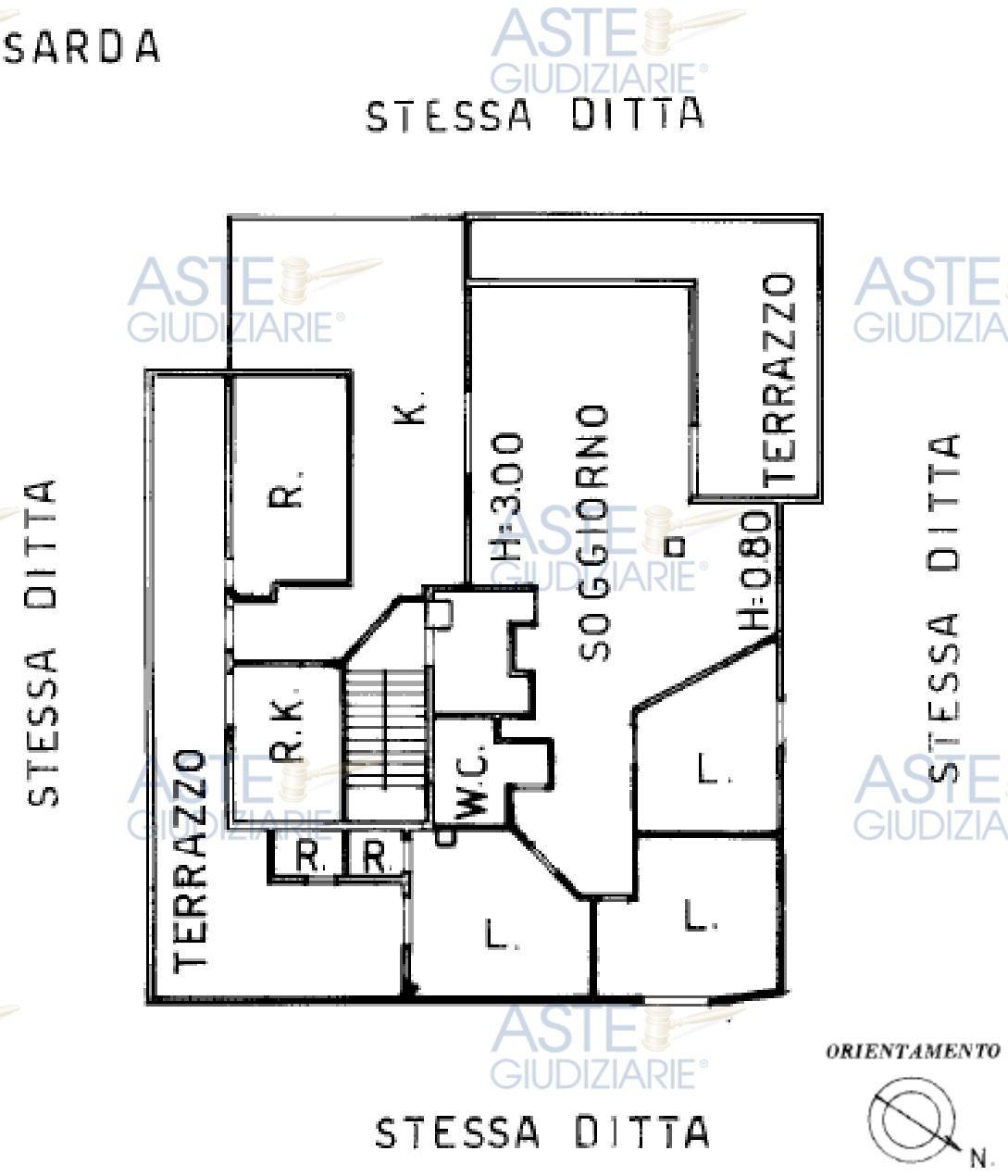


Figura 14 - Planimetria catastale agli atti del NCEU – Abitazione civile Piano 2° (mansarda) – Foglio 16 p.lla 350 sub.4

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANTA MANSARDA

Stato reale rilevato (Foglio 16, P.lla 350, Sub. 4)



Figura 15 - Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione civile Piano 2° (mansarda) – Foglio 16 p.lla 350 sub.4

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello **stato reale** dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali effettuato in data 22.8.2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



Vista ingresso da interno







Soggiorno



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Cucina





Bagno





Bagno





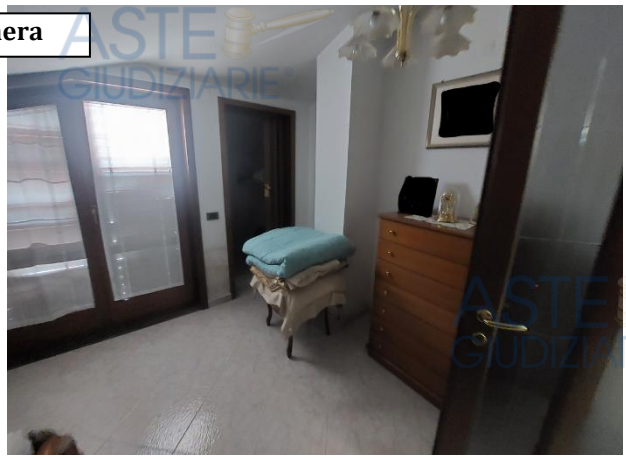
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050


Camera




Camera




Ripostiglio


Cabina armadio


Loc. caldaia

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009













NOTA: si evidenzia che tutto il compendio pignorato confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con il terreno identificato in Catasto Terreni al Foglio n. 16 p.lla 337, NON PIGNORATO, di proprietà degli stessi esecutati (quota di 1/6 [redacted], 1/6 [redacted] e 4/6 [redacted], ed è posto all'interno di un lotto recintato a cui si accede mediante un cancello carrabile scorrevole motorizzato (ubicato sul terreno identificato in Catasto Terreni al Foglio n.16 p.lla 336 NON PIGNORATO).

Per quanto sopra, **le U.I. oggetto del presente giudizio di divisione pignorate nell'ambito della Procedura Immobiliare R.G.E. 137/2006 risultano INTERCLUSE alla pubblica via.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Accertamento della regolarità catastale dei beni oggetto di causa e quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale

A) BENE PIGNORATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 101/2001

(pignorato per la quota di 4/6 in capo a [redacted] mentre i restanti 2/6 sono di proprietà di [redacted] terzi non pignorati);

Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in Vico San Michele n. 11 (*al NCEU: Via San Michele snc*) allibrata al NCEU al **Foglio 9 p.lla 1029, sub. 7 (già fg, 9 p.lla 411 sub. 5), Piani S1°-Terra-1°**, cat. A/2, di consistenza vani 5.

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al QUESITO N. 1) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, non sono state riscontrate difformità planimetriche.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'*allegato 7* per il formato ordinario della stessa:

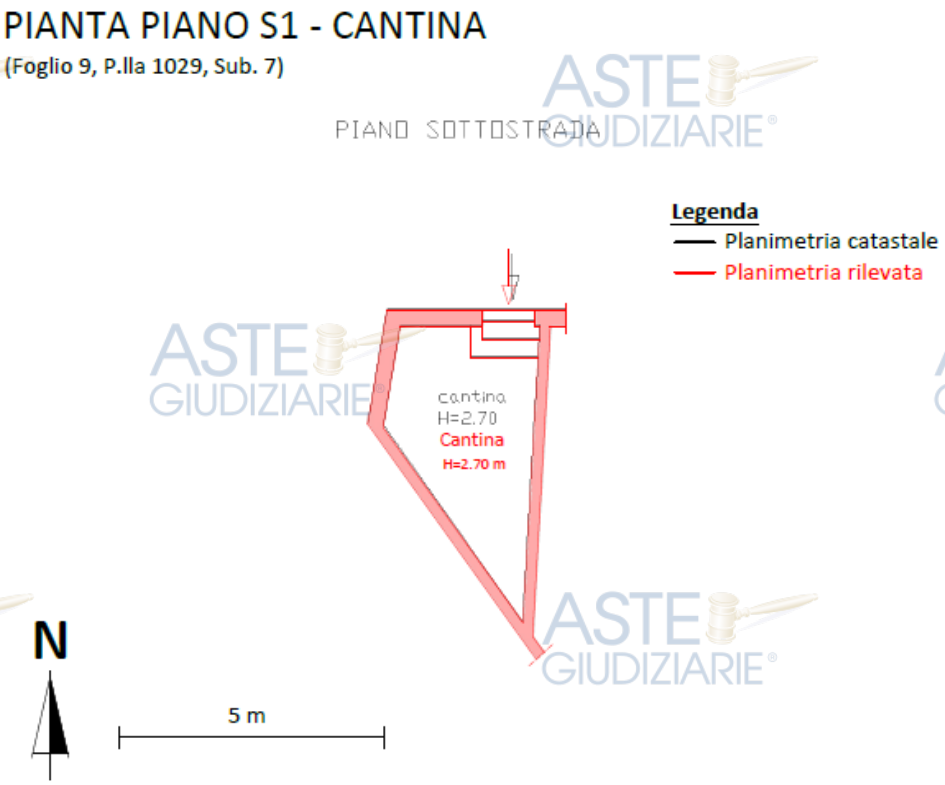


Figura 16 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Cantina Piano S1°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

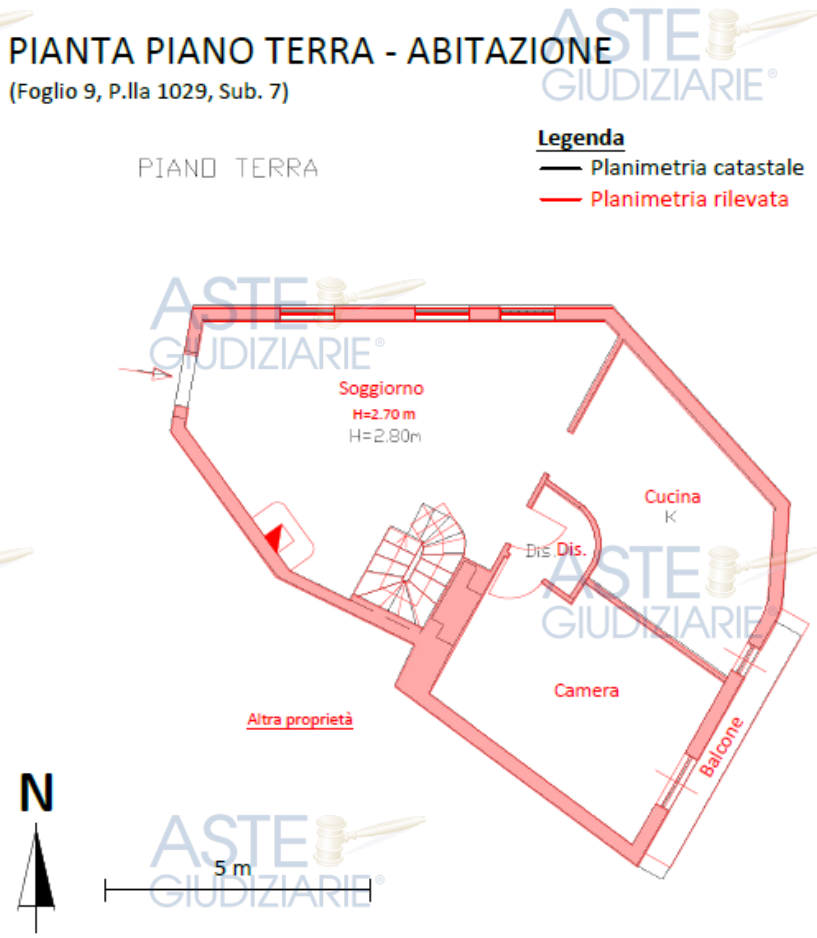


Figura 17 - Sovrapposizione plan. dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Appartamento Piano Terra

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

PIANTA PIANO 1° SOTTOTETTO
(Foglio 9, P.lla 1029, Sub. 7)

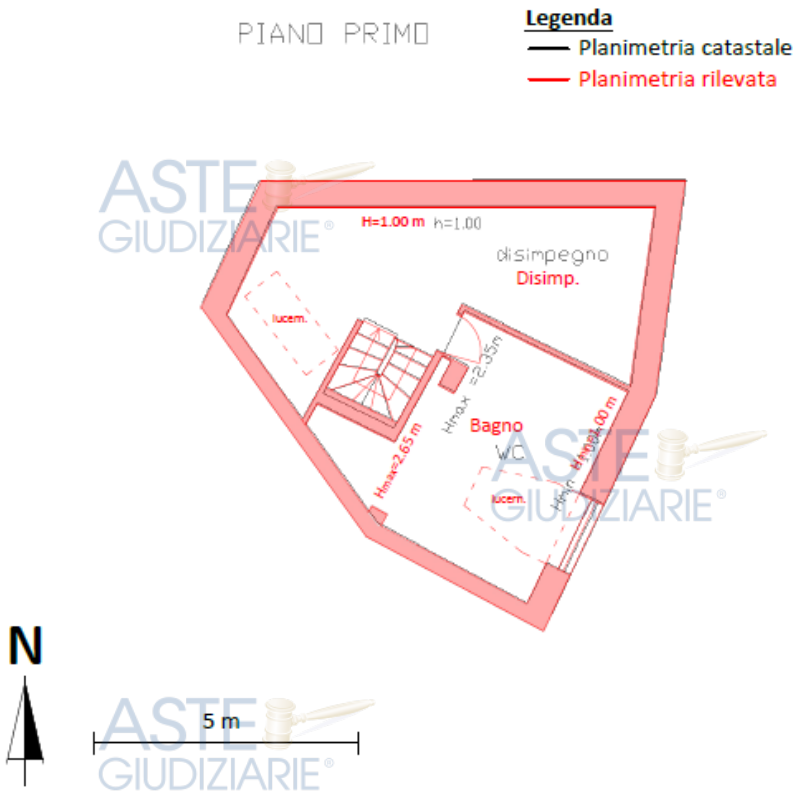


Figura 18 – Sovrapp. plan. dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano sottotetto

B) BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 137/2006

(pignorati per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo [redacted] mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted] terza non pignorata)

B.1) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **locale deposito**, in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 2, Piano Terra,** cat. C/2, di consistenza mq 275;

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al QUESITO N. 1) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate:

- **difformità planimetriche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nella chiusura di una porzione del portico mediante un infisso in alluminio, l'apertura di una porta e di due piccole finestre;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- **il cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile da "deposito" (C/2) ad ufficio (A/10) come da stato legittimo di cui al successivo paragrafo *"Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia"*.**

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'*allegato 7* per il formato ordinario della stessa:

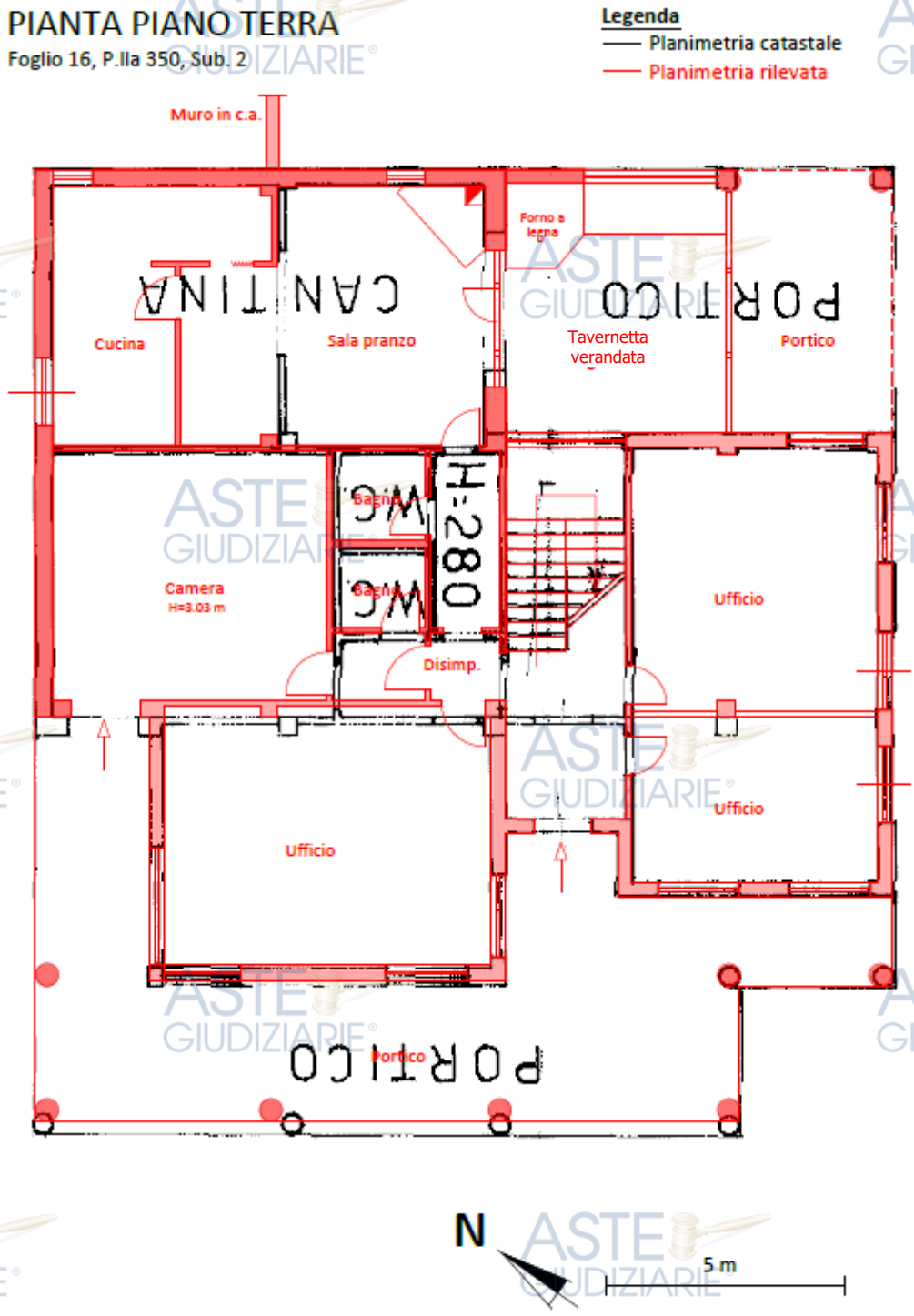


Figura 19 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

I costi necessari stimati per la pratica di **variazione** catastale (presentazione di planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, cambio di destinazione d'uso + variazione toponomastica) sono i seguenti:

Quantificazione Costi per Variazione Catastale	
Onorario tecnico per pratica DOC.FA. per variazione catastale nel Catasto Fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento in n. 2 U.I. derivate, cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile da deposito (C/2) ad ufficio (A/10) come da stato legittimo di cui al successivo paragrafo *"Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia"*, variazione toponomastica	€ 1.500,00
Inarcassa 4% su € 1.500,00 = € 60,00 IVA 22 % su € (1.500,00 + 60,00) = € 343,20	€ 403,20
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate dei diritti per n. 2 planimetrie = n. 2 x € 70,00 =	€ 140,00
TOTALE € 2.043,20 **ed in c.t.**	**€ 2.043,00**

B.2) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 3, Piano 1°,** cat. A/2, di consistenza vani 10,5;

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al QUESITO N. 1) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate:

- **difformità planimetriche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura di n.2 finestre, l'apertura di una seconda porta d'ingresso, l'assenza in planimetria della porzione di terrazzo sul lato Sud.**

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'*allegato 7* per il formato ordinario della stessa:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

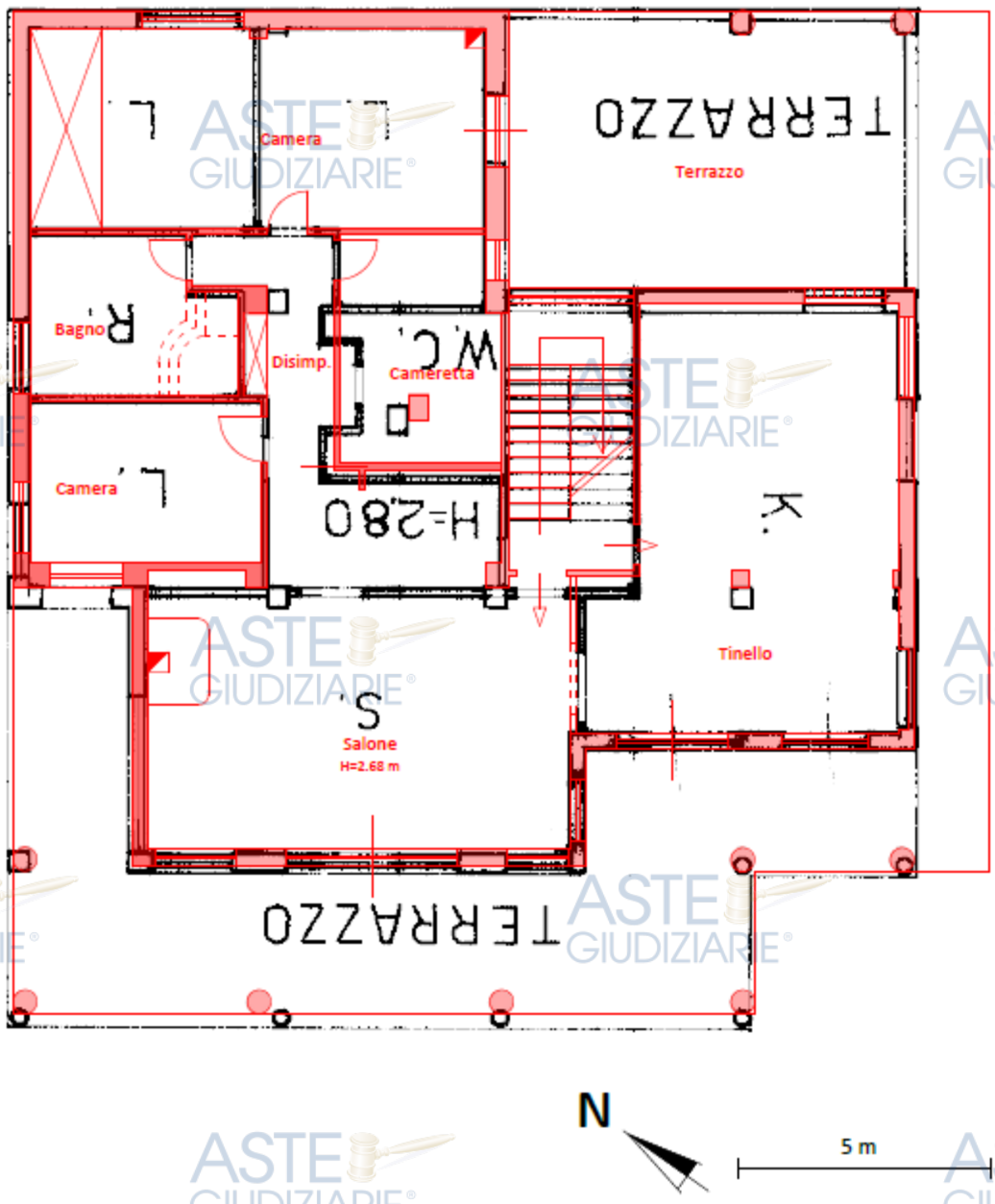


Figura 20 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano 1°

I costi necessari stimati per la pratica di **variazione** catastale (presentazione di planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni + variazione toponomastica) sono i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Quantificazione Costi per Variazione Catastale	
Onorario tecnico per pratica DOC.FA. per variazione catastale nel Catasto Fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica	€ 1.000,00
Inarcassa 4% su € 1.000,00 = € 40,00 IVA 22 % su € (1.000,00 + 40,00) = € 228,80	€ 268,80
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate dei diritti per n. 1 planimetria =	€ 70,00
TOTALE € 1.338,80 **ed in c.t.**	**€ 1.338,00**

B.3) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina sn*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 4, Piano 2°,** cat. A/2, di consistenza vani 8;

Si è proceduto alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al QUESITO N. 1) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate:

- **difformità planimetriche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura di due finestre.**

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'*allegato 7* per il formato ordinario della stessa:

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

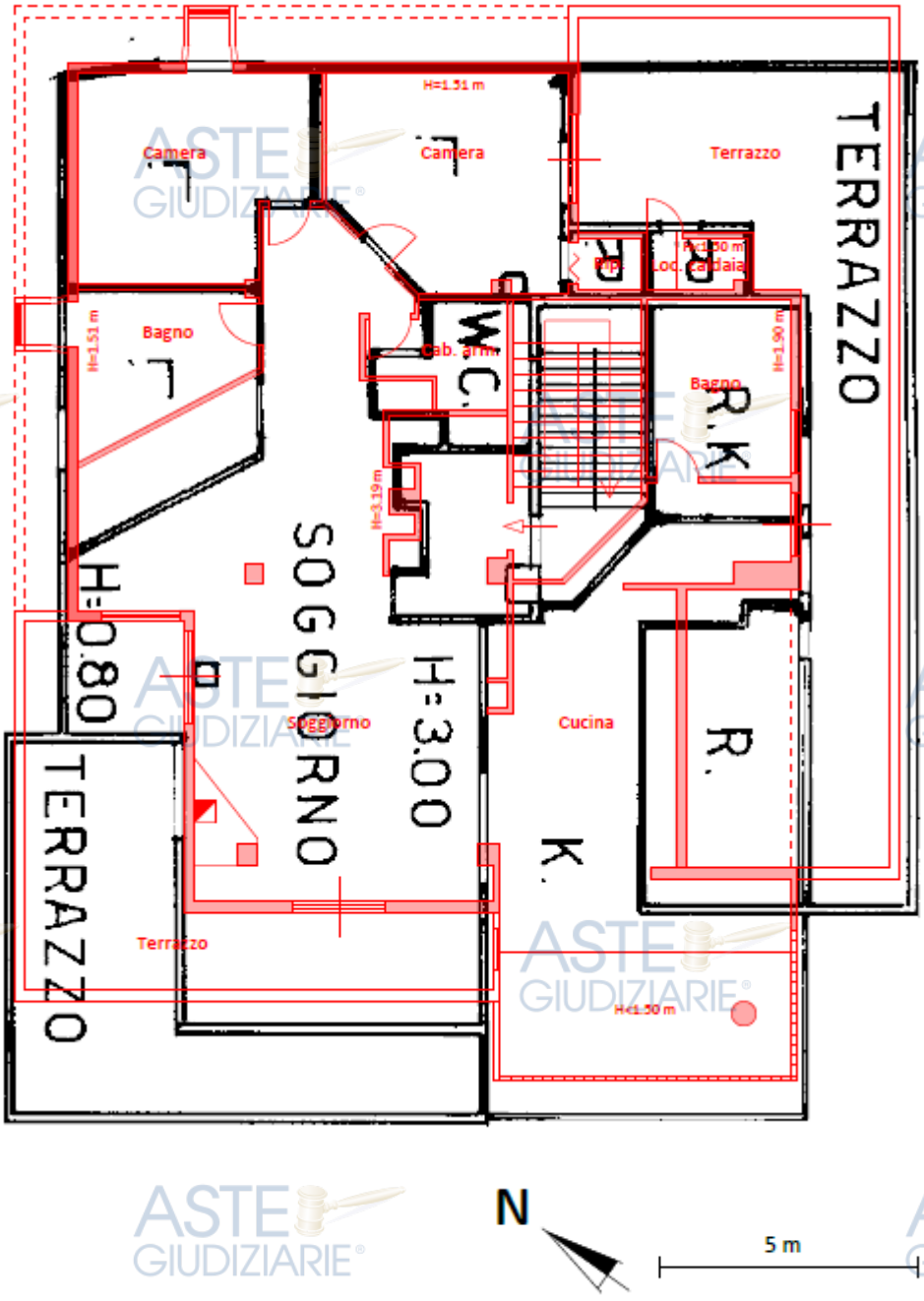


Figura 21 - Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale – Piano 2° (mansarda)

I costi necessari stimati per la pratica di **variazione** catastale (presentazione di planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni + variazione toponomastica) sono i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Quantificazione Costi per Variazione Catastale	
Onorario tecnico per pratica DOC.FA. per variazione catastale nel Catasto Fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica	€ 1.000,00
Inarcassa 4% su € 1.000,00 = € 40,00 IVA 22 % su € (1.000,00 + 40,00) = € 228,80	€ 268,80
Versamento agli uffici dell'Agenzia della Entrate dei diritti per n. 1 planimetria =	€ 70,00
TOTALE € 1.338,80 **ed in c.t.**	**€ 1.338,00**

Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria;

A) BENE PIGNORATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 101/2001

(pignorato per la quota di 4/6 in capo a [redacted] mentre i restanti 2/6 sono di proprietà di [redacted] erzi non pignorati);

Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in Vico San Michele n. 11 (*al NCEU: Via San Michele snc*) allibrata al NCEU al **Foglio 9 p.lla 1029, sub. 7 (già fg, 9 p.lla 411 sub. 5)**, **Piani S1°-Terra-1°**, cat. A/2, di consistenza vani 5.

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato della U.I. oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si è predisposta pertanto la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) è emerso che per il bene oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli autorizzativi:

1. ***Concessione Edilizia n. 224 – pratica n. 224 – prot. n. 5055 del 5.12.1994*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) al Sig. Laurino Nicola (delegato) ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 per *la "ricostruzione fabbricato in via S. Michele (U.M. 48/49)";*
2. ***Concessione Edilizia n. 224/BIS – pratica n. 224/BIS – prot. n. 1009 del 20.3.1996*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) al Sig. Laurino Nicola (delegato) ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 per *la "variante ricostruzione fabbricato in via S. Michele U.M. 48/49)";*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

3. ***Concessione Edilizia n. 224/TER – pratica n. 224/TER – prot. n. 2211 del 10.6.1996*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) al Sig. Laurino Nicola (delegato) ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 per *la "variante n. 2 ricostruzione fabbricato in via S. Michele U.M. 48/49)";*
4. ***Concessione Edilizia n. 224/QUATER – pratica n. 224/QUATER – prot. n. 4361 del 27.9.1997*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) al Sig. Laurino Nicola (delegato) ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 per *la "variante n. 5 ricostruzione fabbricato in via S. Michele U.M. 48/49)".*

- L'epoca di ricostruzione del **fabbricato** in cui è ubicato il bene staggito **risale al 1997** ed è stato ultimato nel **2002**.

- Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) **NON** risulta sussistere la Dichiarazione di Agibilità.

- E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*Allegato 6*), dal quale risulta che esso ricade in zona *"A1 – Centro Antico*".

Lo stato di fatto **NON è conforme** agli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi autorizzativi; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **planimetriche:** sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante:
  - la modifica della posizione e/o della eliminazione di tramezzature divisorie;
  - la realizzazione di una scala a chiocciola per l'accesso al piano 1° mansardato;
- **cambio di destinazione d'uso:**
  - nel locale sottotetto (in progetto) è stato ricavato un ampio disimpegno da cui si accede ad un ampio bagno.

Si riportano di seguito le planimetrie del progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante della ***Concessione Edilizia n. 224/QUATER – pratica n. 224/QUATER – prot. n. 4361 del 27.9.1997*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) al Sig. Laurino Nicola (delegato) ai sensi della Legge n. 219 del 14.5.1981 per *la "variante n. 5 ricostruzione fabbricato in via S. Michele U.M. 48/49)",* corrispondente allo stato legittimo dell'immobile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



Figura 22 - Pianta "III° livello" (Piano Terra) allegata alla "Concessione Edilizia n. 224/QUATER – pratica n. 224/QUATER – prot. n. 4361 del 27.9.1997"

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:



Figura 23 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria "III° livello" (Piano Terra)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

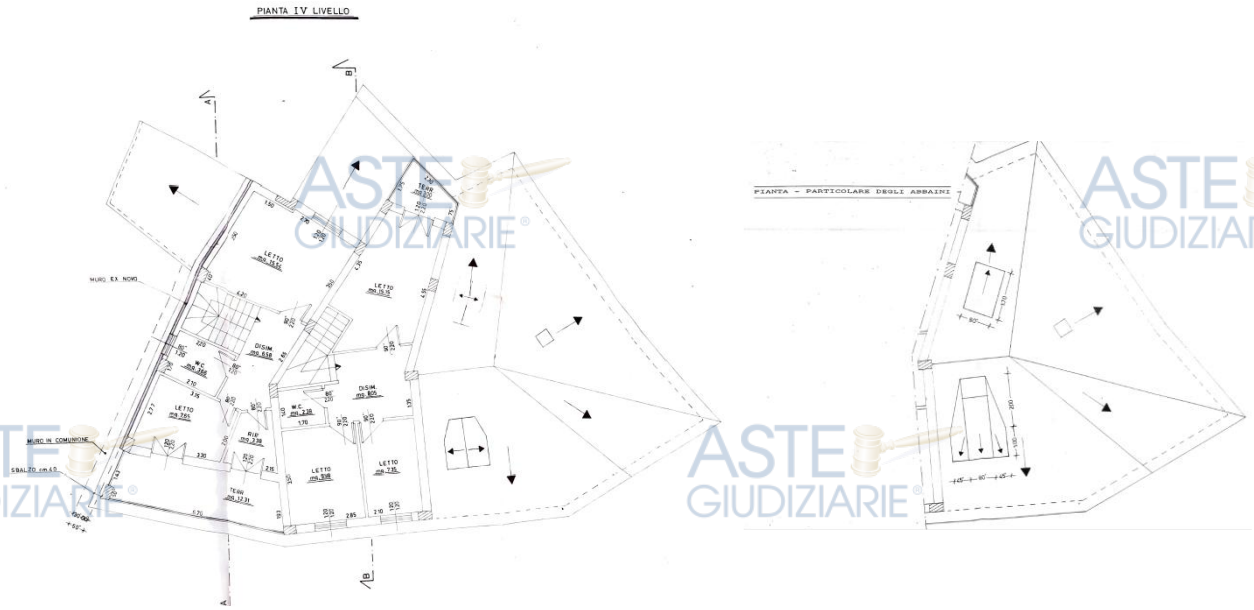


Figura 24 - Pianta "IV° livello" (Piano sottotetto) e "Particolare degli abbaini" allegati alla "Concessione Edilizia n. 224/QUATER – pratica n. 224/QUATER – prot. n. 4361 del 27.9.1997"

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

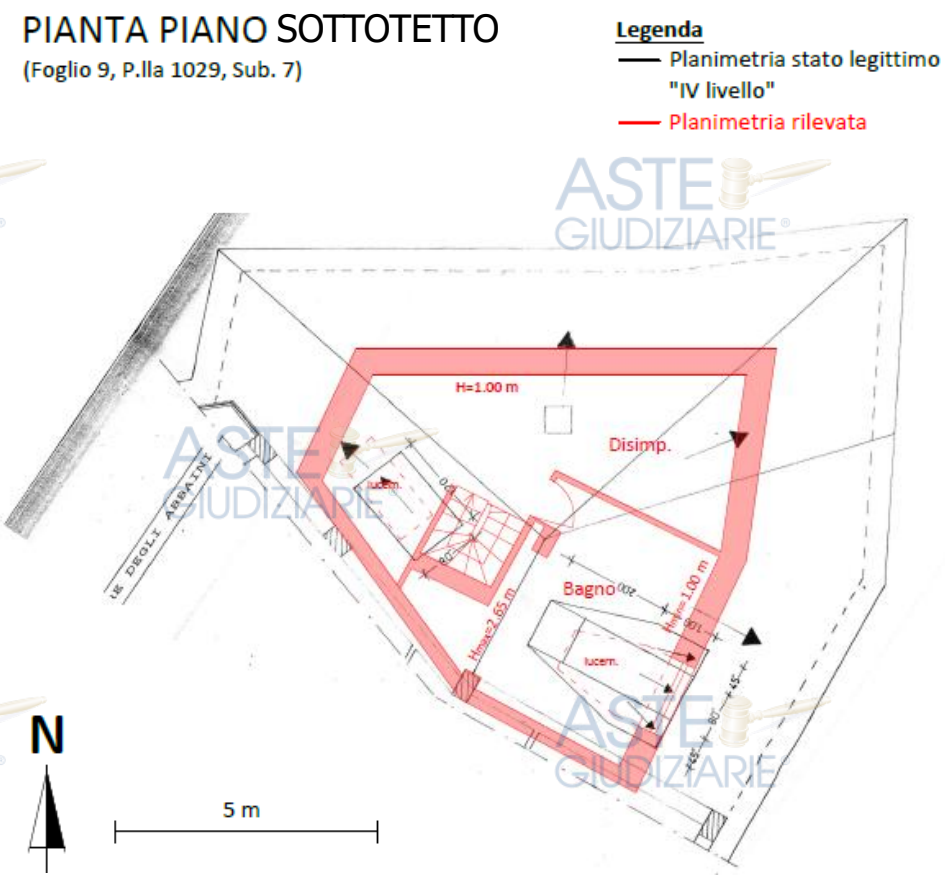


Figura 25 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria "IV° livello" (Piano sottotetto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Le **difformità edilizie** riscontrate:

- **planimetriche per diversa distribuzione degli spazi interni, SONO SANABILI,** mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma, in quanto la modifica della posizione delle tramezzature e/o la loro demolizione rientra tra le opere di manutenzione straordinaria cd. "leggera" previste dall'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Tale sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ).

Dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione pecuniaria (di cui all'art. 6bis c.5 DPR 380/2001)	€ 1.000,00
Diritti	€ 150,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (compresi IVA ed oneri previdenziali)	€ 1.000,00
TOTALE	**€ 2.150,00**

- **per cambio di destinazione d'uso del sottotetto, NON sono sanabili** in quanto:

- non risulta applicabile la **L.R. Basilicata n. 8 del 4.1.2002** "Recupero dei sottotetti e dei locali seminterrati ed interrati esistenti" e ss.mm.ii., posto che per il sottotetto dell'immobile in questione non sussistono i requisiti tecnici previsti per il recupero. In particolare, l'altezza media ponderale valutata risulta pari a circa 1,90 m (inferiore ai 2,20 m previsti dall'art. 4 della legge succitata);
- non risultano presentate istanze di condono ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

La non sanabilità delle difformità riscontrate **è stata confermata** dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ).

Gli **oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso**, costituiti dalla **messa in pristino del locale sottotetto** mediante la demolizione delle tramezzature e del bagno, stimati con l'applicazione del Prezzario LL.PP. Regione Basilicata vigente, ammontano ad **€ 3.000,00** (euro tremila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

B) BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 137/2006

(pignorati per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo a [redacted], mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted] terza non pignorata)

B.1) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **locale deposito**, in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 2, Piano Terra,** cat. C/2, di consistenza mq 275;

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato della U.I. oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si è predisposta pertanto la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) è emerso che per il bene oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli autorizzativi:

1. ***Concessione Edilizia n. 12/1986 prot. n. 1150 del 13.3.1986*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Sig.ra [redacted] per i lavori *"di costruzione fabbricato attività artigianale in c.da Isca";*
2. ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1987 prot. n. 3766 del 15.10.1987*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Sig.r[redacted] per la *"variante in sanatoria per costruzione fabbricato per attività artigianali in c.da Isca";*
3. ***Permesso di Costruire n. 04/2006 prot. n. 668 del 16.2.2006*** rilasciato dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Sig.r[redacted]er l'esecuzione dei *"lavori di cambio della destinazione d'uso di alcuni locali ricompresi in un fabbricato artigianale ubicato in loc. Isca per uso studio tecnico e uffici";*

- L'epoca di costruzione del **fabbricato** in cui è ubicato il bene **risale al 1988.**
- Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ) risulta sussistere la Dichiarazione di Agibilità limitatamente ai locali oggetto del cambio di destinazione ad Ufficio di cui al predetto *Permesso di Costruire n. 04/2006 prot. n. 668 del 16.2.2006*.
- E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*Allegato 6*), dal quale risulta che esso ricade in zona *"D2 – Insediamenti artigianali esistenti*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Lo stato di fatto **NON è conforme** agli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi autorizzativi; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **planimetriche:** sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante:
  - la modifica della posizione e/o la realizzazione di tramezzature divisorie;
  - chiusura di una porzione del portico mediante un infisso in alluminio;
  - l'apertura di una porta e di una piccola finestra;
- **cambio di destinazione d'uso:**
  - limitatamente alla porzione dell'U.I. non destinata a studio tecnico ed uffici, è stata cambiata la destinazione di n. 3 locali adibiti in progetto ad attività artigianale (*deposito-garage*) ad "*abitazione civile*".

Si riporta di seguito la planimetria del progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante del ***Permesso di Costruire n. 04/2006 prot. n. 668 del 16.2.2006*** rilasciato dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Sig.ra [redacted] per l'esecuzione dei *"lavori di cambio della destinazione d'uso di alcuni locali ricompresi in un fabbricato artigianale ubicato in loc. Isca per uso studio tecnico e uffici",* corrispondente allo stato legittimo dell'immobile:

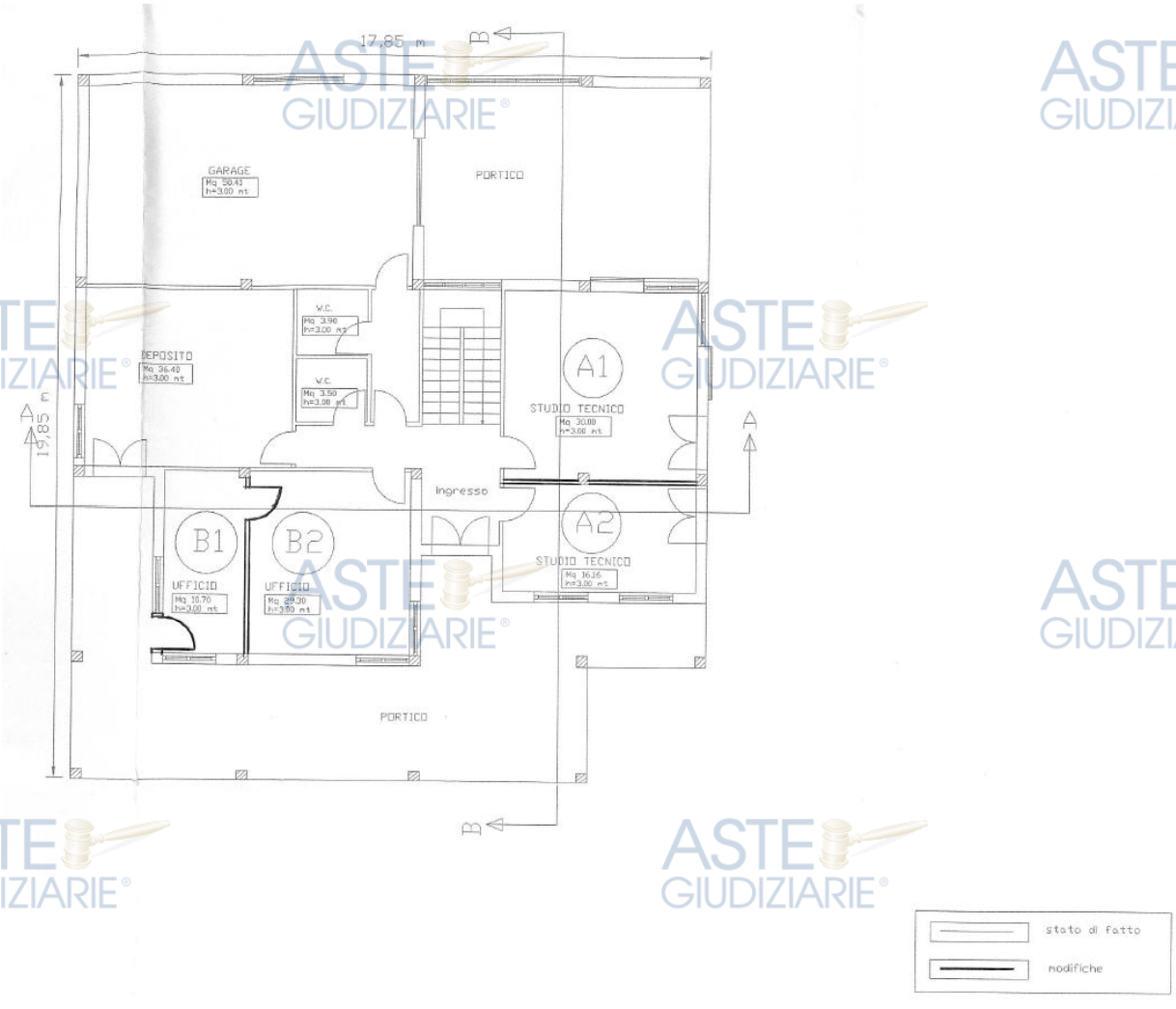


Figura 26 - Pianta Piano Terra allegata al "Permesso di Costruire n. 04/2006 prot. n. 668 del 16.2.2006"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

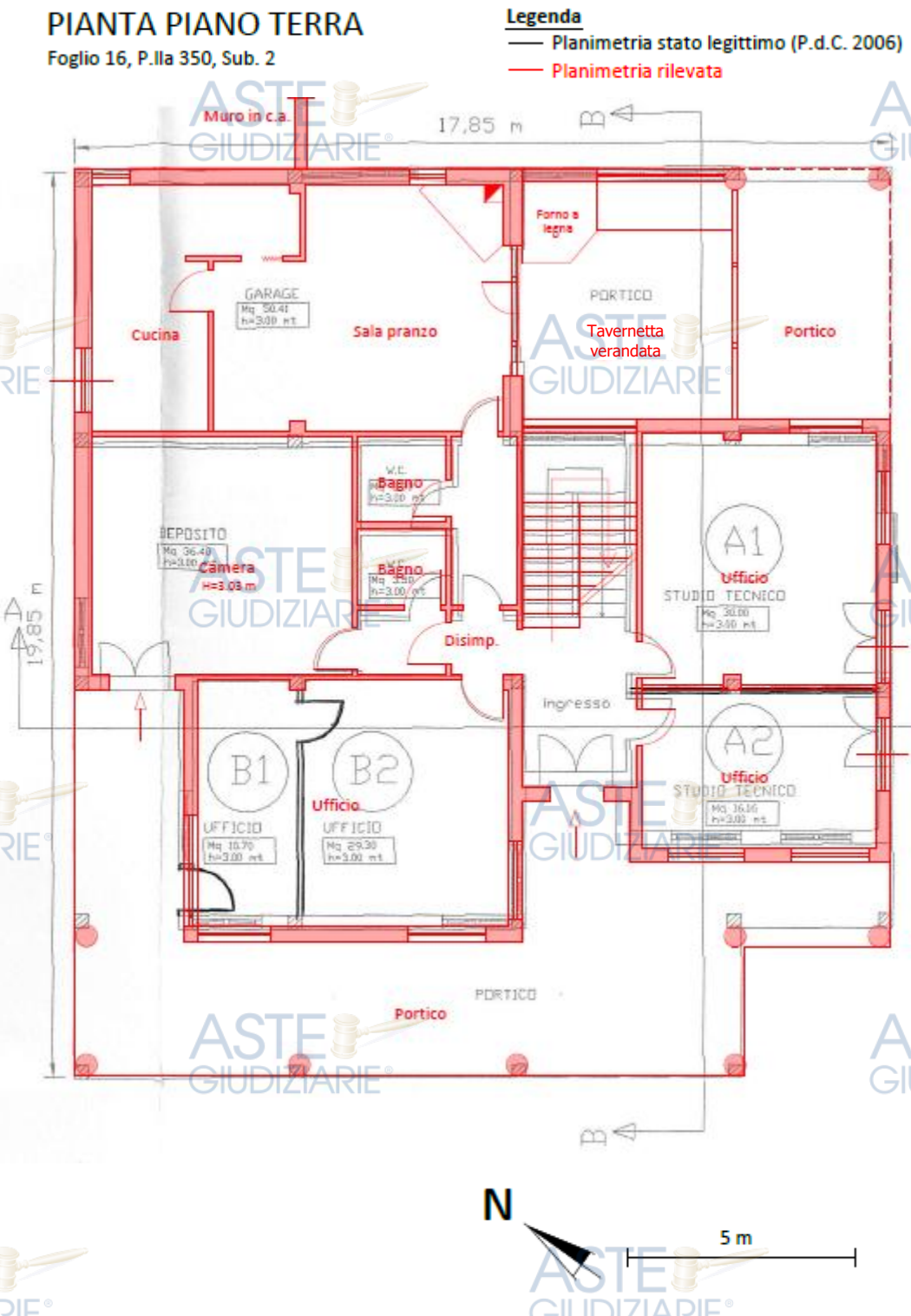


Figura 27 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Le **difformità edilizie** riscontrate:

- **planimetriche per diversa distribuzione degli spazi interni, SONO SANABILI** mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma, in quanto la modifica della posizione delle tramezzature e/o la loro demolizione rientra tra le opere di manutenzione straordinaria cd. "leggera" previste dall'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Tale sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ).

Dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione pecuniaria (di cui all'art. 6bis c.5 DPR 380/2001)	€ 1.000,00
Diritti	€ 150,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (compresi IVA ed oneri previdenziali)	€ 1.000,00
TOTALE	**€ 2.150,00**

- **per cambio di destinazione d'uso, NON sono sanabili** in quanto:

- l'U.I. è ubicata in un **fabbricato per attività artigianale** ricadente in zona D2 "Insediamenti artigianali esistenti" secondo il PRG, e la volumetria ad uso residenziale autorizzata destinata originariamente ad abitazione del custode risulta pari a mc 302 su un totale disponibile di mc 330 (volumetria specificata nella relazione allegata alla Concessione Edilizia n. 12/1986 prot. 1150 del 13.3.1986 (All.5). Pertanto, la volumetria disponibile per "abitazione civile" risulta insufficiente ai fini del cambio di destinazione.
- non risultano presentate istanze di condono ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

La non sanabilità delle difformità riscontrate **è stata confermata** dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ).

Gli **oneri economici necessari alla messa in pristino** della porzione dell'U.I. non destinata a studio tecnico ed uffici, trattandosi di mera variazione di destinazione d'uso che non comporta alcun intervento di carattere edilizio, risultano trascurabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

B.2) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 3, Piano 1°,** cat. A/2, di consistenza vani 10,5;

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato della U.I. oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si è predisposta pertanto la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) è emerso che per il bene oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli autorizzativi:

1. ***Concessione Edilizia n. 12/1986 prot. n. 1150 del 13.3.1986*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Sig.r[redacted] per i lavori *"di costruzione fabbricato attività artigianale in c.da Isca";*
2. ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1987 prot. n. 3766 del 15.10.1987*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) all[redacted] per la *"variante in sanatoria per costruzione fabbricato per attività artigianali in c.da Isca";*

- L'epoca di costruzione del **fabbricato** in cui è ubicato il bene **risale al 1988**.

- Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ) NON sussiste la Dichiarazione di Agibilità.

- E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*Allegato 6*), dal quale risulta che esso ricade in zona *"D2 – Insediamenti artigianali esistenti*".

Lo stato di fatto **NON è conforme** agli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi autorizzativi; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **planimetriche:** sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante:
  - la modifica della posizione e/o la realizzazione di tramezzature divisorie;
  - la chiusura di n. 2 finestre e lo spostamento di una delle porte d'ingresso;
- **cambio di destinazione d'uso:**
  - è stata cambiata la destinazione di n. 2 locali adibiti in progetto ad attività artigianale *("uffici amministrativi")* ad "*abitazione civile*".

Si riporta di seguito la planimetria del progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante della ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1987 prot. n. 3766 del 15.10.1987*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Sig.r[redacted] per la *"variante in*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

sanatoria per costruzione fabbricato per attività artigianali in c.da Isca", corrispondente allo stato legittimo dell'immobile:

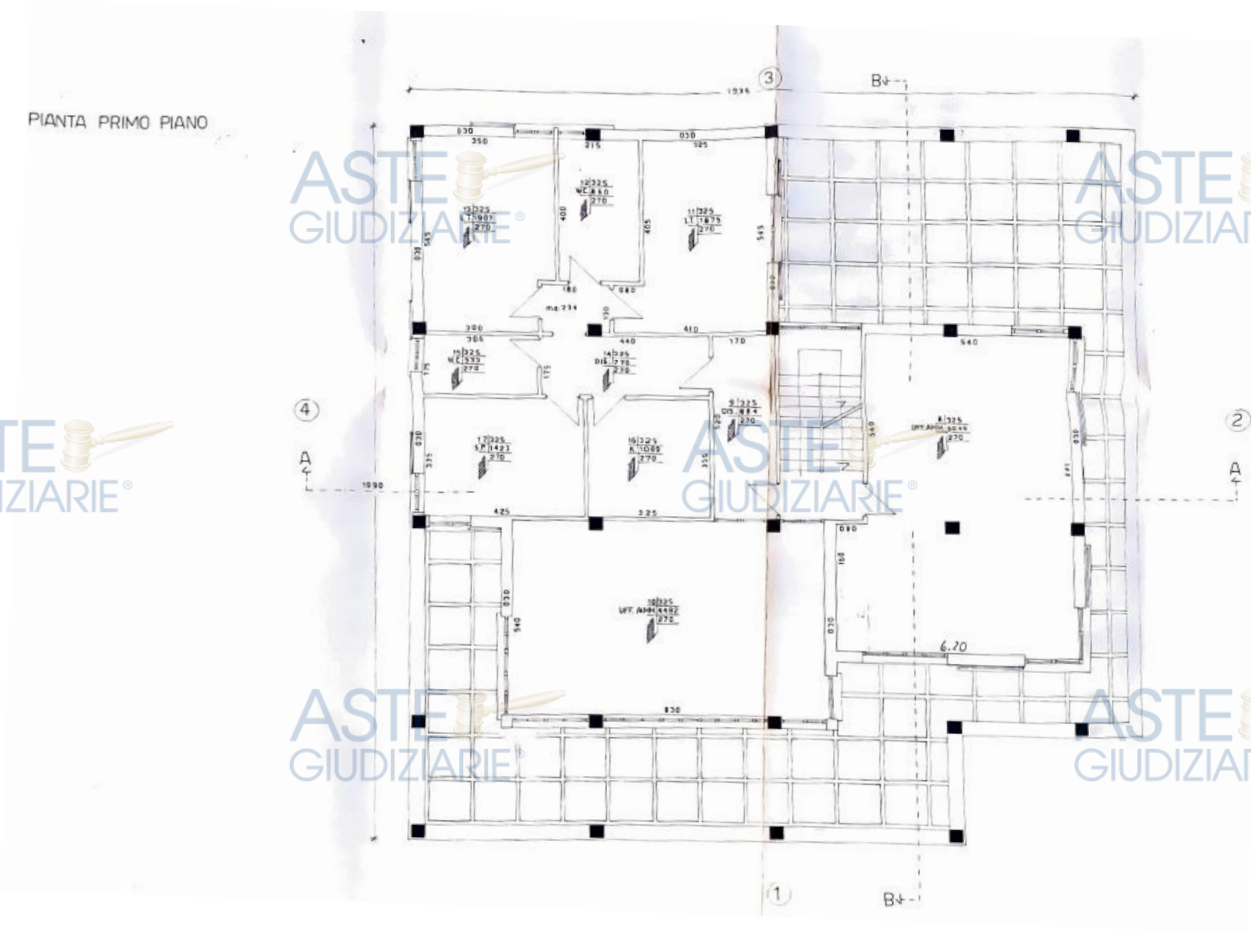


Figura 28 - Pianta Piano 1° allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1987 prot. n. 3766 del 15.10.1987"

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

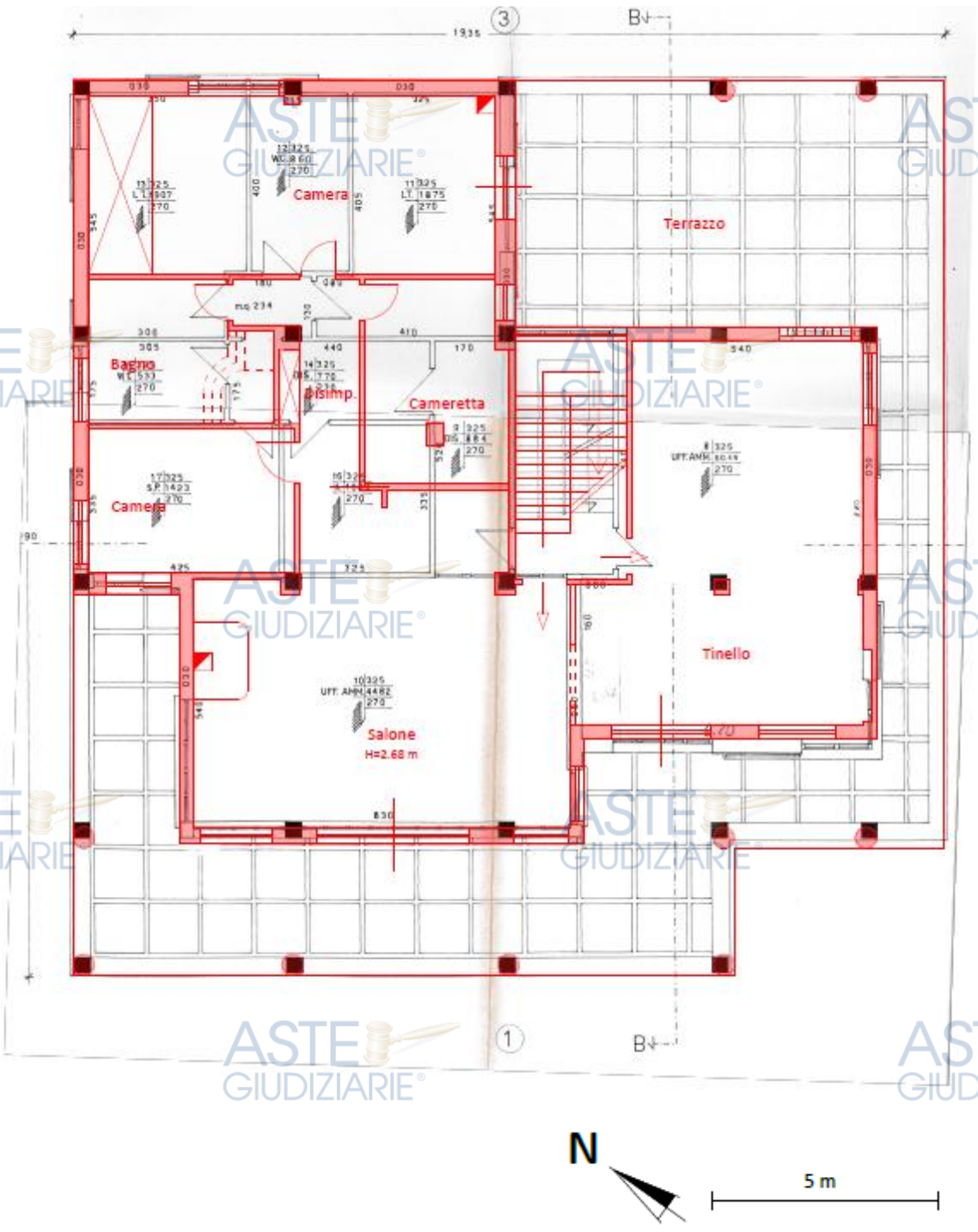


Figura 29 - Sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto autorizzato – Planimetria Piano 1°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Le **difformità edilizie** riscontrate:

- **planimetriche per diversa distribuzione degli spazi interni, SONO SANABILI,** mediante presentazione di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) postuma, in quanto la modifica della posizione delle tramezzature e/o la loro demolizione rientra tra le opere di manutenzione straordinaria cd. "leggera" previste dall'art. 6bis del D.P.R. 380/2001.

Tale sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ).

Dalle informazioni assunte presso il medesimo Ufficio sono stati altresì quantificati i **costi della sanatoria**, dettagliati come nel seguito:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione pecuniaria (di cui all'art. 6bis c.5 DPR 380/2001)	€ 1.000,00
Diritti	€ 150,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (compresi IVA ed oneri previdenziali)	€ 1.000,00
TOTALE	**€ 2.150,00**

- **per cambio di destinazione d'uso, NON sono sanabili** in quanto:

- l'U.I. è ubicata in un **fabbricato per attività artigianale** ricadente in zona D2 "Insediamenti artigianali esistenti" secondo il PRG, e la volumetria ad uso residenziale autorizzata destinata originariamente ad abitazione del custode risulta pari a mc 302 su un totale disponibile di mc 330 (volumetria specificata nella relazione allegata alla Concessione Edilizia n. 12/1986 prot. 1150 del 13.3.1986 (All.5). Pertanto, la volumetria disponibile per "abitazione civile" risulta insufficiente ai fini del cambio di destinazione.
- non risultano presentate istanze di condono ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

La non sanabilità delle difformità riscontrate **è stata confermata** dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ).

Gli **oneri economici necessari alla messa in pristino** della porzione dell'U.I. non destinata a uffici amministrativi, trattandosi di mera variazione di destinazione d'uso che non comporta alcun intervento di carattere edilizio, risultano trascurabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

B.3) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina sn*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 4, Piano 2°,** cat. A/2, di consistenza vani 8;

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato della U.I. oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si è predisposta pertanto la planimetria dello stato reale dei luoghi.

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) è emerso che per il bene oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli autorizzativi:

1. ***Concessione Edilizia n. 12/1986 prot. n. 1150 del 13.3.1986*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Sig.r[redacted] per i lavori *"di costruzione fabbricato attività artigianale in c.da Isca";*
2. ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1987 prot. n. 3766 del 15.10.1987*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Sig.ra [redacted] per la *"variante in sanatoria per costruzione fabbricato per attività artigianali in c.da Isca";*

- L'epoca di costruzione del **fabbricato** in cui è ubicato il bene **risale al 1988**.

- Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Sant'Angelo le Fratte (PZ) NON sussiste la Dichiarazione di Agibilità.

- E' stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (*Allegato 6*), dal quale risulta che esso ricade in zona *"D2 – Insediamenti artigianali esistenti*".

Lo stato di fatto **NON è conforme** agli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi autorizzativi; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

- **cambio di destinazione d'uso:**
  - il locale sottotetto (in progetto) è stato trasformato in "*abitazione civile"* di tipo mansardato.

Si riporta di seguito la sezione trasversale e la pianta della copertura del progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante della ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1987 prot. n. 3766 del 15.10.1987*** rilasciata dal Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla [redacted] per la *"variante in sanatoria per costruzione fabbricato per attività artigianali in c.da Isca",* corrispondente allo stato legittimo dell'immobile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

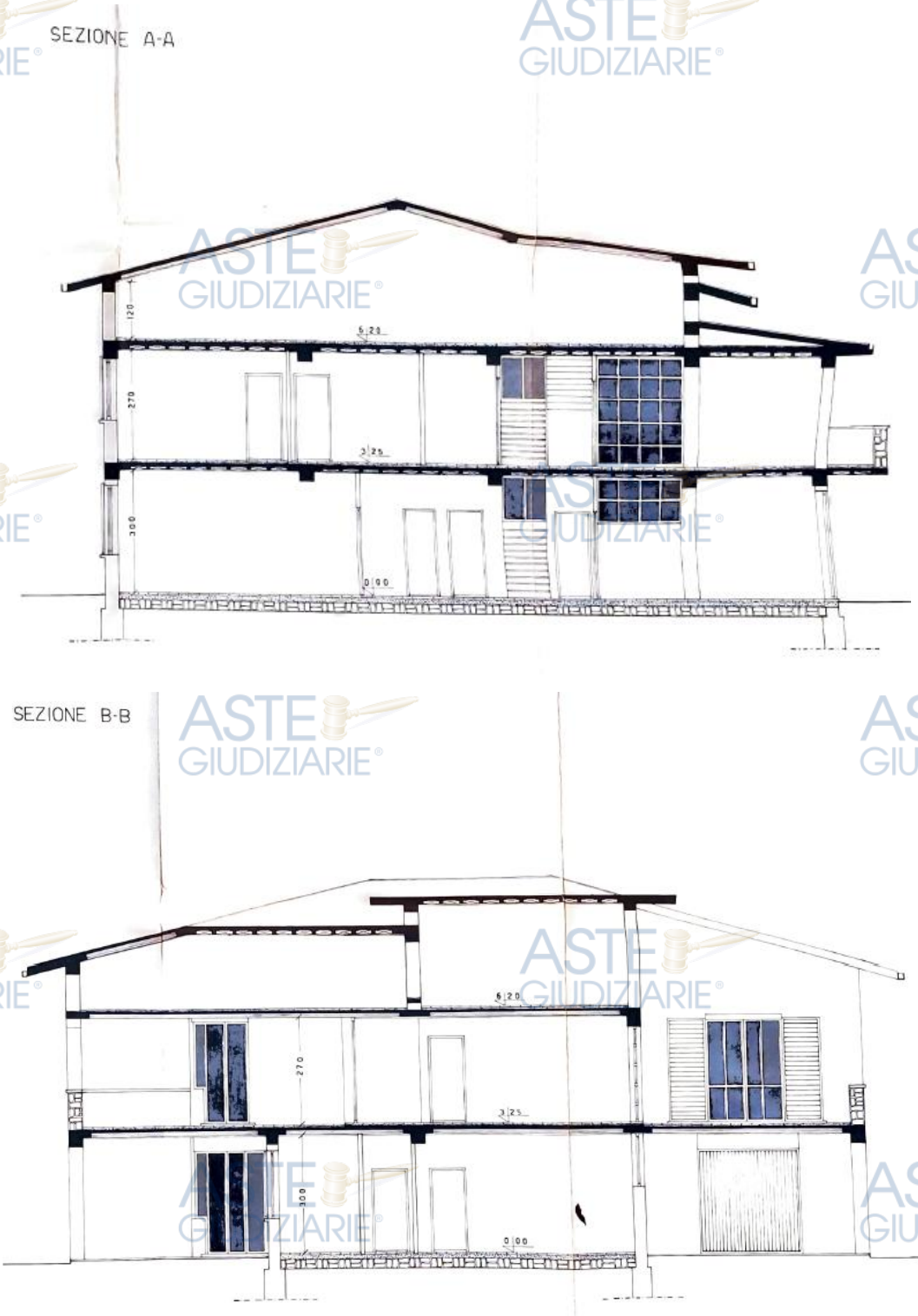


Figura 30 - Sezioni trasversali allegate alla "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1987 prot. n. 3766 del 15.10.1987"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

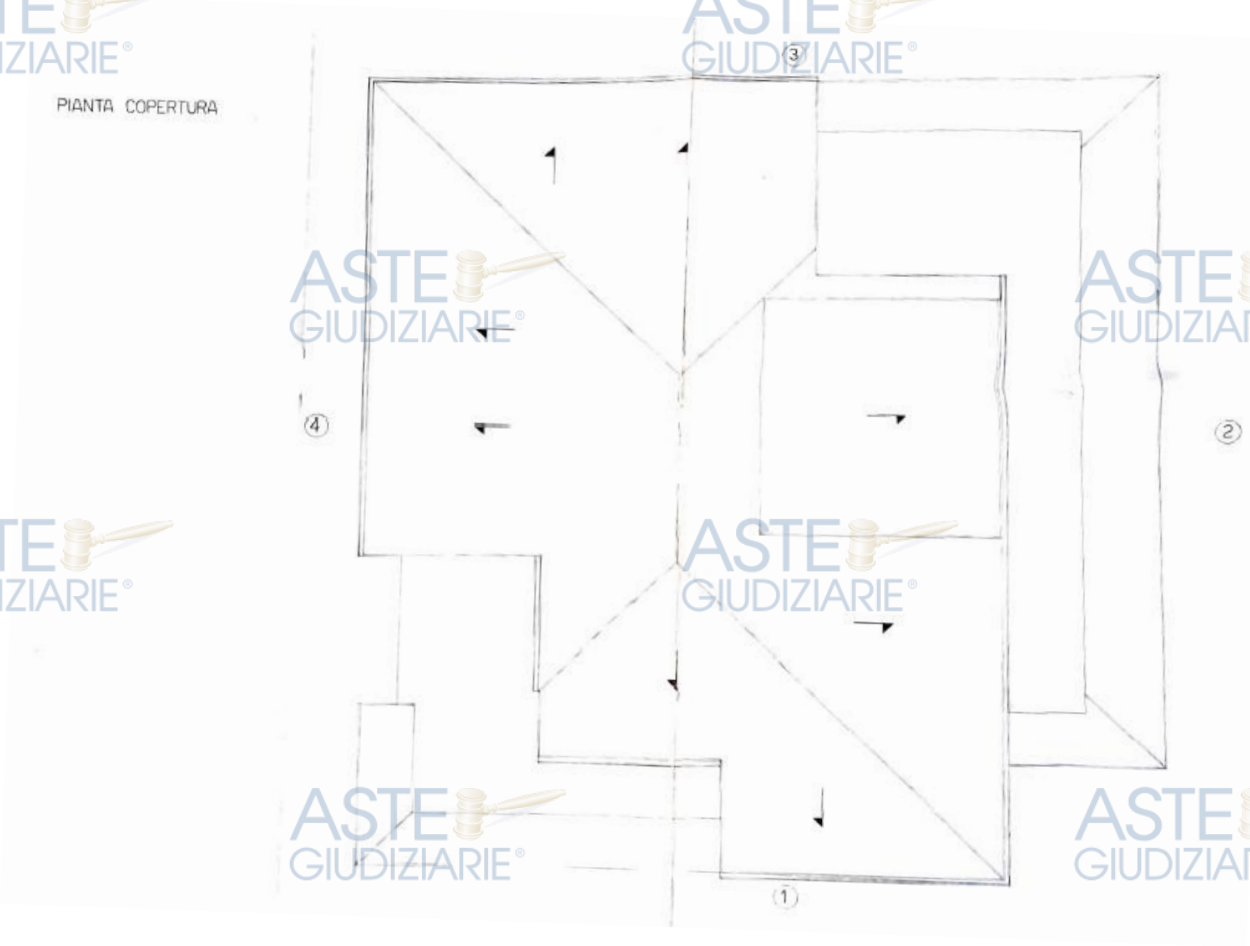


Figura 31 - Pianta "Copertura" allegata alla "Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1987 prot. n. 3766 del 15.10.1987"

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

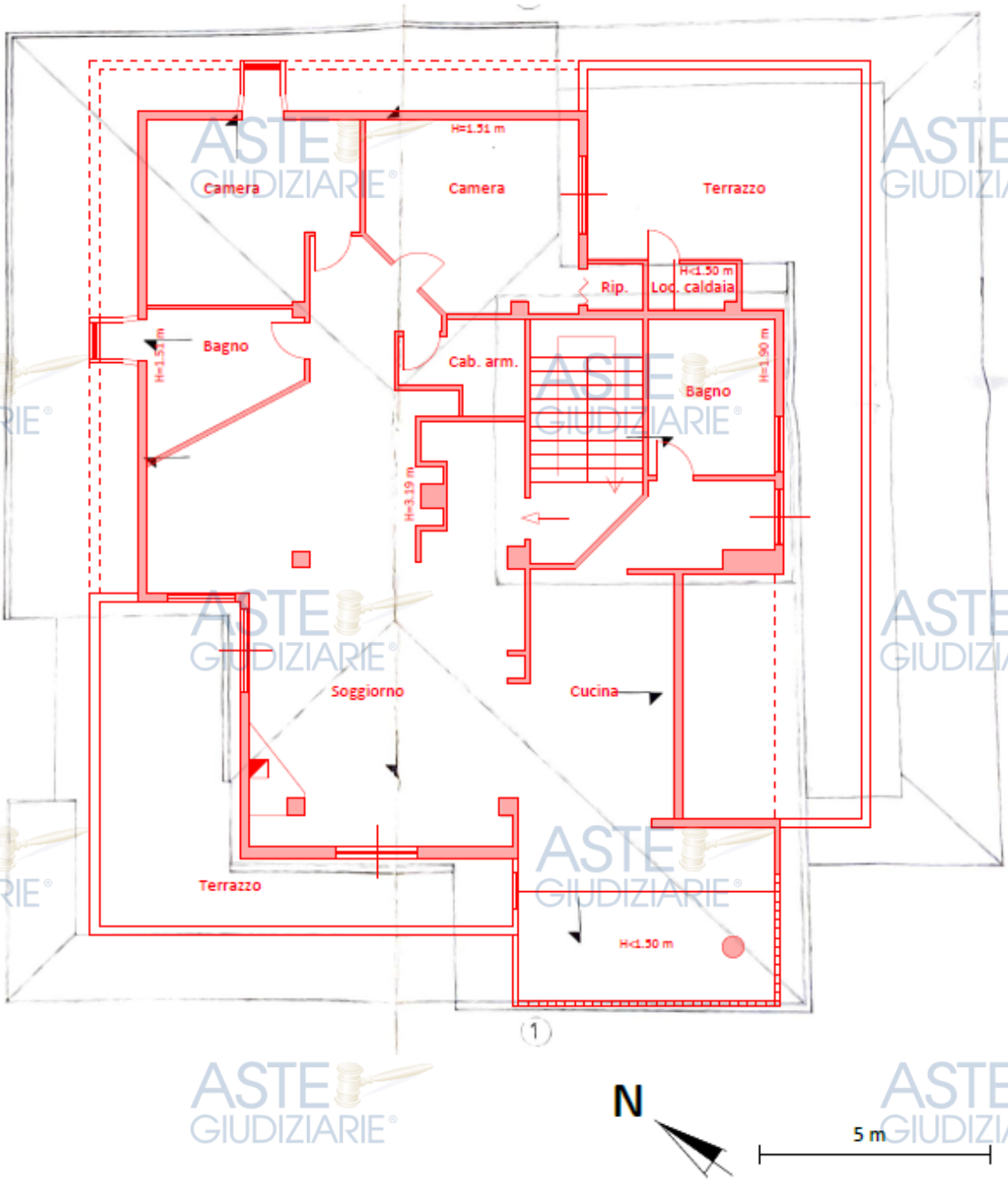


Figura 32 – Sovrapposizione Pianta dello stato reale dei luoghi alla pianta copertura – Abitazione civile Piano 2° (mansarda)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Le **difformità edilizie** riscontrate **per cambio di destinazione d'uso del sottotetto, NON sono sanabili** in quanto:

- l'U.I. è ubicata in un **fabbricato per attività artigianale** ricadente in zona D2 "Insediamenti artigianali esistenti" secondo il PRG, e la volumetria ad uso residenziale autorizzata destinata originariamente ad abitazione del custode risulta pari a mc 302 su un totale disponibile di mc 330 (volumetria specificata nella relazione allegata alla Concessione Edilizia n. 12/1986 prot. 1150 del 13.3.1986 (All.5). Pertanto, la volumetria disponibile per "abitazione civile" risulta insufficiente ai fini del cambio di destinazione.
- non risultano presentate istanze di condono ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

La non sanabilità delle difformità riscontrate **è stata confermata** dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ).

Gli **oneri economici necessari** per la **messa in pristino del locale sottotetto** mediante la demolizione delle tramezzature realizzate, stimati con l'applicazione del Prezzario LL.PP. Regione Basilicata vigente, ammontano ad **€ 3.000,00** (euro tremila/00).

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

QUESITO N. 2 : ***Predisponga con riguardo all'attuale valore di mercato un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro***

2.1 - Stima dei beni

In considerazione del **notevole tempo trascorso** e delle variate condizioni di mercato rispetto alla data della CTU depositata il 18.3.2005 per la procedura R.G.E. n. 101/2001 nonché di quella depositata il 16.3.2010 per la procedura R.G.E. n. 137/2006, si procede alla stima dell'attuale valore di mercato dei beni, precisando che:

1. Per l'immobile A, ubicato in Vico San Michele (F.9, P.lla 1029, Sub.7), stante l'assenza di regolarità urbanistico-edilizia descritta nei paragrafi precedenti e l'impossibilità di utilizzare il locale sottotetto per uso abitativo, ai fini della stima si considera tale ambiente come **sottotetto non abitabile.**
2. Per l'immobile B.3, ubicato al Piano sottotetto di C.da Isca (F.16, P.lla 350, Sub.4), stante l'assenza di regolarità urbanistico-edilizia descritta nei paragrafi precedenti e l'impossibilità di utilizzare il locale sottotetto per uso abitativo, ai fini della stima si considera tale ambiente come **sottotetto non abitabile.**

La determinazione del più probabile **valore di mercato** è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione degli immobili oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle superfici commerciali delle u.i. è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 - All.C *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)"* e dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici pareti in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 50% delle superfici dei vani accessori comunicanti con i vani principali (quali soffitte, cantine e simili);
- 25% delle superfici dei vani accessori non comunicanti con i vani principali (quali soffitte, cantine e simili);
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;
- 60% delle verande;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

- 35% dei sottotetti non abitabili con altezza minima 1,50 m

A) BENE PIGNORATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 101/2001

(pignorato per la quota di 4/6 in capo a [redacted] mentre i restanti 2/6 sono di proprietà di [redacted] erzi non pignorati);

Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in Vico San Michele n. 11 (*al NCEU: Via San Michele snc*) allibrata al NCEU al **Foglio 9 p.lla 1029, sub. 7 (già fg, 9 p.lla 411 sub. 5)**, **Piani S1°-Terra-1°**, cat. A/2, di consistenza vani 5;

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

Appartamento per civile abitazione		
Elemento	**Coeff. di superficie**	**Superficie commerciale (mq)**
Appartamento Piano Terra	100 %	74,18
Balcone Piano Terra (< 25 mq)	30 %	0,88
Sottotetto (H>1,50 m)	35 %	9,27
Cantina Piano S1°	25 %	3,17
	TOTALE	**87,50**

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

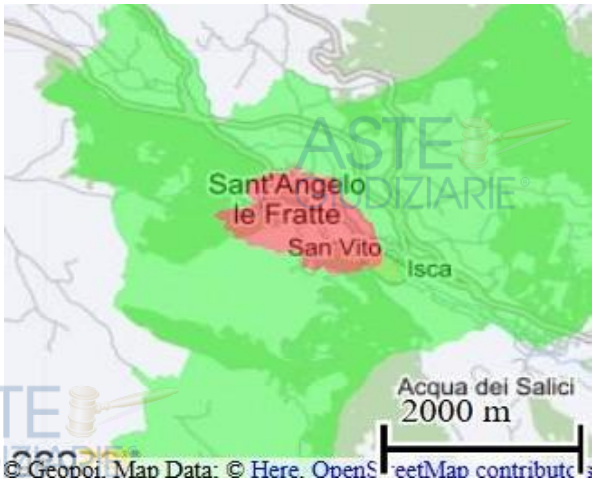
Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

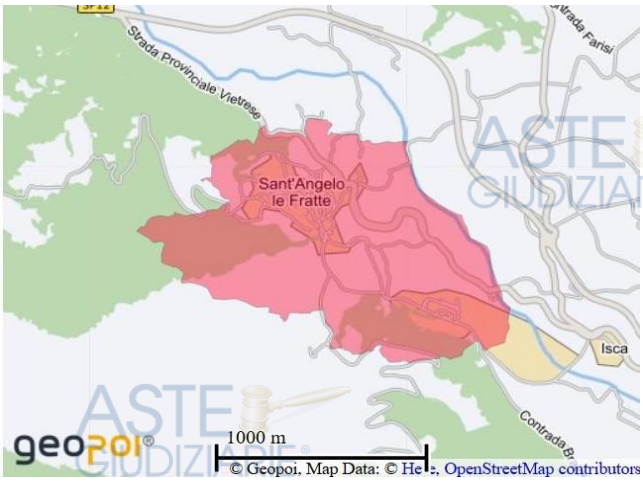
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: SANT'ANGELO LE FRATTE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA S. MICHELE - VIA R. MARGHERITA - VIA ROMA - VIA SAN VITO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	485	610	L	1,6	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	610	720	L	1,9	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	420	L	1,1	1,6	L
Autorimesse	NORMALE	230	320	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	230	320	L	0,8	1,2	L





Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona *"B1/centrale"* del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) aggiornati al secondo semestre 2024, si assume:

$$V_{m\text{-}appart.} = €/mq\ 600{,}00$$

compresi nel range di valori indicati per **abitazioni civili in stato conservativo normale**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

- K è il coefficiente unico di merito

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, si assume:

1- Stato locativo: abitazione libera.....0% -> $K_1 = 1,00$
2- Piano: Piano Terra senza ascensore.....- 10% -> $K_2 = 0,90$
3- Stato di conservazione: buono stato.....0% -> $K_3 = 1,00$
4- Luminosità: luminoso.....+5%-> $K_4 = 1,05$
5- Esposizione e vista: mista..... 0% -> $K_5 = 1,00$
6- Edificio: 20-40 anni, stato normale.....0% -> $K_6 = 1,00$
7- Riscaldamento: autonomo.....+5% -> $K_7 = 1,05$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti Ki migliorativi o peggiorativi:

$$K_{appart.} = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 = 0,992$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-appart.} \times K_{appart.} = mq\ 87,50 \times \frac{€}{mq} 600,00 \times 0,992 = €\ \ 52.080,00$$

Sono stati inoltre detratti i seguenti costi di sanatoria urbanistica-edilizia di cui al precedente specifico paragrafo "*Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria*":

Sanatoria difformità edilizie	€ 2.150,00
Messa in pristino locale sottotetto	€ 3.000,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	**€ 5.150,00**

Si ottiene pertanto:

Valore di mercato attuale al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica-edilizia:

€ 52.080,00– € 5.150,00 = **€ 46.930,90**

Valore di mercato attuale in C.T.

€ 46.900,00

NOTA: trattandosi di stima del valore di mercato esclusivamente ai fini del presente giudizio di divisione, in questa sede non si applica alcuna riduzione in ordine alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata. La riduzione potrà essere applicata al Lotto oggetto di vendita nell'ambito del prosieguo della procedura espropriativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

B) BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 137/2006

(pignorati per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo a [redacted], mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted] terza non pignorata)

B.1) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **locale deposito**, in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 2, Piano Terra,** cat. C/2, di consistenza mq 275;

Poiché dallo stato di fatto risulta che l'U.I. è costituita da n. 2 ben distinte porzioni aventi destinazioni d'uso diverse, rispettivamente di **"Ufficio"** ed "**Abitazione civile**" (rif. QUESITO N. 1), si procede quindi a stimare:

B.1.a) Ufficio

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, la **superficie commerciale** calcolata risulta:

Ufficio		
Elemento	**Coeff. di superficie**	**Superficie commerciale (mq)**
Ufficio Piano Terra (n. 2 locali)	100 %	96,10
	TOTALE	**96,10**

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SANT'ANGELO LE FRATTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA S. MICHELE - VIA R. MARGHERITA - VIA ROMA - VIA SAN VITO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	400	510	L	1,1	1,6	L

Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona *"B1/centrale"* del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) aggiornati al secondo semestre 2024, che si prendono a riferimento in assenza di quotazioni disponibili per la zona *"R-Extraurbana"* in cui ricade il bene, si assume:

$$\mathbf{V_{m\text{-}ufficio} = €/mq\ 500{,}00}$$

compresi nel range di valori indicati per **uffici in stato conservativo normale**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per i **coefficienti di merito**, trattandosi di ufficio, non sono stati considerati coefficienti di merito, applicabili soltanto alle abitazioni. Pertanto si assume:

$$K_{ufficio} = 1{,}00$$

Si ottiene quindi:

$$V_{ufficio} = C \times V_{m-ufficio} \times K_{ufficio} = mq\ 96{,}10 \times \frac{€}{mq} 500{,}00 \times 1{,}00 = €\ \ 48.050{,}00$$

Sono stati inoltre detratti i seguenti costi di regolarizzazione catastale e di sanatoria urbanistica-edilizia di cui ai precedenti specifici paragrafi "*Accertamento della regolarità catastale dei beni*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

oggetto di causa e quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale" e "*Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria*", nonché una spesa pari ad **€ 2.000,00** per l'esecuzione dei lavori necessari per rendere autonomi gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento della singola U.I.:

Regolarizzazione difformità catastali (in ragione del 50 % del totale pari a € 2.043,00)	€ 1.021,50
Sanatoria difformità urbanistiche-edilizie (in ragione del 50 % del totale pari a € 2.150,00)	€ 1.075,00
Esecuzione dei lavori necessari per rendere autonomi gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento	€ 2.000,00
TOTALE COSTI A DETRARRE in C.T.	**€ 4.096,50**

Si ottiene pertanto:

Valore di mercato attuale al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica-edilizia:

€ 48.050,00 – € 4.096,50 = **€ 43.953,50**

Valore di mercato attuale in C.T.

€ 43.900,00

NOTA: trattandosi di stima del valore di mercato esclusivamente ai fini del presente giudizio di divisione, in questa sede non si applica alcuna riduzione in ordine alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata. La riduzione potrà essere applicata al Lotto oggetto di vendita nell'ambito del prosieguo della procedura espropriativa.

B.1.b) Abitazione civile

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

Appartamento per civile abitazione		
Elemento	**Coeff. di superficie**	**Superficie commerciale (mq)**
Appartamento Piano Terra	100 %	108,89
Tavernetta verandata	60 %	16,75
Portico PT (quota fino a 25 mq)	30 %	7,50
Portico PT (quota ecced. 25 mq)	10 %	6,59
	TOTALE	**139,73**

Determinazione del prezzo di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

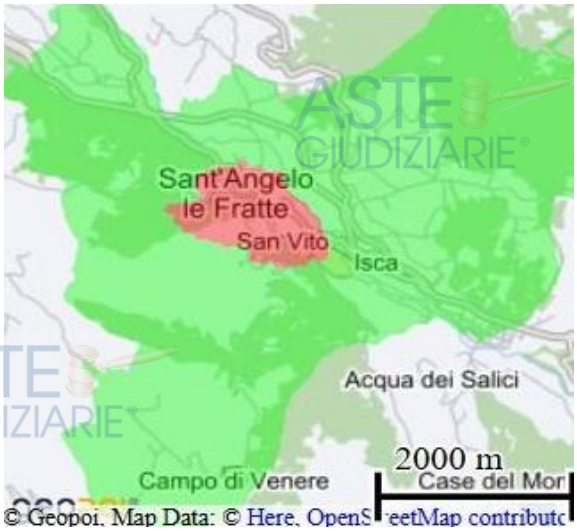
Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

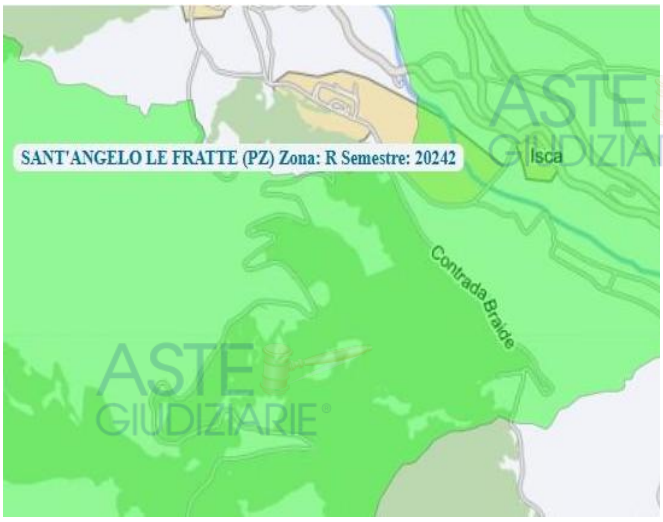
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: SANT'ANGELO LE FRATTE
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA
Codice di zona: R
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	330	405	L	1,1	1,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	305	L	0,9	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	160	205	L	0,5	0,7	L





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona "*R/Extraurbana*" del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) aggiornati al secondo semestre 2024, si assume:

$V_{m\text{-}appart.}$= €/mq 400,00

compresi nel range di valori indicati per **abitazioni civili in stato conservativo normale**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, si assume:

1- Stato locativo: abitazione libera……..0% -> K_1 = 1,00
2- Piano: Piano Terra senza ascensore……..- 10% -> K_2 = 0,90
3- Stato di conservazione: normale……..0% -> K_3 = 1,00
4- Luminosità: luminoso……..+5%-> K_4 = 1,05
5- Esposizione e vista: esterna…….. +5% -> K_5 = 1,05
6- Edificio: 20-40 anni, stato normale……0% -> K_6 = 1,00
7- Riscaldamento: autonomo……+5% -> K_7 = 1,05

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti Ki migliorativi o peggiorativi:

$$K_{appart.} = 1{,}00 \times 0{,}90 \times 1{,}00 \times 1{,}05 \times 1{,}05 \times 1{,}00 \times 1{,}05 = 1{,}042$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-appart.} \times K_{appart.} = mq\ 139{,}73 \times \frac{€}{mq} 400{,}00 \times 1{,}042 = €\ \ 58.239{,}46$$

Sono stati inoltre detratti i seguenti costi di regolarizzazione catastale e di sanatoria urbanistica-edilizia di cui ai precedenti specifici paragrafi "*Accertamento della regolarità catastale dei beni oggetto di causa e quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale*" e "*Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria*", nonché una spesa pari ad **€ 2.000,00** per l'esecuzione dei lavori necessari per rendere autonomi gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento della singola U.I.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Regolarizzazione difformità catastali (in ragione del 50 % del totale pari a € 2.043,00)	€ 1.021,50
Sanatoria difformità urbanistiche-edilizie (in ragione del 50 % del totale pari a € 2.150,00)	€ 1.075,00
Esecuzione dei lavori necessari per rendere autonomi gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento	€ 2.000,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	**€ 4.096,50**

Si ottiene pertanto:

Valore di mercato attuale al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica-edilizia:

€ 58.239,46 – € 4.096,50 = **€ 54.142,96**

Valore di mercato attuale in C.T.
€ 54.100,00

NOTA: trattandosi di stima del valore di mercato esclusivamente ai fini del presente giudizio di divisione, in questa sede non si applica alcuna riduzione in ordine alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata. La riduzione potrà essere applicata al Lotto oggetto di vendita nell'ambito del prosieguo della procedura espropriativa.

B.2) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 3, Piano 1°,** cat. A/2, di consistenza vani 10,5;

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

Appartamento per civile abitazione		
Elemento	**Coeff. di superficie**	**Superficie commerciale (mq)**
Appartamento Piano 1°	100 %	216,18
Terrazzo P1° (fino a 25 mq)	30 %	7,50
Terrazzo P1° (ecced. 25 mq)	10 %	11,52
	TOTALE	**235,12**

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: SANT'ANGELO LE FRATTE
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA
Codice di zona: R
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	330	405	L	1,1	1,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	305	L	0,9	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	160	205	L	0,5	0,7	L

Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona "*R/Extraurbana*" del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) aggiornati al secondo semestre 2024, si assume:

$$\mathbf{V_{m\text{-}appart.} = €/mq\ 400{,}00}$$

compresi nel range di valori indicati per **abitazioni civili in stato conservativo normale**.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Per i **coefficienti di merito**, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, si assume:

1- Stato locativo: abitazione libera.....0% -> $K_1 = 1,00$
2- Piano: 1° piano senza ascensore.....- 10% -> $K_2 = 0,90$
3- Stato di conservazione: ristrutturato.....+5% -> $K_3 = 1,05$
4- Luminosità: luminoso.....+5%-> $K_4 = 1,05$
5- Esposizione e vista: esterna..... +5% -> $K_5 = 1,05$
6- Edificio: 20-40 anni, stato normale.....0% -> $K_6 = 1,00$
7- Riscaldamento: autonomo.....+5% -> $K_7 = 1,05$

Il Coefficiente di merito complessivo **K** è dato dal prodotto dei singoli coefficienti Ki migliorativi o peggiorativi:

$$K_{appart.} = 1,00 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 = 1,094$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-appart.} \times K_{appart.} = mq\ 235,12 \times \frac{€}{mq} 400,00 \times 1,094 = €\ \ 102.888,51$$

Sono stati inoltre detratti i seguenti costi di regolarizzazione catastale e di sanatoria urbanistica-edilizia di cui ai precedenti specifici paragrafi "*Accertamento della regolarità catastale dei beni oggetto di causa e quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale*" e "*Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria*", nonché una spesa pari ad **€ 2.000,00** per l'esecuzione dei lavori necessari per rendere autonomi gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento della singola U.I.:

Regolarizzazione difformità catastali	€ 1.338,00
Sanatoria difformità urbanistiche-edilizie	€ 2.150,00
Esecuzione dei lavori necessari per rendere autonomi gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento	€ 2.000,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	**€ 5.488,00**

Si ottiene pertanto:

Valore di mercato attuale al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica-edilizia:

€ 102.888,51 – € 5.488,00 = **€ 97.400,51**

Valore di mercato attuale in C.T.
€ 97.400,00

NOTA: trattandosi di stima del valore di mercato esclusivamente ai fini del presente giudizio di divisione, in questa sede non si applica alcuna riduzione in ordine alle differenze esistenti tra la vendita al libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

mercato e la vendita forzata. La riduzione potrà essere applicata al Lotto oggetto di vendita nell'ambito del prosieguo della procedura espropriativa.

B.3) Unità Immobiliare ubicata in Comune di **Sant'Angelo Le Fratte (PZ)**, e precisamente:

- **Abitazione civile,** in C.da Isca n. 177 (*al NCEU: Contrada Matina sn*) allibrata al NCEU al **Foglio 16 p.lla 350 sub. 4, Piano 2°,** cat. A/2, di consistenza vani 8;

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

Appartamento per civile abitazione (considerato sottotetto non abitabile)		
Elemento	**Coeff. di superficie**	**Superficie commerciale (mq)**
Interno sottotetto (H>1,50 m)	35 %	63,98
Terrazzi (n.2) (fino a 25 mq)	30 %	7,50
Terrazzi (n.2) (eccd. 25 mq)	10 %	5,41
	TOTALE	**76,89**

Determinazione del prezzo di mercato

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: SANT'ANGELO LE FRATTE
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA
Codice di zona: R
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	330	405	L	1,1	1,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	305	L	0,9	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	160	205	L	0,5	0,7	L

Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona "*R/Extraurbana*" del Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) aggiornati al secondo semestre 2024, si assume:

$$V_{m\text{-}appart.} = €/mq\ 400{,}00$$

compresi nel range di valori indicati per **abitazioni civili in stato conservativo normale**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

In linea con lo stato edilizio-urbanistico di **sottotetto non abitabile** dell'immobile, non sono stati considerati coefficienti di merito, applicabili soltanto alle abitazioni. Tuttavia, dato lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene opportuno considerare un coefficiente migliorativo e pertanto si assume:

$$K_{sottotetto} = 1{,}15$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app.} = C \times V_{m-sottotetto} \times K_{sottotetto.} = mq\ 76{,}89 \times \frac{€}{mq} 400{,}00 \times 1{,}15 = €\ \ 35.369{,}40$$

Sono stati inoltre detratti i seguenti costi di regolarizzazione catastale e di sanatoria urbanistica-edilizia di cui ai precedenti specifici paragrafi "*Accertamento della regolarità catastale dei beni oggetto di causa e quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale*" e "*Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa e la quantificazione dei costi di regolarizzazione/sanatoria*":

Regolarizzazione difformità catastali	€ 1.338,00
Messa in pristino del sottotetto	€ 3.000,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	**€ 4.338,00**

Si ottiene pertanto:

Valore di mercato attuale al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica-edilizia:

€ 35.369,40 – € 4.338,00 = **€ 31.031,40**

Valore di mercato attuale in C.T.

€ 31.000,00

NOTA: trattandosi di stima del valore di mercato esclusivamente ai fini del presente giudizio di divisione, in questa sede non si applica alcuna riduzione in ordine alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata. La riduzione potrà essere applicata al Lotto oggetto di vendita nell'ambito del prosieguo della procedura espropriativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Si riporta nel seguito la sintesi delle stime effettuate per i singoli **BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 137/2006:**

(pignorati per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo [redacted] mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted] terza non pignorata)

Immobili	Valore stimato
B.1.a) Ufficio PT F. 16 part. 350 sub 2 (porzione)	€ 43.900,00
B.1.b) Abitazione civile PT F. 16 part. 350 sub 2 (porzione)	€ 54.100,00
B.2) Abitazione civile P1° F. 16 part. 350 sub 3	€ 97.400,00
B.3) Sottotetto F. 16 part. 350 sub 4	€ 31.000,00
TOTALE	**€ 226.400,00**

2.2 – Progetto di divisione

Lo scopo del presente Progetto di divisione è quello di assegnare ad ogni proprietario dei beni o porzioni di beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che la divisione apporti una diminuzione del valore dei beni stessi, ma che trovino nella formazione delle quote, una sistemazione razionale.

PREMESSA:

Si premette che, come si evince dal "*Quadro sinottico delle Procedure Immobiliari riunite R.G.E. n. 101/2001 + 137/2006*" di cui alla Fig. 1, il soggetto esecutato nella Procedura Immobiliare RGE 101/2001 [redacted], per la quota di 4/6) risulta comproprietaria non esecutata nella Procedura RGE 137/2006 e, viceversa, i soggetti esecutati nella Procedura RGE 137/2006 [redacted], per la quota di 1/6 ciascuno) risultano comproprietari non esecutati nella Procedura RGE 101/2001.

Tale circostanza NON consente oggettivamente di procedere al progetto di divisione considerando il **valore complessivo di tutte e 4 le U.I.** oggetto delle 2 procedure Immobiliari riunite, formando in modo semplicistico n. 2 quote di 1/6 e n. 1 quota di 4/6 dell'intero compendio pignorato: tale modalità comporterebbe, come facilmente intuibile, un pregiudizio ai comproprietari non esecutati, vicendevolmente, ora dell'una e ora dell'altra Procedura.

Per quanto sopra, conformemente a come proceduto nella presente Relazione in tutti i precedenti paragrafi, **il Progetto di Divisione che segue viene eseguito distintamente** per:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

A) IL BENE PIGNORATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 101/2001

(pignorato per la quota di 4/6 in capo a [redacted], mentre i restanti 2/6 sono di proprietà di [redacted] terzi non pignorati, per la quota di 1/6 ciascuno);

B) I BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 137/2006

(pignorati per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo [redacted] mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted] terza non pignorata)

Pertanto:

A) BENE PIGNORATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 101/2001

(pignorato per la quota di 4/6 in capo a [redacted] mentre i restanti 2/6 sono di proprietà di [redacted] terzi non pignorati, per la quota di 1/6 ciascuno);

- **Abitazione civile,** in Vico San Michele n. 11 (*al NCEU: Via San Michele snc*) allibrata al NCEU al **Foglio 9 p.lla 1029, sub. 7 (già fg, 9 p.lla 411 sub. 5)**, **Piani S1°-Terra-1°**, cat. A/2, di consistenza vani 5:

L'U.I. NON è comodamente divisibile in natura: per il dettaglio si rimanda al successivo QUESITO N. 3.

Sulla base del valore stimato di **€ 46.900,00**, la valutazione delle quote indivise è la seguente:

QUOTA indivisa ESECUTATA DI 4/6 = € 31.266,66

QUOTA indivisa NON ESECUTATA DI 1/6 = € 7.816,67

QUOTA indivisa NON ESECUTATA DI 1/6 = € 7.816,67

La quota in titolarità dell'esecutato **NON** è suscettibile di separazione in natura e l'immobile **NON** è comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario. Nel presente progetto di divisione il bene costituisce il lotto denominato "**LOTTO 3**"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

B) BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 137/2006

(pignorati per la quota di 1/6 in capo a [redacted] e 1/6 in capo [redacted], mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted] terza non pignorata)

I beni sono comodamente divisibili mediante la formazione di n. 2 distinti lotti denominati **LOTTO 1 e LOTTO 2.**

Per la formale separazione dei due lotti è necessario procedere alla sola variazione catastale al NCEU mediante il frazionamento dell'Unità Immobiliare B.1 identificata al Foglio 16, p.lla 350, sub.2, nelle due già di fatto distinte porzioni **B.1.a con destinazione d'uso ufficio** e **B.1.b. con destinazione d'uso deposito**.

Si evidenzia che i costi di frazionamento (quantificati nel paragrafo *"Accertamento della regolarità catastale dei beni oggetto di causa e quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale")* ed i costi per l'esecuzione dei lavori necessari per rendere autonomi gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento della singola U.I. sono stati già detratti in fase di stima del valore delle due porzioni.

Per quanto sopra, il sottoscritto CTU propone all'Ill.mo G.I. il seguente Progetto di divisione.

Come si riscontra al punto 2.1 "Stima dei beni" della presente relazione il valore di mercato attuale del cespite comune è pari a complessivi **€ 226.400,00**.

Pertanto, si determina di seguito il valore delle n. 2 quote da assegnare ad ogni lotto**:**

- **la prima quota esecutata di 2/6** corrispondente alla somma delle n. 2 quote esecutate di 1/6 in capo a [redacted] e di 1/6 in capo a [redacted]
- **la seconda quota NON esecutata di 4/6** di [redacted] terza non pignorata.

LOTTO 1 (corrispondente al valore esecutato):

€ 226.400,00 x 2/6 (somma di 1/6 + 1/6) = **€ 75.466,67**

LOTTO 2 (corrispondente al valore NON esecutato):

€ 226.400,00 x 4/6 = **€ 150.933,33**

Nel seguito si riportano le tabelle di formazione analitica dei Lotti 1 e 2, con i relativi conguagli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

LOTTO 1							
N.	Elemento di stima	ID catastale	Tipologia	Intero	Porzione	Valore attuale di mercato [€]	Note
1	B.1.a	F.16, P.lla 350,sub.2	Uffici (PT)		Porzione	43.900,00 €	Da frazionare
2	B.3	F.16, P.lla 350,sub.4	Sottotetto (P2°)	Intero		31.000,00 €	

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1	**74.900,00 €**
CONGUAGLIO AD *AVERE* DAL LOTTO 2	**566,67 €**
Torna la quota esecutata pari a 2/6 di €	**75.466,67 €**

Tabella 1 - Formazione del Lotto 1

LOTTO 2							
N.	Elemento di stima	ID catastale	Tipologia	Intero	Porzione	Valore attuale di mercato [€]	Note
1	B.1.b	F.16, P.lla 350,sub.2	Abitazione (PT)		Porzione	54.100,00 €	Da frazionare
2	B.2	F.16, P.lla 350,sub.3	Abitazione civile (P1°)	Intero		97.400,00 €	

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 2	**151.500,00 €**
CONGUAGLIO A *DARE* AL LOTTO 1	**- 566,67 €**
Torna la quota NON esecutata pari a 4/6 di €	**150.933,33 €**

Tabella 2 – Formazione del Lotto 2

Infine, nel seguito si riporta la tabella di sintesi relativa al bene non divisibile pignorato nell'ambito della procedura 101/2001 RGE, denominato **LOTTO 3**:

LOTTO 3 (immobile non divisibile Vico S. Michele)							
N.	Elemento di stima	ID catastale	Tipologia	Intero	Porzione	Valore attuale di mercato [€]	Note
1	A	F.9, P.lla 1029,sub.4	Abitazione civile	Intero		46.900,00 €	Non divisibile

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 3	**46.900,00 €**

Tabella 3 – Lotto 3 – Immobile non divisibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Quesito N. 3: ***Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata***

A) BENE PIGNORATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 101/2001

(pignorato per la quota di 4/6 in capo a [redacted] mentre i restanti 2/6 sono di proprietà di [redacted] terzi non pignorati);

- **Abitazione civile,** in Vico San Michele n. 11 (*al NCEU: Via San Michele snc*) allibrata al NCEU al **Foglio 9 p.lla 1029, sub. 7 (già fg, 9 p.lla 411 sub. 5), Piani S1°-Terra-1°**, cat. A/2, di consistenza vani 5:

➢ **l'U.I. NON è comodamente divisibile** in quanto è costituito da un unico appartamento tecnicamente non frazionabile in natura secondo le quote dei comproprietari;

➢ il valore di mercato è pari ad **€ 46.900,00**;

➢ per il dettaglio degli elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, si rimanda al punto **A)** dello specifico precedente paragrafo "*2.1. Stima dei beni*".

B) BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE R.G.E. 137/2006

(pignorati per la quota di 1/6 in capo a [redacted] 1/6 in capo a [redacted] mentre i restanti 4/6 sono di proprietà di [redacted], terza non pignorata)

Come precisato al quesito 2), i beni sono comodamente divisibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Osservazioni delle parti

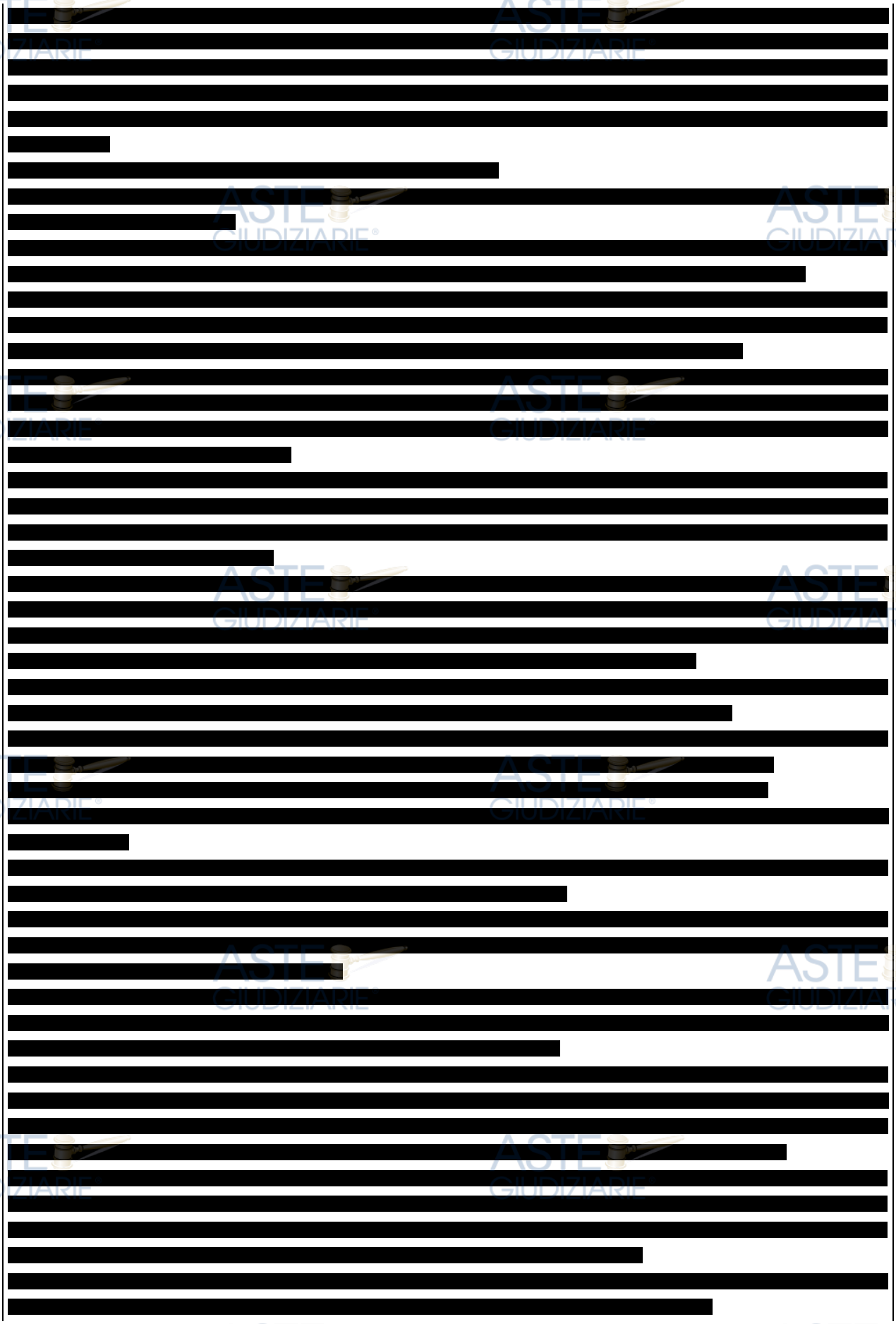
In data **19.05.2025** il sottoscritto trasmetteva la bozza di relazione ed i relativi allegati alle parti a mezzo PEC (*All.10*). In data **03.06.2025** l'Avv. Giuseppe Mariani, quale difensore costituito de[redacted], trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni a mezzo PEC (*All.11*).

Nel seguito vengono riportate testualmente le osservazioni:

[redacted]

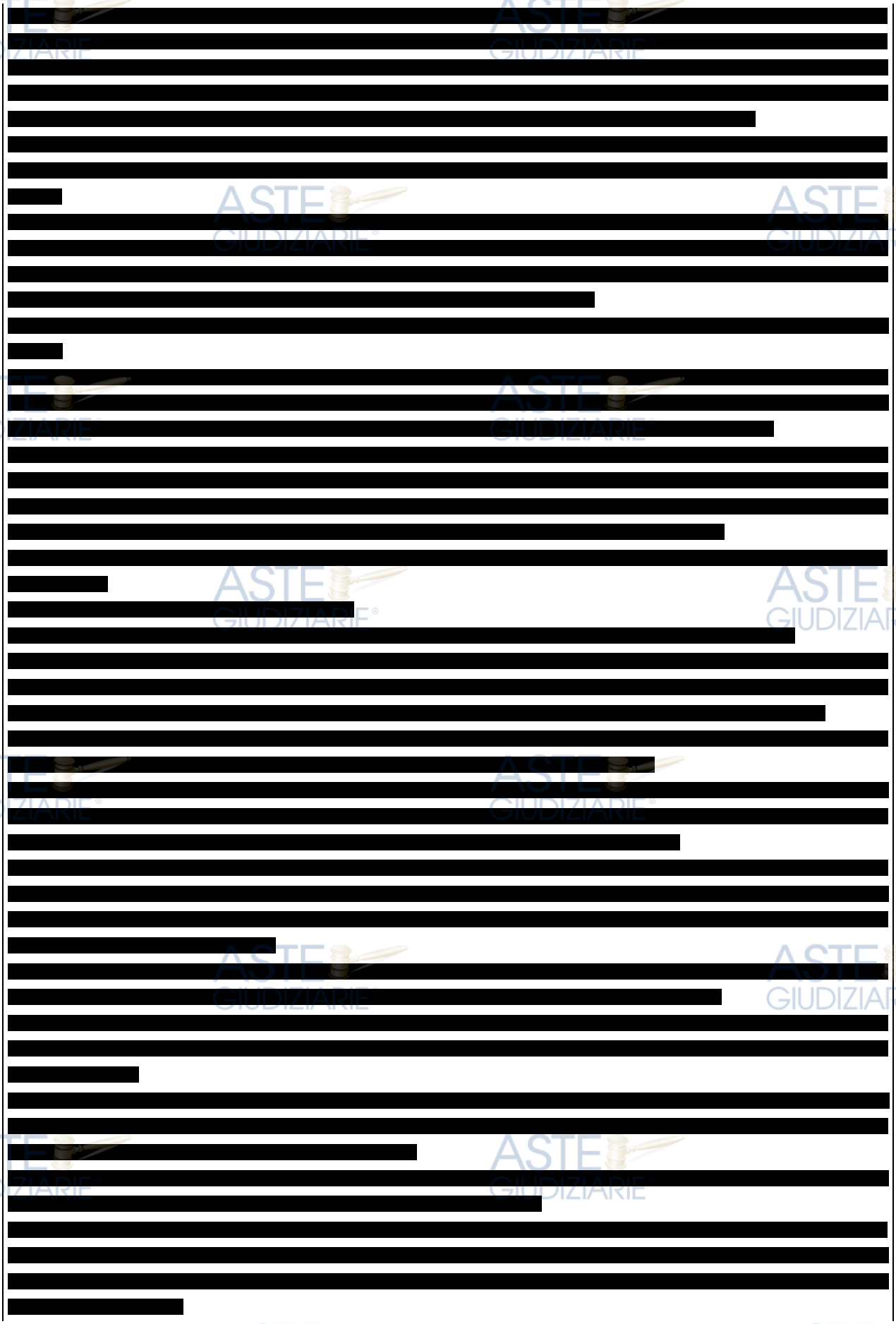
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

[redacted]

Valutazione sulle osservazioni

In relazione alle osservazioni trasmesse via PEC in data 03.06.2025 dall'Avv[redacted] aventi ad oggetto la bozza di relazione peritale trasmessa in data 19.05.2025, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio espone quanto segue, a chiarimento delle valutazioni tecniche svolte e dei criteri seguiti nell'elaborazione della proposta di divisione.

Tuttavia, preliminarmente alla disamina di merito delle osservazioni alla bozza di perizia, spiace evidenziare come le stesse risultino molto frammentarie e superficiali. In particolare, i commenti di carattere tecnico-edilizio, certamente suggeriti al succitato difensore, non soltanto risultano frutto di una lettura poco attenta della relazione, ma toccano sistematicamente temi ed aspetti poco attinenti agli scopi ed ai limiti propri di un giudizio di divisione.

Ciò premesso, nel seguito si procede a fornire una sintetica valutazione sulle questioni eccepite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

1. Sul presunto difetto di progettazione tecnica della divisione

La proposta di divisione contenuta nella relazione peritale è stata redatta in aderenza ai quesiti formulati dal Giudice Istruttore, con particolare riferimento al Quesito n. 2, che richiedeva al CTU di predisporre, con riguardo all'attuale valore di mercato, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

Il progetto elaborato non si configura come progetto edilizio in senso proprio, bensì come proposta tecnica ed estimativa coerente con la natura endoesecutiva del procedimento e con gli strumenti a disposizione del consulente del Giudice.

La relazione descrive in modo analitico le unità immobiliari, corredandole con rappresentazione grafica, planimetrie dello stato reale, documentazione fotografica e stime aggiornate.

---

2. Sull'accessibilità del Lotto 1

Come puntualmente riportato a pag. 39 della relazione, le unità immobiliari assegnate al Lotto 1 ed al Lotto 2 risultano **intercluse alla pubblica via** e raggiungibili attraverso terreni non pignorati. Tale circostanza è stata correttamente evidenziata e rappresentata nella documentazione grafica allegata (cfr. ortofoto e planimetrie).

Si evidenzia che, ai fini della divisione endoesecutiva, il CTU è chiamato a formulare una proposta di riparto materiale dei beni e non a definire le servitù di accesso (ma solo a descriverle, come puntualmente riportato in Perizia), né l'eventuale costituzione di diritti reali di godimento o le modifiche alla viabilità privata.

Il fatto che l'accesso alle porzioni pignorate sia subordinato a passaggi su corte di proprietà comune o esclusiva della parte non esecutata non preclude assolutamente la divisibilità del compendio, ma rappresenta una delle condizioni di fatto in cui si trovano attualmente i beni.

Sul punto si evidenzia che già attualmente le singole U.I. che costituiscono i Lotti 1 e 2 hanno l'accesso autonomo, a ciascuno dei 3 piani, dal vano scala comune sub. 1 identificato nell'elaborato planimetrico depositato al NCEU quale "bene comune non censibile" alle succitate U.I (*All.4*).

Tuttavia, nella presente Perizia definitiva, si è proceduto ad integrare la descrizione degli accessi alle U.I. dei Lotti 1 e 2 con l'indicazione del passaggio sia sulla part.336 non pignorata dove effettivamente ricade il cancello carraio scorrevole, che sul portico di pertinenza esclusiva della U.I. pignorata sub. 2.

---

3. Sull'autonomia impiantistica e funzionale delle porzioni individuate

La perizia individua le attuali interconnessioni tra gli impianti idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento, e dà atto delle utenze condivise tra le varie unità. Non era tuttavia oggetto del mandato tecnico una progettazione impiantistica autonoma; circa la valutazione dei costi necessari a realizzarla, invece, si sono recepite le osservazioni e si è proceduto, nella presente Perizia definitiva, ad integrare la stima delle U.I. dei Lotti 1 e 2 con la previsione di spesa per l'esecuzione dei lavori necessari per rendere autonomi gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento delle singole U.I. (escluso il sottotetto non abitabile e non sanabile sub.4, oggetto di messa in pristino) conseguentemente detratti dai singoli valori di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

Le condizioni tecniche ed urbanistiche attuali dei beni sono state dettagliatamente e puntualmente descritte in Perizia.

---

4. Sulla metodologia estimativa adottata

La stima è stata condotta con riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), come previsto dalle prassi peritali nei procedimenti di divisione e in conformità con i criteri generalmente adottati nelle CTU giudiziarie.

Tuttavia, sfugge al redattore delle osservazioni, che le quotazioni OMI sono state impiegate come parametro base, tenendo conto della tipologia, zona, stato di conservazione e regolarità urbanistico-catastale degli immobili. Sono stati infatti poi applicati coefficienti correttivi per tener conto delle specifiche caratteristiche delle unità, oltre che un'indagine comparativa diretta di mercato rispetto a beni simili della zona.

---

5. Sulla qualificazione del piano secondo (mansardato)

Il sottotetto è stato correttamente identificato come "sottotetto non abitabile" sulla base delle risultanze urbanistiche e delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risulta presente alcun titolo edilizio che ne legittimi l'uso abitativo, né sussistono i requisiti tecnici per una sanatoria in tal senso.

Pertanto, la sua valutazione è stata effettuata in coerenza con la destinazione urbanistica legittima e la reale utilizzabilità, assegnandogli un'incidenza ridotta sulla superficie commerciale, come previsto dal D.P.R. 138/1998 per locali non abitabili.

---

6. Sull'asserito pregiudizio arrecato alla parte non esecutata

Nella perizia si è dato atto di tutte le interazioni fisiche e funzionali tra le unità, segnalando le aree comuni e l'eventuale necessità di separazioni funzionali. Tuttavia, il CTU **non era incaricato di stimare il deprezzamento patrimoniale** della parte non oggetto di esecuzione, né di redigere tabelle millesimali, regolamenti condominiali o disciplinare le modalità di esercizio di diritti reali tra le parti.

La proposta di divisione è stata formulata tenendo conto della composizione delle quote di proprietà e della concreta utilizzabilità delle porzioni, nel rispetto del principio di comoda divisibilità.

---

7. Sulle planimetrie e i calcoli di superficie

Le planimetrie allegate alla perizia, redatte sulla base di rilievo diretto effettuato durante il sopralluogo, sono perfettamente coerenti con la normativa di riferimento per il calcolo delle superfici utili e commerciali. Le planimetrie allegate, redatte in opportuna scala e dotate di riferimento metrico, consentono di desumere la totalità delle dimensioni lineari e di superficie degli immobili. I valori derivanti dalle stesse sono stati impiegati nella stima in maniera trasparente e tracciabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

Ist. n. 3 dep. 22/06/2025

8. Sulla quantificazione dei costi di regolarizzazione anche per unità non pignorate

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione catastale e urbanistica è stata effettuata per completezza della rappresentazione tecnica dell'intero compendio immobiliare, in quanto utile ai fini della valutazione della divisibilità materiale dei beni, e della coerenza delle porzioni immobiliari proposte, oltre che per una precisa valutazione del valore dei beni (tali costi, infatti, sono stati detratti in sede di stima dei beni).

---

9. Denominazione del bene ubicato al Foglio 9 p.lla 1029 sub 7 (non oggetto di Osservazioni)

Per maggiore chiarezza espositiva, nella presente perizia definitiva si è proceduto a denominare "LOTTO 3" e ad allegare il relativo prospetto, il bene non divisibile pignorato nell'ambito della Procedura Immobiliare RGE n. 101/2001 identificato al Foglio 9 p.lla 1029 sub 7.

A conclusione delle suddette valutazioni, il sottoscritto CTU ribadisce che la relazione è stata redatta in modo imparziale ed oggettivo, nel rispetto dei quesiti ricevuti e delle risultanze tecniche acquisite durante le operazioni peritali.

Ogni eventuale ulteriore approfondimento, anche in merito alle osservazioni pervenute, potrà essere svolto previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice.

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, Ing. Dario Michele Pontolillo, per le valutazioni di merito dell'Ill.mo Giudice, conclude che:

- il bene pignorato nella Procedura Immobiliare RGE 101/2001, denominato **LOTTO 3**, **NON è divisibile**;
- il valore attuale di mercato del bene pignorato nella Procedura Immobiliare RGE 101/2001, al netto dei costi di regolarizzazione catastale, è pari ad **€ 46.900,00**;
- il bene pignorato nella Procedura Immobiliare RGE 101/2001 **NON è intercluso** alla pubblica via;

- i beni pignorati nella Procedura Immobiliare RGE 137/2006 **SONO divisibili** in n. 2 Lotti denominati **LOTTO 1** e **LOTTO 2**;
- il valore attuale di mercato dei beni pignorati nella Procedura Immobiliare RGE 137/2006, al netto dei costi di regolarizzazione catastale, di sanatoria urbanistico-edilizia e di esecuzione dei lavori per rendere autonomi gli impianti, è pari a complessivi **€ 226.400,00**;
- per il compendio pignorato nella Procedura Immobiliare RGE 137/2006 si propone il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050

seguente Progetto di divisione (*All.9*):

- **LOTTO 1** - quota 2/6 (1/6 + 1/6) - del valore di **€ 75.466,67**, con conguaglio ad avere dal Lotto 2 di € 566,67;
- **LOTTO 2** - quota 4/6- del valore di **€ 150.933,33**, con conguaglio a dare al Lotto 1 di € 566,67;

- i beni pignorati nella Procedura Immobiliare RGE 137/2006 **SONO INTERCLUSI** alla pubblica via;
- le spese per la formale e materiale divisione delle U.I. (€ 2.043,00 per il frazionamento dei beni B.1.a e B.1.b ed € 6.000,00 per lavori impiantistici dei beni B.1.a, B.1.b e B.2), già ricomprese nella stima delle stesse, risultano marginali in relazione al valore attuale del compendio oggetto di divisione.

Potenza, lì 22/06/2025

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina del 11.4.2024 e conferimento incarico del 23.5.2024
2. Verbale di sopralluogo ed inizio operazioni peritali del 22.8.2024 e relativa corrispondenza
3. Visure Catastali
4. Planimetrie Catastali, Elaborati planimetrici ed estratti di mappa
5. Titoli Edilizi
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Planimetrie stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetrie catastali
8. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetti autorizzati
9. Progetto di divisione: prospetti
10. Ricevute di invio bozza alle parti
11. Osservazioni trasmesse in data 03.06.2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41eb16c025dd93a26813e350083ea050