



STUDIO TECNICO
ING. IANNOTTI LORENZO

TEL-FAX 0824813217 CELL. 3477490508
MAIL: LORENZO.IANNOTTI@ALICE.IT
PEC: LORENZO.IANNOTTI@INGPEC.EU
p.IVA 01306320621

VIALE DEI PLATANI, 24 - SAN LORENZO MAGGIORE (BN)

TRIBUNALE DI BENEVENTO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

MOLISANNIO S.p.a

c/ Avv. Roberto Prozzo - avvrobertoprozzo01@puntopec.it

nato a (BN)
e residente in

e

c/ Avv. Angelo Rosito - avvangelorosito@puntopec.it

c/ Avv. Fausto Porcu'

in persona del legale rappresentante pro
tempore rappresentata e difesa dall'Avv. Gianluca
Mandara, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Clementina Ambrosino
in San Giorgio del Sannio (BN) alla Via T. Rossi n. 30

c/ Avv. Ernesto Canelli studiolegalecanelli@pec.it

avvclementinaambrosino@puntopec.it

Autorità Giudiziaria:

Giudice dell'esecuzione

Dott. G. D'Orsi

Causa_R.G.: 3710/2016



1 - Premessa	2
2 - Svolgimento dell'incarico: analisi della documentazione agli atti di causa	3
3 - Svolgimento delle operazioni in sito e presso gli uffici preposti	6
4 - Individuazione e descrizione dei beni	6
5 - Verifica della regolarità dei beni	32
6 - Anali e stima dei beni	322
7 - Ipotesi di progetto divisionale	Errore. Il segnalibro non è definito.
8 - Generalità degli aventi diritto	Errore. Il segnalibro non è definito.

1 - PREMESSA

Nell'ambito dell'esecuzione immobiliare tra Molisannio Spa e 309/2006 del R.G.Es. del Tribunale di Benevento ed in particolare nel successivo giudizio divisionale introdotto dal G.I. designato Dr. Gaetano D'orsi RG 3710-2016, veniva nominato CTU relativamente alla causa in epigrafe all'udienza del 20.02.2019. il sottoscritto Ing. Lorenzo Iannotti, libero professionista, con studio in San Lorenzo Maggiore (BN) alla Via Palazzese 24, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 1363.

Nell'ambito dell'udienza di giuramento, il GI ha formulato i seguenti quesiti:

1. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunicazione tra le parti; dica inoltre:
 - se sussistono irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;
 - se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 art.40, D.P.R. 6.6.2001 N.380 (T.U. edilizia) art.46 e art.29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n.52 (testo introdotto dal d.l.) 315.2010 n.78 convertito in legge 30.7.2010 n.122);
 - comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;
2. dica se l'immobile o gli immobili risultano gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi o occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;



1965 entrambi residenti alla Via della Madonna 21, l'atto di precetto per il pagamento della somma di € 7.630,63 oltre interessi, precetto intimato in forza di 12 effetti cambiari da £ 1.152.000 ciascuno, scaduti dal 9 giugno 2003 al 9 giugno 2004;

- che i debitori non provvedevano al pagamento nonostante il decorso del termine di cui all'art. 482 c.p.c.;
- che, per tutto ciò, la Molisannio S.p.A., con atto notificato in data 14 dicembre 2006, sottoponeva a pignoramento in danno del sig. _____ ni immobili di sua proprietà nel Comune di San Giorgio La Molara;
- che la procedura esecutiva immobiliare veniva depositata dinanzi al tribunale di Benevento ed iscritta al n. 309/06 r.g.es.;
- che in data 24-26 marzo 2007 veniva notificato atto di avviso ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari _____
- che, con provvedimento reso all'udienza dell'8 giugno 2016, il giudice dell'Esecuzione, Dott. D'Orsi, sospendeva la procedura e concedeva il termine di 90 giorni per l'introduzione del giudizio di divisione;
- che la Molisannio, con istanza depositata in data 8 agosto 2016, chiedeva, ad integrazione del provvedimento reso all'udienza dell'8 giugno 2016, la fissazione dell'udienza di comparazione delle parti in conformità al combinato disposto degli articoli 600, 784 c.p.c. e dell'art. 181 disp. Att. C.p.c. e dell'art. 1113 c.c.;
- che il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza del 26 agosto 2016, provvedeva in conformità a fissare l'udienza del 7 dicembre 2016 per la comparazione delle parti, concedendo il termine alla parte più diligente per l'integrazione del contraddittorio mediante la notifica alle altre parti dell'ordinanza de qua e del verbale di udienza dell'8 giugno 2016;
- che la Molisannio S.p.A, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione con il verbale di udienza dell'8 giugno 2016 e con l'ordinanza del 28 agosto 2016, che si allegano in copia e che formano parte integrante di questo atto, intende procedere a giudizio di divisione.



Per suddetti motivi la Molisannio S.p.A., citava i signori:

- 1) _____ nato a _____ il _____
_____idente in _____
- 2) _____ a _____, C.A.
_____ppresentato e difeso dall'Avv. Angelo Rosito con studio e
domicilio eletto in S. Giorgio la Molarata alla Via S. Ignazio n.67;
- 3) _____
_____ppresentato e difeso dall'Avv. Angelo Rosito con studio e domicilio
eletto in S. Giorgio la Molarata alla Via S. Ignazio n.67;
- 4) _____ a _____
_____ppresentato e difeso dall'Avv. Angelo Rosito con studio e
domicilio eletto in S. Giorgio la Molarata alla Via S. Ignazio n.67;
- 5) _____, nata _____, C.A. _____
_____ppresentata e difesa dall'Avv. Fausto Porcù, con domicilio eletto presso
lo studio dell'Avv. Gerarda Viscione in Benevento alla Via Pace Vecchia N.5;
- 6) _____
_____ in persona del legale rappresentante _____
_____ppresentata e difesa dall'Avv. Gianluca Mandara, con
domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Clementina Ambrosino in San Giorgio del
Sannio (BN) alla Via T. Rossi n.30;

a comparire dinanzi al Tribunale di Benevento, Giudice Gaetano Dott. D'Orsi, all'udienza del 7 dicembre 2016, ore 9,30, con invito a costituirsi nel termine;

D'altra parte, i convenuti,

In relazione di quanto introdotto i sigg. _____,

_____ qualità di comproprietari dei beni oggetto di pignoramento, i
quali dichiarano di non opporsi alla divisione giudiziale ex adverso proposta, precisando di aver
predisposto, di comune accordo tra i condividenti, un proprio progetto di divisione di detti beni,
redatto dall' _____ o. Il componente _____ fase di proposta
di divisione, ha rinunciato per intero alla propria quota a titolo gratuito in favore
_____ quale ha accettato. Dopo quanto dichiarato, si possono appuntare
le seguenti conclusioni:

- 1) accertato e dichiarato che i componenti sono comproprietari dei beni immobili oggetto di



pignoramento e di cui alla procedura esecutiva n.309/06 R.G. es., disporre la divisione degli stessi secondo il progetto predisposto, di comune d'accordo tra i condividenti, _____, depositato in atti, con attribuzione delle quote di proprietà così come tra le suddette parti determinate;

- 2) in alternativa, ad una eventuale ipotesi di rifiuto da parte dell'On. Tribunale adito volesse disattendere il progetto depositato dai condividenti, nominare un esperto per la redazione di un comodo progetto di divisione;
- 3) emettere tutti gli altri provvedimenti utili e necessari;
- 4) porre le spese di giudizio a carico del debitore esecutato o, in subordine, a carico della massa.

3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI IN SITO E PRESSO GLI UFFICI PREPOSTI

In data 17-4-2019, il sottoscritto CTU, ha dato inizio alle operazioni peritali così come stabilito tramite PEC e RA; in tale data l'avv. Rosito Angelo comunicava allo scrivente che erano in corso trattative su una possibile composizione bonaria della lite; non avendo avuto riscontro in merito in data 01-07-2019 alle ore 9.00 lo scrivente ha proseguito le operazioni peritali sui luoghi effettuando sopralluoghi presso i beni staggiti e, in seguito, presso gli Uffici competenti (catasto, conservatoria, ecc.). Successivamente ha richiesto al Comune di San Giorgio La Molara la documentazione relativa ai beni staggiti (Certificati di destinazione urbanistica, SCIA, DIA, PDC, ecc.) necessari a dar risposta ai quesiti assegnatigli. Ottenuta la documentazione da Parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio La Molara, effettuate nuovi sopralluoghi e accertamenti, è emerso che parte dei fabbricati necessitavano di pratiche catastali; in particolare la particella f. 38 p. 1619/3 risultava porzione di fabbricato da accertare all'urbano così come la p. 301/1 del f. 38 risulta porzione di FP. Conseguentemente il sottoscritto chiedeva ed otteneva in data 7/5/2020 autorizzazione dal GI per la regolarizzazione dei suddetti beni. Il CTU provvedeva a presentare Pregeo e Docfa (ceh si allegano) presso l'ufficio competente per la regolarizzazione.

4 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni oggetto di verifica sono tutti situati nel comune di San Giorgio La Molara, catastalmente descritti nella seguente tabella:



F	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE	Sup. (mq/vani)	CAT.	QUOTE	NOTE
38	301	10	FABBRICATO	48,66	A/6	2/9	
38	301	1	P.F.R. erroneamente acceso al CT		---	2/9	
38	1619	3	Ex P.F.R. regolarizzato dallo scrivente	31,36	A/4	2/9	Ex 334 sub 3
38	1656	10	Nel 2016 ha dato luogo alla 1656/11 in seguito ad accertamento Ade			111/1000	Ex 1140 sub 2
38	1656	4	Nel 2016 ha dato luogo alla 1656/11 in seguito ad accertamento Ade			111/1000	Ex 302 sub 4
38	1656	11	FABBRICATO	7,5 vani	A/4	111/1000	Ex 1656/4-10
39	335		ULIVETO – VIGNETO CL2	960/00		2/9	
40	270		ULIV.-VIGN. cl.2 su visura ma Bosco su CDU	1200/00		111/1000	
46	233		ULIVETO CL 1	200/00		111/1000	
46	258		SEM.ARB. CL 2	2520/00		111/1000	
46	259		SEMINATIVO CL 2 E SEM.ARBO CL 3	560/00 (500+60)		111/1000	
46	263		FRUTTETO CL 1	1710/00		111/1000	
46	337		SEMINAT. CL 3	692/00		111/1000	
46	338		SEMINAT. CL 3	638/00		111/1000	
46	339		SEMINAT. CL 2	5374/00		111/1000	
46	340		SEMINAT. CL 2	3466/00		111/1000	
46	341		SEMINATIVO CL 2 E SEM.ARBO CL 3	119/00 (100+19)		111/1000	
46	342		SEMINATIVO CL 2 E SEM.ARBO CL 3	231/00 (200+31)		111/1000	
46	343		SEMINATIVO CL 2	3957/00		111/1000	
46	344		SEMINATIVO CL 2	1573/00		111/1000	
46	262		SEM.ARBO CL 2	750		111/1000	
13	119		SEMINAT. CL 3	2980/00		111/1000	
13	135		SEM.ARBO CL. 2	4010/00		111/1000	
13	120		FABBRICATO	170/00		111/1000	
	263		SEMINAT. CL 3	1900/00		111/1000	Enfiteusi
	331		SEMINAT. CL 2	1820/00		111/1000	Enfiteusi

Tab.1 – Sintesi dei beni situati nel comune di San Giorgio La Molara



Dalla analisi riassunta nella tabella precedente emerge che siamo in presenza di appezzamenti di terreno e di fabbricati; con precisione abbiamo dei fabbricati urbani, localizzati nella parte centrale del paese alla via porta Barone, catastalmente individuati come appresso:

- foglio 38 particella n. 1656 sub 11 categoria A4 di classe 6 (ex 1656 sub 4 e 10 in seguito a variazione del 2016 dovuta ad accertamento dell'Ade);
- foglio 38 particella 301 sub 10 categoria A6;
- foglio 38 particella 301 sub 1 in testa ad altri ed erroneamente accesa al CT;
- foglio 38 particella 1619 sub 3 categoria A4 e regolarizzata dallo scrivente in quanto porzione di fabbricato da accertare all'urbano.

Per quanto riguarda i terreni, essi risultano distribuiti tra diverse aree del paese; in particolare abbiamo una maggiore estensione ubicata alla località Pozzo S. Donato, composta dalle particelle n. 233-258-259-263-337-338-339-340-341-342-343-344 e 262 del foglio 46, che sviluppa una superficie di Ha 2.17.90; un ulteriore accorpamento situato alla C.da Valle Travi, composta dalle particelle 119-135 e 120 del particelle. 13, che sviluppa una superficie di Ha 00.71.60 compreso un fabbricato diruto con corte (n. 170) che risulta assimilabile al terreno; due piccoli appezzamenti (particelle n. 270 e 335 del foglio 39) sono situati alla C.da Vallicelle e sviluppano una superficie di Ha 00.21.60; un piccolo appezzamento di terreno (particella 331 del foglio 27) è situato alla C.da Cesa Caraccio e sviluppa una superficie di Ha 00.18.20; infine un piccolo terreno (particella 263 del foglio 5) è situato alla C.da Faitillo e sviluppa una superficie di Ha 00.19.00.

Le particelle n. 335 e 270 del fg. 39 compongono un piccolo fondo, situato alla C.da Vallicelle, che sviluppa una superficie di Ha 00.21.60; ad uso uliveto/vigneto confinano a nord, est e sud con strada comunale Vallicelle, ad ovest con le particelle n. 332 e 334; distano qualche chilometro dal centro del paese e alle stesse vi si accede dalla strada vicinale denominata

Firmato Da: RAOUL RICHINZO Fumessio Da: APR 17 09:11:11 UTC 1999
 Message-ID: <19990417091111.125574915167476625a1036103278929@RAOUL.RICHINZO>



Firmato Da: RAOUL RICHINZO Fumessio Da: APR 17 09:11:11 UTC 1999
 Message-ID: <19990417091111.125574915167476625a1036103278929@RAOUL.RICHINZO>

Firmato Da: RAOUL RICHINZO Fumessio Da: APR 17 09:11:11 UTC 1999
 Message-ID: <19990417091111.125574915167476625a1036103278929@RAOUL.RICHINZO>

Firmato Da: RAOUL RICHINZO Fumessio Da: APR 17 09:11:11 UTC 1999
 Message-ID: <19990417091111.125574915167476625a1036103278929@RAOUL.RICHINZO>

- **GRUPPO A** - composto dall'accorpamento delle unità, ad uso abitativo, riportate al foglio 38 p.lle 1656 sub 11;
- **GRUPPO B** - composto dall'unità, ad uso abitativo, riportata al foglio 38 p.lla 301 sub 10;
- **GRUPPO C** - composto dall'unità, ad uso abitativo, riportata al fg. 38 p.lla 1619 sub 3;
- **GRUPPO D** - composto dai terreni, ad uso agricolo, riportati al fg. 13 p.lle n. 119 e 135, nonché fabbricato diruto con relativa corte di cui alla p.lla n. 120;
- **GRUPPO E** - composto dai terreni, ad uso agricolo, riportati al fg. 46 p.lle nn. 233-258-259- 263-337-338-339-340- 341-342-343-344-262;
- **GRUPPO F** - composto dai terreni di cui al Fg. 39 p.lle 335 e 270; al fg.5 p.lle 263 e al fg. 27 p.lle 331.

GRUPPO A - COMPOSTO DALLE UNITÀ, AD USO ABITATIVO, RIPORTATE AL FG. 38 P.LLE NN. 1656 SUB 11 (EX 1656/4 E 10 FUSE NEL 2016 A SEGUITO ACCERTAMENTO ADE).

Trattasi di unità immobiliare, ad uso abitativo, che si sviluppa su più livelli di un fabbricato urbano. Allo stesso si accede dalla via Porta Barone, dove risulta ubicato; confina a nord con via S. Rita, ad est con altro fabbricato (n. 1581), a sud con via Porta Barone ed infine ad est con altro fabbricato denominato n. 301, di cui in parte ne risulta comproprietario.

Il bene che identifica il gruppo denominato "A" è rappresentato dall'accorpamento di due unità immobiliari (non è stato previsto il frazionamento in quanto oneroso, anche in considerazione che il sub 4 non presenta accesso indipendente) - ripartite su n. tre livelli oltre ad un sottotetto



abitabile - asservite da un vano scala interno. A detto immobile vi si accede dalla strada principale denominata Porta Barone dal civico n. 8, inserita nel centro storico del paese.

È composto da n. 5 vani ed accessori, oltre a una cantina al piano terra e un sottotetto, l'immobile risulta provvisto di balconi prospicienti via Porta Barone, le relative superfici utili risultano le seguenti:

Superficie abitativa = mq.114,47

S.N.R. (cantina e sottotetto) = mq 46,20

Balcone e scala esterna = mq. 8,50

Le altezze interne variano da un minimo di mt. 2,50 ad un massimo di mt. 3,10.

Le caratteristiche interne riscontrate risultano essere le seguenti:

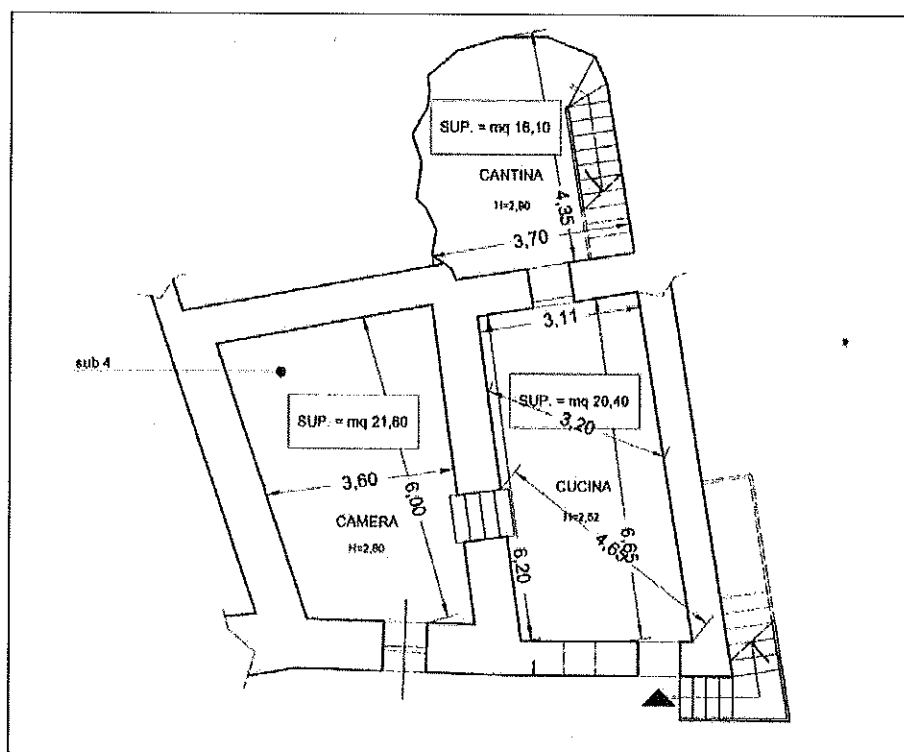
- struttura portante mista (pietra e tufo);
- le pareti e i solai di detti vani presentano intonaco liscio per civile abitazione, completate con idropittura del tipo lavabile, ad eccezione dei vani bagni e cucina ai quali troviamo un rivestimento in ceramica;
- la pavimentazione è composta da piastrelle in monocottura;
- infissi interni del tipo in legno, quelli esterni in legno (forniti di vetro singolo) con persiane alla romana;
- gli impianti, sia elettrico che idrico, sono di vecchia data pertanto, non adeguati alla normativa vigente;
- L'immobile è sprovvisto di riscaldamento.



- la superficie utile ragguagliata, ottenuta dalla somma tra la superficie utile interna e la superficie utile dei balconi (ridotta al 25%) nonché quella della cantina e del sottotetto (ridotta al 50%), è pari a mq. 139.69 (mq. 114,47 + mq. 8,50 x 0,25 + mq.46,20 x 0,50).

Sulla base di quanto esposto, per detta unità immobiliare, si può ritenere uno stato di manutenzione medio basso.

Si specifica che i grafici allegati sono in scala rappresentativa.

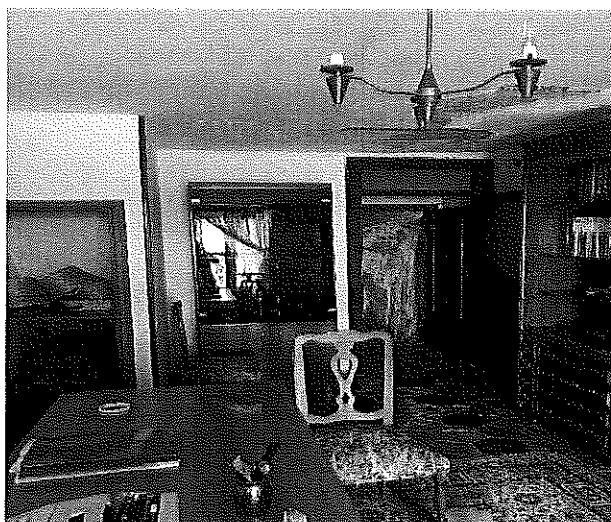


PIANTA PIANO TERRA

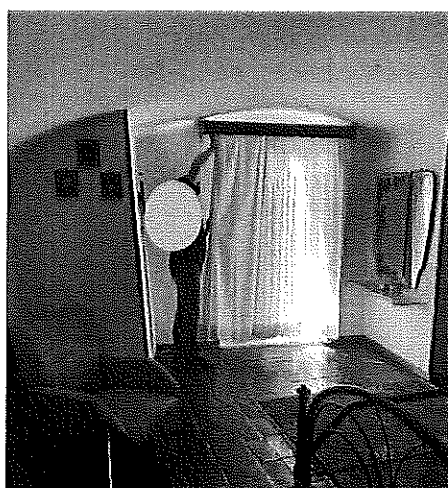




Interno dell'unità immobiliare



Interno dell'unità immobiliare



sottotetto



Firmato Da: PARDOLZI ROBERTO
 Indirizzo: Via ARRUENARCOSSPAA, N.67
 Città: 43035
 Prov: PR
 Telefono: 0521 49150
 Fax: 0521 49150
 E-mail: roberto.pardolzi@comune.pardolzi.pr.it
 URL: www.comune.pardolzi.pr.it

- Locale piano terra – mq. 25,86 - (H= mt. 3,00)
- Locale piano primo - mq. 23,00 -(H= mt 2,50)

- struttura portante mista (pietra e tufo);
- le strutture interne (pareti e soffitto) del vano al primo livello presentano intonaco liscio per civile abitazione, completate con idropittura del tipo lavabile; diversamente quelle del vano a piano terra con assenza totale di intonaco;
- la pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica al vano del piano primo, in pietra al vano del piano terra;

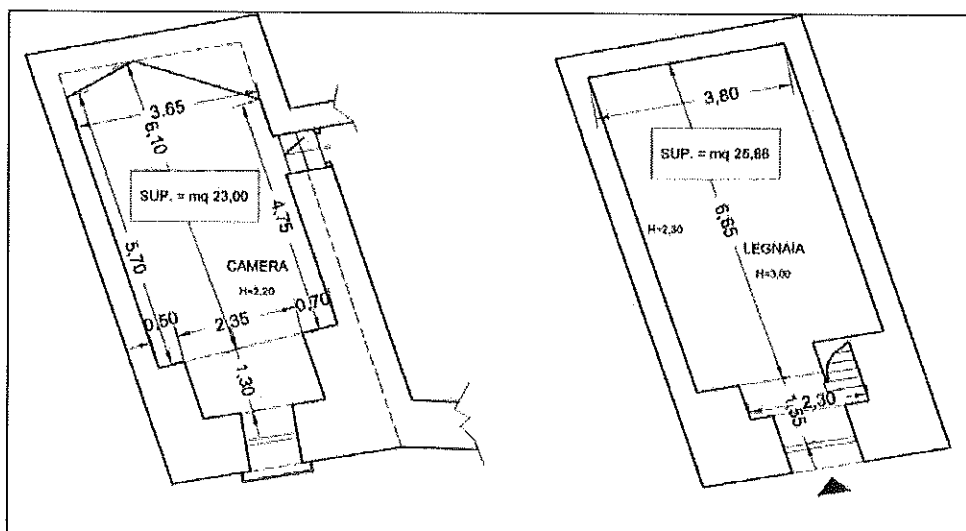
- infissi esterni del tipo in legno;
- l'impianto elettrico non risulta adeguato alla normativa vigente;
- l'impianto di riscaldamento risulta inesistente.
- **la superficie totale utile è pari a mq. 48,86.**

Si tiene a precisare che detta unità, catastalmente rappresentata da due vani ripartiti tra piano terra e piano primo -collegati tramite scala interna - di fatto (per l'occlusione di detta scala) presenta due vani singoli di cui quello situato al piano primo è annesso ed utilizzato insieme all'unità abitativa di cui al **Gruppo A.**

Per riportarla allo stato originario e quindi, trattarla come bene indipendente vendibile separatamente, così come considerata dal sottoscritto, vanno ripristinati la preesistente scala di collegamento nonché l'elemento divisorio (al piano primo) che la separava dall'unità di cui al gruppo A.

Sulla base di quanto esposto, per detta unità immobiliare, da ristrutturare (anche in virtù dello stato in cui versa il vano a piano terra, per lo più ad uso deposito) si può ritenere uno scarso stato di manutenzione.





PIANTA PIANO PRIMO – PIANTE PIANO TERRA

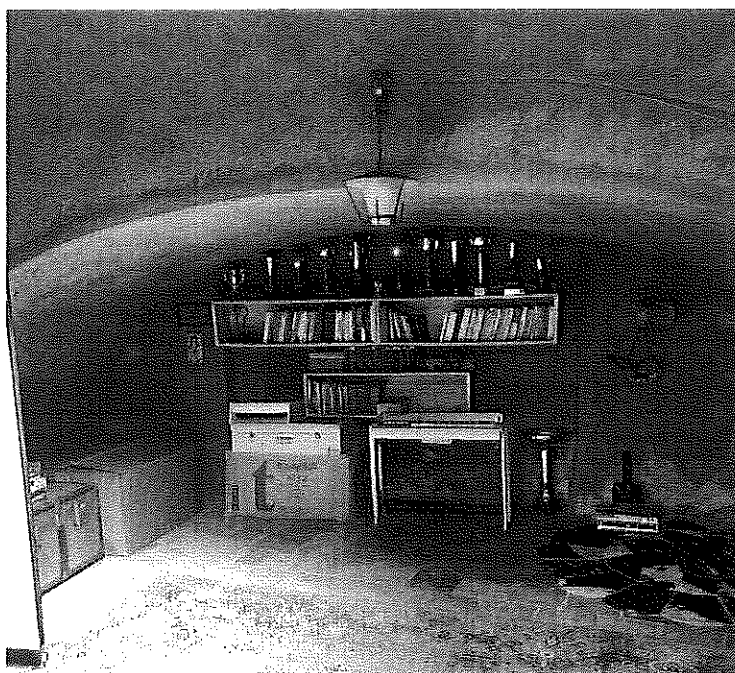


Esterno Fabbricato





Vano a Piano Terra adibito a legnaia



Vano a Piano Primo adibito a camera da letto



GRUPPO C - COMPOSTO DALL'UNITÀ, AD USO ABITATIVO, RIPORTATA AL FG. 38 P.LLA N. 1619 SUB 3 (EX 334 SUB 3).

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, la cui superficie è ripartita su di un unico livello (piano rialzato) di un fabbricato urbano alla via Porta Barone. Confina a nord con suddetta via, ad ovest con corte del fabbricato den. n. 1560, a sud con Corso Margherita ed, infine, ad est con fabbricato di altra ditta (p.lla n. 1659).

Il bene che identifica il gruppo denominato "C" è rappresentato da un'unità, ad uso abitativo, che si sviluppa al piano rialzato di un fabbricato urbano, con ingresso dalla strada principale denominata via Porta Barone dal civico n. 5. E' composto da n. 2 ambienti (di altezza pari a mt. 2,50), serviti da un servizio igienico. L'immobile risulta provvisto di balcone prospiciente via Corso Margherita.

Gli ambienti citati presentano le seguenti **superfici utili**:

Locale cucina e camera – mq. 29,64

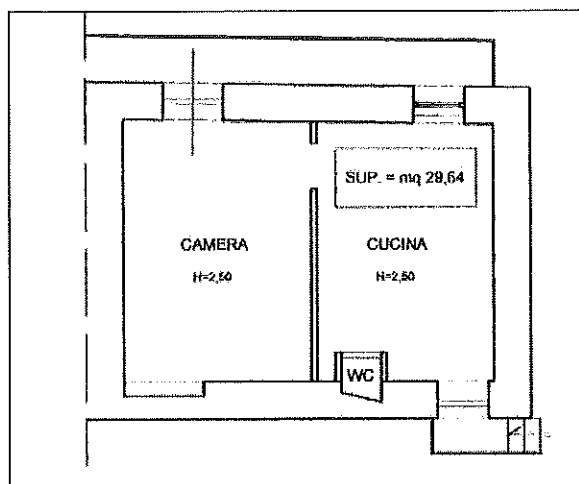
Balcone e pianerottolo d'ingresso - mq. 6,90

Trattasi di porzione di fabbricato in cattive condizioni d'uso e manutenzione (da ristrutturare integralmente) utilizzato per lo più come deposito, le relative caratteristiche riscontrate risultano essere:

- struttura portante in pietra;
- solai d'interpiano in ferro e copertura in legno;
- le pareti interne presentano vistose lesioni e distacchi d'intonaco con forte presenza di umidità; al soffitto è stata rinvenuta l'esistenza di una controsoffittatura in legno in cattive condizioni;

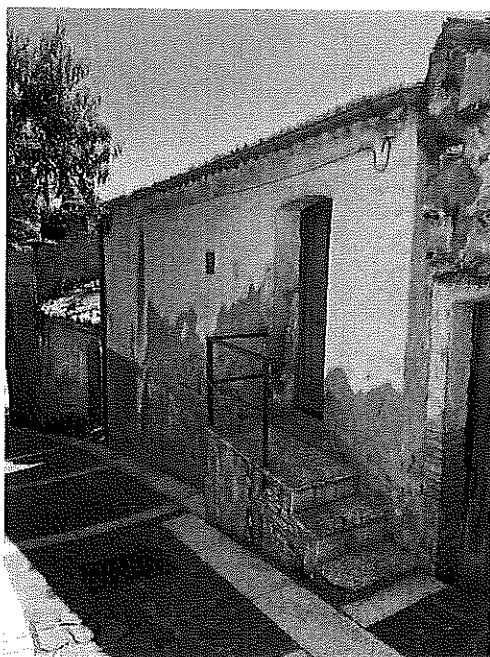


- la pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica;
- infissi del tipo in legno;
- gli impianti (elettrico ed idrico) fatiscenti;
- **la superficie totale ragguagliata**, ottenuta dalla somma tra le superfici utili dei vani e del balcone + pianerottolo, quest'ultima ridotta al 25%, **è pari a mq. 31,36.**



PIANTA PIANO RIALZATO





Esterno del fabbri

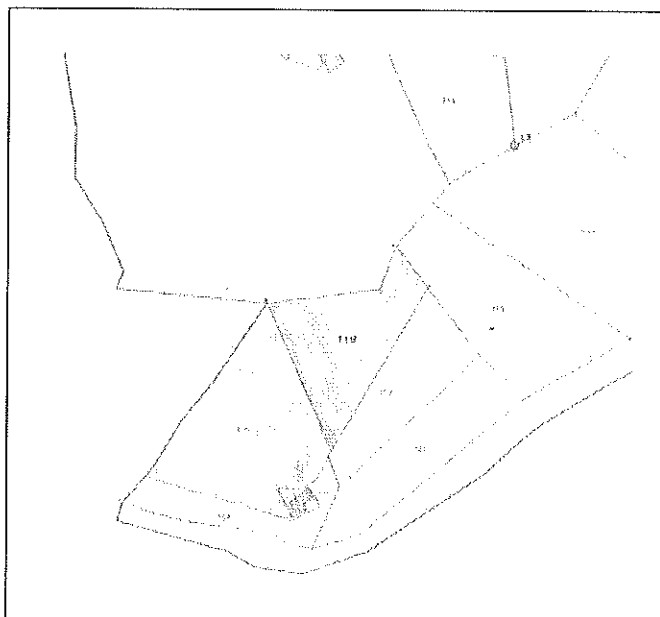


**GRUPPO D - COMPOSTO DAI TERRENI DI CUI AL FG. 13 P.LLE 119 E 135, NONCHÉ
FABBRICATO DIRUTO E RELATIVA CORTE DI CUI ALLA P.LLA N. 120.**

Trattasi di appezzamento di terreno, ad uso seminativo, situato alla C.da Valle Travi del Comune di S. Giorgio La Molara, **oltre ad un rudere di fabbricato con relativa corte (p.lla n. 120)**. L'appezzamento confina a nord con p.lla n. 215, ad est con le p.lle n. 115 e 155, a sud con p.lla n. 154.

I beni che identificano il gruppo denominato "D" sono rappresentati da terreni ad uso seminativo di superficie totale Ha 00.69.90 situati alla C.da Valle Travi del Comune di S. Giorgio La Molara, ai quali risulta annesso un rudere di fabbricato in pietra con relativa corte (p.lla n. 120). Distanza circa 4 Km. dal centro del paese e agli stessi vi si accede da una stradina interpoderale che parte dalla strada comunale situata a valle. Di forma irregolare risultano essere mediamente acclivi. Dalle indagini eseguite è scaturito che l'appezzamento in questione è tenuto in fitto mediante contratto n. 13, incluso nella denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici n. 55 serie 3T, trasmessa all'Agenzia delle Entrate il 25.03.2010, per un importo di euro 10,00 annue e con validità 31.12.2009 - 30.12.2025. Parte locatrice risulta l'esecutato in questione, per i propri diritti, e gli altri cointestati dei beni.





Stralcio in scala rappresentativa

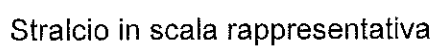
GRUPPO E - COMPOSTO DAI TERRENI DI CUI AL FG. 13 P.LLE N. 233-258-259-263-337-338-339-340-341-342-343-344 E 262.

Trattasi di appezzamento di terreno alla C.da Pozzo S. Donato, avente la maggiore estensione (Ha 2.17.90), nel quale risultano accorpate tutte le particelle di cui sopra ad eccezione della n. 233, la quale risulta isolata e situata più a nord. Quest'ultima, ad uso uliveto, confina con le p.lle n. 217, 231,232,279 e 322. La restante parte, ad uso seminativo, confina a nord con le p.lle nn.244,246,245,323,324,252,251 e 250; ad ovest con le p.lle nn. 255 e 256; a sud con strada comunale e p.lla n. 264 ed, infine, ad est con strada interpoderale.

I beni che identificano il gruppo denominato "E" sono rappresentati da terreni ad uso seminativo, formanti un unico appezzamento e situati alla C.da Pozzo S. Donato del comune di S. Giorgio La Molara, ad eccezione della particella di terreno n. 233 (ad uso uliveto) che risulta poco distante ed isolata, la superficie totale è pari ad Ha 2.17.90. Distanza circa 6 Km.



Firmato Da: EARNOUT.COM\NTO_HomessoDa:ARRUEGHECSEFAA-NGC0A33S8-####-18350749045097876622a030c0a8218929



GRUPPO F - COMPOSTO DAI TERRENI DI CUI AL FG. 39 P.LLE 335 E 270, FG 27 P.LLA 331, FG. 5 P.LLA 263.

Le p.lle nn. 335 e 270 del fg. 39 compongono un piccolo fondo, situato alla C.da Vallicelle, che sviluppa una superficie di Ha 00.21.60; ad uso uliveto/vigneto confinano a nord, est e sud con strada comunale Vallicelle, ad ovest con le p.lle nn. 332 e 334; Distanza qualche chilometro dal centro del paese e alle stesse vi si accede dalla stradina vicinale denominata Vallicelle che parte dalla strada provinciale situata a monte. L'appezzamento di terreno, di forma regolare, risulta fortemente acclive.

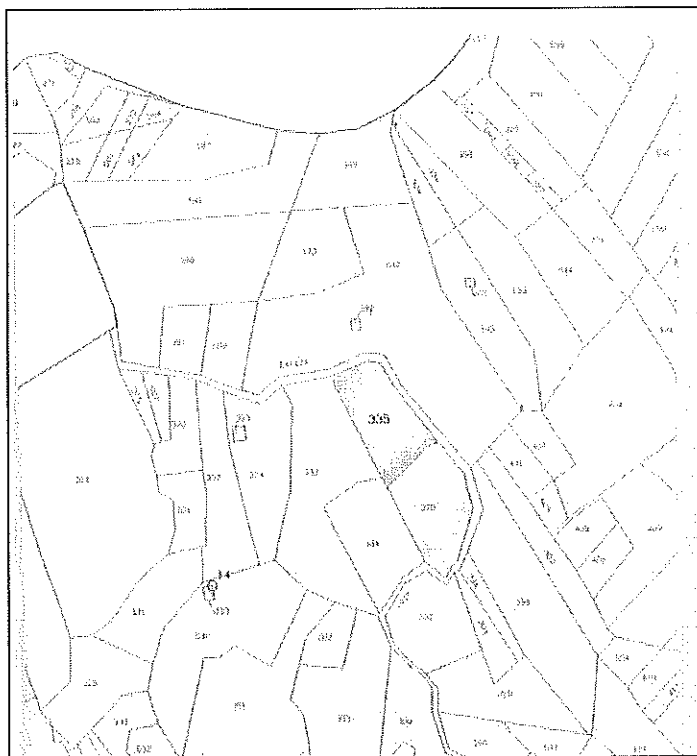
La p.la di terreno n. 331 del fg. 27 è situato alla C.da Cesa Caraccio e sviluppa una superficie di Ha 00.18.20; ad uso seminativo confina a nord con la p.la n. 329, ad est con le p.lle nn. 328 e 330, a sud con la p.la n. 333 ed infine ad ovest con strada vicinale;

Dista circa 10 Km dal centro del paese e alle stessa vi si accede da una strada vicinale che parte dalla strada provinciale per Montefalcone in V. L'appezzamento di terreno, di forma regolare, risulta pianeggiante.

La p.la di terreno, indicata al n. 263 del fg. 5, è situata alla C.da Faitillo e sviluppa una superficie di Ha 00.19.00; ad uso seminativo confina a nord con le p.lle nn. 213 e 214, ad est con la p.la n. 264, a sud con strada vicinale ed infine ad ovest con la p.la n. 262.



Dista circa 7 Km. dal centro del paese e alla stessa vi si accede da una stradina vicinale che parte dalla strada comunale situata in prossimità.



Stralcio in scala rappresentativa - p.lle nn. 270 e 335 del fg. 39



Firmato Da: ERNOVO ROBERTO
 Indirizzo: ARLUNTHESEPA, NC
 CA339, latitud: 163574965465737668221036104215929

GRUPPO A - COMPOSTO DALLE UNITÀ, AD USO ABITATIVO, RIPORTATE AL FG. 38 P.LLE NN.

1656 SUB 11.

Le unità immobiliari di cui sopra risultano possedute dai comproprietari;

GRUPPO B - COMPOSTO DALL'UNITÀ, AD USO ABITATIVO, RIPORTATA AL FG. FG. 38 P.LLA N. 301 SUB 10.

L'unità immobiliare di cui sopra possedute dai comproprietari;

GRUPPO C- COMPOSTO DALL'UNITÀ, AD USO ABITATIVO, RIPORTATA AL FG. 38 P.LLA N. 1619 SUB 3 (EX 334 SUB 3).

L'unità immobiliare di cui sopra possedute dai comproprietari;

GRUPPO D - COMPOSTO DAI TERRENI, AD USO AGRICOLO, RIPORTATI AL FG. 13 P.LLE NN. 119 E 135, NONCHÈ FABBRICATO RURALE (RUDERE) CON RELATIVA CORTE DI CUI ALLA P.LLA N. 120;

Per i terreni di cui sopra risulta esistente un contratto di affitto con scadenza 30-12-2025

GRUPPO E - COMPOSTO DAI TERRENI, AD USO AGRICOLO, RIPORTATI AL FG. 46 P.LLE NN. 233-258-259- 263-337-338-339-340- 341-342-343-344-262;

L'unità immobiliare di cui sopra possedute dai comproprietari.

GRUPPO F - COMPOSTO DAI TERRENI DI CUI AL FG. 39 P.LLE 335 E 270, FG 27 P.LLA 331, FG. 5 P.LLA 263.

L'unità immobiliare di cui sopra possedute dai comproprietari.



I beni oggetto di perizia al momento non risultano assoggettati ad alcuna spesa condominiale.

I beni formanti il gruppo "D", sono oggetto di contratto di affitto, già descritto in precedenza, con scadenza 30.12.2025.

Tutti i beni sono pervenuti ai comproprietari in virtù di successione legittima.

La stessa, nata a [redacted] da [redacted] e deceduta [redacted] 0, denuncia n. 29, vol. 668 e trascritta in data 22 settembre 2003 al n. 8686 R.P. e, successiva integrazione, denuncia n. 31, vol. 706 e trascritta in data 30 giugno 2005 al n. 5942 R.P. , la stessa [redacted] è divenuta proprietaria giusto atto di [redacted] , accettata per rogito notar Giuseppe Di Martino del 27 dicembre 1982, trascritto in data 20.01.1983 al n. 617 R.P.



6– ANALISI E STIMA DEI BENI.

La stima dei beni oggetto di esecuzione è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato essenzialmente sul confronto con altri fabbricati e terreni della zona che presentano le stesse caratteristiche e sono stati oggetto di valutazione e/o compravendita nel mercato ordinario.

Dei beni in questione sono state considerate tutte le relative caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in particolare: destinazione d'uso, superficie, ubicazione, orografia dei luoghi, vetustà, stato di conservazione e di manutenzione, efficienza dei servizi e della viabilità, inquadramento urbanistico, ecc.

Dalle indagini eseguite all'ufficio tecnico del Comune di S. Giorgio La Molara è scaturito che, urbanisticamente, tutte le porzioni di fabbricato, di cui ai gruppi "A" - "B" e "C" sono inquadrati in una zona territoriale A – centro storico - secondo il P.R.G. vigente presso lo stesso Comune.

I terreni costituenti i gruppi "D" ,"E" ed F risultano inseriti in zona agricola E , con indici territoriali di 0.03 mc/mq per abitazione e 0.07 mc/mq per pertinenze come meglio risultante dai certificati di destinazione urbanistica.

I fabbricati sono situati nella parte storica del paese che, sebbene risulti fornita delle infrastrutture primarie e secondarie quali illuminazione, viabilità, fognatura, impianto telefonico, ecc., attualmente si presenta, per buona parte, disabitata.

Dalle informazioni acquisite, si sottolinea che il mercato immobiliare ha subito un forte decremento.



Per la determinazione dei valori di mercato dei fabbricati si è fatto riferimento ai valori OMI considerando il valore minore e decurtandolo opportunamente in base alle condizioni oggettive del bene; per la determinazione del valore di mercato dei terreni è stato adottato, un sistema di valutazione "sintetico" utilizzando come riferimento un valore mediano tra i dati desunti dai prezzi correnti della zona in cui si trovano i beni ed i valori ottenuti dai Valori Agricoli Medi, in base alla tabella annualità 2021, della Regione Agraria n.7 della provincia di Benevento, comune di San Giorgio La Molara, la quale riporta il valore del terreno ad uso seminativo (Parte Pianeggiante) ad € 12.754,42 per ettaro di terreno dal quale di deduce che il valore a mq è pari ad € 1.27 - per quelli ad uso oliveto ad € 15.726,11 per ettaro di terreno dal quale di deduce che il valore a mq è pari ad € 1.57 - per quelli ad uso vigneto ad € 18.871,33 per ettaro di terreno il cui valore a mq è pari ad € 1.89

Pertanto, le indagini eseguite, hanno fornito i seguenti riferimenti per beni analoghi a quelli oggetto di stima:

- per la stima dei terreni si ritiene di considerare un prezzo di mercato pari ad euro 10.000/00 ad Ha;

- per unità immobiliari adibiti ad uso abitativo un prezzo di mercato che oscilla tra i 670,00 e 700/00 euro al mq.,

In base a quanto su esposto si ottiene quanto segue:



VALUTAZIONE DEI BENI (PIENA PROPRIETÀ)

- **GRUPPO A - COMPOSTO DALL'ACCORPAMENTO DELLE UNITÀ, AD USO ABITATIVO, RIPORTATE AL FG.38 P.LLE NN. 1656 SUB 11.**

Superficie utile ragguagliata Mq. 139,69 x euro 700,00 = euro 97.783,00 x 0.90 (coeff. di vetustà) = euro 88.004/70

- **GRUPPO B - COMPOSTO DALL'UNITÀ, AD USO ABITATIVO, RIPORTATA AL FG. FG. 38 P.LLA N. 301 SUB 10.**

Superficie utile ragguagliata Mq. 48,86 x euro 670,00 = euro 32.736,20 x 0.60 (coeff. di vetustà) = euro 19.641/72

- **GRUPPO C- COMPOSTO DALL'UNITÀ, AD USO ABITATIVO, RIPORTATA AL FG. 38 P.LLA N. 1619 SUB 3.**

Superficie utile ragguagliata Mq. 31,36 x euro 670,00 = euro 21.011,20 x 0.60 (coeff. di vetustà) = euro 12.606/72

- **GRUPPO D - COMPOSTO DAI TERRENI, AD USO AGRICOLO, RIPORTATI AL FG. 13 P.LLE NN. 119 E 135, NONCHÈ FABBRICATO RURALE (RUDERE) CON RELATIVA CORTE DI CUI ALLA P.LLA N. 120.**

Ha 0,7160 x euro 10.000/00 = euro 7.160/00

- **GRUPPO E - COMPOSTO DAI TERRENI, AD USO AGRICOLO, RIPORTATI AL FG. 46 P.LLE NN. 233-258- 259-263-337-338-339-340- 341-342-343-344-262.**

Ha 2,1790 x euro 10.000/00 = euro 21.790/00



RIPORTATI AL FG. 39 P.LLE NN. 335 E 270 E AL FG 27 P.LLA 331 E

AL FG 5 P.LLA 263

Ha $0,5880 \times \text{euro } 10.000 = 5.880/00 = \text{euro } 5.880/00 \times 1.1$ (per tener conto dell'uliveto) = 6.468/00 euro

VALORE TOTALE PIENA PROPRIETÀ DEI BENI = EURO 155.671/14

7 – IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE

Nell'ambito dello svolgimento, l'incaricato C.T.U. Ing. Iannotti Lorenzo dopo aver individuato, descritto e valutato i beni, tutti ubicati nel Comune di San Giorgio La Molara (BN), ha individuato la seguente suddivisione nel pieno rispetto dei diritti di ognuno dei soggetti interessati.

In particolare si è proceduto all'individuazione dei beni costituenti la massa divisionale (tab 4 che segue), si è poi proceduto alla determinazione di gruppi ritenuti omogenei e per essi se ne è stimato il valore;

successivamente in base al valore scaturito ed alle quote spettanti, come meglio riportato nella tabella 5, si sono attribuite le quote a ciascuno degli aventi diritto.



FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DESTINAZIONE	SUP.					T	G.I.	NOTE
38	1656	11	FABBRIC. - A/4	139.69	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
38	301	10	FABBRIC. - A/6	48.86	3/9	2/9	2/9	2/9	---	---	
38	1619	3	FABBRIC. - A/4	31.36	3/9	2/9	2/9	2/9	---	---	Ex 334 sub 3
46	119		SEMINAT. cl.3	29.80	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	135		SEM.ARBO cl.2	40.10	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	120		FABB. DIRUTO	1.70	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	250/1000	250/1000	
46	233		ULIVETO cl.1	2.00	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	258		SEM.ARBO cl.2	25.20	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	259		SEM.ARBO cl.2-3	5.80	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	263		FRUTTETO cl.1	17.10	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	337		SEMINAT. cl.3	6.92	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	338		SEMINAT. cl.3	6.38	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	339		SEMINAT. cl.2	53.74	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	340		SEMINAT. cl.2	34.66	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	341		SEMINAT. cl.2	1.19	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	342		SEMINAT. cl.2	2.31	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	343		SEMINAT. cl.2	39.57	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	344		SEMINAT. cl.2	15.73	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	262		SEMINAT. cl.2	7.50	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	335		ULIV. -VIGN. cl.2	9.80	3/9	2/9	2/9	2/9	---	---	
46	270		ULIV. -VIGN. cl.2 su visura ma bosco su CDU	12.00	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	
46	331		SEMINAT. cl.2	18.20	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	enfteusi
46	263		SEMINAT. cl.3	19.00	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	---	enfteusi

I beni riportati in Tab. 4 vengono divisi in 6 (sei) gruppi denominati rispettivamente A, B, C, D, E, ed F, secondo la seguente composizione:

- 1) Gruppo A: ad oggi ricondotto alla sola particella f.38 n° 1656 sub 11 come sopra specificato;
- 2) Gruppo B:
 - f.38 part. 301 sub 10;
- 3) Gruppo C:
 - f.38 part. 1619 sub 3;
- 4) Gruppo D:
 - f.13 part. 119; -f.13 part. 135; -f.13 part. 120;
- 5) Gruppo E:
 - f.46 part. 233; -f.46 part. 258; -f.46 part. 259; -f.46 part. 263; -f.46 part. 337; -f.46 part. 338; -f.46 part. 339; -f.46 part. 340; -f.46 part. 341; -f.46 part. 342; -f.46 part. 343; -f.46 part. 344; -f.46 part. 262;
- 6) Gruppo F:
 - f.39 part. 335; -f.39 part. 270; -f.27 part. 331; -f.5 part. 263;

I gruppi come sopra descritti ed individuati sono stati valutati come segue:

- GRUPPO A: 88.004/70 €
- GRUPPO B: 19.641/72 €
- GRUPPO C: 12.606/72 €
- GRUPPO D: 7.160,00 €
- GRUPPO E: 21.790.00 €
- GRUPPO F: 6.468,00 €

Per un valore totale pari di 155.671/14 euro

Firmaio Del Procuratore Generale della Repubblica Italiana, Dott. Roberto Giammusso



I valori sopra riportati vengono decurtati tutti del 10% poiché trattasi di beni indivisi e quindi più difficilmente vendibili nonché parzialmente assoggettati a contratto di fido (155.671/14*0,90=140.104,03 euro).

Nella tabella che segue si riporta le quote di proprietà spettanti a tutti gli aventi diritto considerando l'intera massa divisionale decurtata del 10%.

GRUPPO	VAL. REDD.	C										J										L.I.	
		QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €						
A	79 204,23 €	0,167	13227,11	0,11	8 791,67	0,111	8 791,67 €	0,111	8 791,67 €	0,5	39 602,12 €	Nessuna	0,00 €										
B	17 677,55 €	1/3	5892,52	2/9	3928 1/3	2/9	3928 1/3	2/9	3928 1/3	Nessuna	0,00 €	Nessuna	0,00 €										
C	11 346,05 €	1/3	3782,02	2/9	2521 1/3	2/9	2521 1/3	2/9	2521 1/3	Nessuna	0,00 €	Nessuna	0,00 €										
D	6 444,00 €	1/6	1076,15	1/9	715,284	1/9	715,284	1/9	715,284	0,5	3222	Nessuna	0,00 €										
E	19 611,00 €	1/6	3275,04	1/9	2176 5/6	1/9	2176,821	1/9	2176,821	0,5	9805,5	Nessuna	0,00 €										
	5 821,20 €	3/9 su 1450	483,33	2/9 su 1450	322,22	2/9 su 1450	322,22	2/9 su 1450	322,22	Nessuna	0	Nessuna	0,00 €										
		0,167 su 4371,20	729,99	0,111 su 4371,20	485,20	0,111 su 4371,20	485,20	0,111 su 4371,20	485,20	0,5 su 4371,20	2185,6	Nessuna	0,00 €										
TOTALE	140 104,03 €		28 466,15 €		18 940,89		18 940,89 €		18 940,89 €		54 815,22 €		0,00 €				140 104,03 €						

Tab.5 – Quote da assegnare ad ognuno degli aventi diritto.



8 – GENERALITÀ COMPLETE E CODICE FISCALE DEI COINTESTATARI

Si rimane nella piena disponibilità per ogni ulteriore chiarimento. Come da richiesta, si evidenzia le generalità dei cointestatari dei beni:

- _____ è nato a _____
A, rappresentato e difeso dall'Avv. Angelo Rosito con studio e domicilio eletto in S. _____
rappresentato e difeso dall'Avv. Angelo Rosito con studio e domicilio _____
- _____ nato a _____
Giorgio la Molarà alla Via S. Ignazio n.67;
eletto in S. Giorgio la Molarà alla Via S. Ignazio n.67;
rappresentato e difeso dall'Avv. Angelo Rosito con studio e domicilio _____
- _____
eletto in S. Giorgio la Molarà alla Via S. Ignazio n.67;
rappresentato e difeso dall'Avv. Angelo Rosito con studio e domicilio _____
- _____
_____ ante in Buonalbergo alla Via della madonna, 21;
appresentata e difesa dall'Avv. Fausto Porcù, con domicilio eletto presso lo _____
- _____
studio dell'Avv. Gerarda Viscione in Benevento alla Via Pace Vecchia N.5;

Tanto per dovere professionale in adempimento dell'incarico ricevuto.

Il CTU

Ing. Lorenzo Iannotti

Si allega alla presente:

- Allegato A – Verbale di sopralluogo
- Allegato B – Tm e docfa di regolarizzazione;
- Allegato C – Documentazione amministrativa richiesta al Comune (DIA-SCIA, PC E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA);
- Estratti di mappa con indicazione dei beni.

Dot. Ing. Lorenzo Iannotti, Via Paluzzone 24 – 32004 San Lorenzo Maggiore (BN).
Albo degli Ingegneri della Provincia di BN n. 1365. P.I. 030320521 – CF 9411 LNC 73019 A7325
Tel/Fax 0824 317217 – cell. 3477450508 – e-mail lorenzoiannotti@alice.it – PEC: lorenzoiannotti@pec.it

Firma Da: PRODOTTORE INFORMATICO
Firma Da: PRODOTTORE INFORMATICO

Alla luce delle caratteristiche dei beni immobili oggetto di divisione, in proporzione all'entità delle quote di diritto spettanti ai condividenti sulla massa, si è predisposto il progetto divisionale di seguito riportato. Le quote scaturenti, però, non risultano omogenee dovendosi procedere, necessariamente, a conguagli in danaro secondo quanto riportato nella tabella che segue con colore azzurro.

GRUPPO	VAL. REDD.	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €	QUOTA	VALORE €
A	79 204,23 €	0,167	13 227,11 €	0,11	8 791,67 €	0,111	8 791,67 €	0,111	8 791,67 €	0,5	39 602,12 €	Nessuna	0,00 €	0,5	39 602,12 €	Nessuna	0,00 €	0,5	39 602,12 €
B	17 677,55 €	1/3	5 892,52 €	2/9	3 928,34 €	2/9	3 928,34 €	2/9	3 928,34 €	Nessuna	- €	Nessuna	0,00 €	Nessuna	- €	Nessuna	0,00 €	Nessuna	- €
C	11 346,05 €	1/3	3 782,02 €	2/9	2 521,34 €	2/9	2 521,34 €	2/9	2 521,34 €	Nessuna	- €	Nessuna	0,00 €	Nessuna	- €	Nessuna	0,00 €	Nessuna	- €
D	6 444,00 €	1/6	1 076,15 €	1/9	715,28 €	1/9	715,28 €	1/9	715,28 €	0,5	3 222,00 €	Nessuna	0,00 €	0,5	3 222,00 €	Nessuna	0,00 €	0,5	3 222,00 €
E	19 611,00 €	1/6	3 275,04 €	1/9	2 176,82 €	1/9	2 176,82 €	1/9	2 176,82 €	0,5	9 805,50 €	Nessuna	0,00 €	0,5	9 805,50 €	Nessuna	0,00 €	0,5	9 805,50 €
		3/9 su 1450	483,33 €	2/9 su 1450	322,22 €	2/9 su 1450	322,22 €	2/9 su 1450	322,22 €	Nessuna	- €	Nessuna	0,00 €	Nessuna	- €	Nessuna	0,00 €	Nessuna	- €
	5 821,20 €	0,167 su 4371,20	729,99 €	0,111 su 4371,20	485,20 €	0,111 su 4371,20	485,20 €	0,111 su 4371,20	485,20 €	0,5 su 4371,20	2 185,60 €	Nessuna	0,00 €	0,5 su 4371,20	2 185,60 €	Nessuna	0,00 €	0,5 su 4371,20	2 185,60 €
TOTALE	140 104,03 €		28 466,15 €		18 940,89 €		18 940,89 €		18 940,89 €		54 815,22 €		0,00 €		54 815,22 €		0,00 €		140 104,03 €
LOTTO ASSEGNATO E VALORE		LOTTO 1		LOTTO 2		LOTTO 3		LOTTO 4		LOTTO 5									
		GRUPPO B+C	€ 29 023,60	GRUPPO D+E	€ 12 285,20	GRUPPO		GRUPPO E	19 611,00 €	GRUPPO A	79 204,23 €								€ 140 104,03
CONGUAGLIO IN DENARO			-557,45 €		6 675,69 €		18 940,89 €		-670,11 €		-24 389,02 €								0,00 €



PROVINCIA DI
Benevento

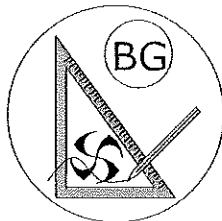
*“Esecuzione immobiliare tra Molisannio SpA e
R.G.Es. del tribunale di Benevento - Giudizio divisionale
RG 3710-2016 G.I. designato Dr. Gaetano D’Orsi”*
CONTRODEDUZIONI A CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente:

Via Porta Barone - 82020
San Giorgio La Molara (BN)

ELABORATO	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	SCALA
1		-

REDATTO DA



Ing. Giorgio Belperio

Via Serramastrogioorgio n. 5, 82020
San Giorgio La Molara (BN), Tel. 333 9134660
e-mail: giorgio.belperio@inwind.it
Cod. Fisc. BLPGRG76T02A783E
Part. Iva 01356950624



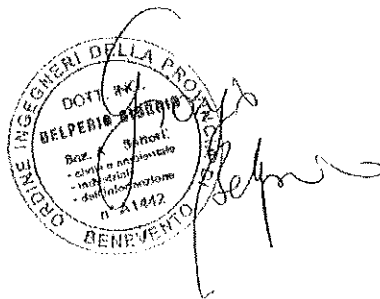
San Giorgio La Molara (BN) – 25-11/2021

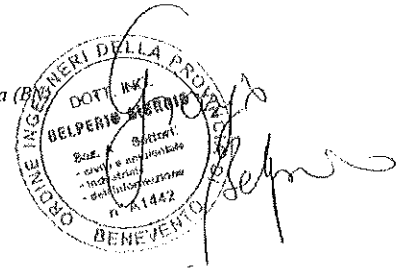
<i>VISTO</i>	<i>VISTO</i>
<i>VISTO</i>	<i>VISTO</i>



Sommario

Premessa.....	2
Controdeduzioni alla relazione del C.T.U. incaricato.....	3
Conclusioni	13





Premessa

Nell'ambito dell'esecuzione immobiliare tra Molisannio Spa e del R.G.E. del Tribunale di Benevento il G.I. designato Dr. Michele Cuoco nominava il geom. Massimo Inzolia, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Benevento con il N. 1164, quale C.T.U. con l'obiettivo di procedere in sintesi:

- 1) alla esatta individuazione dei beni di proprietà del sig. [redacted] getto di pignoramento provvedendo eventualmente alla loro suddivisione in lotti nonché, previa autorizzazione del giudice, al loro frazionamento come per legge;
- 2) alla esatta elencazione ed individuazione dei lotti mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della loro ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali e di ogni altra caratteristica necessaria per una loro corretta valutazione economica;
- 3) all'individuazione della loro regolarità urbanistica e di eventuali azioni necessarie alla loro regolarizzazione con stima dei relativi costi;
- 4) all'individuazione dello stato di possesso degli immobili;
- 5) alla specificazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;
- 6) alla individuazione delle spese di gestione e/o manutenzione necessarie alla corrente conduzione dei beni in questione nonché di quelle già sostenute e non ancora saldate;
- 7) alla individuazione di eventuali passaggi di proprietà verificatisi nell'ultimo ventennio;
- 8) alla valutazione complessiva dei beni;
- 9) all'individuazione dell'incidenza, in termini di valore di proprietà, di eventuali quote indivise dei beni oggetto di studio.

A seguito di redistribuzione di incarichi il procedimento veniva affidato al Giudice Dott. Gaetano D'Orsi.

I soggetti proprietari dei beni interessati dal pignoramento di cui sopra hanno conferito allo scrivente l'incarico di procedere alla stesura di una proposta di divisione giudiziaria nel rispetto dei diritti di ognuno dei soggetti interessati nonché di terzi.

In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente ha proceduto a redigere idonea relazione tecnica di parte.

In data 20 Febbraio 2019 il G.I. designato Dr. Gaetano D'Orsi in sede di udienza nominava C.T.U. l'Ing. Iannotti Lorenzo con il seguente mandato:

- 1) individuare e descrivere i beni oggetto di comunicazione tra le parti verificando la sussistenza di eventuali irregolarità urbanistiche/edilizie/catastali, se esse comportino l'incommerciabilità degli stessi beni e se tali irregolarità eventualmente rilevate siano sanabili, con quali procedure e quali spese;



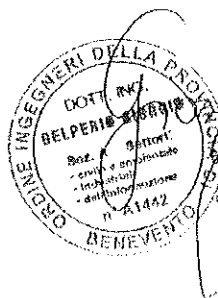
- 2) rilevare se gli immobili in questione siano gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi risultino attualmente liberi o occupati, da chi, a quale titolo e fino a quando;
- 3) procedere alla stima dei singoli beni determinando il valore venale in comune commercio tenendo conto in particolare: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sugli stessi che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile in relazione al relativo canone pattuito/corrisposto;
- 4) accertare se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamenti;
- 5) in caso di risposta affermativa al quesito 4), formare un progetto di divisione, con formazione di quote in natura possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indicando le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi debbono essere costituite per mezzo della divisione;
- 6) in caso di risposta negativa al quesito 5) sopra riportato predisporre un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisporre le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisiti; b) elencare le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e traduzioni);
- 7) indicare le generalità complete e il codice fiscale di tutti i componenti.

In data 01 Ottobre 2021 il C.T.U. incaricato Ing. Iannotti Lorenzo trasmetteva allo scrivente la Consulenza Tecnica di Ufficio di cui sopra a mezzo p.e.c..

Controdeduzioni alla relazione del C.T.U. incaricato

Presa visione della consulenza tecnica sopra richiamata in merito si rileva quanto segue:

- 1) a pagina 9 penultimo capoverso della C.T.U. in questione l'Ing. Iannotti riporta che *"... lo scrivente non terrà conto degli appezzamenti di terreno al foglio 5 particella numero 263, foglio 27 particella 331 e foglio 26 particella 200 perché ritiene che il valore veniale sia inferiore alle spese di affranco ed inoltre risulta che siano stati ceduti con scritture private non registrate"*; tale affermazione risulta non corretta poiché:
 - a) la particella al foglio 26 numero 200 non risulta essere oggetto di pignoramento e pertanto non può essere presa in considerazione nel procedimento di che trattasi; ciò è peraltro confermato dal fatto che lo stesso C.T.U. incaricato Ing. Iannotti non la inserisce nell'elenco dei beni oggetto di esame nella tabella riassuntiva di cui a pagina



7 della propria perizia (rif. Tab. 1 – Sintesi dei beni situati nel comune di San Giorgio La Molara);

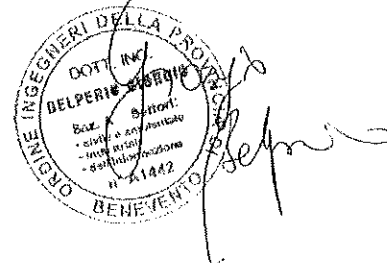
- b) i beni ceduti con scrittura privata non registrata non sono quelli sopra richiamati ma bensì le particelle in catasto al foglio 39 numeri 270 e 335; si allega scrittura in questione (vedi *Allegato 1*);
- 2) in relazione al punto 5 dell'incarico conferito al C.T.U. dal G.I. Gaetano D'orsi (rif. pag. 2 della C.T.U. dell'Ing. Iannotti), nella parte che recita “... *formare un progetto di divisione, con formazione di quote in natura possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni...*” si osserva come questa indicazione non sia stata rispettata in fase di stesura della C.T.U. da parte dell'Ing. Iannotti Lorenzo; non è stato infatti tenuto conto del fatto che tra le sorelle

state sottoscritte due scritture private con le quali le stesse hanno concordato la formazione di quote di proprietà in relazione ad alcuni beni che avevano ricevuto in eredità dai propri genitori di cui in quel momento risultavano essere comproprietarie; il coinvolgimento di tali beni nella procedura di che trattasi per la parte attribuita a risulta esclusivamente legata al fatto che io
iva a mancare in data 07-08-2000 prima che dette scritture venissero formalizzate con atto di divisione e che a seguire si apriva una successione per causa di morte che ha visto subentrare nella proprietà di detti beni il marito ed i tre figli della stessa

scuno per la quota spettante in relazione ai sopra introdotti vincoli parentali con la decuius; come già manifestato nella relazione tecnica di parte redatta dallo scrivente di cui in premessa, era e resta intenzione dei componenti della famig. riservare i diritti dell su alcuni dei beni oggetto di pignoramento in relazione alla procedura a cui questa relazione fa riferimento in totale accordo alle scritture private sopra citate e qui di nuovo riportate (vedi *Allegato 2*) nonché in accordo all'incarico conferito al C.T.U. dal G.I. D'Orsi come precedentemente detto; analogo ragionamento va fatto in relazione al bene di cui al foglio 13 particella 120 su cui insiste un diritto di terza parte

he non può essere coinvolto nella procedura in questione; alla luce di quanto sopra osservato in relazione ad i gruppi di beni ipotizzati nella C.T.U. alle pagine 29, 30 e 31 si ritengono “accettabili” così come ivi formulati i seguenti:

- ✓ **gruppo A:** foglio 38 particella n° 1656 sub 11;
- ✓ **gruppo B:** foglio 38 particella n° 301 sub 10;



Lotto E1

particella originaria	particella derivata
281b	338
257b	340
260b	342
261b	344
258	258
262	262
263	233

Lotto E2

particella originaria	particella derivata
281a	337
206a	341
257a	339
259	259
261a	343

successivamente a quella sopra analizzata veniva redatta una seconda scrittura privata di integrazione in data 02/02/2000 con la quale “il fabbricato urbano con giardino alla Via Porta Barone” veniva attribuito integralmente alla defunta [redacted] capito

[redacted] il fabbricato in questione corrispondeva all’epoca con i beni in catasto al foglio 38 particelle numeri 1656 sub 10 e sub 4, oggi n° 1656 sub 11, e numero 301 sub 10 ovvero i gruppi A e B come determinati dal C.T.U. incaricato Ing. Iannotti;

le quote di proprietà sui gruppi A e B della [redacted] a vanno dunque azzerate a favore di [redacted] osservanza alla volontà delle parti palesate con le due scritture private descritte ed allegate nonché in accordo all’incarico ricevuto dal CTU ing. Iannotti come già meglio sopra specificato;

come già detto precedentemente in data purtroppo in data 07-08-2000

[redacted] are; in tale data essa risultava coniugata in comunione dei beni con [redacted] e ed avev

che ne hanno ereditato i beni nelle quote di legge (1/3, ovvero 3/9 al coniuge, e 2/3 ai tre figli in parti uguali, ovvero 2/9 ciascuno;

in data 12 Maggio 2018 veniva purtroppo a mancare anche il

[redacted] e tanto le sue quote di proprietà sui beni in questione vanno oggi assegnate ai fig [redacted] uguali;

occorre inoltre tener conto che:

- ✓ in data 01 Giugno 2018 il [redacted] presentava al tribunale di Benevento atto formale di rinuncia all’eredità [redacted] e (num. R.G. 859/2018);
- ✓ in data 27 Giugno 2018 il [redacted] entava al tribunale di Benevento atto formale di rinuncia all’ere [redacted] 1023/2018);
- ✓ in data 18 Marzo 2019 presentavano al tribunale di Benevento atto formale di rinuncia all’eredità di [redacted] (2019) i nipoti:



- figlio di _____ nato a _____ l 1

- _____ d _____ nata a _____

a) nata a Benevento il 08-10-1998;

- ✓ in data 09 Gennaio 2020 presentavano al tribunale di Benevento atto formale di rinuncia all'eredità c _____ e nipoti:

- _____

- _____

a a _____

tali rinunce sono state presentate dai genitori delle stesse in quanto minori giusta autorizzazione del Giudice Tutelare del tribunale di Benevento depositata in Cancelleria in data 10 Gennaio 2020;

in *Allegato 3* si riportano copie di detti atti formali di rinuncia all'eredità _____ sia _____ nonché autorizzazione del G.T. per minori;

- 3) recepito e valutato quanto descritto al precedente punto della presente relazione si è proceduto alla ricostruzione delle quote di proprietà da attribuire a ciascuno degli aventi diritto in relazione al complesso dei beni oggetto di valutazione tenendo conto:

- delle quote di proprietà originarie dei beni in questione;
- della volontà delle parti come anche richiesto dal G.I. D'Orsi al CTU incaricato;
- dei decessi verificatesi dall'anno 2000 ad oggi;
- delle rinunce all'eredità di _____ registrate presso il tribunale di Benevento;

in particolare:

- a) in *Tabella 1* si riportano le quote di proprietà di tutti gli aventi diritto a seguito del decesso _____ e relativa successione; detta situazione è la esatta rappresentazione dello stato dei fatti al momento dell'avvio della procedura trattata nella C.T.U. in questione; essa rappresenta anche la situazione attuale poiché a seguito del decesso del sig. _____ non si è ancora avviata la relativa successione per causa di morte;
- b) in *Tabella 2* si riportano le medesime quote di proprietà tenendo conto dell'accorpamento dei beni stessi in gruppi fatto dal C.T.U. ed anche alla luce dei sottogruppi proposti dallo scrivente in relazione a quanto esposto al punto 2) del presente capitolo;



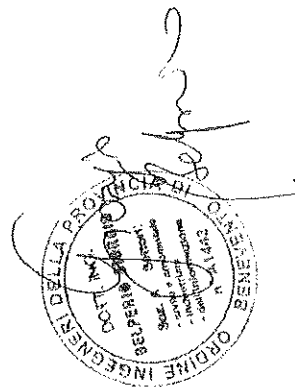
- c) in *Tabella 3* si riporta la quantificazione monetaria delle quote determinate nella *Tabella 2* prima richiamata utilizzando i valori attribuiti ai singoli gruppi dalla C.T.U. redatta dall'Ing. Iannotti Lorenzo e nella stessa richiamati a pagina 39 di 40;
- d) in *Tabella 4* si è proceduto alla determinazione delle quote spettanti ai singoli aventi diritto sui beni oggetto di valutazione divisi per gruppi tenendo conto delle scritture private introdotte al punto 2) che precede;
- e) in *Tabella 5* si è proceduto alla determinazione delle quote spettanti ai singoli aventi diritto sui beni oggetto di valutazione divisi per gruppi tenendo conto delle scritture private citate al punto 2) che precede, del decesso di _____ e nonché delle rinunce all'eredità degli aventi diritto _____
- f) in *Tabella 6* si è proceduto alla quantificazione monetaria delle quote determinate nella *Tabella 5* prima richiamata utilizzando i valori attribuiti ai singoli gruppi nella C.T.U. redatta dall'Ing. Iannotti Lorenzo nella stessa richiamati a pagina 39 di 40; dai risultati ivi riportati si deduce che la quota spettante al pignorato sig. _____ passa dal totale di € 28.187,94 di cui alla *Tabella 3* (pari alla somma della quota propria del _____ stesso e del terzo della quota del _____) rappresentante lo stato attuale di intestazione dei beni oggetto di valutazione, al valore di € 66.648,07 attribuito tenendo conto di tutto quanto esposto ai punti precedenti; appare dunque evidente come sia possibile formulare un progetto di divisione che tenga conto dei diritti delle terze parti, ovvero _____ e delle esigenze dei creditori del sig. _____ senza prevaricare o danneggiare in particolare i terzi sopra citati i quali rivendicano, in diritto, che siano rispettate da un lato le proprie quote di proprietà su alcuni beni, sig. _____ dall'altro delle scritture private pur se sottoscritte in data remota _____).

ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. BENEVENTO
DOT. ING. BELPERIO GIORGIO
Benevento
- divisa professionale
- iscrizione
- data iscrizione
- numero iscrizione
- numero
11-21442



Foglio	Parti. la	Sub	Destin.	Sup.	Quote proprietà					Note
					F			I		
38	301	10	fabbric.		3/9	2/9	2/9	2/9	---	
38	301	1	p.f.r.		3/9	2/9	2/9	2/9	---	
38	1619	3	p.f.r.		3/9	2/9	2/9	2/9	---	ex 334 sub 3
38	1656	10*	fabbric.		167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	ex 1140 sub 2
38	1656	4*	p.f.r.		167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	ex 302 sub 4
39	335		uli.-vign.	9.60	3/9	2/9	2/9	2/9	---	
39	270		uliv.-vign. 2	12.00	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	233		uloveto 1	2.00	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	258		sem arbor. 2	25.20	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	259		sem. arb. 3	5.60	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	263		frutteto 1	17.10	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	337		sem. 3	6.92	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	338		sem. 3	6.38	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	339		sem. 2	53.74	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	340		sem. 2	34.66	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	341		sem. arb. 3	1.19	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	342		sem. arb. 3	2.31	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	343		vigneto	39.57	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	344		vigneto 2	15.73	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
46	262		sem. arb. 2	7.50	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
13	119		sem. 3	29.80	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
13	135		sem. arb. 2	40.10	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
13	120		f.r.	1.70	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	250/1000	
5	263		sem. 3	19.00	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	250/1000	enfiteusi
27	331		sem. 2	18.20	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	250/1000	enfiteusi

Tabella 1 - Beni oggetto di valutazione



Gruppo	Intestatari					
	Quota	Quota	Quota	Quota	Quota	Quota
A	167/1000	111/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
B	3/9	2/9	2/9	2/9		
C	3/9	2/9	2/9	2/9		
D	D1	167/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
	D2	167/1000	111/1000	111/1000	250/1000	250/1000
E	E1	167/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
	E2	167/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
F	F1	167/1000	111/1000	111/1000	500/1000	
	F2	167/1000	111/1000	111/1000	500/1000	

Tabella 2 – Quote di diritto sui beni oggetto di valutazione divisi per gruppi e sottogruppi

Gruppo	Valore ridotto (€)	Intestatari											
		I.						II.					
		Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore(€)
A	79.204,23	167/1000	13.227,11	111/1000	8.791,67	111/1000	8.791,67	111/1000	8.791,67	500/1000	39.602,12		0,00
	B	17.677,55	3/9	5.892,52	2/9	3.928,34	2/9	3.928,34	2/9	3.928,34	-----	0,00	0,00
C	11.346,05	3/9	3.782,02	2/9	2.521,34	2/9	2.521,34	2/9	2.521,34	-----	0,00	0,00	0,00
D	D1	6.291,00	167/1000	1.050,60	111/1000	698,30	111/1000	698,30	500/1000	3.145,50	-----	0,00	0,00
	D2	153,00	167/1000	25,55	111/1000	16,98	111/1000	16,98	250/1000	38,25	250/1000	38,25	38,25
E	E1	10.010,70	167/1000	1.671,79	111/1000	1.111,19	111/1000	1.111,19	500/1000	5.005,35	-----	0,00	0,00
	E2	9.600,30	167/1000	1.603,25	111/1000	1.065,63	111/1000	1.065,63	500/1000	4.800,15	-----	0,00	0,00
F	F1	3.682,80	167/1000	615,03	111/1000	408,79	111/1000	408,79	500/1000	1.841,40	-----	0,00	0,00
	F2	2.138,40	167/1000	357,11	111/1000	237,36	111/1000	237,36	500/1000	1.069,20	-----	0,00	0,00
Totale		140.104,03		28.224,97		18.779,62		18.779,62		55.501,97		38,25	38,25

Tab. 3 – Quote economiche teoriche di ciascuno degli aventi diritto



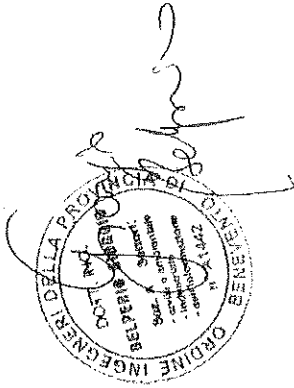
Intestatari					
Gruppo	Quota	Quota	Quota	Quota	Quota
A	3/9	2/9	2/9	2/9	
B	3/9	2/9	2/9	2/9	
C	3/9	2/9	2/9	2/9	
D					
D1				1/1	
D2				750/1000	250/1000
E					
E1				1/1	
E2	3/9	2/9	2/9		
F					
F1				1/1	
F2	3/9	2/9	2/9		

Tabella 4 -- Quote di diritto sui beni oggetto di valutazione divisi per gruppi tenendo conto delle scritture private

Intestatari					
Gruppo	Quota	Quota	Quota	Quota	Quota
A		2/9	2/9	5/9	
B		2/9	2/9	5/9	
C		2/9	2/9	5/9	
D					
D1				1/1	
D2				750/1000	250/1000
E					
E1				1/1	
E2		2/9	2/9	5/9	
F					
F1				1/1	
F2		2/9	2/9	5/9	

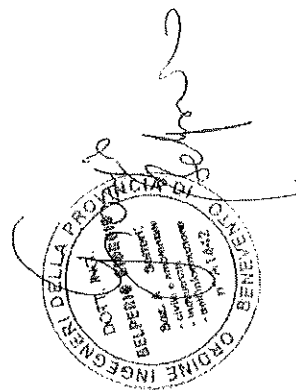
Tabella 5 -- Quote di diritto sui beni oggetto di valutazione divisi per gruppi tenendo conto delle scritture private, del decesso delle rinunce all'eredità di

e.g.



Gruppo	Valore ridotto (€)	Intestatari									
		Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)
A	79.204,23	2/9	17.600,94	2/9	17.600,94	5/9	44.002,35	---	---	---	0,00
B	17.677,55	2/9	3.928,34	2/9	3.928,34	5/9	9.820,86	---	---	---	0,00
C	11.346,05	2/9	2.521,34	2/9	2.521,34	5/9	6.303,36	---	---	---	0,00
D	6.291,00	---	---	---	---	---	---	1/1	6.291,00	---	0,00
D2	153,00	---	---	---	---	---	---	750/1000	114,75	250/1000	38,25
E	10.010,70	---	---	---	---	---	---	1/1	10.010,70	---	0,00
E2	9.600,30	2/9	2.133,40	2/9	2.133,40	5/9	5.333,50	---	---	---	0,00
F	3.682,80	---	---	---	---	---	---	1/1	3.682,80	---	0,00
F2	2.138,40	2/9	475,20	2/9	475,20	5/9	1.188,00	---	---	---	0,00
Totale	140.104,03		26.659,23		26.659,23		66.648,07		20.099,25		38,25

Tabella 6 - Quote economiche dei singoli aventi diritto rimodulate tenendo conto dei gruppi creati dal C.T.U., delle scritture private, del decesso di
e delle rinunce



Conclusioni

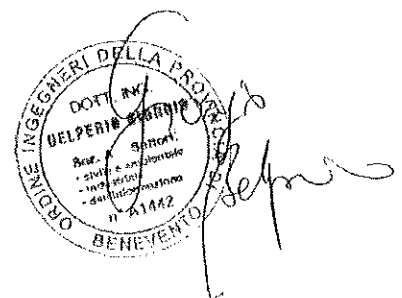
In conclusione, alla luce di quanto riportato nella *Tabella 6* di cui al capitolo precedente, si ritiene che l'unico progetto di divisione perseguibile sia quello che vede:

- l'attribuzione al sig. **Gruppo A** e **Gruppo B**;
- l'attribuzione al sig. **Gruppo C**;
- l'attribuzione al sig. **Gruppo E2** e **Gruppo F2**;
- l'attribuzione alla sig.a **Gruppo D1**, al **Gruppo E1** e al **Gruppo F1**;
- l'attribuzione alla sig.a **Gruppo D2** ciascuno per la propria quota.

In tale divisione infatti:

- ✓ i beni dei Gruppi A e B attribuiti al sig. _____ unico pignorato del procedimento, costituiscono di fatto un bene unico vendibile ed utilizzabile immediatamente; trattasi infatti di due porzioni di fabbricati interconnessi costituenti nell'assieme un unico corpo residenziale come pure chiarito nella perizia del C.T.U. Ing. Iannotti Lorenzo a pagina 17;
- ✓ si attribuisce al sig. _____ unico pignorato del procedimento, beni per un valore complessivo molto più alto di quello correttamente spettante nonché del valore rivendicato dai creditori;
- ✓ si tiene conto delle volontà manifestate dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni come richiesto al CTU da G.I. Gaetano D'Orsi nella formulazione dell'incarico; vengono in particolare rispettate le scritture private tra _____ e la defunta _____ sopra sviscerate nonché le rinunce all'eredità di _____ pure trattate e tutte riportate in *Allegato 2* e *Allegato 3*;
- ✓ non sono richiesti ulteriori frazionamenti di beni con conseguente aggravio di spese;
- ✓ vengono tutelati correttamente i diritti di terzi non pignorati nel procedimento in questione, ovvero la sig.ra _____;
- ✓ si tiene conto del fatto che la sig.ra _____ è già in possesso dei beni Lei assegnati dal 1997 con le scritture private sopra citate.

In *Tabella 7* di pagina seguente si riporta il dettaglio del progetto di divisione ora descritto.

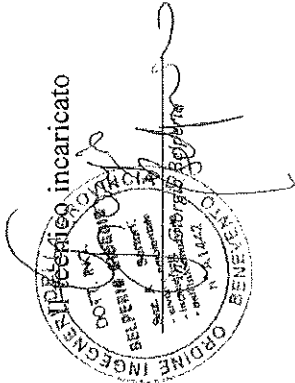


Gruppo	Valore ridotto (€)	Intestatari													
		M.		M.		M.		M.		M.		M.			
		Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)	Quota	Valore (€)
A	79.204,23			1/1	79.204,23										0,00
B	17.677,55			1/1	17.677,55										0,00
C	11.346,05	1/1	11.346,05												0,00
	6.291,00					1/1	6.291,00								0,00
D	153,00							750/1000	114,75	250/1000	38,25				
	10.010,70							1/1	10.010,70						0,00
E	9.600,30			1/1	9.600,30										0,00
	3.682,80					1/1	3.682,80								0,00
F	2.138,40			1/1	2.138,40										0,00
	140.104,03		11.346,05		11.738,70		96.881,78		20.099,25		38,25				

Tabella 7 – Progetto di divisione

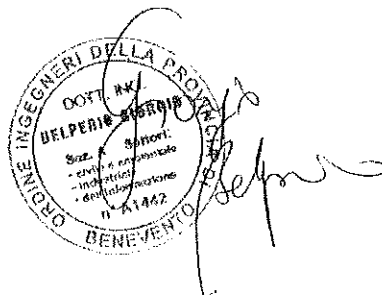
Quanto sopra riportato è per assolvere all’incarico ricevuto.

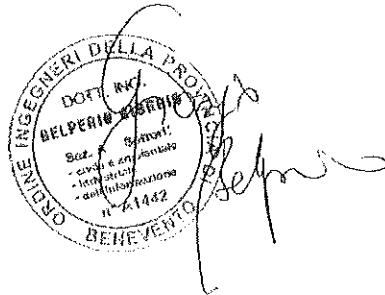
San Giorgio La Molara, lì 25-11-2021



Allegato 1

Scrittura privata di compravendita delle particelle al foglio 39 numero 335
ed al foglio 39 numero 270 del comune di San Giorgio La Molara





SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA

L'anno 2002, il giorno 22 DEL MESE DI SETTEMBRE
IN C/DA CASA CAMALUO

con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge,

Tra

o a

esiden-

te alla via Porta Barone,

nato a

ivi residente alla

ato a

in

Buonalbergo alla

nato

residente al

80, di seguito indicati

venditori;

e

nato a

alla

3,

di seguito indicato

acquirente;

Premesso

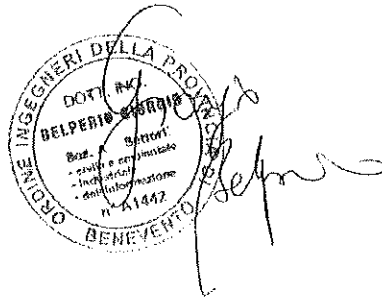
- che i venditori sono comproprietari, giusta successione dal comune dante causi; di un appezzamento di terreno sito in agro del Comune di S. Giorgio la Molarata alla c.da Vallicelle, dell'estensione complessiva di Ha 0.21.60, riportato nel N.C.T. al fl. 39, p.lla 335, Uliveto-Vigneto, cl. 2, Ha 0.09.60, R.D. € 2,48, R.A. € 2,97 e fl. 39, p.lla 270, Uliveto-Vigneto, cl. 2, Ha 0.12.00, R.D. € 3,1, R.A. € 3,72;

- che il sig. _____ ha interesse all'acquisto di detto terreno;

tanto premesso, tra le parti si stabilisce e si conviene quanto segue:

1) la premessa è parte integrante della presente scrittura;





2)

arano di vendere al sig.

che dichiara di acquistare, il terreno in premessa indicato;

3) l'acquirente dichiara, altresì, che non esistono terzi che possano vantare diritto alla prelazione agraria assumendosi, comunque, tutte le responsabilità del caso e tenendo indenni di tanto i venditori;

4) il prezzo della vendita è fissato, concordemente tra le parti, in € 2.840,51 (duemilaottocentoquaranta/51), che vengono versati, all'atto della sottoscrizione della presente scrittura, nel seguente modo:

a) € 1.500,00 (millecinquecento/00) in contanti;

b) € 1.340,51 (milletrecentoquaranta/51) a mezzo assegno bancario n. 0087753831.03
tratto sulla Banca Popolare di Ancona S.p.A., salvo buon fine; AL 30-04-03

5) i venditori ricevono la somma di € 2.840,51, versata nel modo innanzi descritto e, salvo buon fine dell'assegno di cui sopra, con la sottoscrizione della presente scrittura ne rilasciano quietanza;

6) il descritto terreno viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie;

7) il possesso materiale del terreno viene trasferito all'acquirente all'atto della sottoscrizione della presente scrittura, mentre quello legale al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita, da rogarsi, per espresso accordo tra le parti, entro e non oltre un anno da oggi, innanzi ad un Notaio a scelta dell'acquirente e previo avviso di almeno 7 giorni;

8) la parti convengono, espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., che il contratto si intenderà risolto, ipso jure, in caso di mancata stipula dell'atto pubblico.

La mancata osservanza delle norme del presente contratto comporterà, altresì, a carico della parte inadempiente, il versamento della somma di € 1.500,00, transattivamente determinata, a titolo di penale;



9) le spese inerenti la stipula dell'atto pubblico e consequenziali saranno a carico dell'acquirente;

10) la presente scrittura privata non verrà registrata. Ove dovesse esserlo, le relative spese saranno a carico della parte che, con la propria inadempienza, ne avrà dato causa, anche a titolo di penale.

Letto, confermato e sottoscritto.

io _____

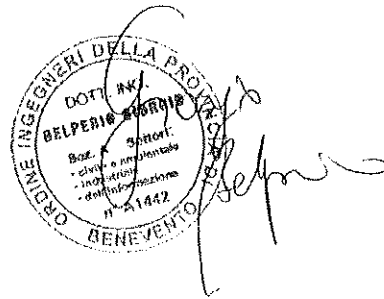
ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. DI BENEVENTO
DOT. ING. BELPERIO CARRO
Sez. _____
- civile e commerciale
- industriale
- dell'edilizia
n° 11442



Allegato 2

Scrittura privata t.
Scrittura privata

7
febbraio 2000



L'anno 1997 il giorno sei del mese di Settembre, in S. Giorgio

la Molara, tra

a

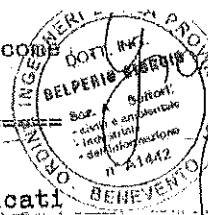
oettivamente

identi, la prima a S. Giorgio la Molara, la

seconda a Caserta.

si stabilisce e conviene quanto segue da valere come

per Legge.



-Premesso che sono comproprietarie di terreni e fabbricati

in S. Giorgio la Molara e che volendo uscire dallo stato

di comunione, con l'ausilio di un tecnico di fiducia hanno

predisposto e si sono attribuite le quote come appresso:

)Parte del terreno alla c/da Pozzo di Ha 1.07.00

circa, staccata lungo il lato ovest. In Catasto alla partita

662 Foglio 46 part. 281a-260a-257a-259-261a; 2) Terreno alla

c/da Marsicane di are 23,40 circa, confinante con eredi di

so. In Catasto alle Partite 660 e 7201 Foglio

49 part. 149 (parte) e Foglio 49 part. 262 (intera); 3) Terreno

ivi di are 15,60. In Catasto alla Partita 660 Foglio 49 part.

263; 4) Parte del terreno alla c/da Valle Travi di are 24,00

circa (boschetto) in confine con beni i Catasto

alla partita 10238 Foglio 26 part. 200 (parte); 5) Terreno alla

c/da Vallicelle di are 12,00 confinante con beni della stessa

assegnataria. In Catasto alla Partita 660 Foglio 39 part. 270.

B

1) Parte del terreno alla c/da Pozzo di Ha

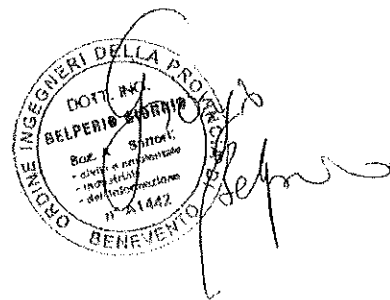
1.10.90 circa, staccata lungo il lato est. In Catasto alle



S.Giorgio la Molarà il 02/02/2000

Allegato 3

Rinunce all'eredità c



Num. R.G.
859/2018

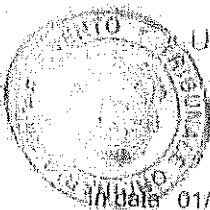


Num. Crono. 1633/2018
Num. Repe. 00001518

Tribunale di Benevento

UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA'

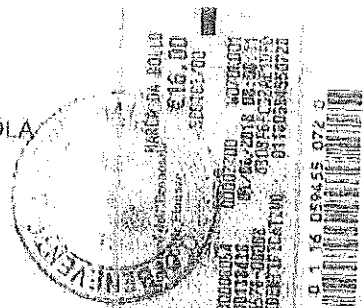


In data 01/06/2018 avanti al sottoscritto Cancelliere ANTONIO DI PAOLA
compare personalmente il Signor :

nato a

961

residente a



Estremi identificativi del documento

P. G.

UGO IL 14/07/2017

il/i quale/i

DICHIARA

di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità relitta dal Sig.

nato a

residente in vita a

deceduto a

C.F.

S

A quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. Repertorio

REGISTRATO IL
07-06-18

Al n. 1179

Esatto € 200,00

92-06-18



Il Cancelliere
IL FUNZIONARIO
Di Paola Antonio



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
Cancelleria Volontaria Giurisdizione

Successivamente il giorno 26 del mese di Giugno, alle ore 11,20, è comparso
_____ nato _____ e residente ...

4 il quale dichiara che per mero errore nella dichiarazione sostitutiva
del Certificato di morte _____ a indicato come data di morte del defunto genitore
el 12 maggio 2018.

Allega, pertanto, certificato di morte del predetto defunto.

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario, prende atto di quanto sopra e corregge nell'atto di
_____ ad credità del 1°/06/2018 la data del decesso del sig. _____ n quella del
_____ 2018 in luogo dell'11/05/2015.

L.C.S.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Antonio DI PAOLA)

PER COPIA CONFORME

Dintti con _____ si con applicazione

di marca per _____ 11,54

Benevento, _____ 11 0 LUG 2018



Num. R.G.
1023/2018



Num. Crono. 1923/2018
Num. Repe. 00001743

Tribunale di Benevento

UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA'

In data 27/06/2018 avanti al sottoscritto Cancelliere PANELLA ANTONIO
compare personalmente il Signor :

nato a
residente a

Estremi identificativi del documento

PATENTE DI GUIDA N. _____

F-UCO DI BN. IL 06/11/201

il/ quate/i

DICHIARA

di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità relitta dal Sig.

A

nato a

residente in vita a

deceduto a

c.f.

A quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. Repertorio

REGISTRATO AL

13-01-2018

Alt. 1646

Earth 200.30

22.03.20

7) CANCELED

Baricella Orfale

HO 3

9

100

1000

TRIBUNALE DI BENEVENTO

PER COPIA CONFORME
Diritti corrisposti con applicazione
di marca per € 11,54
Benevento, 23.06.2018

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
[Signature]

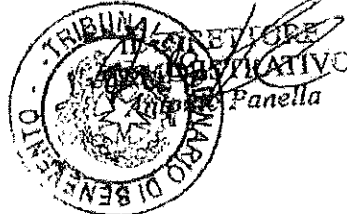


A quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. Repertorio

L.C.S

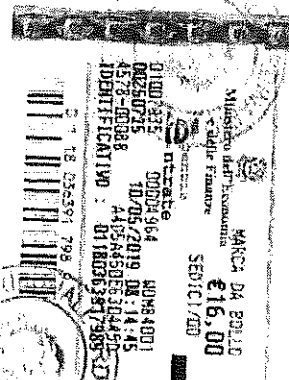
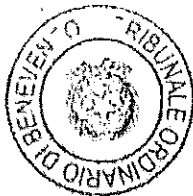
A. I. ...
D. ...

Il Cancelliere



PER COPIA CONFORME
Diritti corrisposti con applicazione
di marca per € 14.63
Benevento, 1.0 MAG, 2019

IL CANCELLIERE
Barricella Cresta





Num. R.G.
33/2020

Num. Crono. **59/2020**
Num. Repe. **00000046**

Tribunale di Benevento

UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA'

In data 09/01/2020 avanti al sottoscritto Cancelliere Dr.ssa Anna Maria Di Benedetto
compare personalmente il Signor :

nato a
residente a

C.

Estremi identificativi del documento PATENTE GUIDA
DI GENITORE I

nato a _____
residente a _____

Estremi identificativi del documento PATENTE

nato a
residente a

Estremi identificativi del documento PATENTE C

nato a BENI
residente a

C. f.

Estremi identificativi del documento

che, nella qualita' di Genitore

NELLA QUALITA' DI GENITORI DEI FIGLI MINORI

NATAA

NATAA _____

DEL GIUDICE TUTELARE DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO IN DATA
20/05/2019, DOCUMENTO CHE E' PARTE INTEGRANTE DEL
PRESENTE ATTO
il/i quale/i

DICHIARA NO

REGISTRATO IL

11-P-2080

Al n. 1198Esatti € 200,00

Benevento, 10. 2. 202

UNZIONARIO GIUDIZI
Oreste Baricella

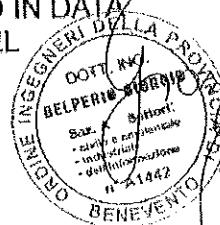
IL 06/11/17

CO BN IL 06/11/17

IN IL 21/12/15

AAIT-UCO BN IL 21/12/15

0
 Estimate Da: BRN77E0R8HNDHmnssoTaa'ACTR1E24THHCSUPM NCECA3355...129577915149787665210861018218929

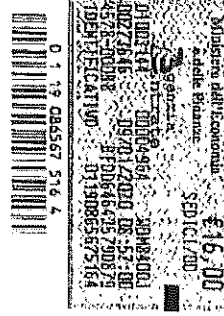


di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità relitta dal Sig.

residente in vita a

deceduto -

A quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. Repertorio



L.C.S

[Signature]

NELLA QUALITA' DI GENITRICE DELLA FIGLIA MINORE
NATA

Il Cancelliere

[Signature]

NELLA QUALITA' DI GENITRICE DELLA FIGLIA
MINORE NATA A

[Handwritten text:] Nella qualità di genitore delle figlie min
e nate a RN

[Handwritten text:] Nella qualità di genitore delle figlie
minore nate a



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
[Signature]



AL GIUDICE TUTELARE DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

I SOTTOSCRITTI:

L. ... TO A SA.

IN VIA ENZO MARMORALE N. 6.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 30.5.19

Il Collaboratore di Cancelleria

CARE

6

RESIDENTE IN VIA ENZO MARMORALE N.

IL GI
Dott.ssa

AI P. M. PER VISTO

Benevento, 30.5.19

IL CANCELLIERE

QUALITA' DI GENITORI DEI SEGUENTI FIGLI MINORENNI:

, NATA A

E IVI RESIDENTE IN VIA MARMORALE N° 6

IATA A

VI RESIDENTE IN VIA MARMORALE N° 6

PREMESSO

CHE IN DATA 12/05/2018 E' DECEDUTO

E, NATO

PADRE DI

A, LA CUI EREDITA' E' GRAVATA DA ECCESSIVI DEBITI, E

VISTO LA RINUNCIA ALL'EREDITA' GIA' ESEGUITA D.

CHE

AUTOMATICAMENTE DELVOREBBE L'EREDITA' AI SUDETTI MINORI

CHIEDONO

DI ESSERE AUTORIZZATI A RINUNCIARE, IN NOME E PER CONTO DEI MINORI, ALL' EREDITA' SPETTANTE DEL
DECEDUTO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 28-03-19

Il Collaboratore di Cancelleria

DATA

26/03/2019

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 28-03-19



FIRME DEI GENITORI

Handwritten signatures of the parents.

Firmato Da: PRUDENZIO FERRARO

AL GIUDICE TUTELARE DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO



SOTTOSCRITTI:

CI NATO A
BENEVENTO IN VIA MARMORALE 6

RESIDENTE A

..... NATA A

..... VI RESIDENTE IN VIA MARMORALE 6



DICHIARANO

CHE IN MERITO ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DI RINUNCIA ALL'EREDITÀ X I FIGLI MINORI
DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 28/03/2019 E AUTORIZZATA IN DATA
24/05/2019, E' STATO DA NOI COMMesso UN MERO ERRORE DI TRASCRIZIONE DELLE DATE DI NASCITA
DEI SUDDETTI MINORI. DI SEGUITO RIPORTIAMO LE DATE ESATTE.

CHIEDIAMO PERTANTO LA CORREZIONE DELLE DATE DI NASCITA
DEI MINORI

DATA

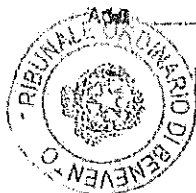
31/01/2020



FIRMA

[Handwritten signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 9 GEN. 2020



IL CANCELLIERE
Barricella Oreste

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

10 GEN. 2020

Il G.T.
Viste l'istanza di prece
e ritenute fondate alle
luce dei documenti di
identità allegati all'istanza
depositata il 26/3/19
DISPONE
conferma e manda
alle parti alleve per
adempimento
29/1

ARRETRATI: 1395074901-46-0378760355080308216829

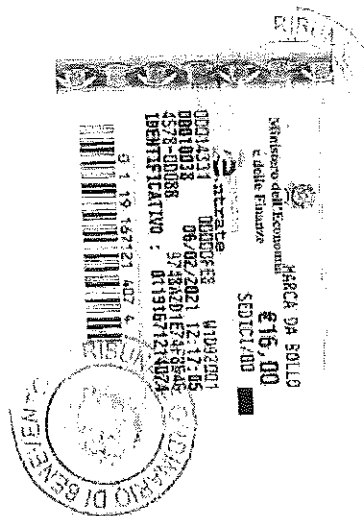
PER COPIA CONFORME

Diritti corrisposti con applicazione
di marca per € 11,63

Benevento, li 10 FEB. 2021



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Oreste *[Signature]*





1.1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Iannotti, in qualità di CTU relativamente alla causa in epigrafe, nella quale sono stati formulati i seguenti quesiti:

Nell'ambito dell'udienza di giuramento, il GI ha formulato i seguenti quesiti:

1. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunicazione tra le parti; dica inoltre:
 - se sussistono irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;
 - se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 art.40, D.P.R. 6.6.2001 N.380 (T.U. edilizia) art.46 e art.29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n.52 (testo introdotto dal d.l.) 315.2010 n.78 convertito in legge 30.7.2010 n.122);
 - comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;
2. dica se l'immobile o gli immobili risultano gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi o occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;
3. proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun convivente;
4. accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamenti (indicandone i presumibili costi);



5. in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;
6. in caso di risposta negativa al quesito sub 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisponga le vulture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisiti; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e traduzioni);
7. indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari.

Le osservazioni trasmesse dalle parti, unitamente alle repliche dello scrivente, sono allegate alla relazione di consulenza tecnica per farne parte integrante.

Lo scrivente CTU precisa preliminarmente che la bozza di relazione è stata redatta con l'esclusivo fine di raggiungere l'obiettivo preposto: dare risposte che, seppur sintetiche, risultassero esaustive relativamente ai quesiti disposti dall'ill.mo GI. Pertanto le repliche alle osservazioni delle parti saranno formulate, in relazione ai chiarimenti richiesti, coerentemente ai quesiti ed evitando che le parti possano indirizzare la consulenza su specifiche questioni non direttamente attinenti ad essi.

2.0 REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE.

Non sono pervenute osservazioni nei termini da parte della parte attrice.

3.0 REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA.

Nell'ambito dello svolgimento, l'incaricato C.T.U. Ing. Iannotti Lorenzo dopo aver individuato, descritto e valutato i beni, tutti ubicati nel Comune di San Giorgio La Molara (BN), ha individuato la suddivisione di tutti i beni tra gli aventi diritto nel



Firmato Da: PARNOTOR ROPUENZO E Ingresso Da: ARLIEBETHCESPAANCGCDA3357miidm#:1836074966d42780e6cmaaf08ca6a82f8929

20,

del

onto

divisi



questa ulteriore suddivisione è indispensabile per rispettare le scritture private riportate dal CTP [redacted] allegato n 2.

Secondo queste scritture i sottogruppi individuati con le lettere D1-E1-F1 sarebbero da attribuire [redacted], mentre i sottogruppi individuati con le lettere D2 (in parte)-E2-F2 sarebbero da attribuire [redacted].

In aggiunta alla prima scrittura privata si considera una seconda scrittura privata integrativa scritta in data 02/02/2000 con la quale "il fabbricato urbano con giardino alla Via Porta Barone" veniva attribuito integralmente alla defunta [redacted] fabbricato in questione corrispondeva all'epoca con i beni in catasto al foglio 38 particelle numeri 1656 sub 10 e sub 4, oggi n° 1656 sub 11, e numero 301 sub 10 rappresentanti i lotti già identificati in A e B, motivo per il quale le quote di proprietà dei lotti A e B della [redacted] non attribuite

Inoltre, oltre alla rideterminazione dei beni dovuta alla presa in considerazione delle suddette due scritture private, c'è da sottolineare che nel 2000 veniva a mancare la [redacted] e nel 2018 veniva a manca il suo coniuge in regime di comunione [redacted] ale;

inoltre, venivano effettuate le seguenti rinunce all'eredità:

- in data 01 Giugno 2018 il [redacted] presentava al tribunale di Benevento atto formale di rinuncia all'eredità [redacted] R.G. 859/2018);
- in data 27 Giugno 2018 [redacted] presentava al tribunale di Benevento atto formale di rinuncia all'eredità [redacted] n. R.G. 1023/2018);
- in data 18 Marzo 2019 presentavano al tribunale di Benevento atto formale di rinuncia all'eredità [redacted] (num. R.G. 384/2019) i nipoti:

[redacted] figlio di [redacted] [redacted]

[redacted] glia [redacted]



FGL	P.LLA - SUB	LOTTO	DESTINAZIONE	SUP.				€	VALORE TOTALE DEI LOTTI €
38	1656 - 11	A	FABBRIC. - A/4	139,69	1000/1000	---	---	79.204,23 €	96.881,78 €
38	301 - 10	B	FABBRIC. - A/6	48,86	1000/1000	---	---	17.677,55 €	
38	1619 - 3	C	FABBRIC. - A/4	31,36	---	1000/1000	---	11.346,05 €	
13	119	D1	SEMINAT. cl.3	28,80	---	---	---	6.291,00 €	20.099,25 €
13	135	D1	SEMARBO cl.2	40,10	---	---	---	---	
46	233	E1	ULIVETO cl.1	2,00	---	---	---	10.010,70 €	
46	258	E1	SEMARBO cl.2	25,20	---	---	---	---	
46	263	E1	FRUTTETO cl.1	17,10	---	---	---	---	
46	338	E1	SEMINAT. cl.3	6,38	---	---	---	---	
46	340	E1	SEMINAT. cl.2	34,66	---	---	---	---	
46	342	E1	SEMINAT. cl.2	2,31	---	---	---	---	
46	344	E1	SEMINAT. cl.2	15,73	---	---	---	---	
46	344	E1	SEMINAT. cl.2	15,73	---	---	---	---	
46	262	E1	SEMINAT. cl.2	7,50	---	---	---	3.582,80 €	11.738,70 €
27	331	F1	SEMINAT. cl.2	18,20	---	---	---	---	
5	263	F1	SEMINAT. cl.3	19,00	---	---	---	---	
46	259	E2	SEMARBO cl.2-3	5,60	---	---	1000/1000	9500,30 €	
46	337	E2	SEMINAT. cl.3	5,92	---	---	1000/1000	---	
46	339	E2	SEMINAT. cl.2	53,74	---	---	1000/1000	---	
46	341	E2	SEMINAT. cl.2	1,19	---	---	1000/1000	---	
46	343	E2	SEMINAT. cl.2	29,57	---	---	1000/1000	---	
39	335	F2	ULIV. - VIGN. cl.2	9,60	---	---	1000/1000	2.138,40 €	
39	270	F2	ULIV. - VIGN. cl.2 su visura ma bosco su CDU	12,00	---	---	1000/1000	---	
13	120	D2	FABBR. DIRUTTO	10,70	---	---	750/1000	1.14,75 €	38,25 €

TABELLA 1 - Quote da assegnare ad ognuno degli aventi diritto in base alle argomentazioni precedenti.

