



TRIBUNALE DI BENEVENTO

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2040/2023 R.G.E**

Giudice: **Pres. Dott. MICHELE MONTELEONE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU: Ing. Vito Petese
Codice fiscale: PTSVTI47S27F262P
Studio in: Via SS. Annunziata - Pietrelcina
Email: v.petese@libero.it
Pec: vito.petese2468@pec.ordingbari.it



Sommario

PREMESSA	3
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	3
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E VALUTAZIONE.....	4
2.1 METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA	4
2.2 DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.3 DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI BENI.....	4
3. PROGETTI DI DIVISIONE	5
TABELLA RIASSUNTIVA VALORE QUOTE	6
1° PROGETTO DI DIVISIONE	8
2° PROGETTO DI DIVISIONE	10



All'Ill.mo Pres. Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Procedimento civile n. 2040/2023 R.G.

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G. n. 2040/2023 del Tribunale di Benevento, promosso dal sig. _____ nei confronti del sig. _____, l'Ill.mo Giudice Pres. dott. Michele Monteleone, il giorno 5/10/2023 nominava quale CTU il sottoscritto ing. Vito Petese.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 05/10/2023 si desumono i seguenti quesiti del mandato:

“predisporre un progetto di divisione dei beni con attribuzione delle quote ai singoli proprietari”

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto è stato nominato e ha già espletato il mandato conferitogli nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 189/2018 R.G.E. che ha previsto il compimento delle indagini consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici e l'accesso diretto ai luoghi.

I beni oggetto della presente procedura di divisione giudiziale sono i seguenti:

Terreni siti nel Comune Sant'Aghati dei Goti (BN), riportati come segue nel catasto dei terreni:

- 1- _____
- 2- Fg. 27 P.IIIa 496 di Ha 0,5687, uliveto, classe 4.

Fabbricati siti nel Comune Montesarchio (BN), riportati come segue nel catasto dei fabbricati:

- 3- Fg. 37, particella 397 sub. 2, cat. A/4, classe 2, vani 7, superfice catastale totale 186 mq, totale escluse aree scoperte 175 mq, Via Torre Varoni snc, piano T1;
- 4- _____
- 5- _____

Terreni siti nel Comune di Montesarchio (BN), riportati come segue nel catasto dei terreni:

- 1- _____
- 2- _____
- 3- Fg. 37, particella 54 di Ha 0.2050, frutteto;
- 4- _____



2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E VALUTAZIONE

2.1 METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

Si richiama la metodologia di stima adottata dallo scrivente, nella CTU di esecuzione immobiliare R.G.E 189/2018 al fine della determinazione del valore immobiliare dei beni *de quibus*.

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI relativamente al periodo più recente rispetto alla data della stima.

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente procedura sono stati già descritti nella procedura di esecuzione immobiliare E.I. 189/2018 del Tribunale di Benevento, relativi ad essi. Per cui si rimanda alla detta perizia depositata nel fascicolo telematico.

2.3 DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI BENI

Dalla lettura della certificazione notarile è risultato che appartengono per la piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{2}$ a _____ e $\frac{1}{2}$ a _____ i terreni siti nel Comune di Sant'Agata de' Goti e riportati al catasto dei terreni con i seguenti identificativi:

- 1 _____ ;
- 2 Fg. 27 P.IIa 496 di Ha 0,5687, uliveto, classe 4.

I fabbricati ed i terreni siti nel Comune di Montesarchio, riportati come segue nel catasto dei fabbricati, appartengono in piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{2}$ a _____ e per la piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{2}$ a _____ :

- 3 Fg. 37, particella 397 sub. 2, cat. A/4, classe 2, vani 7, superficie catastale totale 186 mq, totale escluse aree scoperte 175 mq, Via Torre Varoni snc, piano T1;
- 4 _____



5

Terreni siti nel Comune di Montesarchio, riportati come segue nel catasto dei terreni:

6

7

3. PROGETTI DI DIVISIONE

Premessa

Al fine di predisporre i progetti di divisione, lo scrivente ha tenuto conto del principio di assegnare i beni immobili al comproprietario che relativamente alla sua quota di spettanza, avesse da corrispondere all'altro il minor conguaglio in denaro.

Inoltre, data la natura dei beni, si è ritenuto divisibile l'intero cespite degli immobili così come identificati al N.C.E.U. e al N.C.T.

Il valore dei beni *de quibus* è già stato determinato nella procedura di esecuzione immobiliare E.I. 189/2018 del Tribunale di Benevento, relativa ad essi redatta dallo scrivente e depositata nel fascicolo telematico. Per cui si riportano i valori in denaro di detta perizia:

Immobili	Località	Fg.	P.IIIa	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Coefficienti di ragguglio	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
1)											
2)	Sant'Agata De' Goti (BN)	27	496	ULIVETO	4	5.687	R.D. Euro: 10,28/R. A. Euro: 10,28	A783 H	0,8555625	21.000,00 €	10.217,73 €

Immobile	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	Destinazione	Valore percentuale rispetto all'intero	VALORE IMMOBILI in c.t.(*)	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
Valore totale	Montesarchio (BN)	1/2+1/2	Fabbricato per civile Abitazione (A/4) + deposito + box auto - Foglio 37 part.IIIa 397 sub 2-3-4	Abitazione + Deposito + Box auto	100%	€ 90.000,00	€ 45.000,00
3)	Montesarchio (BN)	1/2+1/2	A/4 - Foglio 37 part.IIIa 397 sub 2	Abitazione	60%	€ 54.000,00	€ 27.000,00

(*) In considerazione che il bene è stato valutato 90.000,00 accorpando tutti i sub, con un procedimento inverso si è ottenuto il rapporto proporzionale che lega il valore totale e il singolo sub.



Imm obile	LOCALITA'	Fg.	P.II a	Coltura Rilevata	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Coefficiente di ragguaglio	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
8	Montesarchio (BN)	37	54	FRUTTETO	2.050	R.D. Euro: 5,82/R.A. Euro: 4,76	A783C	0,835361719	35.000,00 €	5.993,72 €

Per cui si procede alla definizione dei progetti di divisione

TABELLA RIASSUNTIVA VALORE QUOTE						
Valore dei beni per l'intero in c.t.:						€141.000,00
Bene	Nominativo	Località	Proprietà	Valore intero in c.t.	Quota di proprietà	Valore Quota
1						
2		Sant'Agata dei Goti (BN)	Fg. 27 P.IIa 496,	€ 10.200,00	1/2	€ 5.100,00
		Sant'Agata dei Goti (BN)	Fg. 27 P.IIa 496,	€ 10.200,00	1/4	€ 2.550,00
		Sant'Agata dei Goti (BN)	Fg. 27 P.IIa 496,	€ 10.200,00	1/4	€ 2.550,00
3		Montesarchio (BN)	A/4 - Foglio 37 part.IIa 397 sub 2	€ 54.000,00	1/2	€ 27.000,00
		Montesarchio (BN)	A/4 - Foglio 37 part.IIa 397 sub 2	€ 54.000,00	1/2	€ 27.000,00



3						
4						
5						
6						
6		Montesarchio (BN)	Fg.37 P.IIa 54	€ 6.000,00	1/2	€ 3.000,00
		Montesarchio (BN)	Fg.37 P.IIa 54	€ 6.000,00	1/2	€ 3.000,00
7						
TOTALE						€ 141.000,00



1° Progetto di Divisione						
Quota	Proprietario	Valore Totale Quota immobili	Immobile assegnato	Valore Immobili	Conguaglio in denaro	
					Dare	Avere
1		€ 70.500,00	Sant'Agata dei Goti: 1) Terreno Fg. 27 P.IIa 496, Montesarchio (BN) : 2) A/4 - Foglio 37 part.IIa 397 sub 2 3) Terreno: Fg.37 P.IIa 54	€10.200,00+ €54.000,00+ €6.000,00 €70.200,00		

Dal seguente progetto di divisione risultano le seguenti quote e conguagli in denaro:

1- QUOTA 1: Il sig. () è assegnatario della quota 1, ovvero del:

- Terreno sito in Sant'Agata dei Goti (BN) identificato al Catasto terreni del Comune di Sant'Agata dei Goti (BN) al fg.27 p.lla 496;
- Abitazione in Montesarchio (BN) in località in Località Torre e Ariella SNC, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Montesarchio (BN) Fg.37 p.lle 397 sub 2;
- Terreno sito in Montesarchio (BN) identificato al Catasto terreni del Comune di Montesarchio (BN) al fg.37 p.lla 54.



2- QUOTA 2:

3- QUOTA 3:
del:



2° Progetto di Divisione						
Quota	Proprietario	Valore Totale Quota immobili	Immobile assegnato	Valore Immobili	Conguaglio in denaro	
					Dare	Avere
1						
2						
3						

1- QUOTA 1:



2- QUOTA 2: Il

3- QUOTA 3: Il
del:

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.
Pietrelcina, 07-04-2024

Il CTU

Ing. Vito Petese

