

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Processo Esecutivo n°. 02/2001  
Prossima Udienza: 10 aprile 2015

**G.E. dott.ssa SERENA BERRUTI**

Creditore procedente: OMISSIS

Debitori eseguiti: OMISSIS

## **INTEGRAZIONE alla Relazione di Stima**

ELENCO ELABORATI :

- Relazione
- Allegati
- Onorario e distinta spese

Sant'Agata de'Goti, 2 marzo 2015

Il Consulente Tecnico  
Arch. Enrico Della Ratta



## 1. PREMESSA

Il giorno 2 gennaio 2015, il G.E. dott.ssa SERENA BERRUTI a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 19 dicembre 2014, ha pronunciato la seguente **“ORDINANZA”**

*“ ... omissis ... ritenuta pertanto la necessità che il c.t.u., esaminata la documentazione ipocatastale già in atti, chiarisca, se tutti i beni pignorati appartengono pro quota all'esecutato, nelle quote indicate a pagina 51 e 52 della perizia, o se alcuni appartengono agli esecutati in quote diverse, o per intero, facendo un discorso separato per ciascun lotto ed indicando per ciascun lotto il titolo di provenienza;  
ritenuto altresì che il c.t.u. chiarisca comunque, per ciascun lotto, il valore delle quote pignorate di proprietà degli esecutati;*

*PTM*

*Dispone che il c.t.u. depositi relazione scritta avente ad oggetto i richiesti chiarimenti, sotto il vincolo del già reso giuramento, entro 60 gg. dalla comunicazione della presente ordinanza; ... omissis ...” [cfr. all. n.1]*

La sopracitata **“ordinanza”** è stata comunicata al sottoscritto in data 5 gennaio 2015 a mezzo mail-pec.

Tutti i beni oggetto del pignoramento si trovano nel Comune di Benevento, alla c/da Saglieta, identificati in catasto al foglio 21, p.lle:

- 142 (Terreno);
- OMISSIS;
- 438 (Terreno);
- OMISSIS

I beni sono stati pignorati con nota di trascrizione del 05.02.2001, Reg.Gen. N° 1322, Reg. Part. N° 1130, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento Immobili a favore di “OMISSIS”, contro “OMISSIS”



**[all. n.4 della Relazione di Stima]**

La nota sopradescritta è stata successivamente rettificata con trascrizione del 07.07.2010, Reg.Gen. N° 8245, Reg. Part. N° 5860. [all. n.4 della Relazione di Stima]

Tutti i beni furono individuati in sede di sopralluogo a mezzo dell'estratto di mappa catastale, l'atto di pignoramento [all. n.4 della Relazione di Stima] e rilievi topografici, fotografici e metrici. [all. n.3 e n.6 della Relazione di Stima]

**Si precisa che in data 24/04/2012, nel corso delle operazioni di stima, l'ufficio Provinciale di Benevento (Agenzia del Territorio) ha eseguito un accertamento (COSTITUZIONE n.3793.1/2012 in atti dal 24/04/2012 – prot. n.BN0092093) sui beni oggetto della presente procedura. A seguito di tale accertamento l'Agenzia del Territorio di Benevento ha indicato la p.lla 438 come “Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU”, ed ha costituito la p.lla 898 sub 1 con rendita presunta di € 5.720,00 attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del dl 78/2010. [cfr. all. 3 della Relazione di Stima]**

**Successivamente a seguito della regolarizzazione catastale effettuata dal sottoscritto (cfr. risposta quesito lettera d) sono stati redatti il TM (Tipo Mappale) ed il DOCFA (DOCUMENTI Catasto FABBRICATI) che hanno portato alla soppressione delle p.lle 438, OMISSIS sostituite da: [cfr. all. 3 della Relazione di Stima]**

- p.lla 915 (Terreno)
- OMISSIS

**PRIMO LOTTO per la vendita così formato:**

Beni distinti in Catasto del Comune di Benevento al foglio 21:

- p.lla 142 – Terreno;
- p.lla 915 – Terreno (ex p.lla 438);

**OMISSIS**

Tanto premesso si passa ora alla risposta dei quesiti.



## **1. RISPOSTA AI QUESITI**

### **1.1 RISPOSTA ALLA PRIMA PARTE DEL QUESITO**

Dopo un attento studio di tutta la documentazione allegata agli atti il sottoscritto procede alla risposta della prima parte del quesito formulato dal G.E. dott.ssa SERENA BERRUTI come di seguito riportato:

*“... omissis ... chiarisca, se tutti i beni pignorati appartengono pro quota all’esecutato, nelle quote indicate a pagina 51 e 52 della perizia o se alcuni appartengono agli esecutati in quote diverse, o per intero, facendo un discorso separato per ciascun lotto ed indicando per ciascun lotto il titolo di provenienza ... omissis ...”* [cfr. all. n.1]

**In riferimento alle quote di proprietà indicate a pag. 51 e 52 della “Relazione di Stima” precedentemente depositata si chiarisce quanto segue.**

Tra tutta la documentazione allegata agli atti troviamo:

- **n. 2 CERTIFICATI NOTARILI ATTESTANTI LE RISULTANZE DEL CATASTO E DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI EX ART. 567 C.P.C.;** [cfr. all. n.2]
- **n. 2 DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE.** [cfr. all. n.2]

**In merito ai n. 2 CERTIFICATI NOTARILI si precisa che:**

- Il PRIMO CERTIFICATO NOTARILE riporta la data del 20.06.2001;
- Il SECONDO CERTIFICATO NOTARILE (ad integrazione del primo) riporta la data del 13.01.2010;

**In merito ai n. 2 DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE si precisa che:**

➤ **SUCCESSIONE N. 9949 del 05.12.1988:**

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 9949 del 05.12.1988 - den.92 - Vol.419 - Ufficio del Registro di Benevento:

**A FAVORE:**

- OMISSIS
- OMISSIS



## **CONTRO:**

- OMISSIS

## **QUADRO IMMOBILI**

- 1) Intera proprietà su terreno in Benevento in Catasto p.ta 16831, foglio 21, p.lla 142, a.72,10; rd 72.100; RA 46.865

➤ **SUCCESSIONE N. 8368 del 25.10.1997 in RETTIFICA di quella iscritta al N. 9949 del 05.12.1988 den.92 Vol.419:**

presentata all' Ufficio del Registro di Benevento il 30.05.1994 rep.94/525 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 8368 del 25.10.1997 in rettifica di quella iscritta al N. 9949 del 05.12.1988 den.92 Vol.419 Ufficio del Registro di Benevento

## **QUADRO B: IMMOBILI\***

- 1) Comune: Benevento - (Catasto): Cat. T; foglio 21, p.lla 142, are 72 - centiare: 10;
- 2) Comune: Benevento - (Catasto): Cat. T; foglio 21, p.lla 359, ettari: 02; are 70 - centiare: 78;
- 3) Comune: Benevento - (Catasto): Cat. T; foglio 21, p.lla 158, ettari: 02; are 15 - centiare: 40;

\*Si precisa che nel quadro B (Immobili) sono riportati altri beni che sono stati omessi nell'elenco sopra riportato in quanto estranei alla presente procedura.

## **QUADRO C: SOGGETTI**

### **A FAVORE:**

- OMISSIS; **QUOTA = 167/1000;**
- OMISSIS; **QUOTA = 167/1000;**
- OMISSIS; **QUOTA = 166/1000;**

### **CONTRO:**

- OMISSIS; **QUOTA = 500/1000**

**Dallo studio, in particolare, della documentazione sopra elencata si sono ricavate le quote di proprietà dei singoli beni oggetto della procedura distinti per lotti di vendita così come di seguito riportati:**



## PRIMO LOTTO PER LA VENDITA

### **Quote di Proprietà del PRIMO LOTTO per la vendita così formato:**

Beni distinti in Catasto del Comune di Benevento al foglio 21:

- p.lla 142 – Terreno;
- p.lla 915 – Terreno (ex p.lla 438);

**Storia ventennale dei beni così come risulta dai n. 2 CERTIFICATI NOTARILI (allegati agli atti) ATTESTANTI LE RISULTANZE DEL CATASTO E DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI EX ART. 567 C.P.C. [cfr. all. n.2]**

➤ **Bene distinto in Catasto del Comune di Benevento, foglio 21, p.lla 142 (T)**

Bene acquistato da OMISSIS (**de cuius** - **NON ESECUTATO** OMISSIS) con atto di compravendita notaio IANNELLA (26.03.1982) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 3070 del 13.04.1982, in **REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE DI BENI con OMISSIS [cfr. all. n.2]**

➤ **QUOTE DI PROPRIETA' del bene distinto in Catasto del Comune di Benevento, foglio 21, p.lla 142 (T):**

- OMISSIS; QUOTA= 667/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 167/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 166/1000;

➤ **Bene distinto in Catasto del Comune di Benevento, foglio 21, p.lla 915 (ex p.lla 438 ed ancora ex p.lla 359)**

**Benevento, foglio 21, p.lle: 438 (T con 3 Depositi), 439 (Fabbr. Rurale), 440 (Fabbr. Rurale-lab.), 441 (Fabbr. Rurale-porcilaia);**

Tutte ex p.lla 359 – giusto frazionamento n.1728 del 23.10.1993 – ex p.lla 209 – giusta variazione d'ufficio n.1683 del 06.04.1983 - ex p.lla 141 – giusta variazione d'ufficio n.1683 del 06.04.1983



La ex p.lla 359 è stata acquistata da OMISSIS (quota 1/1) con atto di compravendita notaio IANNELLA (23.02.1977) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento al N. 2386 del 17.03.1977;

➤ **QUOTE DI PROPRIETA' del bene distinto in Catasto del Comune di Benevento, foglio 21, p.lla 915 (ex p.lla 438 ed ancora ex p.lla 359):**

- OMISSIS; QUOTA= 667/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 167/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 166/1000;

**RIEPILOGO quote di Proprietà del PRIMO LOTTO per la vendita così formato:**

Beni distinti in Catasto del Comune di Benevento al foglio 21:

- p.lla 142 – Terreno;
- p.lla 915 – Terreno (ex p.lla 438);

**QUOTE DI PROPRIETA':**

- OMISSIS; QUOTA= 667/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 167/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 166/1000;

**OMISSIS**

**RISPOSTA ALLA SECONDA PARTE DEL QUESITO**

Dopo un attento studio di tutta la documentazione allegata agli atti il sottoscritto procede alla risposta della seconda parte del quesito formulato dal G.E. dott.ssa SERENA BERRUTI come di seguito riportato:

*“... omissis ... ritenuto altresì che il c.t.u. chiarisca comunque, per ciascun lotto, il valore delle quote pignorate di proprietà degli esecutati ... omissis ...”*  
[cfr. all. n.1]

<b>PRIMO LOTTO PER LA VENDITA</b>
-----------------------------------

**CALCOLO del VALORE delle quote pignorate di proprietà degli esecutati del PRIMO LOTTO per la vendita così formato:**

Beni distinti in Catasto del Comune di Benevento al foglio 21:

- p.lla 142 – Terreno;



- p.lla 915 – Terreno (ex p.lla 438);

➤ **QUOTE DI PROPRIETA' del bene distinto in Catasto del Comune di Benevento, foglio 21, p.lla 142 (T):**

- OMISSIS; QUOTA= 667/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 167/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 166/1000;

➤ **QUOTE DI PROPRIETA' del bene distinto in Catasto del Comune di Benevento, foglio 21, p.lla 915 (ex p.lla 438 ed ancora ex p.lla 359):**

- OMISSIS; QUOTA= 667/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 167/1000;
- OMISSIS; QUOTA = 166/1000;

**Considerando che il più probabile valore di mercato del PRIMO LOTTO per la vendita (cfr. relazione di stima), composto dai beni distinti in catasto al foglio 21 p.lle 142 e 915 è pari a:**

**€ 36.050,00 + € 94.120,00 = € 130.170,00**

(EuroCENTOTRENTAMILACENTOSETTANTA/00)

**Ne consegue che il VALORE delle quote pignorate di proprietà degli esecutati (e NON ESECUTATI) del PRIMO LOTTO per la vendita è pari**

**a:**

- OMISSIS; QUOTA= 667/1000;  
VALORE QUOTA di Proprietà = € 130.170,00 x 667/1000 = € 86.823,39 (EuroOttantaseimilaottocentoventitre/39)
- OMISSIS; QUOTA = 167/1000;  
VALORE QUOTA di Proprietà = € 130.170,00 x 167/1000 = € 21.738,39 (EuroVentunomilasettecentotrentotto/39)
- OMISSIS; QUOTA = 166/1000;  
VALORE QUOTA di Proprietà = € 130.170,00 x 166/1000 = € 21.608,22 (EuroVentunomilaseicentootto/22)





A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Sant'Agata dei Goti, 2 marzo 2015

Il Consulente Tecnico  
Arch. Enrico Della Ratta

