

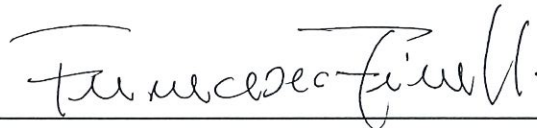
TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.Es. Dr. Rosario MOLINO

Consulenza Tecnica nella procedura promossa da
contro

Iscritta al n° 74/2017 R.G.Es.

ESECUZIONE PROGETTO DIVISIONALE

L'ESPERTO



(ing. Francesco Finelli)

Benevento, 10 luglio 2023



TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.Es. 74/2017
G.Es. Dr. Rosario MOLINO

Creditore procedente:

Debitore:

Custode: avv. Leopoldo Papa

ESECUZIONE PROGETTO DIVISIONALE

Separazione in natura dei cespiti pignorati in quota, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Ariano Irpino (AV) al foglio 14, particelle 24 e 236.

1. Incarico

Il sottoscritto, ing. Francesco Finelli, nominato quale Esperto nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Benevento n.1139 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.Es. in occasione dell'udienza avvenuta in data 27 aprile 2023:

"dispone l'esecuzione del progetto divisionale come predisposto dal CTU e depositato il 9.03.23, la quale avverrà sotto la direzione ed il coordinamento dell'esperto nominato, con conferimento dell'incarico per l'esecuzione dei lavori di tracciamento e picchettamento alla Ditta di Fede Giuseppe Artigiano Edile ed autorizzando il CTU ad avvalersi della collaborazione del geom. Pellegrino Pastore per le attività da eseguirsi".

Tale relazione tecnica risulta così articolata:

1. Incarico	2
2. Premessa	2
3. Progetto SEPARAZIONE IN NATURA	3
4. ESECUZIONE PROGETTO DIVISIONALE	5
5. Conclusioni	8

2. Premessa

Nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe sono stati sottoposti a pignoramento, tra gli altri, i seguenti beni immobili, ubicati nel Comune di Ariano Irpino (AV), indicati secondo la formazione del lotto **LOTTO 002** così come riportato nella relazione del 26/05/2020:

ing. Francesco Finelli
consulente tecnico

Via Torre della Catena, 227 – 82100 Benevento (BN)

Tel. +39.0824.1716026 mobile +39.347.0867493

email fr.finelli@gmail.com PEC francesco.finelli@ingpec.eu



- Terreno Agricolo foglio 14, particella 24 intestato a
- Terreno Agricolo foglio 14, particella 236 intestato a

Essendo la proprietà dei beni indivisa, al fine di assegnare a ciascuna delle parti una egual quota, il sottoscritto è stato incaricato di eseguire il progetto di **SEPARAZIONE IN NATURA** delle sopraccitate particelle, come indicato nella relazione del 26/05/2020 ed approvato dalle parti nell'udienza del 07/12/2022 (vedasi Note di Trattazione Scritta).

3. Progetto **SEPARAZIONE IN NATURA**

Il progetto prevede il posizionamento di una dividente per ciascuna delle particelle interessate (24 e 236) in modo tale da consentire un comodo accesso dalla pubblica strada senza creare servitù attive e/o passive a carico di terzi.

Le attività previste per la realizzazione del progetto sono le seguenti:

1. **SOPRALLUOGO** – Consiste nel recarsi sul posto per avere conferma dell'assenza di ostacoli e che tutti i punti di inquadramento necessari al successivo tracciamento siano presenti, materializzati e visibili;
2. **INQUADRAMENTO** – Consiste nell'effettuare l'inquadramento dei vertici del confine da definire e dei punti d'appoggio, mediante l'acquisizione delle coordinate da estrapolare dalla mappa d'impianto e da tutti gli atti di aggiornamento cartografico;
3. **RILIEVO** – Occorre eseguire sul posto dettagliato rilievo topografico mediante aggancio alla rete dei punti fiduciali con l'uso di apposita strumentazione GPS "battendo" (rilevando) i punti significativi e caratteristici di inquadramento ed anche quelli di dettaglio dei beni in oggetto;
4. **LAVORO IN UFFICIO** – con l'ausilio di software tecnici si procede all'esecuzione di calcoli preliminari ed alla sovrapposizione digitale del rilievo, precedentemente rielaborato, alla mappa, al fine di produrre un elaborato grafico vettoriale CAD contenente il confine da tracciare ed i punti caratteristici rilevati;
5. **TRACCIAMENTO E PICCHETTAMENTO** – si esegue il tracciamento ed il picchettamento "leggero" del confine definito con apposizione dei termini (generalmente spezzoni di ferro con nastro segnaletico) conficcati nel terreno. Si procede poi con l'apposizione al suolo di termini lapidei (solitamente in conglomerato cementizio prefabbricati) con successivo ancoraggio.
6. **AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTALE** – tipo frazionamento:
 - a. Predisposizione degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni, tramite il software PREGEO;



- b. Presentazione ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e del Comune di Ariano Irpino (AV) gli atti di aggiornamento del Catasto Terreni, precedentemente predisposti col software.

Come riportato nella relazione del 08/03/2023, unitamente con il geom. Pellegrino Pastore, collaboratore ausiliario del sottoscritto, il 31/01/2023 è stato eseguito il **SOPRALLUOGO** nel corso del quale è stato effettuato dettagliato **RILIEVO** topografico mediante aggancio alla rete dei punti fiduciali con l'uso di apposita strumentazione GPS "battendo" (rilevando) i punti significativi e caratteristici di inquadramento ed anche quelli di dettaglio dei beni da verificare.

Successivamente, il geom. Pellegrino Pastore ha condotto **LAVORO ED ANALISI IN STUDIO** avvalendosi di software tecnici per procedere all'esecuzione di calcoli ed alla sovrapposizione digitale del rilievo, precedentemente rielaborato, alla mappa, al fine di produrre un elaborato grafico contenente la **DIVIDENTE** da tracciare ed i punti caratteristici rilevati per ciascuna delle particelle esaminate.

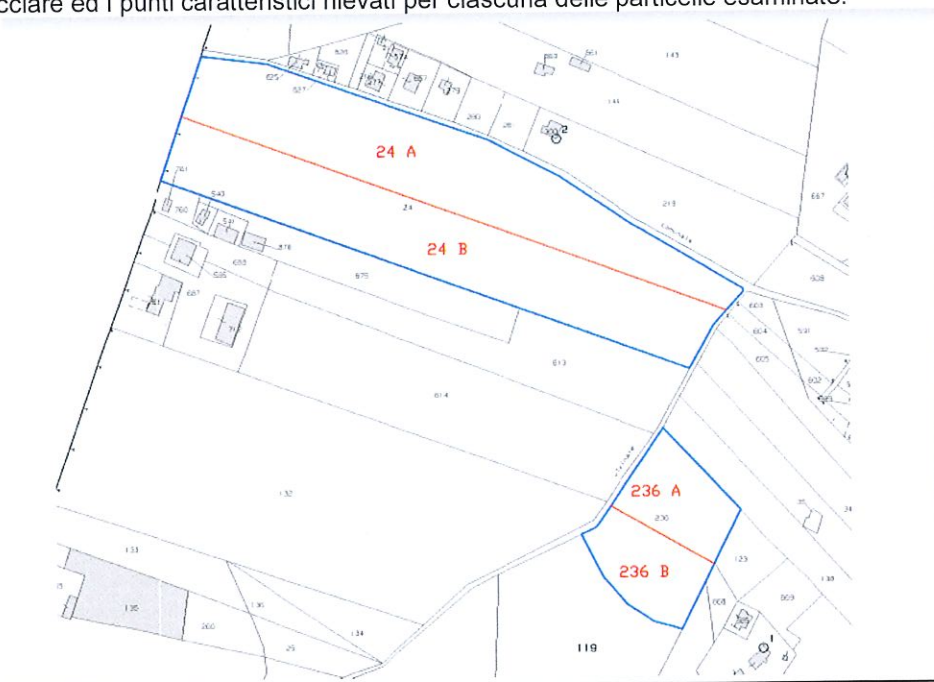


Figura 1 – Posizionamento effettivo DIVIDENTI

Riguardo l'assegnazione delle particelle derivanti la separazione, visto quanto indicato ed approvato dalle parti (udienza del 07/12/2022), come rappresentato in Figura 1, si può precisare come di seguito:

- Particella 24 – A da assegnare con nuovo numero a.
- Particella 24 – B da assegnare con nuovo numero a



- Particella 236 – A da assegnare con nuovo numero a
- Particella 236 – B da assegnare con nuovo numero a

Per eseguire il **TRACCIAMENTO ED IL PICCHETTAMENTO “LEGGERO”** del confine definito dalle DIVIDENTI con apposizione di termini conficcati nel terreno e, a seguire, con l'apposizione al suolo di termini lapidei con successivo ancoraggio, con il supporto del geom. Pastore, si è provveduto a preparare apposito preventivo da sottoporre ad almeno tre ditte specializzate.

Sono stati quindi ricevuti i preventivi di spesa dalle seguenti ditte:

1. Demolizioni Costruzioni S.r.l. – 820,00 € + IVA;
2. Ditta Di Fede Giuseppe Artigiano Edile – 750,00 € + IVA;
3. Sannio Costruzioni di Luongo Francesco – 800,00 € + IVA.

Come indicato in incarico del 07/12/2022, essendo il prezzo proposto dalle ditte interessate l'unico parametro differenziale e valutativo della scelta a parità di qualità, quantità e modalità esecutive delle predeterminate opere realizzande), per l'esecuzione dei già menzionati lavori di **TRACCIAMENTO E PICCHETTAMENTO**, si ritiene di selezionare la **Ditta Di Fede Giuseppe Artigiano Edile**.

4. ESECUZIONE PROGETTO DIVISIONALE

Come indicato in INCARICO della presente relazione, a completamento del progetto di SEPARAZIONE IN NATURA, è stata disposta l'esecuzione delle seguenti indispensabili attività:

1. L'effettivo **TRACCIAMENTO E PICCHETTAMENTO** del confine definito dalle DIVIDENTI così come individuate mediante RILIEVO e LAVORO ED ANALISI IN STUDIO per tramite della Ditta selezionata **Di Fede Giuseppe Artigiano Edile**. Il sottoscritto ha quindi provveduto a comunicare a tutte le parti (tramite PEC del 15/05/202) che il giorno 26/05/2023 si sarebbe effettuata la suddetta lavorazione. In data 26/05/2023 si è dato quindi seguito all'attività di cui, in allegato alla presente, si restituisce sia il Giornale dei Lavori sia la Documentazione Fotografica.
Vista la conformazione dei luoghi, garantendo la visibilità tra un termine e l'altro, si è proceduto all'effettiva apposizione di undici termini (11) di cui sette (7) lapidei così distinti:
 - Sette termini (7) di cui cinque (5) lapidei per la particella 24;
 - quattro termini (4) di cui due (2) lapidei per la particella 236.
2. Successivamente si è proceduto agli Adempimenti amministrativi **AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTALE** – tipo frazionamento:
 - a. Il geom. Pastore ha predisposto gli atti di aggiornamento del Catasto Terreni, tramite il software PREGEO;



- b. Sono stati presentati ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate il 06/06/2023 e del Comune di Ariano Irpino (AV) il 09/06/2023 gli atti di aggiornamento del Catasto Terreni.

L'esito dell'aggiornamento censuario, partendo dalle particelle originarie n. 24 e 236 e dalla loro soppressione, ha generato nuove particelle censite ai nn. 908-909-910-911.

Di seguito si riportano i dati che hanno determinato il corrispondente aggiornamento sia della banca dati che cartografico:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	24	000			00006	10	00	SN			001	2	220.53	267.78	
S	24	000			00000	00	00				000				
C		000	a	908	00003	05	00	SN			000		110.26	133.89	
C		000	b	909	00003	05	00	SN			000		110.26	133.89	
O	236	000			00001	40	60	SN			001	04	21.78	39.94	
S	236	000			00000	00	00				000				
C		000	a	910	00000	70	30	SN			000		10.89	19.97	
C		000	b	911	00000	70	30	SN			000		10.89	19.97	

Figura 2 – Sintesi delle variazioni



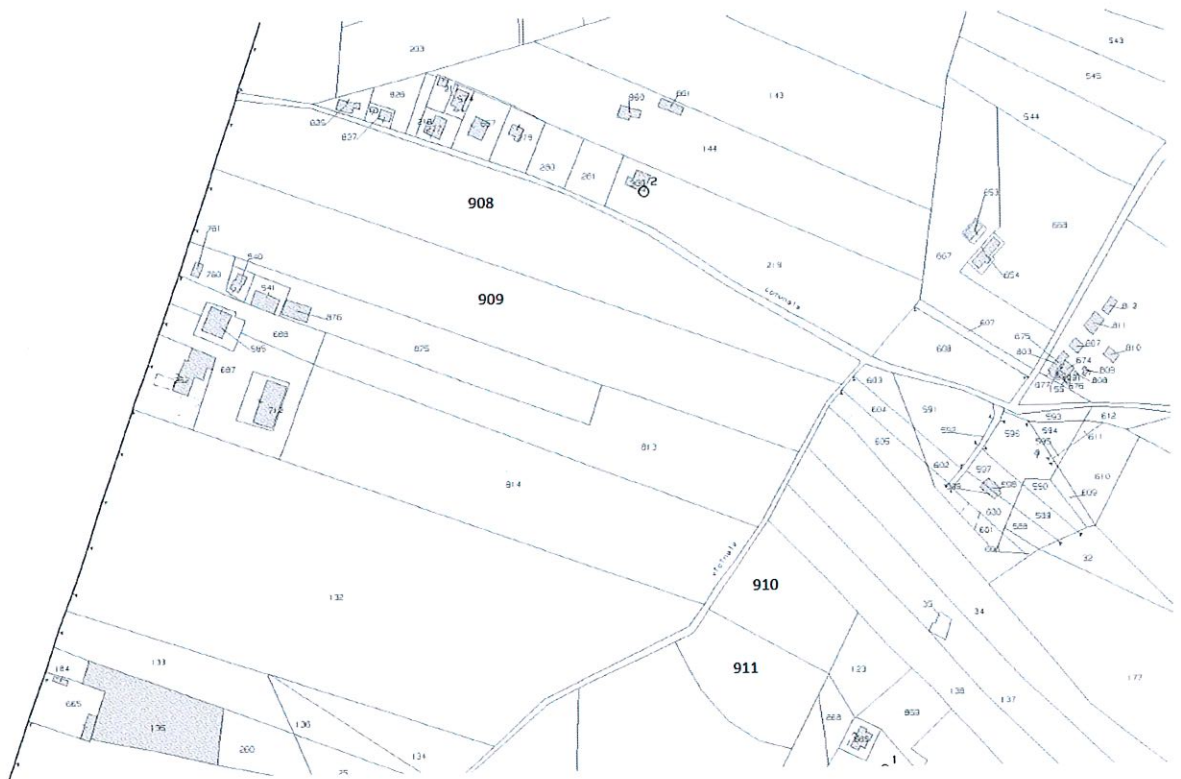


Figura 3 – Aggiornamento Cartografico

Riguardo l'assegnazione delle particelle derivanti la separazione, visto quanto indicato ed approvato dalle parti (udienza del 07/12/2022), come rappresentato in Figura 3, si può precisare come di seguito:

- **Particella 908 da assegnare a**
- **Particella 909 da assegnare a**
- **Particella 910 da assegnare a**
- **Particella 911 da assegnare a**



5. Conclusioni

Come indicato in INCARICO della presente relazione è stata disposta l'esecuzione del progetto divisionale come descritto e depositato dal sottoscritto nella relazione del 09/03/2023.

Esito finale delle attività eseguite è la DIVISIONE in natura delle particelle originarie censite ai nn. 24 e 236, la loro soppressione e la generazione di nuove particelle censite ai nn. 908-909-910-911.

Mediante apposito provvedimento giudiziale si dovrà quindi provvedere all'assegnazione delle particelle derivanti dalla DIVISIONE come indicato ed approvato dalle parti nell'udienza del 07/12/2022 e di seguito indicato:

- Ex particella 24 – A = Nuova Particella 908 da assegnare a
 ela
- Ex particella 24 – B = Nuova Particella 909 da assegnare a
- Ex particella 236 – A = Nuova Particella 910 da assegnare a
- Ex particella 236 – B = Nuova Particella 911 da assegnare a

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Giornale Lavori
2. Documentazione fotografica termini posizionati
3. Frazionamento presentato all'Agenzia Delle Entrate ed al Comune di Ariano Irpino (AV)
4. Visure catastali
5. Comunicazioni Inviata

Benevento, 10 luglio 2023

L'ESPERTO

(ing. Francesco Finelli)

