

TRIBUNALE DI BENEVENTO

CTU PROC. ES. 117/2011 R.G.E.

INTEGRAZIONE N.2

L'esperto

Dott. Ing. Mauro Santoro



INTEGRAZIONE

Con ordinanza del 21/09/2023 il GE disponeva un'integrazione peritale da parte del sottoscritto esperto per *"...provvedere a stimare la quota del diritto appartenente all'esecutata sulla particella censita al N.C.T. del Comune di Montesarchio (BN) al foglio 35 mappale 1 - previa prospettazione della possibilità o meno di dividere in natura l'area pertinenziale.."*-

Si rammenta che il sottoscritto, in precedenza, aveva già rappresentato che la particella di terreno censita in catasto al foglio 35 con la p.lla 1 consentiva, dalla strada comunale, l'accesso all'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al Foglio 35 con la p.lla 5 SUB 5 con cui formava un tutt'uno, e sulla quale, la signora [REDACTED] risultava avere diritti come livellaria per 1/14 concessi dal sig. [REDACTED], per quanto si legge sulla visura catastale.

Occorre rappresentare che il livellario, anticamente, era colui che disponeva la concessione di un contratto agrario di livello. Tale contratto, che prendeva il nome di livello, derivato dal termine latino libellus, che significa libretto, prevedeva la concessione di terreni agricoli, distese verdi, boschi e pascoli per un periodo di tempo stabilito, e colui che se ne prendeva carico doveva coltivarlo e sfruttarlo per far pascolare il bestiame e trarre più benefici possibili. I proprietari di tali terreni erano solitamente appartenenti alla famiglia dei nobili, e, proprio loro, stipulavano questi contratti, che all'epoca erano esclusivamente basati sulla parola, con il livellario, cioè il contadino. Il nobile prendeva questa decisione per sfruttare il terreno senza doversene occupare personalmente. Le sue mansioni erano diverse, per questo doveva essere il livellario ad occuparsi di coltivare e sfruttare il terreno, che molto spesso si trovava anche in zone impervie. Doveva essere suo compito quello di ottenere più benefici possibili dal terreno. Alla fine dell'anno, il livellario consegnava al proprietario il raccolto e tratteneva una parte del se. Un ottimo compromesso, che altrimenti avrebbe portato all'abbandono del terreno e a una perdita di raccolto, considerando che a quei tempi si viveva principalmente grazie all'agricoltura. Dunque, possedere un terreno, così come avere la possibilità di coltivarlo, era una grande opportunità che garantiva il sostentamento per entrambi.

Ciò detto, in ossequio all'incarico affidato, il sottoscritto, non essendoci agli atti alcuna informazione circa le statuizioni contrattuali e/o altro né, tantomeno, i dati anagrafici precisi di colui il quale compare in visura come concedente, può solo segnalare che l'area non appare divisibile in natura attesi i 14 intestatari e che, forfettariamente, il diritto di 1/14 spettante alla sig.ra [REDACTED] come livellaria sulla p.lla 1 al foglio 35 di Montesarchio estesa 225 mq, ragionevolmente, atteso lo stato dei luoghi e le caratteristiche dell'immobile, può essere così stimato : $\text{Euro/mq } 600 \times (0,25/14) \times \text{mq } 225 = \text{euro } 2.410,71$.

L'eventuale e successiva affrancazione della quota del livello di cui alla particella censita al N.C.T. del Comune di Montesarchio (BN) al foglio 35 mappale 1 in uno ai relativi costi e spese resteranno a carico dell'aggiudicatario del Lotto unico di vendita non potendosi desumere in atti nemmeno i presupposti fattuali e giuridici (quali l'importo del canone del livellario ovvero la determina di spesa comunale) necessari alla stima, anche presuntiva, dei costi necessari all'affrancazione.

Pertanto il lotto per la vendita avrà un valore complessivo di euro 108.410,71 e sarà così composto:

Lotto Unico: *"porzione di fabbricato in muratura di tufo su due livelli oltre un sottotetto collegati tra loro da una scala interna, oggi identificato in catasto fabbricati al Foglio 35 con la p.lla 5 SUB 5 (euro 106.000,00) con diritti di livellario di 1/14 sull'annessa area pertinenziale di mq 225 catastali in catasto terreni al foglio 35 con il mappale 1 (euro 2.410,71) che forma un tutt'uno con il fabbricato e, dalla strada comunale, ne consente l'accesso. Si allegano visure catastali aggiornate.*

Tanto dovevasi.

Ing. Mauro Santoro

