

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**

Causa Civile R.G. n. 1362/2021 (già separato dal fascicolo R.G. n. 1584/2017)

██████████ verso ██████████

Giudice Unico: Dott.ssa Caterina Mastropasqua

Delegato alla vendita: Dott.ssa Biancamaria Ciambella

Udienza per trattazione: 03.07.2024

**QUADRO SINOTTICO**

**Lotto 1 - Abitazione – Residenza familiare**

**Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice: E330)**  
**Provincia di Viterbo**

**Ditta Catastale:**

Piena proprietà a ██ - deceduta

**Diritti ai fini successori:**

██████████ 500/1000

██████████ 500/1000

**Abitazione**

Via Carlo Emanuele IV n. 4 piano T-1

Foglio 41 Part.IIa 463 sub. 3, 460 e 459 graffate Cat. A/2 Cl. 2° Vani 8 Euro 846,99

**Terreno di pertinenza** per collegamento tra i vari accessi alle u.i.

Foglio 41 part.IIa 459, 460 – orto are 04,00 con accesso da Via Carlo Emanuele IV, 4

**Provenienza:** Donazione da ██ a rogito dott. De Facendis Mario Notaio in Viterbo del 29.10.1981 rep. 15730 reg. all'Ufficio del registro di Viterbo in data 17.11.1981 n. 9279

**Confini:** stessa ditta per tre lati, s.a.

**Descrizione sintetica:**

Appartamento ad uso abitazione in centro storico posto al piano T-1° di stabile d'epoca di tipo condominiale; in estensione all'abitazione troviamo al piano terreno due ambienti contigui accessibili dall'androne condominiale facenti parte dell'antico impianto catastale dell'U.I. Foglio 41 Part.IIa 463 sub. 3, 460 e 459 graffate.

Sul terreno di pertinenza insiste corpo di fabbrica autonomo privo di scheda planimetrica catastale sebbene dichiarato nella sagoma della part.IIa 460, destinato a cucina con annesso servizio igienico.

L'appartamento al piano primo si compone di ingresso; cucina con camino, dispensa e balcone a livello; grande soggiorno con balcone; soggiorno, una camera con cabina armadio; altra camera, servizio igienico. Tutti gli ambienti sono finestrati.

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia a produzione di acqua sanitaria, corpi radianti in ghisa. Impianto elettrico di antica esecuzione ove non è stata riscontrata linea di messa a terra.

Buone condizioni manutentive e conservative.

Certificato di agibilità: non riscontrato agli atti comunali.

**Superfici commerciali riscontrate:**

Appartamento piano 1° Mq. 153,50  
Balconi Mq. 4,25  
Vani piano terra (A – B) Mq. 52,00  
Vano in corpo fabbrica distaccato (C) Mq. 38,00  
Giardino/area scoperta part.IIa 459 e 460 Mq. 550,00 circa

**Verifica della conformità urbanistica- edilizia**

Riscontrate modeste difformità all'impianto planimetrico dell'appartamento rispetto alla originaria scheda catastale; piccolo ampliamento al piano terra per realizzazione di centrale termica; riscontrate aperture e chiusure di porte e finestre su murature portanti il tutto in assenza di titolo abilitativo ed aggiornamento catastale operate sui locali posti al piano terra.

**Procedure**

Ai fini della sanabilità delle difformità riscontrate ricorre la necessità di procedere a Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 136 della legge 42/2004 in quanto il territorio di Ischia di Castro risulta ricompreso dal 15.02.2024 nell'*Ambito paesaggistico, geologico e geomorfologico dell'orlo della Caldera di Latera e sulle due pendici interessate dai centri eruttivi periferici*. (24A01030) (GU Serie Generale n.52 del 02-03-2024). Gli effetti della sanabilità qualora ammissibile e dei relativi costi amministrativi-oblativi, sono subordinati a specifica valutazione mediante istruttoria tecnica comunale con presentazione di calcoli strutturali, relazioni tecniche ed elaborati tecnici progettuali, presso:

- Area Genio Civile Lazio Nord - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche E Difesa Del Suolo (ex Genio Civile);
- Regione Lazio – Direzione Regionale Pianificazione Territoriale Paesaggistica e Urbanistica;
- Comune di Ischia di Castro.

Ai fini dei costi delle prestazioni professionali occorrenti allo sviluppo delle pratiche amministrative, edilizie, strutturali, si ipotizza un costo con riserva di Euro 15.000,00 (da verificare con le risultanze dell'istruttoria tecnica amministrativa) oltre oneri fiscali e prove diagnostiche qualora richieste.

**Conformità catastale**

Sono state riscontrate sostanziali difformità dello stato dei luoghi rispetto originarie schede catastali, risalenti al 1939 ad oggi non modificate con atti successivi.

Ai fini dei costi delle prestazioni professionali occorrenti alle variazioni catastali si ipotizza un costo di Euro 1.200,00 compresi oneri erariali di presentazione e oneri fiscali.

**Calcolo del valore del diritto di abitazione - Residenza familiare**

Intestazione catastale: ██████████ piena proprietaria per i diritti di 1000/1000

**Ai fini successori:**

██████████ 500/1000 a sottrarre il valore del diritto di abitazione

██████████ nato il 16.08.1943 – 81 anni nel 2024 – 500/1000 oltre il diritto di abitazione

**Valore stimato Euro 279.800,00**

**Valore Beni Mobili**

Valore stimato con separato inventario Euro 8.000,00

Valore del diritto di abitazione – parificato al valore dell'usufrutto

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
Interesse Legale Vigente: 2,50%	
Valore della Piena Proprietà €	279800,00
<input checked="" type="radio"/> <i>Usufrutto Vitalizio</i>	Età: 81 <input type="button" value="Calcola età"/>
<input type="radio"/> <i>Usufrutto a Termine</i>	Durata: <input type="text"/>
<input type="button" value="Calcola"/>	
<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 279.800,00
Età dell'usufruttuario	81 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	10
Valore dell'usufrutto	€ 69.950,00
Valore della nuda proprietà	€ 209.850,00

Valore stimato	Euro 279.800,00
Valore del diritto di abitazione	Euro 69.950,00

Lotto 2 - Abitazione

Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice: E330)  
Provincia di Viterbo

Ditta Catastale:

Piena proprietà a [redacted] - deceduta

Diritti ai fini successori:

[redacted] 500/1000  
[redacted] 500/1000

**Abitazione –**

Via Carlo Emanuele IV n. 4 piano 2 - Foglio 41 Part.IIa 463 sub. 4 Cat. A/5 Cl. 3° Vani 1 Euro 61,97

**Provenienza:** Compravendita da [REDACTED] a rogito dott. Annibaldi Luigi Notaio in Viterbo del 05.10.1994 rep. 36843

**Confini:** Vano scala condominiale, propr. stessa ditta, Via pubblica, s.a.

**Descrizione sintetica:**

Vano (n.1) abitativo finestrato posto al piano 2°, raggiungibile con vano scala condominiale, altezza interna ml 3,53, privo di servizio igienico, impianto elettrico non a norma.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Superficie commerciale mq. 28,50

**Certificato di agibilità:** non riscontrato agli atti comunali.

**Verifica della conformità urbanistica- edilizia**

Non riscontrate difformità all'impianto costruttivo originario.

**Conformità catastale**

Non riscontrata negli atti catastali la scheda planimetrica; sarà necessario procedere a presentazione della scheda planimetrica; il costo per l'attività professionale comprensiva degli oneri erariali di presentazione si ipotizza in Euro 450,00 oltre oneri fiscali.

**Valore di stima Euro 12.825,00**

**Lotto 3 - Negozio**

Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice: E330)

Provincia di Viterbo

**Ditta Catastale:**

Piena proprietà a [REDACTED] - deceduta

**Diritti ai fini successori:**

[REDACTED] 500/1000

[REDACTED] 500/1000

**Negozio**

Via Carlo Emanuele IV n. 4/A, piano Terra

Foglio 41 Part.IIa 463 sub. 2 Cat. C/1 Cl. 4° mq. 33 (sup. cat. Mq. 46,00) Euro 378,36

**Provenienza:** Compravendita da [REDACTED] a rogito dott. Annibaldi Luigi Notaio in Viterbo del 27.02.1993 rep. 33560

**Confini:** Vano scala condominiale, propr. stessa ditta, Via pubblica, s.a.

**Descrizione sintetica:**

Locale commerciale con destinazione catastale – negozio, posto al piano terra con accesso diretto dalla pubblica Via Carlo Emanuele IV, 4/A.

Presente minimo servizio igienico. impianto elettrico non a norma.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Superficie commerciale mq. 41,50

**Certificato di agibilità:** non riscontrato agli atti comunali.

Geom. Massimo Porcorossi  
Via Valerio Tedeschi, 15- 01100 Viterbo  
Tel. 328-7462460  
PEC: massimo.porcorossi@geopec.it

Tribunale Ordinario di Viterbo Causa Civile R.G. n. 1362/2021  
(già separato dal fascicolo R.G. n. 1584/2017)

**Verifica della conformità urbanistica- edilizia**

Non riscontrate difformità all'impianto costruttivo originario.

**Conformità catastale**

Non riscontrate difformità alla scheda planimetrica agli atti catastali.

**Valore di stima Euro 36.900,00**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Ditta Catastale:**

[REDACTED] per i diritti di 500/1000 –  
deceduta

[REDACTED] per i diritti di 500/1000

**Diritti ai fini successori:**

[REDACTED] 250/1000

[REDACTED] 750/1000

A [REDACTED]  
[REDACTED]

Valore quota disponibile in capo alla signora [redacted] = Euro 343,75/mese  
Valore quota di legittima in capo al signor [redacted] = Euro 1.031,25/mese  
oltre aggiornamenti periodici ISTAT.

**Valore Beni Mobili**

Valore stimato con separato inventario Euro 16.000,00  
Incidenza sulla quota disponibile 250/1000 - signora [redacted] = Euro 4.000,00  
Incidenza sulla quota di riserva 750/1000 - sig. [redacted] = Euro 12.000,00

**Debiti ereditari**

- Spese Funebri Euro 3.340,00 di cui  
Incidenza sulla quota disponibile 500/1000 - signora [redacted] = Euro 1.670,00  
Incidenza sulla quota di riserva 500/1000 - signor [redacted] = Euro 1.670,00  
  
- Imu E Tari Euro 4.334,39 + Consorzio Euro 509,89 Euro 4.844,28 di cui  
Incidenza sulla quota disponibile 250/1000 - signora [redacted] = Euro 1.211,07  
Incidenza sulla quota di riserva 750/1000 - signor [redacted] = Euro 3.633,21

Tanto dovevasi in evasione all'supplemento di incarico conferito con ordinanza del 14.06.2024.

Viterbo, 24.06.2024 – invio telematico

Il C.T.U.  
(Geom. Massimo Porcorossi)  
leggasi firma digitale

