

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

CAUSA CIVILE R.G. N. 1362 / 2021

verso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. : Dott.ssa Caterina Mastropasqua

Udienza: 14.12.2022

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO PORCOROSSÌ

- 01100 VITERBO – Via Valerio Tedeschi, 15 - 3287462460 - massimo.porcorossi@geopec.it -

ELENCO ALLEGATI

All. 1 - Verbale sessione peritale del 28.10.2021 (Ischia di Castro)

All. 1.1 - Verbale sessione peritale del 24.11.2021 (Ischia di Castro)

All. 1.1.1 - Inventario e stima beni mobili in Ischia di Castro

All. 1.2 - Verbale sessione peritale del 09.06.2022 (Tarquinia)

All.1.2.1 - Inventario e stima beni mobili in Tarquinia

Ispezioni Catastali

All. 2 - Estratto di mappa catastale (Ischia di Castro)

All. 2.1 - Estratto di mappa foglio d'impianto (Ischia di Castro)

All. 2.1.2 - Estratto di mappa ingrandimento (Ischia di Castro)

All. 2.2 - Foto aerea di inquadramento (Ischia di Castro)

All. 2.3 - Foto aerea particolareggiata (Ischia di Castro)

All. 3 - Visura ipotecaria Fanti Maria

All. 3.1 - Visura Catastale storica Cespite 1 (Ischia di Castro)

All. 3.2 - Visura Catastale storica Cespite 2 (Ischia di Castro)

All. 3.3 - Visura Catastale storica Cespite 3 (Ischia di Castro)

All. 4 - Scheda planimetrica catastale cespite 1 (Ischia di Castro)

All. 5 - Scheda planimetrica catastale cespite 3 (Ischia di Castro)

All. 6 - Estratto di mappa catastale (Tarquinia)

All. 6.1 - Estratto di mappa catastale di impianto (Tarquinia)

All. 6.2 - Estratto di mappa catastale ingrandimento (Tarquinia)

All. 6.3 - Foto aerea di inquadramento (Tarquinia)

All. 6.4 - Foto aerea particolareggiata (Tarquinia)

All. 6.5 - Scheda catastale unità imm.re (Tarquinia)

All. 7 - Visura catastale strada di accesso part.Illa 1339 (Tarquinia)

All. 7.1 - Visura catastale strada di accesso part.Illa 1341 (Tarquinia)

All. 8 - Visura catastale storica cespite (Tarquinia)

Ispezioni Ipotecarie – Gravami e provenienza

All. 9.1 - Visura ipotecaria [REDACTED]

All. 9.2 - Visura ipotecaria [REDACTED]

All. 9.3 - Visura ipotecaria [REDACTED]

Ispezioni per definizione difformità edilizie e urbanistiche

All. 10 - Istanza accesso atti (Ischia di Castro)

All. 10.1 - Report PEC deposito Istanza (Ischia di Castro)

All. 11 - Istanza accesso atti (Tarquinia)

All. 11.1 - Report Pec deposito istanza (Tarquinia)

All. 11.2 - Report Pec accettazione istanza (Tarquinia)

All. 12 - Documenti tecnici estratti dal Comune di Tarquinia

All. 13 - Restituzione grafica del rilievo con definizione difformità edilizie e urbanistiche cespite 1 e 3 (Ischia di Castro)

All. 13.1 - Restituzione grafica del rilievo con definizione difformità edilizie e urbanistiche cespite 1 (Ischia di Castro)

Fascicolo fotografico

All. 14 Fabbricato cespite 1 e 3 Ischia di Castro

All. 15 Ampliamento piano terra cespite 1 Ischia di Castro

All. 16 Corpo B e C cespite 1 Ischia di Castro

All. 17 Corpo C cespite 1 Ischia di Castro

All. 18 Cespite 3

All. 19 Cespite 4 Tarquinia

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Causa Civile R.G. n. 1362 - 2021

██████████ verso ██████████

G.I. Dott.ssa Caterina Mastropasqua

Rinvio d'Udienza: 14.12.2022

Premesso che:

è pendente presso il Tribunale Ordinario di Viterbo la Causa Civile R.G. n. 1362/2021 promossa dalla signora ██████████ che con atto di citazione del 15.05.2017 ove si richiede all'adito Tribunale di disporre per lo scioglimento della comunione ereditaria n.q. di erede indicata dalla de cuius ██████████ in ossequio al testamento olografo del 02.07.1985, conveniva in giudizio il signor ██████████ già coniuge della de cuius ██████████, ritualmente costituito nel pendente giudizio;

- con ordinanza del 20.05.2021 veniva nominato CTU lo scrivente Geom. Massimo Porcorossi con assegnazione di quesiti;

“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli eventuali opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (in ordine a titolo di provenienza dei beni in favore della de cuius; iscrizioni e trascrizioni contro la de cuius dalla data di acquisto dei cespiti alla data di apertura della successione; iscrizioni e trascrizioni contro i successori dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda; copia di eventuali atti di donazione o testamenti), individui i beni mobili e immobili oggetto della massa da dividere, verificando altresì, quanto ai beni immobili, la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia; provveda alla descrizione dei beni, eventualmente anche con rappresentazione grafica e fotografica, e alla loro valutazione all'attualità, avvalendosi ove necessario di ausiliario, e ne verifichi l'attuale appartenenza; provveda dunque all'individuazione della massa ereditaria da dividere previa detrazione dei debiti ereditari (da individuarsi una volta nelle sole e documentate spese funerarie, pagamenti a titolo di Imu e spese relative al consorzio con esclusione delle altre indicate dal convenuto Giuseppe Mecorio e una volta

ritenendo tali tutte le spese da questo indicate); predisponga, dunque, un progetto di comoda divisione in natura con eventuali conguagli in denaro in relazione ai beni dei quali risulti accertata la proprietà in seguito agli accertamenti sopra eseguiti individuando le quote in base all'art. 540 c.c. e tenendo conto del diritto di abitazione in favore del coniuge della de cuius sulla casa adibita a residenza familiare (in Ischia di Castro) e di uso sui mobili che la corredano se di proprietà della defunta o comuni, tutti diritti gravanti sulla quota disponibile; provveda altresì, laddove uno degli immobili risulti abusivo, a non tenerne conto nell'ambito della massa ereditaria avendo la coerede attrice chiesto, in subordine alla verifica dell'abusivismo dell'immobile sito in Tarquinia, lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria dell'intero complesso degli altri beni ereditari con esclusione dell'edificio abusivo (cfr. Cass. S.U. n. 25021/2019); ove i beni non siano comodamente divisibili dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata e provveda a predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, sempre ai sensi dell'art. 540 c.c., indicando gli eventuali conguagli in denaro; provveda altresì ad individuare il valore locativo dell'immobile sito in Tarquinia con riferimento al periodo decorrente dalla domanda giudiziale”;

- in data 15.09.2021 lo scrivente prestava giuramento per l'incarico conferito e nel contempo, su richiesta di parte convenuta, veniva assegnato ulteriore quesito integrativo;

Viene dunque conferito al ctu l'incarico di cui al quesito dell'ordinanza del 20 maggio 2021 integrato, quanto al conteggio relativo ai debiti ereditari sostenuti da [REDACTED] anche con i pagamenti a titolo IMU e spese relative al Consorzio successivi a quelle già documentate in atti in quanto sopravvenuti, indicando quali aggiunti e quali invece già presenti in atti, autorizzandolo all'acquisizione degli stessi.

VERIFICA ATTI DI CAUSA

In data 01.05.2015 decedeva la Signora [REDACTED];

in data 02.07.1985 la de cuius, redigeva testamento olografo che veniva pubblicato

in data 01.04.2016 con atto dott.ssa Eleonora Capozzi Notaio in Tarquinia (VT), rep.

N. 14512, con il quale veniva designata quale proprio erede la di lei sorella, [REDACTED]

[REDACTED] attrice nella pendente causa;

concorre nella successione anche il marito della de cuius, sig. [REDACTED]

odierno convenuto, n.q. legittimario e per la quota di legittima;

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'

Consultati gli atti ed eseguito gli accertamenti preliminari anche con estrazione di documenti catastali, inoltravo istanza di accesso atti a mezzo PEC al Comune di Ischia di Castro (All. 10 e 10.1) e di Tarquinia (All.11, 11.1, 11.2 e 11.3) , depositata al protocollo comunale per consultare ed estrarre i documenti tecnici inerenti i beni immobili oggetto di divisione.

Previa convocazione di rito a mezzo PEC lo scrivente C.T.U. in data 28.10.2021 alle ore 16,00 eseguiva sessione peritale sui luoghi di causa in Ischia di Castro (VT) alla presenza delle parti e rispettivi Procuratori e C.T.P. ritualmente nominati. (All. 1)

Data lettura dei quesiti eseguiva ricognizione dei luoghi individuando le varie u.i. e terreni costudenti i beni immobili siti in Ischia di Castro (VT); veniva eseguita revisione della documentazione in atti precedentemente acquisita e quella catastale estratta.

Sono state verificate molteplici difformità circa lo stato dei luoghi rispetto le schede catastali degli appartamenti.

Nel corso delle attività alla presenza delle parti, per mandato e per quanto possibile, ho esperito tentativo di conciliazione con le più idonee argomentazioni utili a far maturare nei comparanti i giusti presupposti per addivenire a composizione bonaria della controversia mediante giusta divisione; le parti non aderivano alla conciliazione riservandosi all'esito delle attività peritali del C.T.U. .

In sede di sessione peritale parte convenuta produceva, con allegazione nel verbale All. A, suo rendiconto spese al 28.10.2021.

Successivamente, previa convocazione di rito a mezzo PEC lo scrivente C.T.U. in data 28.10.2021 alle ore 15,00 eseguiva sessione peritale sui luoghi di causa in

Ischia di Castro (VT) alla presenza delle parti e rispettivi Procuratori e C.T.P. ritualmente nominati. (All. 1.1)

Veniva eseguito rilievo metrico diretto dei vari cespiti. Le parti, interpellate per l'inventario e la stima dei beni mobili presenti al loro interno, dichiaravano congiuntamente nel verbale di avvalersi di esperto estimatore di reciproca fiducia, sollevando lo scrivente C.T.U., da tale incombenza, anche con il beneplacito dei rispettivi Procuratori presenti alle attività. Conseguentemente è stato allegato al verbale all. B con inventario e stima dei beni mobili presenti all'interno dei cespiti di Ischia di Castro, ritenuti dalle parti, economicamente rilevanti. (All. 1.2)

In data 08.06.2022 seguivo accesso presso il Comune di Tarquinia per definire la situazione urbanistica alla luce dei documenti inviati dall'Ente.

In data 09.06.2022 alle ore 11,30 previa convocazione di rito a mezzo PEC lo scrivente C.T.U. eseguiva sessione peritale sul bene immobile in Tarquinia, alla presenza delle parti e rispettivi Procuratori e C.T.P. ritualmente nominati. (All. 1.2.1)

Veniva riscontrato lo stato dei luoghi ed accertato lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile con attenta verifica degli atti catastali e dei documenti tecnici inviati dal Comune; è stato eseguito rilievo metrico della unità immobiliare.

Anche per il bene immobile di Tarquinia, le parti, interpellate per l'inventario e la stima dei beni mobili presenti al suo interno, dichiaravano congiuntamente nel verbale di avvalersi di esperto estimatore di reciproca fiducia, con separata attività, sollevando lo scrivente C.T.U., da tale incombenza, anche con il bene placido dei rispettivi Procuratori presenti alle attività. Il documento è stato accettato dalle parti e rispettivi Procuratori, con dichiarata accettazione mediante loro corrispondenza a mezzo PEC.

RISPOSTA AI QUESITI

Dati catastali dei beni costituenti la massa ereditaria

Ischia di Castro (VT) (All. 3.1, All.3.2, All. 3.3)

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VITERBO
Soggetto individuato	[REDACTED]

2. Immobili siti nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice E330) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		41	459 460 463	3			A/2	2	8 vani	Totale: 202 m ² Totale escluse aree scoperte ^(*) : 202 m ²	Euro 846,99	VIA CARLO EMANUELE QUARTO n. 4 Piano T - 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2016 Pratica n. VT0077155 in atti dal 23/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31915.1/2016)	

4. Immobili siti nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice E330) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		41	463	4			A/5	3	1 vani		Euro 61,97	VIA CARLO EMANUELE QUARTO n. 4 Piano 2 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2016 Pratica n. VT0077139 in atti dal 23/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31899.1/2016)	

Totale: vani 1 Rendita: Euro 61,97

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA del 22/11/2004 Pratica n. VT0154393 in atti dal 22/11/2004 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 44161.4/2004)			

5. Immobili siti nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (Codice E330) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	41	458		-	ORTO	04 00		Euro 5,16 Lire 10.000	Euro 2,48 Lire 4.800	Impianto meccanografico del 01/10/1971

Totale: Superficie .04.00 Redditi: Dominicale Euro 5,16 Agrario Euro 2,48

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000

TARQUINIA (All. 3.1, All.3.2, All. 3.3)

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VITERBO
Soggetto individuato	[REDACTED]

I. Immobili siti nel Comune di TARQUINIA (Codice D024) Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		74	1377				A/7	1	7 vani	Totale: 203 m ² Totale escluse aree scoperte**): 203 m ²	Euro 903,80	LOCALITA' INFERNACCIO n. 11 Piano S1,T - 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visita dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: vani 7 Rendita: Euro 903,80

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 24/10/2005 Pratica n. VT0113657 in atti dal 24/10/2005 COSTITUZIONE (n. 8363.1/2005)

Provenienza dei beni costituenti la massa ereditaria

Ischia di Castro (VT)

Cespite 1 – casa famigliare

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano terra e 1°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 3, 460, 459 graffate A/2 cl. 2° vani 8

Annesso terreno di pertinenza per collegamento degli accessi

Foglio 41 part.IIa 459 - 460 – orto mq. 400, accesso da Via Carlo Emanuele IV, 4

Donazione da [REDACTED] 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

Cespite 2 - abitazione

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano 2°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4 – cat. A/5 cl. 3° vani 1

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

Cespite 3 - negozio

Via Carlo Emanuele IV, 4/A - piano terra

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4/A cat. C/1 cl. 4° mq. 33

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

Tarquinia (VT)

Cespite 4 - abitazione

Via Felsina, 11 già Loc. Infernaccio piano terra e 1°

Foglio 74 part.IIa 1377 abitazione cat. A/7 cl. 1° vani 7

Compravendita da [REDACTED] **Lotto di terreno edificabile**

Foglio 74 part.IIa 311 di mq. 610 a rogito dott. Annibaldi Luigi Notaio in Viterbo del

2 rep. 41995 racc. 21786

Ispezioni su Conservatoria Registri Immobiliari di Viterbo e di Civitavecchia

(All. 9.1. 9.2, 9.3)

Dalle ispezioni eseguite sulle C.R.II. di Viterbo e Civitavecchia, non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli **in capo alla de cuius** dalla data di acquisto dei cespiti costituenti la massa ereditaria alla data di apertura della successione per i beni costituenti la massa ereditaria; Aggiornamento al 05.10.2022

Non sono state riscontrate Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli **contro i successori** dalla data di apertura della successione a quella della trascrizione della domanda per i beni costituenti la massa ereditaria; Aggiornamento al 05.10.2022.

Non sono stati riscontrati ulteriori atti pubblici oltre quanto qui allegato che interessino i beni in oggetto.

**Determinazione della massa ereditaria e
quote di spettanza ai successori chiamati**

Ischia di Castro (VT)

Cespite 1

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano terra e 1°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 3, 460, 459 graffate A/2 cl. 2° vani 8

Annesso terreno di pertinenza per collegamento degli accessi

Via Carlo Emanuele IV, 4/A - piano terra

Foglio 41 part.IIa 459 - 460 – orto mq. 400, accesso da Via Carlo Emanuele IV, 4

Intestazione catastale: [REDACTED]

nata [REDACTED] piena proprietaria per i diritti di 1000/1000

Ai fini successori:

[REDACTED] 500/1000

[REDACTED] 500/1000

Cespite 2 - abitazione

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano 2°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4 – cat. A/5 cl. 3° vani 1

Intestazione catastale: [REDACTED]

nata [REDACTED] piena proprietaria per i diritti di 1000/1000

Ai fini successori:

[REDACTED] 500/1000

[REDACTED] 500/1000

Cespite 3 - negozio

Via Carlo Emanuele IV, 4/A - piano terra

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4/A cat. C/1 cl. 4° mq. 33

Intestazione catastale: [REDACTED]

nata [REDACTED] piena proprietaria per i diritti di 1000/1000

Ai fini successori:

[REDACTED] 500/1000

[REDACTED] 500/1000

Descrizione singoli cespiti e
verifica conformità urbanistica – edilizia e catastale

Cespite 1 (All. 2, 2.1, 2.1.2, 2.2 e 2.3)

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano terra e 1°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 3, 460, 459 graffate A/2 cl. 2° vani 8

Annesso terreno di pertinenza per collegamento degli accessi

Foglio 41 part.IIe 459 - 460 – orto mq. 400, accesso da Via Carlo Emanuele IV, 4

Intestazione catastale: [REDACTED]

nata [REDACTED] **piena proprietaria per i diritti di 1000/1000**

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione ubicato in pieno centro storico del paese di Ischia di Castro, al piano primo di uno stabile d'epoca condominiale di tipo signorile con edificazione di antica epoca. Struttura portante in muratura orizzontamenti misti per effetto di successive manutenzioni, parti comuni condominiali (facciata e vano scala) intonacate e tinteggiate; il piano di copertura realizzato con capriate in legno e manto di tegole si estende per tutto l'ingombro catastale dell'edificio.

All'appartamento si accede dal c.n. 4 di Via Carlo Emanuele IV, mediante androne e comodo ed elegante vano scala utile a raggiungere il piano primo; in estensione all'abitazione principale troviamo al piano terreno due ambienti contigui accessibili dall'androne condominiale facenti parte dell'antico impianto catastale.

In zona distaccata direttamente sul giardino di pertinenza troviamo un corpo di fabbrica autonomo con apparente destinazione abitativa considerando la presenza di una cucina in muratura ed un comodo servizio igienico al suo interno; risulta derivante da ristrutturazione edilizia di antica realizzazione di un locale di servizio privo di scheda planimetrica catastale sebbene dichiarata sagoma con la part.IIa 460.

L'appartamento al piano primo si compone di ingresso; cucina con camino, dispensa e balcone a livello; grande soggiorno con balcone; sala da pranzo che funge anche da disimpegno per accedere ai vari ambienti; una camera con cabina armadio; altra camera. Tutti gli ambienti sono finestrati.

Le rifiniture riscontrate sono:

Pareti e soffitti intonacati tipo civile e tinteggiati, pavimenti parte in gres ceramico parte in marmette di granigliato di cemento e scaglie di marmo; infissi di porte e finestre in legno verniciato; servizio igienico completo di apparecchi igienico sanitari, rubinetterie e sifoneria.

Risulta munito di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia a produzione di acqua sanitaria, corpi radianti in ghisa.

Impianto idrico e igienico sanitario funzionale. Impianto elettrico di antica esecuzione con quadro elettrico e interruttore salvavita; non riscontrata linea della messa a terra.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono con rifiniture coerenti alla all'epoca ed alla tipologia edilizia di tipo signorile.

Al piano terra troviamo in prosecuzione dell'androne condominiale ed alla sua sinistra n. 2 vani contigui (All. 4 – All. 13 rif. A – B) di forma regolare facenti parte dell'originario impianto catastale risalente al 1939 censiti nella scheda planimetrica del sub. 3 (piano 1°) - non conformi allo stato di fatto in quanto sono state operate aperture e chiusure di porte e finestre su murature portanti in epoca non determinabile in assenza di titolo abilitativo ed aggiornamento catastale.

Al momento del sopralluogo erano utilizzati come locali di servizio.

Rifiniture standard muniti di impianto elettrico.

Con accesso diretto dal giardino/area scoperta foglio 41 part.IIa 459 e 460, troviamo corpo di fabbrica autonomo (All. 5 – All. 13 rif. C) costituito da un ambiente open space con camino, cucina in muratura a vista ed un comodo servizio igienico completo di apparecchi igienico sanitari. Risulta sufficientemente finestrato, con altezza interna media 2,85. Rifiniture standard. Riscontrato impianto idrico-sanitario ed elettrico non a norma. Può essere considerato pertinenza del cespite 1, data la continuità di collegamento.

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

Nonostante l'istanza di accesso atti depositata a mezzo pec al Comune di Ischia di Castro (All. 10, 10.1), ove si chiedeva conto dello stato documentale del cespite in oggetto, nulla è stato rilasciato.

Da quanto emerso da confronto con il Tecnico comunale, non risulterebbero rilasciati titoli abilitativi edilizi in testa alla de cuius per le modifiche apportate.

Nel complesso trattasi di opere interne ed esterne di livello minore prive di rilevanza urbanistica in quanto non modificano gli standard del PRG, per le quali comunque non e' dato un riscontro temporale certo circa la loro esecuzione, che a vario titolo hanno interessato sia i vani al piano terra denominati A e B con aperture e chiusure di vani di porte e di finestre su muri maestri; il vano C sottoposto a intervento manutenzione conservativo. (All. 13, 13.1)

Al piano terreno e' stata operata una tamponatura della proiezione a terra di un disimpegno a getto facente parte del soprastante appartamento, ove e' stata ubicata la centrale termica. Sebbene trattasi di un ampliamento di modesta consistenza, determina aumento di volume non assentito, per il quale potrebbe non essere ammessa sanatoria art. 37 DPR 380/2001, verifica da eseguire con istruttoria tecnica comunale, che potrebbe prevedere ordinanza di demolizione. (All. 13)

Per sanare tali opere minori ricorre l'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, S.C.I.A. in sanatoria la cui oblazione ammonterebbe a circa **Euro 1.000,00** oltre oneri amministrativi, subordinando comunque all'esito della istruttoria tecnica comunale.

Nel contempo si ha sufficiente ragione di ritenere che non risultano depositati elaborati progettuali e calcoli strutturali per opere eseguite; tale preliminare incombenza si fonda sulle disposizioni legislative emanate con le leggi fondamentali n. 1086 del 1971 artt. 4 e 6, sostituita dalla legge n. 64 del 1974, in tutto integrata all'articolo 65, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001.

Rif. normativo: (legge n. 1086 del 1971 artt. 4 e 6, sostituita dalla legge n. 64 del 1974, in tutto integrata all' articolo 65, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001, preliminarmente al suo rilascio e insorgenza del reato c.d. sismico con sanzioni previste dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 93, comma 1 e art. 95 (capo b) e del reato di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 94, commi 1 e 4, e art. 95 capo c).

Quanto sopra si sostanzia nella omissione della preventiva denuncia di opere strutturali al competente ufficio con presentazione di un progetto redatto da tecnico abilitato sopperibile con la presentazione, unitamente alla S.C.I.A. in sanatoria art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di certificato di idoneità statica redatto da tecnico abilitato.

Per la redazione del citato documento si ipotizza un costo per l'attività professionale afferente in **Euro 1.500,00** oltre oneri di legge, comprensivo dei propedeutici calcoli strutturali di verifica.

Conformità catastale (All. 4)

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

Il corpo di fabbrica disseccato con accesso dal giardino pertinenziale e' privo di scheda catastale.

Sarà necessario procedere a redazione di denuncia di variazione in aggiornamento alla esistente scheda planimetrica dell'intero cespite 1 per come oggi conformato, il costo per l'attività professionale comprensiva degli oneri erariali di presentazione si ipotizza in **Euro 650,00** oltre oneri fiscali e contributivi di legge.

Cespite 2 - abitazione

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano 2°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4 – cat. A/5 cl. 3° vani 1

Trattasi di n. 1 vano finestrato ubicato al piano 2° accessibile dalla scala condominiale. Si caratterizza per essere autonomamente utilizzabile.

Rifiniture riscontrate di tipo standard, privo di servizi e cucina, presenza del solo impianto elettrico non a norma, infissi di porta e finestre in legno, altezza d'interpiano ml. 3,53. In generale le rifiniture generali sono mediocri e di tipo standard.

Superficie commerciale Mq. 28,50

Verifica della conformità urbanistica- edilizia

Non riscontrata esecuzione di opere diverse dall'originaria costruzione.

Conformità catastale

Non riscontrata negli atti catastali la scheda planimetrica sebbene trattasi di primo censimento eseguito unitamente al cespite 1; 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 e contributivi di legge.

Cespite 3 – negozio (All. 5)

Via Carlo Emanuele IV, 4/A - piano terra

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4/A cat. C/1 cl. 4° mq. 33

Intestazione catastale: [REDACTED]

nata [REDACTED] **piena proprietaria per i diritti di 1000/1000**

Trattasi di un locale con destinazione di negozio ubicato al piano terra e munito di autonomo accesso direttamente dalla Via Carlo Emanuele IV, 4/A.

Di forma pressoché regolare con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Infissi di porta in alluminio anodizzato. Presente un servizio igienico di minima utilità.

Rifiniture generali mediocri e di tipo standard.

Superficie commerciale 41,50

Verifica della conformità urbanistica- edilizia e catastale (All. 13)

Non riscontrate difformità rispetto alle indicazioni grafiche della scheda planimetrica originaria risalente al 1939.

Fascicolo fotografico Ischia di Castro : (All. 14, 15, 16, 17, 18)

Tarquinia (VT) (All. 6, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 7, 7.1)

Cespite 4 - abitazione

Via Felsina, 11 già Loc. Infernaccio piano terra e 1°

Foglio 74 part.IIa 1377 abitazione cat. A/7 cl. 1° vani 7

sup. cat. Mq. 203 escl. aree scoperte

Intestazione catastale: [redacted]

nata a [redacted] piena proprietaria per i diritti di 500/1000

[redacted]

nato a [redacted] pieno proprietario per i diritti di 500/1000

Situazione Urbanistica Edilizia All. 12

L'edificio è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 17 del 25.03.1999

rinnovata con provvedimento del Comune di Tarquinia prot. n. 17/ 99 del 29.10.2003.

In data 09.12.2004 è stata inoltrata istanza di sanatoria edilizia prot. 29543 fascicolo

651, a cui il Comune di Tarquinia ha comunicato sig. [redacted] preavviso di

non accoglimento con provvedimento del 15.01.2018 prot. 1216, definito con

comunicazione di diniego del 19.01.2018 prot. 5039.

Conseguentemente il Comune di Tarquinia emetteva Ordinanza di demolizione e

rimessa in pristino dei luoghi con provvedimento prot. 5039 del 11.02.2018.

Il provvedimento di diniego è stato impugnato dal sig. [redacted] presso il

TAR del Lazio con ricorso del 19.04.2018.

Il Comune di Tarquinia reitera Ordinanza di demolizione con provvedimento del

13.02.2019 Reg. gen. N. 11.

All'attualità tale Ordinanza non è stata eseguita.

Considerato lo status urbanistico per come riscontrato mediante accesso agli atti

presso il Comune di Tarquinia e conseguente estrazione della documentazione

[REDACTED]

l'ambientazione interna risulta difforme dal censimento catastale.

Altezza interna ml. 2,40

Consistenza riscontrata

Locale seminterrato catastalmente "garage" Mq. 111,00.

Porticato e ambiti coperti mq. 20,00

In estensione del piano seminterrato, in ampliamento, e' stato realizzato un locale autorimessa, privo di titolo abilitativo edilizio e non accatastato; per un lato e' direttamente costruito in aderenza sul confine con la part.Ila 1265 di altra proprieta'.
Risulta accessibile mediante porta carraia in PVC e vetri termici, direttamente dal piazzale di pertinenza ivi antistante.

Il solaio di copertura ha determinato un terrazzo praticabile del piano superiore: gli aggetti (prosecuzione verso l'esterno del solaio di interpiano) determinano ampie zone coperte perimetrali lungo il prospetto principale, oltre il porticato.

Rifiniture riscontrate sono: Pavimenti in gres ceramico effetto cotto 30x 30, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di porta carraia in pvc effetto legno con vetro termico, porta interna in legno lucidato.

Altezza interna ml. 2,40

Consistenza riscontrata:

Locale garage "ampliamento" Mq. 60,00

L'appartamento ubicato al soprastante piano terra e' accessibile sia da uno scenografico vano scala esterno semi elicoidale realizzato in cemento armato con rivestimento in pietra, sia dalla scala interna a doppia rampa realizzata in cemento armato con rivestimento in cotto lucidato.

E' composta da grande soggiorno, cucina con annessa sala da pranzo, tre camere, disimpegno e due bagni.

Frontalmente alla sala da pranzo troviamo un comodo porticato che per effetto estensione del piano di copertura in aggetto determina ampie zone coperte sia sul

prospetto principale, che lateralmente a parziale copertura del marciapiede perimetrale.

L'attiguo lastrico solare pavimentato scaturente dal piano di copertura del sottostante locale autorimessa e praticabile e ben pavimentato.

Ottime le rifiniture; Pavimenti in parquet a listoni interessati in alcune zone da inserti in marmo pregiato e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di porte con fattura artigianale in legno laccato, finestre in legno trattato, servizi igienici (uno con vasca l'altro con doccia) completi degli apparecchi igienico-sanitari, rubinetteria e sifoneria, tutto di alta qualità.

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, corpi radianti in alluminio a piastra, impianto idrico-sanitario per i servizi, impianto elettrico, impianto d'allarme, impianto citofonico, impianto Tv satellitare.

Ampi spazi esterni comodamente pedonabili destinati a giardino e fumati con essenze arboree autoctone ornamentali.

Mediante il vano scala interno in struttura in ferro con gradini riportati in legno massello lucidato, posto in continuità con il vano scala a servizio del piano S1 e terra, si accede al piano 1° ove è ubicato un locale sottotetto adeguatamente rifinito e finestrato. Altezza media ml. 2,05.

Impianti e rifiniture analoghe al piano sottostante; non presente servizio igienico.

Consistenza globale riscontrata.

Abitazione Piano terra Mq. 140,00

Locale sottotetto Mq. 34,50

Porticato e ambiti coperti Mq. 25,00

Lastrico solare praticabile "ampliamento" Mq. 60,00

Il lotto di pertinenza è completamente recintato con muri perimetrali aventi altezza media ml. 1,00 realizzati in parte in calcestruzzo ed in parte di blocchetti di peperino sormontati da copertina in peperino e ringhiera in ferro con fattura artigianale.

L'ingresso dalla pubblica Via Felsina a c.n., 11 è assicurato da cancello pedonale e carraio in ferro.

Per accedere al lotto si deve percorrere un settore di terreno destinato a strada posta a servizio anche di altri lotti edificati, censito in catasto al foglio 74 part.lla 1339 e 1341 aree enti urbani, (non di proprietà degli attuali intestati), scaturente dal piano di lottizzazione convenzionata denominata Infernaccio.

Fascicolo fotografico Tarquinia: (Al. 19)

Metodologia di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato immobiliare e delle locazioni residenziali dei beni immobili oggetto di stima, si è posto a comparazione beni simili presenti su piazza per natura e tipologia del compendio, per ubicazione, grado di finitura, consistenza, distribuzione funzionalità degli spazi abitativi, di servizio e scoperti, dotazione impiantistica e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche che li caratterizzano, tenendo anche in debito conto l'attuale momento economico e della effettiva richiesta sul mercato locale.

Tanto premesso, lo scrivente ha ritenuto pertinente applicare il metodo di stima sintetico comparativo, derivante dal rapporto di valori unitari ricavati dalla tendenza del mercato.

Al fine di individuare oggettivamente il corrente valore di mercato alla libera contrattazione della locazione residenziale, secondo le oggettive utilizzazioni, in coerenza con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di stima, lo scrivente ha provveduto ad eseguire un'attenta indagine di mercato presso le più accreditate agenzie immobiliari operanti nella zona in osservazione, oltre alla verifica di raffronto della corrente tendenza della offerta e relativa domanda, da cui si registra un incremento al riuso immobiliare rispetto a transazioni verso le nuove costruzioni. Da ciò si è dedotta la media ponderata del più probabile valore di mercato al mq. anche con il raffronto dei valori forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato sul portale internet dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare della C.C.I.A.A. per la provincia di Viterbo da ritenersi prudenzialmente coerenti con l'attuale tendenza del mercato locale per immobili simili.

Valutazione estimativa della massa ereditaria

Tanto premesso si è determinato il più probabile valore ordinario medio di mercato per ogni singolo cespite, come segue:

Cespite 1 – Residenza familiare

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano terra e 1°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 3, 460, 459 graffate A/2 cl. 2° vani 8

Annesso terreno di pertinenza per diretto collegamento e degli accessi

Via Carlo Emanuele IV, 4/A - piano terra

Foglio 41 part.IIa 459 - 460 – orto mq. 400, accesso da Via Carlo Emanuele IV, 4

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

Ai fini successori:

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

██████████ 500/1000 oltre il diritto di abitazione

" Diritto di abitazione": L'art. 540 c.c. statuisce che al coniuge sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare se di proprietà del defunto o comuni.

Il diritto di abitazione spettante al coniuge superstite è determinato attraverso i criteri di calcolo relativi al diritto di usufrutto. *Cassazione civile, sez. VI, 5 giugno 2018, n. 14406*

Tuttavia, al solo fine di contributo, dalle varie indagini esperite presso il Comune di Ischia di Castro è emerso che il signor ██████████ provvede a trasferire la propria residenza anagrafica da Ischia di ██████████ Castro Via Carlo Emanuele IV, 4 a ██████████ Tarquinia in Via Felsina, 11, a far data dal 08.01.2005.

Alla luce di tale situazione oggettiva ai fini della divisione, il cespite 1 sarà considerato e trattato "residenza coniugale" con la conseguente attribuzione del derivante valore sottratto dalla quota di legittima.

Rilevazione dati valori commerciali beni immobili in Ischia di Castro (VT)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzi unitari praticati su piazza
Civile abitazione e con accessori	OMI	Min. 800 ÷ Max. 1200	€/mq 1000	€ 900/1200
	Borsino Immobiliare C.C.I.A.A. VT	Min. 659 ÷ Max. 1077	€/mq 868	
Locale Commerciale	OMI	Min. 650 ÷ Max. 1300	€/mq 975	€ 900
	Borsino Immobiliare C.C.I.A.A. VT	Min. 509 ÷ Max. 1115	€/mq 812	

Determinazione del Valore di stima - Superficie commerciale vendibile (SCV)

DPR 138/1998 e Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Sebbene il corrente prezzo di mercato per abitazioni standard ubicate nel Centro Storico di Ischia di C. si attesti in media a Euro 900/mq, nel caso in specie, considerate le ottime condizioni in cui trovasi il cespite 1, le pertinenze afferenti, la dislocazione degli spazi, la sua specifica collocazione in termini di toponomastica ed il particolare inserimento architettonico all'interno di un edificio storico, si ritiene pertinente attribuire un valore unitario di Euro 1.200,00/mq, adeguatamente rapportato con coefficienti differenziatori alla reale utilizzazione e stato conservativo e qualitativo dei vari ambiti ad esso correlati.

- **Appartamento piano 1°**

Mq. 153,50 x 1.200,00/mq = Euro 184.200,00

- **Balconi**

Mq. 4,25 a corpo Euro 5.000,00

- **Vani piano A+B piano terra**

Mq. 52,00 x coeff. diff. 0,50 x Euro 1.200,00/mq = Euro 31.200,00

- **Vano distaccato C piano terra**

Mq. 38,00 x coeff. diff. 0,50 x Euro 1.200,00/mq = Euro 22.800,00

- **Giardino Part.IIa 459 e 460**

Mq. 550,00 (calcolo differenziato DPR 138/1998) di cui :

Mq. 25 x 0,15 x 1.200,00/mq = Euro 4.500,00

Mq. 525 x 0,05 x 1.200,00/mq = Euro 31.500,00

Valore complessivo di stima CESPITE 1 e relative pertinenze Euro 279.800,00

Cespite 2 - abitazione Via Carlo Emanuele IV, 4 piano 2°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4 – cat. A/5 cl. 3° vani 1

Intestazione catastale: [REDACTED] **piena proprietaria per i diritti di 1000/1000**

Ai fini successori:

[REDACTED] 500/1000

[REDACTED] 500/1000

Determinazione del Valore di stima - Superficie commerciale vendibile (SCV)

DPR 138/1998 e Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Mq. 28,50 x 0,50 x Euro 900,00/mq = **Euro 12,825,00**

Cespite 3 - negozio Via Carlo Emanuele IV, 4/A - piano terra

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4/A cat. C/1 cl. 4° mq. 33

Intestazione catastale: [REDACTED] **piena proprietaria per i diritti di 1000/1000**

Ai fini successori:

[REDACTED] 500/1000

[REDACTED] 500/1000 oltre il diritto di abitazione

Determinazione del Valore di stima - Superficie commerciale vendibile (SCV)

DPR 138/1998 e Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Mq. 41,50 x Euro 900,00/mq = **Euro 36.900,00**

Tarquinia (VT)

Cespite 4 - abitazione

Via Felsina, 11 già Loc. Infernaccio piano terra e 1°

Foglio 74 part.IIa 1377 abitazione cat. A/7 cl. 1° vani 7

Intestazione catastale: [REDACTED] **piena proprietaria per i diritti di 500/1000**

[REDACTED] **pieno proprietario per i diritti di 500/1000**

Ai fini successori:

Fanti Rita 250/1000 quota disponibile

Mecorio Giuseppe 250/1000 quota di legittima

Mecorio Giuseppe 500/1000 quota preesistente di comproprietà

Riepilogo consistenze:

Piano S1:

Locale seminterrato catastalmente "garage" Mq. 111,00

Locale garage Mq. 60,00

Porticato e ambiti coperti mq. 20,00

Locale garage "ampliamento" Mq. 60,00

Piano terra:

Abitazione Piano terra Mq. 140,00

Locale sottotetto Mq. 34,50

Porticato e ambiti coperti Mq. 25,00

Lastrico solare praticabile Mq. 60,00

Consistenze omogeneizzate

Foglio 74 part.IIa 1377	Sup. comm.le (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Tipologia			
Villa A/7 - Abitazione Piano terra	Mq 106,00	100% Superficie principale	Mq 106,00
Garage – piano S1	Mq 111,00	50% Superficie principale	Mq. 55,00
Garage – Ampliamento piano S1	Mq. 60,00	50% Superficie principale	Mq. 30,00
Porticato e ambiti coperti piano S1	Mq. 25,00	25% Superficie principale	Mq. 6,25
Porticato e ambiti coperti p. terra	Mq. 20,00	25% Superficie principale	Mq. 5,00
Lastrico solare praticabile piano terra	Mq. 25,00	25% Superficie principale	Mq. 6,25
Lastrico solare eccedenza	Mq. 35,00	10% Superficie principale	Mq. 3,50
Locale sottotetto	Mq. 34,50	50% Superficie principale	Mq. 17,25
		Superficie commerciale	Mq. 229,25

Trattasi di edificio affetto da abusi edilizi

Il Comune di Tarquinia ha Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi con provvedimento prot. 5039 del 11.02.2018.

Il provvedimento di diniego alla sanatoria edilizia è stato impugnato dal sig. Mecorio Giuseppe presso il T.A.R. del Lazio con ricorso del 19.04.2018.

Il Comune di Tarquinia reitera Ordinanza di demolizione con provvedimento del 13.02.2019 Reg. gen. N. 11. L'ordinanza all'attualità non è stata eseguita.

Rilevazione dati valori commerciali beni immobili in Tarquinia (VT)			
Tipologia immobile			
Villa/villino con accessori	Valori di locazione €/mq	Valore medio €/mq	Prezzi unitari medi su piazza Euro/mq./mese
Villa/villino con accessori	DM	Min. 4,5 ÷ Max. 5,4	Euro /mq 4,95
	Borsing Immobiliare	Min. 6,59 ÷ Max. 9,49	Euro /mq 8,04
	D.C.I.A.A. VI		
Stima	Mq commerciali	Euro /mq	Valore di locazione
	229,25	6,00	Euro 1.375,00/mq

Valore locativo Euro 1.375,00

Stima del valore di locazione in base al valore immobiliare

Metodo di capitalizzazione del reddito

A seguito delle indagini esperite sulla piazza di Tarquinia (città) si è riscontrato che sulla base del raffronto della domanda e dell'offerta estraibili da resoconti delle più accreditate agenzie immobiliari un sito, l'attuale tendenza di mercato determina una forbice di valore immobiliare al comune commercio per ville ovvero beni similari di alto prestigio, si attesti mediamente a Euro 2500,00/mq

Tale tendenza è confermata anche dalle rilevazioni dell'Osservatorio Agenzia delle entrate nel suo rapporto dell'ultimo semestre dell'anno 2021.

Pertanto si procede alla valutazione estimativa immobiliare come segue:

Superficie commerciale omogeneizzata Mq. 229,00

Saggio corrente di capitalizzazione r/m 0,0308%

Valore unitario medio al mq. Euro 2.500,00

Stima valore della locazione

Euro 2.500,00 x mq. 229 x 0,0308 = Euro 17.633,00 / anno

Euro 17.633,00 : 12 mesi = Euro 1.470,00 / mese

Ne consegue

stimato Euro 1.375,00 pressoché coerente con quanto dedotto Euro 1.470,00

Stima beni mobili

La Corte di cassazione, nella sentenza n. 2335 del 17/4/81, ha sostenuto che:

"Il diritto di abitazione, di cui all'art. 1022 c.c., si estende a tutto ciò che concorre a integrare la casa che ne è oggetto, sotto forma di accessorio o pertinenza."

Pertanto il valore del diritto d'uso dei beni mobili rinvenuti e stimati nella "casa coniugale" in Ischia di Castro non concorrerà alla formazione delle quote di divisione, bensì attribuiti integralmente al beneficiario del diritto di abitazione.

Tarquinia Valore stimato Euro 16.000,00

Ai fini successori:

██████████ 250/1000 quota disponibile Valore Euro 4.000,00

██████████ 250/1000 quota di legittima Euro 4.000,00

██████████ 500/1000 quota preesistente di comproprietà Euro 8.000,00

Debiti ereditari

Come documentati dalle parti:

Spese Funebri Euro 3.340,00

Imu e Tari Euro 4.334,39

Consorzio Euro 509,89

Totale Euro 8.184,00

Ai fini successori:

Fanti Rita 500/1000 quota disponibile Valore Euro 4.092,00

Mecorio Giuseppe 500/1000 quota di legittima Valore Euro 4.092,00

FORMAZIONI DELLE QUOTE SPETTANTI AI SUCCESSORI

Cespite 1 – Residenza familiare

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano terra e 1°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 3, 460, 459 graffate A/2 cl. 2° vani 8

Annesso terreno di pertinenza per diretto collegamento

Foglio 41 part.IIa 459 - 460

Intestazione catastale: [REDACTED] **piena proprietaria per i diritti di 1000/1000**

Ai fini successori:

Fanti Rita 500/1000 a sottrarre il valore del diritto di abitazione

[REDACTED] – 79 anni nel 2022 –

500/1000 oltre il diritto di abitazione

Valore stimato Euro 279.800

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

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
Interesse Legale Vigente: 1,25%	
Valore della Piena Proprietà €	279800,00
<input checked="" type="radio"/> Usufrutto Vitalizio	Età: 79 <input type="button" value="Calcola età"/>
<input type="radio"/> Usufrutto a Termine	Durata: <input type="text"/>
<input type="button" value="Calcola"/>	
Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 279.800,00
Età dell'usufruttuario	79 anni
Tasso di interesse legale	1,25%
Coefficiente moltiplicatore	20
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

Cespite 2 - abitazione

Via Carlo Emanuele IV, 4 piano 2°

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4 – cat. A/5 cl. 3° vani 1

Intestazione catastale: [redacted] piena proprietaria per i diritti di 1000/1000

Valore di stima Euro 12.825,00

Cespite 3 - negozio

Via Carlo Emanuele IV, 4/A - piano terra

Foglio 41 part.IIa 463 sub. 4/A cat. C/1 cl. 4° mq. 33

Intestazione catastale: [redacted] piena proprietaria per i diritti di 1000/1000

Valore di stima Euro 36.900,00

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Valore locativo stimato Euro 1.375,00/mese

Costi dei dividendi sul valore di locazione

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.

Beni mobili - quote di spettanza

Ischia di Castro

Valore stimato Euro 8.000,00 – presenti solo nel cespite 1 – residenza familiare

Valore quota disponibile 500/1000 - signora [REDACTED] = Euro 4.000,00

Valore quota di legittima 500/1000 – sig. [REDACTED] = Euro 4.000,00*

* (valore del diritto d'uso al coniuge superstite)

Tarquinia

Valore stimato Euro 16.000,00

Incidente sulla quota disponibile 250/1000 - signora [REDACTED] = Euro 4.000,00

Incidente sulla quota di riserva 750/1000 – sig. [REDACTED] = Euro 12.000,00

Debiti ereditari

(conteggio in aggiornamento pervenuto dal Procuratore di parte convenuta a mezzo PEC)

SPESE FUNEBRI Euro 3.340,00

IMU E TARI Euro 4.334,39

CONSORZIO Euro 509,89

Totale Euro 8.184,00

Incidenza sulla quota disponibile 500/1000 - signora [REDACTED] = Euro 4.092,00

Incidenza sulla quota di riserva 500/1000 – sig. [REDACTED] = Euro 4.092,00

Costi per adeguamento documentale per i cespiti 1 e 2

Stimati in Euro 3.700,00*

Incidenza sulla quota disponibile 500/1000 - signora [REDACTED] = Euro 1.850,00

Incidenza sulla quota di riserva 500/1000 – sig. [REDACTED] = Euro 1.850,00

() Salvo maggiori o minori oneri dipendenti dall'istruttoria tecnica-amministrativa del Comune di Ischia di Castro, costi professionali ed eventuali spese di demolizione e rimessa in pristino del locale centrale termica posto al piano terra del cespite 1 per improcedibilità della sanatoria edilizia per tale ambito.*

PROGETTO DIVISIONALE

Vista la conformazione dei vari cespiti (n. 1 residenza coniugale, 2 costituito da un solo vano privo di servizi, 3 negozio con unico accesso da via pubblica) non sussistono sufficienti soluzioni per procedere a loro materiale divisione/frazionamento, determinando ipotesi di attribuzione con quote di conguaglio secondo le sotto elencate soluzioni ipotizzate.

Valore di stima della massa ereditaria

Cespite 1	Euro	279.800,00
Cespite 2	Euro	12.825,00
Cespite 3	Euro	36.900,00
Totale	Euro	329.535,00

Valore Quota di riserva o legittima - ██████████ 500/100

Euro 329.535,00 x 0,50 =	Euro	164.762,50 +
Valore del diritto di abitazione	Euro	69.950,00
Totale	Euro	234.712,50

Valore Quota disponibile – ██████████ 500/1000

Valore massa ereditaria	Euro	329.535,00 -
Valore quota di riserva	Euro	234.712,50
Totale	Euro	94.812,50

SOLUZIONE 1 – Attribuzione cespiti e conguaglio

Attribuzione a [REDACTED]

Cespite 2	Euro	12.825,00
Cespite 3	Euro	36.900,00
Incidenza valore dei beni mobili cespiti 1	Euro	4.000,00
Totale	Euro	53.725,00

A sottrarre:

Incidenza quota su costi per adeguamenti documentali	Euro	1.850,00
Incidenza quota su debiti ereditari	Euro	4.092,00
Totale	Euro	5.942,00

Valori di attribuzione **Euro 47.783,00**

Valore Quota disponibile	Euro	94.812,50 a sottrarre
Valori di attribuzione	Euro	47.783,00

CONGUAGLIO **Euro 47.029,00**

dal [REDACTED] verso [REDACTED]

oltre

Cespite 2	Euro	12.825,00
Cespite 3	Euro	36.900,00

Compresi valori delle incidenze su quote costi e debiti

Sono da ritenersi invariati i rispettivi diritti derivanti dal valore di locazione del cespite 4 – Villa in Tarquinia (VT), compresi i rispettivi diritti sui beni mobili ivi presenti da considerarsi bene funzionale alla locazione.

SOLUZIONE 2 - Attribuzione nuda proprietà e conguaglio

Determinazione della nuda proprietà

Valore di stima Cespite 1	Euro	279.800,00
Valore del diritto di abitazione	Euro	69.950,00
Valore nuda proprietà	Euro	209.850,00
Incidenza valore nuda proprietà su quota disponibile	Euro	104.925,00

Determinazione del Conguaglio:

Valore quota disponibile su nuda proprietà	Euro	104.925,00
A sottrarre		
quota disponibile su valore massa ereditaria	Euro	94.812,00
Differenza	Euro	10.113,00

A sottrarre:

Incidenza quota su costi per adeguamenti documentali	Euro	1.850,00
Incidenza quota su debiti ereditari	Euro	4.092,00
Totale	Euro	5.942,00
CONGUAGLIO	Euro	4.171,00

da [REDACTED] verso [REDACTED]

Compresi valori delle incidenze su quote costi e debiti

Sono da ritenersi invariati i rispettivi diritti derivanti dal valore di locazione del cespite 4 – Villa in Tarquinia (VT), compresi i rispettivi diritti sui beni mobili ivi presenti da considerarsi bene funzionale alla locazione.

SOLUZIONE 3 trasferimento dei diritti ereditari

A. La signora [REDACTED] acquista la quota di legittima dal Signor [REDACTED]:

Valore massa ereditaria (cespite 1 + 2 + 3)	Euro 329.525,00
Valore quota di riserva	Euro 234.712,00
Incidenza sul valore del diritto di uso dei beni mobili del cespite 1	Euro 4.000,00
Valore da corrispondere	Euro 238.712,00
Da conguagliare tra le parti:	
Incidenza quota su costi per adeguamenti documentali	Euro 1.850,00
Incidenza quota su debiti ereditari	Euro 4.092,00
Totale	Euro 5.942,00
Quota di spettanza pro-capite	Euro 2.971,00

Sono da ritenersi invariati i rispettivi diritti derivanti dal valore di locazione del cespite 4 – Villa in Tarquinia (VT), compresi i rispettivi diritti sui beni mobili ivi presenti da considerarsi bene funzionale alla locazione.

B. Il signor [REDACTED] acquista la quota disponibile dalla signora [REDACTED]:

Valore massa ereditaria (cespite 1 + 2 + 3)	Euro 329.525,00
Valore quota disponibile	Euro 94.812,50
Incidenza sul valore dei beni mobili del cespite 1	Euro 4.000,00
Valore da corrispondere	Euro 98.812,50
Da conguagliare tra le parti:	
Incidenza quota su costi per adeguamenti documentali	Euro 1.850,00
Incidenza quota su debiti ereditari	Euro 4.092,00
Totale	Euro 5.942,00
Quota di spettanza pro-capite	Euro 2.971,00

Sono da ritenersi invariati i rispettivi diritti derivanti dal valore di locazione del cespite 4 – Villa in Tarquinia (VT), compresi i rispettivi diritti sui beni mobili ivi presenti da considerarsi bene funzionale alla locazione.

===== O O O O O =====

Adempimenti ex Art. 195 c.p.c.

In ottemperanza al richiamato disposto, Il C.T.U. ha provveduto ad inviare alle parti (loro Procuratori/C.T.P.) a mezzo P.E.C. nei termini concessi, copia integrale dell'elaborato peritale preliminare per eventuali loro osservazioni, che saranno assimilate con le deduzioni di merito nella stesura finale del documento.

===== O O O O O =====

Tanto dovevasi in evasione all'incarico conferito.

Viterbo, invio telematico

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Porcorossi)

leggasi firma digitale

