

TRIBUNALE DI TERNI

Oggetto: CAUSA CIVILE N.2318/2020

Giudice Relatore **DOTT. FRANCESCO ANGELINI**

PROMOSSA DA :

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE CTU

BOZZA

Con provvedimento emesso in data 20/12/2022 la S.V.I. Giudice Francesco Angelini, ha nominato la sottoscritta Arch. Daniela Benigni con studio in Giove (TR) C.so G. Mazzini n.55, C.T.U. nella causa pendente tra le parti in premessa, avente ad oggetto la divisione di beni caduti in successione.

Al nominato consulente si chiede di rispondere al seguente quesito:

“il C.T.U.,

esaminati gli atti di causa,

autorizzato ad estrarre copia degli stessi,

verificati ed ispezionati i luoghi,

autorizzato ad accedere presso gli uffici pubblici,

presa visione della sentenza parziale emessa in data 20.12.2022 con cui è stata accertata la consistenza del compendio in comunione e le rispettive quote di proprietà spettanti alle parti;

1. descriva i beni immobili attualmente nella comproprietà delle parti in causa;



2. *indichi la loro ubicazione, i loro estremi catastali e tutto quanto utile alla loro identificazione, occorrendo, con idoneo elaborato planimetrico;*
3. *verifichi la conformità dell'immobile alle norme in materia edilizia e urbanistica (tenuto altresì conto dei principi espressi in materia dalle SU con la sentenza n. 25021 del 07/10/2019) e la corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale nonché quella soggettiva (ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, introdotto con decreto legge n.78 del 2010, convertito dalla L. 30 luglio 2010, n.122) procedendo, in caso di difformità a segnalarlo tempestivamente al giudice per l'adozione dei provvedimenti opportuni;*
4. *determini, inoltre, descritta la loro condizione ed il loro stato di conservazione, quale sia l'attuale valore patrimoniale e di mercato – tenendo conto altresì del gravame ipotecario sulla stessa insistente;*
5. *dica, infine, se l'immobile oggetto della presente stima sia facilmente divisibile ed in quali forme specificando, in particolare, se sia economicamente conveniente la divisione in natura tenuto conto della sua tipologia e destinazione ovvero se tale soluzione possa comportare un rilevante deprezzamento dei beni, suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero l'assegnazione ad un convivente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri,*
6. *tenti ove possibile di conciliare le parti;*
7. *Formi, ove possibile, due progetti divisionali secondo le rispettive quote di proprietà e tenendo conto delle somme già acquisite nei rispettivi patrimoni, come da sentenza parziale depositata”.*

ATTIVITA' DEL CTU

Esame atti e documenti - Il CTU ha esaminato gli atti di causa e fatto accesso presso gli uffici del Comune di Castel Viscardo (TR) e dell'Agenzia del Territorio.

Ispezione e verifica dei luoghi - In data 14.02.2023 alle ore 11,00, presso il compendio in comunione, sito in Castel Viscardo (TR) in via della Resistenza n.40 ha dato inizio alle operazioni peritali. Alla presenza del CTU, del CTP [REDACTED] [REDACTED] (parte convenuto principale), del [REDACTED] (convenuto principale) assistito dal suo legale Avv. [REDACTED] e, della [REDACTED] [REDACTED] (convenuta secondaria), si è svolta l'attività peritale di verifica e ispezione di tutti i vani e spazi relativi al compendio immobiliare in divisione. Sono state effettuate le necessarie operazioni di rilievo ed è stata acquisita la relativa documentazione fotografica (cfr. Allegato n.1).



In esito alla descritta attività peritale, si procede come di seguito, alla risposta al quesito.

RISPOSTA AL QUESITO

Quesito 1. 2.

- **La casa di abitazione** è sita nel Comune di Castel Viscardo , in località Pianlungo, a circa 4 km dal Comune stesso. Si colloca al piano primo di un immobile bifamiliare costituito da complessivi 3 piani fuori terra, una porzione di piano interrato e una terrazza in copertura.

Trova accesso principale su Via della Resistenza n.40 da cui, tramite un cancello pedonale e successiva rampa di scale esterna, si arriva al portone di ingresso. All'interno un vano disimpegno, comune con altra proprietà [REDACTED], distribuisce a piano terra i locali magazzino e ospita la scala che sale ai piani superiori. L'unità immobiliare, posta a piano primo, si articola intorno a un ampio corridoio, in soggiorno, cucina con cottura, 3 camere e 2 servizi. A est e sud, i vani dispongono di ampi terrazzi. Al piano copertura, nell'angolo sud-ovest, si colloca la terrazza in comune con il piano secondo, raggiunta dalla scala che, partendo dal piano terra, serve tutti i piani.

La terrazza è coperta da una struttura metallica composta da pilastri e pannelli (cfr. Allegato n.2).

La casa di abitazione è identificata al NCEU del Comune di Castel Viscardo Foglio 3 Particella 386 Subalterno 3; Rendita: Euro 419,62, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani. Indirizzo: Viale della Resistenza n. 40, Piano 1.

- **Il Magazzino** costituisce pertinenza della casa, occupa il lato nord del piano terra e trova ingresso dal disimpegno comune, entrando a destra. E' costituito da due vani comunicanti di cui, quello retro posto ad ovest, trova anche accesso carrabile su via Galileo Galilei e ospita, inoltre, la scala di collegamento con il piano interrato (cfr. Allegato n. 2).

Il Magazzino è identificato al NCEU del Comune di Castel Viscardo Foglio 3 Particella 386 Subalterno 1; Rendita: Euro 79,02 , Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq.45. Indirizzo: Via Galileo Galilei, Piano T- S.

- **La più piccola area cortiliva**, descritta come interna al lotto e adibita al passaggio, come riscontrato nel vigente PRG del Comune di Castel Viscardo, è in realtà



classificata “zona destinata a viabilità” ed è parte della via pubblica denominata Galileo Galilei. Tale area pertanto, non è più nella disponibilità d’uso della proprietà soggettiva.

L’area è identificata al NCEU del Comune di Castel Viscardo Foglio 3 Particella 615; Categoria F/1, Consistenza mq.29 . Indirizzo: Via Galileo Galilei.

- **L’area cortiliva** adibita al passaggio e giardino, si colloca a nord del lotto edificato e risulta in parte utilizzata a giardino, in parte lastricata, in corrispondenza dell’ingresso carrabile su via Galileo Galilei.

L’area è identificato al NCEU del Comune di Castel Viscardo Foglio 3 Particella 614; Categoria F/1, Consistenza mq.208. Indirizzo: Via della Resistenza.

Tutti gli immobili sopra descritti hanno i seguenti intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di: Proprieta' per 1/3
2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di: Proprieta' per 1/3
3. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di: Proprieta' per 1/3.

Quesito 3.

L’immobile, composto dalla **Casa di abitazione** e dal **Magazzino**, oltre al piano secondo con relativa pertinenza a piano terra, di altro proprietario [REDACTED], è stato realizzato con Licenza edilizia n.351 del 21/12/1974, rilasciata a nome di [REDACTED] per la “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione”. E’ presente in atti il Permesso di abitabilità della Casa di abitazione al 1° piano, rilasciato in data 06/04/1976 (cfr. Allegato n.3).

L’ispezione dei luoghi ha evidenziato la presenza della terrazza praticabile al piano copertura, collocata nell’angolo sud-ovest dell’immobile, protetta da sovrastante struttura metallica e, della relativa scala di accesso: opere non rappresentate negli elaborati grafici della Licenza edilizia n.351 del 21/12/1974.

Dagli atti presso il Comune di Castel Viscardo, non sono emerse pratiche edilizie autorizzative relative, né alla terrazza coperta, né tanto meno alle scale che la raggiungono.



Per quanto sopra, non si riscontra la conformità edilizia dell'intero dell'immobile che deve essere sottoposto a sanatoria, relativamente alle opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo (cfr. Allegati n.2-3).

In merito alla sanatoria.

Nel rispetto dell' art. 154 L.R. 1/2015 "Accertamento di conformità", il titolo abilitativo edilizio richiesto è il P.D.C. in sanatoria. Questo tuttavia è rilasciato solo se (1) l'intervento in abuso risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e (2) sempre che, detto intervento, non sia in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. Inoltre (3) il titolo abilitativo a sanatoria è condizionato al rilascio delle autorizzazioni in materia sismica.

Con riferimento ai requisiti di cui al punto 1,2, si può ritenere la sussistenza della condizione di rilascio del titolo in sanatoria; quanto al punto 3, la valutazione richiede un ricalcolo strutturale dell'immobile, il cui esito è al momento incerto e non prevedibile. Si segnala inoltre, (4) che a seguito della richiesta di sanatoria strutturale, per il proprietario si apre un possibile processo penale, che si conclude, in genere, con una sanzione stimabile presumibilmente in € 1.000,00.

In caso di sussistenza delle dette condizioni, (5) il rilascio del titolo abilitativo è, infine, sottoposto al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma fino a € 4.000,00 come stabilito dal citato articolo.

Per quanto sopra il più probabile impegno di spesa per ottenere il titolo in sanatoria ammonta a € 12.100,00 così risultanti:

- Parcella professionale € 5.500,00
- Sanzioni € 5.000,00
- Diritti di segreteria e bolli € 600,00
- Imprevisti (costi aggiuntivi non valutabili allo stato attuale) € 1.000,00

Si fa presente che l'impegno di spesa come sopra definito, ricade nella misura del 50%, su entrambe le proprietà che compongono l'immobile stesso.

Sulla conformità catastale oggettiva.

Si riscontrano correttamente i dati catastali sopra riportati per tutti i beni immobili in comunione. Relativamente al Magazzino, si conferma anche la corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale ultima in atti del 19/12/1979.



Quanto alla Casa di abitazione si rileva, invece, che nella planimetria ultima in atti del 19/12/1979, è rappresentata la terrazza in comune con il secondo piano, ciò tuttavia non conferisce all'opera conformità edilizia; essa inoltre è indicata come "scoperta". Risulta invece corretta, la rappresentazione del piano terra e primo.

Per quanto sopra evidenziato, in merito alla planimetria della casa di abitazione, non si riscontra la totale conformità oggettiva, che andrà aggiornata tramite pratica catastale Docfa, anche in funzione dell'esito della regolarizzazione edilizia (cfr. Allegato n.4).

In merito alla pratica catastale.

Il più probabile impegno di spesa per la regolarizzazione catastale ammonta complessivamente a € 1.300,00.

Sulla conformità catastale soggettiva.

Si riscontra la corrispondenza tra risultanze catastali e i registri immobiliari dove risulta l'atto di compravendita n.185 del 08/01/1974 con cui Tomassini Gino (proprietà anteventennio) ha acquistato il terreno edificabile, per la realizzazione dell'intero immobile, comprese aree esterne .

Si precisa che l'atto si riferisce a una porzione di terreno di superficie frazionata di mq 600 ma di effettivi mq 579; è presumibile che la differenza riguardi la **più piccola area cortiliva**, Part. 615, attualmente strada pubblica.

Quesito 4.

Alla data del sopralluogo 14.02.2023, la casa di abitazione con le relative pertinenze, sono risultati occupati dalla Sig.ra [REDACTED] L'immobile nella sua totalità, si presenta in buone condizioni sia nelle componenti strutturali verticali (murature, scale) sia in quelle orizzontali (solai intermedi e di copertura). Nella casa di abitazione si riscontrano discrete condizioni di conservazione generale; si evidenziano necessarie opere di manutenzione straordinaria e/o ordinaria, atte a conservare la corretta funzione residenziale. In particolare i balconi necessitano di interventi manutentivi relativamente alla soletta strutturale, come anche alle finiture (pavimentazione e ringhiere); da evidenziare è inoltre l'usura degli infissi esterni in legno e alluminio e degli impianti, entrambi risalenti alla data di costruzione dell'immobile.



Il locale magazzino si presenta in buono stato manutentivo nel vano posto ad est; il vano ovest invece, risulta privo delle finiture interne del pavimento e dell'intonaco.

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare, nello stato di fatto attuale in cui si trova, si è proceduto con il metodo della stima comparativa parametrica. Sono stati acquisiti i dati relativi ai prezzi concorrenti di compravendita di beni simili per localizzazione, posizione, tipologia, importanza, attraverso le Agenzie immobiliari operanti nel territorio, i parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) del Listino dei prezzi degli immobili della Regione Umbria - I° Trimestre 2023 - e dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Al prezzo unitario così definito, sono stati applicati stimati coefficienti di merito.

La consistenza della **Casa di abitazione** è stata calcolata utilizzando come base il rilievo effettuato in luogo, verificato nella rispondenza con le planimetrie catastali riscontrate in atti, il tutto in confronto con gli elaborati grafici rappresentati nel titolo abilitativo edilizio.

Sono state misurate le superfici reali per definire le superfici equivalenti commerciali, applicando indici mercantili in funzione dello stato reale del bene.

Per il **Magazzino**, facente parte dello stesso immobile seppure non direttamente collegato ai vani principali, ritenuto congruo il prezzo unitario calcolato per l'abitazione, è stata definita la superficie equivalente applicando alla superficie reale un adeguato coefficiente di incidenza.

Compendio immobiliare. Stima sintetica comparativa parametrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. Incidenza	Superficie equivalente
Piano Primo: Vani principali e accessori diretti	sup lorda di pavimento	141,00	1,00	141,00
Piano Primo: Superficie scoperta (balconi)	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Piano Terra: Accessori indiretti (magazzino)	sup lorda di pavimento	51,00	0,35	17,85
Piano Interrato: Accessori indiretti (magazzino)	sup lorda di pavimento	27,00	0,10	2,70
Piano Copertura: Superficie scoperta (terrazza comune)	sup lorda di pavimento	35,00	0,15	5,25
Piano Terra: Area esterna (cortiliva)	sup lorda di pavimento	208,00	0,05	10,40
		487,00		183,45



Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario €	Valore Complessivo €
Piano Primo: Vani principali e accessori diretti	141,00	€ 650,00	€ 91.650,00
Piano Primo: Superficie scoperta (balconi)	6,25	€ 650,00	€ 4.062,50
Piano Terra: Accessori indiretti (magazzino)	17,85	€ 650,00	€ 11.602,50
Piano Interrato: Accessori indiretti (magazzino)	2,70	€ 650,00	€ 1.755,00
Piano Copertura: Superficie coperta (terrazza comune)	5,25	€ 650,00	€ 3.412,50
Piano Terra: Area esterna (cortiliva)	10,40	€ 650,00	€ 6.760,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 119.242,50

Il valore complessivo da attribuire al compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, decurtato dei costi di regolarizzazione come sopra definiti (€ 6.100,00 quota parte sanatoria edilizia e € 1.300,00 pratica docfa, per complessivi € 7.400,00) e applicato l'arrotondamento, è stimato in **€ 111.800,00**.

Quesito 5.

L'unità residenziale, comprensiva delle relative pertinenze, è strutturata per svolgere la funzione residenziale nella sua totalità di vani e spazi. Qualsiasi ipotesi divisionale, in considerazione della tipologia edilizia dell'intero immobile, si presenta difficilmente attuabile, ancor più in 3 eventuali distinte unità abitative; l'ipotesi richiederebbe comunque, importanti opere edili ed impiantistiche tali da rendere economicamente sfavorevole l'intervento.

Inoltre ogni possibile ipotesi di divisione determinerebbe un rilevante deprezzamento dello stato attuale, a causa della riduzione degli spazi e quindi della comoda funzionalità dell'abitazione attuale.

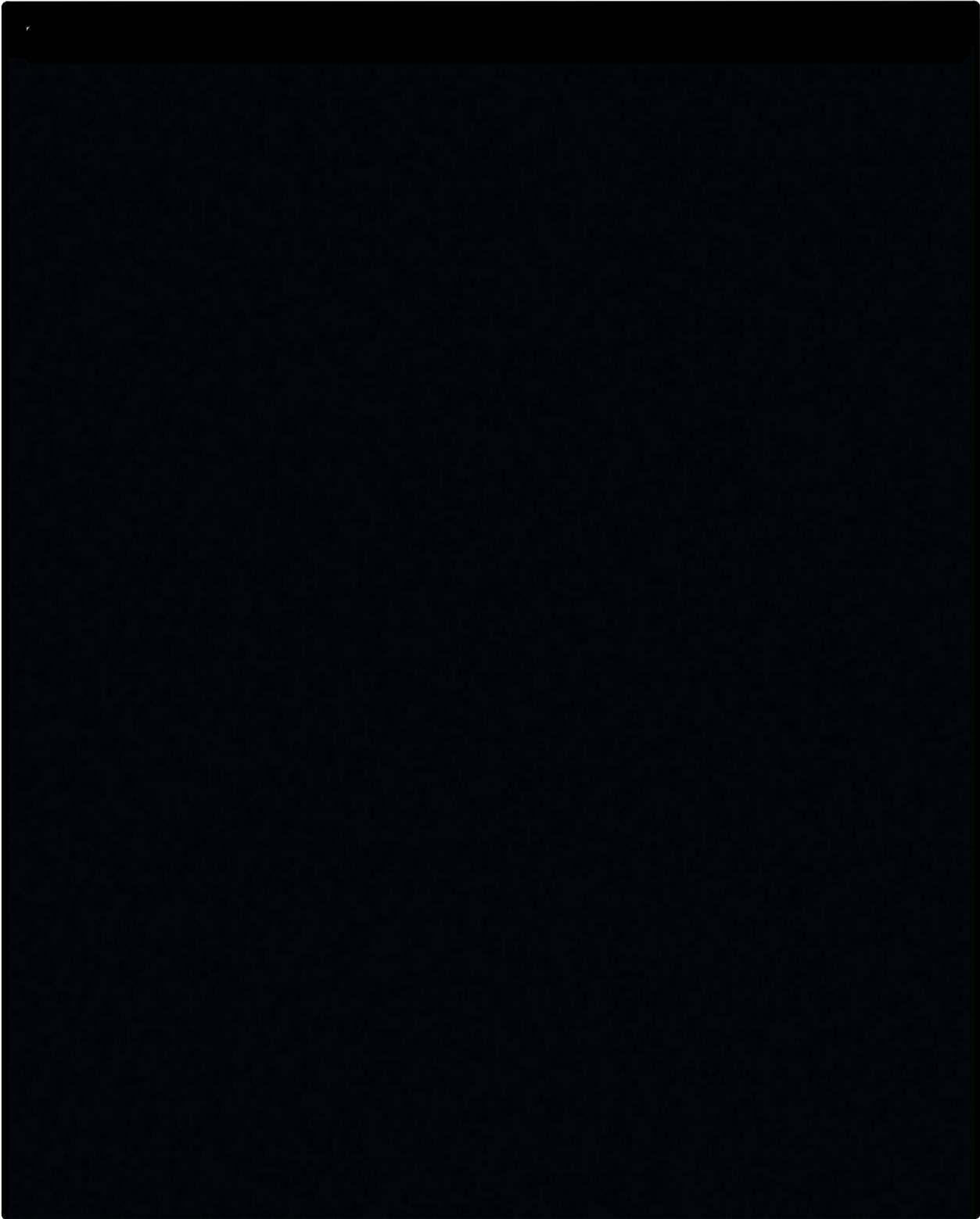
Le considerazioni di cui sopra non conducono a un giudizio di divisibilità comodo ed economicamente conveniente, ma definiscono il deprezzamento dei beni, suggerendone quindi la vendita, ovvero l'assegnazione ad un condividente con conguaglio in denaro per le altre parti.

Quesito 6.

Non è stato possibile esperire nessun tentativo di conciliazione, anche per l' assenza di parte attrice alle operazioni peritali.



Quesito 7.



Tanto si doveva in adempimento al proprio incarico.
Con osservanza.

Terni, li 29.05.2023

Il CTU

Arch. Daniela Benigni




TRIBUNALE DI TERNI

Oggetto: CAUSA CIVILE N.2318/2020

Giudice Relatore **DOTT. FRANCESCO ANGELINI**

PROMOSSA DA :

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI dell' Avv. [REDACTED]

difensore della [REDACTED], parte attrice

Preso visione delle osservazioni prodotte dall'Avv. [REDACTED] il sottoscritto CTU, riscontra e risponde come segue.

1)

- Relativamente alla terrazza in copertura, si accolgono le osservazioni di parte solo relativamente al non inserimento della stessa nella valutazione economica del compendio immobiliare; il sottoscritto CTU aveva computato la terrazza nella bozza di relazione essendo essa presente nella planimetria catastale ultima in atti, non aggiornata a seguito della sentenza del Tribunale di Orvieto n. 7/2006 del 13/1/2006. Invece quanto alla **conformità catastale oggettiva** si ribadisce la necessità dell'aggiornamento planimetrico poiché la terrazza – come detto poc'anzi – è ancora presente nella planimetria ultima; si conferma che il più probabile impegno di spesa per la regolarizzazione catastale ammonta complessivamente a € 1.300,00.



- Relativamente alla sanatoria, come già riportato nella bozza di relazione in risposta al quesito n.3, l'intero fabbricato risulta realizzato con unica Licenza edilizia n.351 del 21/12/1974, rilasciata a nome di ██████████ per la "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione". Alla data del 04/12/1979, sono stati accatastati tutti i piani del fabbricato suddivisi nelle rispettive unità residenziali e pertinenze; in tale accatastamento veniva inserita la terrazza comune con la relativa scala di accesso, ancora oggi presente nelle planimetrie in atti (cfr. Allegato n.5), opere non rappresentate negli elaborati grafici della Licenza edilizia n.351 del 21/12/1974.

Da quanto sopra, emerge che la terrazza praticabile posta al piano copertura, e la relativa scala di accesso, sono state realizzate in difformità dal titolo autorizzativo in fase di costruzione tra il 1974 e il 1979.

Nessuna data certa di realizzazione è invece attribuibile alla struttura metallica di copertura messa in opera sopra la terrazza, priva ugualmente di titolo autorizzativo.

Si rileva inoltre che tutte le opere di cui sopra, rappresentano importanti difformità strutturali che, modificando la tipologia della copertura e gli elementi di collegamento verticale, hanno alterato lo schema statico/strutturale del fabbricato, invalidando la conformità edilizia dell'intera costruzione e di tutte le unità residenziali e pertinenze.

Non si ritiene quindi di dover escludere dai costi di sanatoria nessuna delle proprietà ricadenti nel fabbricato, e si conferma che il più probabile impegno di spesa per ottenere il titolo in sanatoria, ammonta a complessivi € 12.100,00 e ricade nella misura del 50% su entrambe le proprietà.

- A conclusione delle contronote al punto 1) si riporta di seguito la valutazione aggiornata del compendio immobiliare, con stima sintetica comparativa parametrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. Incidenza	Superficie equivalente
Piano Primo: Vani principali e accessori diretti	sup lorda di pavimento	141,00	1,00	141,00
Piano Primo: Superficie scoperta (balconi)	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Piano Terra: Accessori indiretti (magazzino)	sup lorda di pavimento	51,00	0,35	17,85
Piano Interrato: Accessori indiretti (magazzino)	sup lorda di pavimento	27,00	0,10	2,70
Piano Terra: Area esterna (cortiliva)	sup lorda di pavimento	208,00	0,05	10,40
		452,00		178,20



Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario €	Valore Complessivo €
Piano Primo: Vani principali e accessori diretti	141,00	€ 650,00	€ 91.650,00
Piano Primo: Superficie scoperta (balconi)	6,25	€ 650,00	€ 4.062,50
Piano Terra: Accessori indiretti (magazzino)	17,85	€ 650,00	€ 11.602,50
Piano Interrato: Accessori indiretti (magazzino)	2,70	€ 650,00	€ 1.755,00
Piano Terra: Area esterna (cortiliva)	10,40	€ 650,00	€ 6.760,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 115.830,00

Il valore complessivo da attribuire al compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, decurtato dei costi di regolarizzazione come sopra definiti (€ 6.100,00 quota parte sanatoria edilizia e € 1.300,00 pratica docfa, per complessivi € 7.400,00) e applicato l'arrotondamento, è stimato in **€ 108.400,00**.

2)



Relativamente alla divisione del valore patrimoniale si conferma quanto già detto nella bozza di relazione.

Qualsiasi altra valutazione di carattere giuridico, relativa alle osservazioni dell'Avv. [REDACTED], si rimette all'III.mo Giudice.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI del [REDACTED]
CTP del Sig. [REDACTED], convenuto principale

Preso visione delle osservazioni prodotte dal Geometra [REDACTED] il sottoscritto CTU, rileva di non aver nulla da controdedurre, avendo le stesse confermato quanto in bozza di relazione relativamente al valore stimato e alla fattibilità della sanatoria solo a determinate condizioni. Tutto il resto risulta irrilevante.

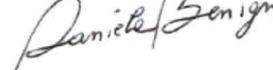
Tanto si doveva in adempimento al proprio incarico.

Con osservanza.

Terni, lì 20.06.2023

Il CTU

Arch. Daniela Berigni



TRIBUNALE DI TERNI

Oggetto: CAUSA CIVILE N.2318/2020

Giudice Relatore DOTT. FRANCESCO ANGELINI

PROMOSSA DA :

[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

CTP [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

INTEGRAZIONI CTU

Come da Verbale di udienza del 03.10.2023

Preso visione dei chiarimenti richiesti dall'Il.mo Giudice dott. Francesco Angelini, il sottoscritto CTU, riscontra e risponde come segue.

A) Si conferma la valutazione del compendio immobiliare, con stima sintetica comparativa parametrica, come di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. Incidenza	Superficie equivalente
Piano Primo: Vani principali e accessori diretti	sup lorda di pavimento	141,00	1,00	141,00
Piano Primo: Superficie scoperta (balconi)	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Piano Terra: Accessori indiretti (magazzino)	sup lorda di pavimento	51,00	0,35	17,85
Piano Interrato: Accessori indiretti (magazzino)	sup lorda di pavimento	27,00	0,10	2,70
Piano Terra: Area esterna (cortiliva)	sup lorda di pavimento	208,00	0,05	10,40
		452,00		178,20



Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario €	Valore Complessivo €
Piano Primo: Vani principali e accessori diretti	141,00	€ 650,00	€ 91.650,00
Piano Primo: Superficie scoperta (balconi)	6,25	€ 650,00	€ 4.062,50
Piano Terra: Accessori indiretti (magazzino)	17,85	€ 650,00	€ 11.602,50
Piano Interrato: Accessori indiretti (magazzino)	2,70	€ 650,00	€ 1.755,00
Piano Terra: Area esterna (cortiliva)	10,40	€ 650,00	€ 6.760,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 115.830,00

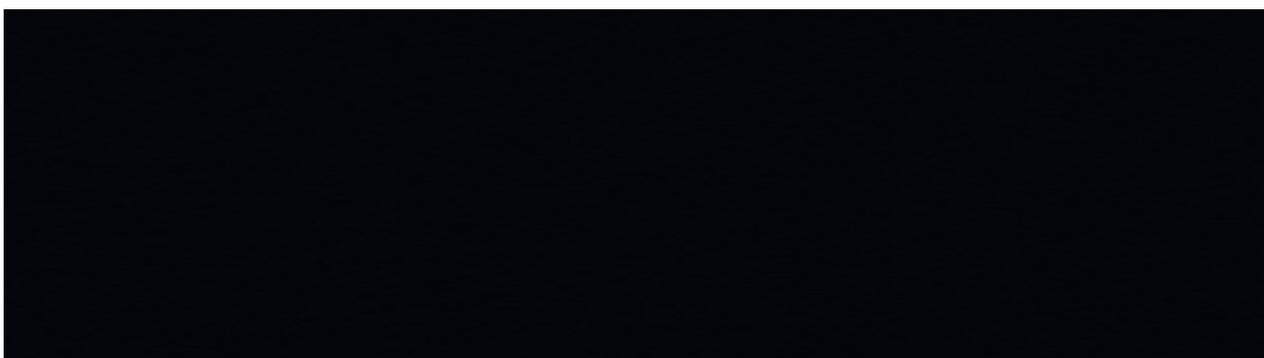
Preso atto del verbale di udienza del 03.10.2023 e all'esito della decurtazione richiesta dal Giudice, il valore complessivo da attribuire al compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, anche alla luce della regolarizzazione catastale oggettiva richiesta alle parti, ammonta a **€ 115.830,00**.

B) Il valore di stima del compendio immobiliare adibito ad abitazione, valutato esclusivamente nella quota 1/1 di nuda proprietà, viene di seguito definito.

A partire dal valore complessivo stimato in € 115.830,00 si applicano, allo stesso, le tabelle di riferimento in vigore per l'anno 2023.

In dettaglio, preso atto dell'età della [REDACTED] a cui spetta il valore 1/1 di abitazione e della percentuale di riferimento, la quota viene così calcolata:

1/1 Nuda proprietà 90% = € 115.830,00 x 90% = € 104.247,00



Tanto si doveva in adempimento al proprio incarico.

Con osservanza.

Terni, li 18.10.2023

Il CTU

Arch. Daniela Benigni



TRIBUNALE DI TERNI

R.G. n. 2318/2020

Verbale di inizio delle operazioni peritali

Il giorno 14.02.2023, alle ore 11,00 a Castel Viscardo (TR) in Via della Resistenza n.40, presso il compendio da valutare, come stabilito dal Giudice Dott. Francesco Angelini, all'udienza del 31.01.2023 e da successiva nota del CTU, hanno avuto inizio le operazioni peritali.

Sono presenti oltre al CTU Arch. Daniela Benigni

le parti in persona ... [redacted]
i rappresentanti legali... Avv. [redacted] (parte convenuta principale)
il CTP nominato dal Convenuto principale, nella persona del [redacted]
di cui il CTU accerta l'identità.

Viene data lettura del quesito al CTU soffermandosi brevemente ad esaminare i seguenti aspetti:

Analizzato la fattibilità del punto n. 8 del quesito

Il signor a nome della parte chiede di riportare nel presente verbale quanto segue:"

Il signor a nome della parte chiede di riportare nel presente verbale quanto segue:"

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili in comunione delle parti, consistenti in:

- Sopraluogo esterno e interno relativo a tutti i vani componenti la proprietà immobiliare individuata al Foglio 3 Part. 386 Sub.3 (Abitazione),

con relative misurazioni di rilievo ... effettuate ... sulla base delle planimetrie ... relative ... all'ultimo titolo edilizio in atti presso il Comune di Castel Viscardo ... foto ... interne ... ed ... esterne

Firmato Da: BENIGNI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f343d6e7d7e542644e64ca0e99c7e88



- Sopralluogo esterno e interno relativo ai vani componenti la proprietà immobiliare individuata al Foglio 3 Part. 368 Sub.1 (Magazzino),

con relative misurazioni di rilievo effettuate sulla base delle planimetrie relative all'ultimo titolo edilizio in atti, presso il Comune di Castel Viscardo, foto interne ed esterne.

- Sopralluogo relativo alla proprietà immobiliare individuata al Foglio 3 Part. 615 (Area di passaggio interna al lotto), si riscontra che tale particella è stata utilizzata per la realizzazione della strada pubblica via Galilei, pur risultando ancora proprietà delle parti.

- Sopralluogo relativo alla proprietà immobiliare individuata al Foglio 3 Part. 614 (Area di passaggio e giardino interna al lotto), foto esterne.

Infine, poichè il CTU non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere ulteriori dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 12,00. Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Oppure

Essendo ormai le ore

La prosecuzione delle operazioni peritali viene rinviata al giorno alle ore

Firme

CTU Daniele Benzi

CTP [redacted]

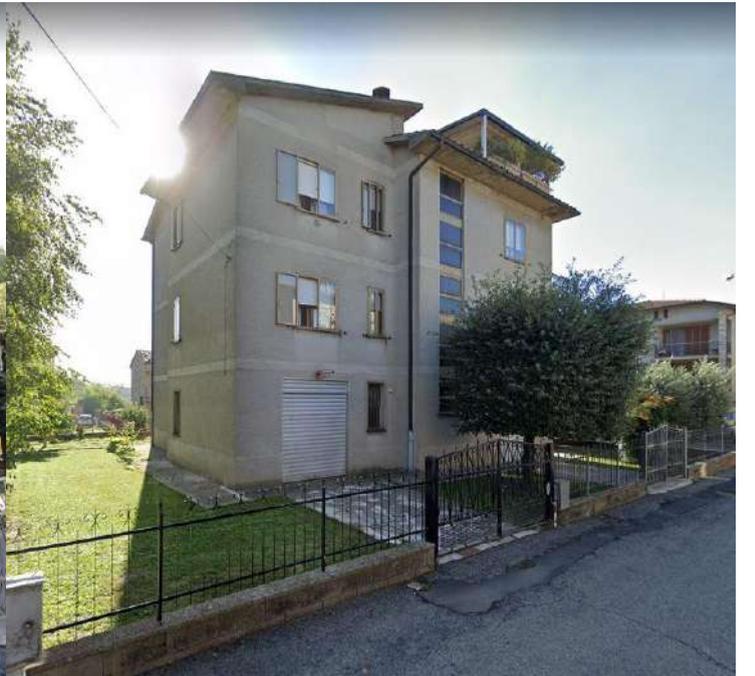
aw. [redacted]

Convenuto [redacted]

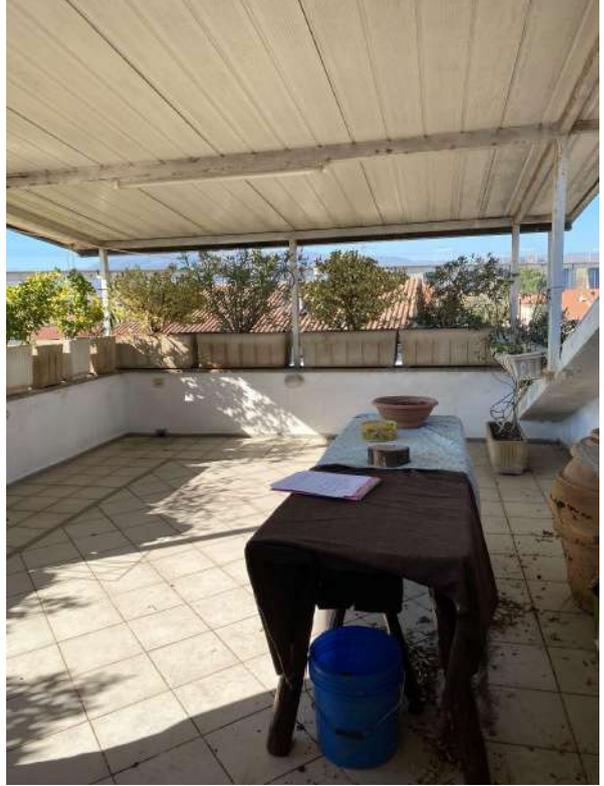
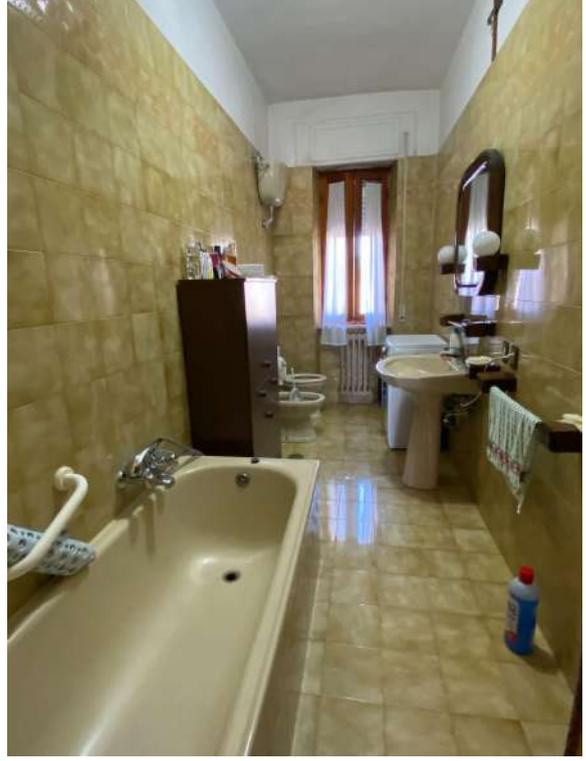
Convenuto Principale [redacted]



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







LICENZA EDILIZIA N. 354 del 21-12-74 vert. N. 6

Vista la domanda del Sig. [redacted]

intesa ad ottenere la licenza di costruzione per i seguenti lavori:

"COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE"

CONCEDE LICENZA

Al Sig. [redacted] per i lavori di cui sopra, **SALVI E RISERVATI I DIRITTI DI TERZI** e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, igiene e polizia locale, ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme d'arte affinché, l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

- 1-Dovrà essere comunicata la data di inizio dei lavori a questo Ufficio;
 - 2-El massima non dovranno essere ingombrate aree pubbliche adiacenti ai luoghi di lavoro, in caso di necessità, dovrà essere richiesta preventiva autorizzazione a questo Ufficio;
 - 3-Il luogo destinato all'opera dovrà essere opportunamente recintato;
 - 4-Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizio pubblico, deve essere usata la massima cautela per non danneggiarli e dovrà essere subito dato avviso al Comune per i provvedimenti del caso;
 - 5-Per la esecuzione delle opere in cemento armato, dovrà essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori stessi, inoltre dovrà essere depositata una copia del progetto stesso presso il Genio Civile, ai fini del rilascio del certificato di conformità senza il quale non potrà essere rilasciato il permesso di abitabilità o di agibilità;
 - 6-Gli estremi della presente licenza dovranno essere indicati su apposita tabella esposta all'esterno del cantiere;
 - 7-Dovrà essere comunicata la data del termine dei lavori a questo Ufficio, la stessa comunicazione dovrà essere fatta al Genio Civile per le costruzioni con strutture in cemento armato e per i fabbricati ricadenti in zona dichiarata sismica, per i quali il Genio Civile stesso ha rilasciato precedente autorizzazione;
 - 8-La presente licenza, ha la validità di un anno dalla data di rilascio, e decade automaticamente, se entro tale termine non si sia dato inizio ai lavori, o, se la sospensione dei lavori stessi superi i 180 gg.
- Il proprietario, committente, il Direttore dei lavori e l'Assuntore, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di Leggi e Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione, qualora l'opera venga iniziata o eseguita in contrasto con la presente licenza, hanno applicazione i provvedimenti previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia.

CASTEL VISCARDO li 21/12/1974



IL SINDACO

[Handwritten signature]

6-2-75 N. 105
IL SEGRETARIO
[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO

GEOM. GIOVAN BATTISTA BEVAGNA

01020

SAN LORENZO NUOVO (VT)

23 SET. 1974

LI. VIA UMBERTO I, 55 - TEL. 77097

COMUNE DI CASTEL VISCARDO
COMMISSIONE EDILIZIA

VISTO: si approva LA COSTRUZIONE
DI UN FABBRICATO PER CIV. ABITAZIONE

Seduta del 21 DIC. 1974

Verbale N. 6

IL SINDACO



COMUNE DI CASTEL VISCARDO

FRAZ. di ALLERONA SCALO

(Prov. di Terni)

PROGETTO

relativo alla costruzione di un fabbricato per civile
abitazione, da erigersi nel Comune suddetto.

Località: "Pianlungo".

Proprietà: Sig. [REDACTED] -



RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

Come da incarico ricevuto dal proprietario, il sottoscritto geometra Giovan Battista Bevagna regolarmente iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Viterbo, ha proceduto ad un sopralluogo onde poter prendere visione del terreno, stabilire i lavori da eseguirsi, nonché procedere alla stesura della presente.

Il terreno in oggetto si trova ubicato nella parte sud del Centro di Alleroni Scalo, a lato di ampie vie, quindi convenientemente collegato sia con il Centro medesimo, che con quello di Castel Viscardo a mezzo della strada provinciale.

La muratura usata sarà quella ordinaria della zona, e cioè: muratura per fondazioni in pietrame locale e malta cementizia avente lo spessore di cm. 75 e 85. La muratura, in blocchetti squadrati di tufo e malta cementizia, del piano interrato avrà uno spessore di cm. 60, mentre quella in elevazione avrà uno spessore di cm. 45-40-30, rispettivamente per quanto riguarda il piano terra, il primo piano e secondo piano.

I solai saranno del tipo Super solaio in laterizi e pi-gnatte ad interasse di cm. 40 con sovrastante caldana in conglomerato cementizio avente una altezza di cm. 4,00.

Le travi del solaio saranno incastrate a cordoli di collegamento formati in conglomerato cementizio ed armati con n. 4 ferri (2 \emptyset 14+2 \emptyset 16) e staffe del diametro \emptyset 8.

Il manto di copertura sarà in tegole del tipo Cementegola.

Al piano interrato, al piano di spiccato, al piano di tut-



ti i solai, in gronda e nelle pendenze del tetto sarà costruito un cordolo di cemento avente una altezza non inferiore a cm. 20 ed armato con tondini di ferro omogeneo, la cui sezione supererà il 50%.

In conglomerato cementizio armato saranno anche le piattabande di porte e finestre, i balconi, nonché la scala.

Per cordoli di collegamento, piattabande si porrà in opera cemento tipo 600, mentre per balconi, scala e solai cemento tipo 730.

Le tramezzature saranno in forati a sei fori ed eseguiti i relativi intonaci civili interni; quelli esterni saranno eseguiti in sabbia e cemento, rifiniti con tinteggiature.

I pavimenti saranno in marmette di cemento e graniglia arrotate e levigate, allettate con malta di calce e pozzolana, nonché in grès a tinte unite. I bagni, cucine saranno rivestiti lungo le pareti interne per una altezza di metri 1,60 con maioliche colorate.

Gli infissi per finestre e porte interne saranno in legno douglas, completi di maniglie, vetri ed ogni altro onere. Le finestre saranno rifinite esternamente mediante serrandine in plastica, color legno, complete in opera.

L'immobile sarà munito di tutti gli impianti elettrico, idraulico ed igienico-sanitario, che saranno eseguiti sotto-traccia ed a regola d'arte.

L'impianto igienico sarà convogliato nella vicina rete di fognatura realizzata con tubi di cemento pressati del diametro interno \emptyset cm. 40.

Il terreno di che trattasi si trova a confine con la strada "Borgata Pianlungo" ed ha una superficie complessiva di metri quadrati 579,00.



23 SET. 1974

L. _____
VIA UMBERTO I, 55 - TEL. 77037

L'indice di fabbricabilità è di mc.3,00 per ogni metro quadrato, per cui il volume della costruzione potrà raggiungere mc.1.737,00, mentre il fabbricato, essendo di mq.154,68 ed una altezza di metri 9,50, raggiunge un volume di mc.1.469,46.

Nella esecuzione dell'opera saranno scrupolosamente osservate tutte le norme e regolamenti vigenti nel Comune di Castel Viscardo.

IL TECNICO

(Geom. Giovan Battista Bevagna)



Servizio dei Conti Correnti Postali

Attestazione di un versamento

di L. 7.500 (in cifre)

Lire *settemilacinquecento* (in lettere)

eseguito da *[redacted]*

sul c/c N. *1/46840* intestato a:

BANCA NAZ. LAVORO - Filiale di Roma
C/ CASSA NAZ. PREVIDENZA
ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI
(Contributo per Marche Giotto)
Via Barberini, 68 - Roma

Adi (1) *20-9* 19*74*

Bollo *[redacted]* Ufficio *[redacted]*

Tassa di L. *70*

N. *94*

del bollettario ch 9

L'Ufficiale di Posta



COMUNE DI CASTEL VISCARDO

FRAZ. ALLERONA SCALO

PROV. DI TERNI

Progetto

relativo alla costruzione di un fabbricato
per civile abitazione, da erigersi nel comune
suddetto -

Località: "Borgata Pianlungo"

Proprietà: Sig. *[redacted]*

COMUNE DI CASTEL VISCARDO
COMMISSIONE EDILIZIA

VISTO: si approva LA COSTRUZIONE DI UN
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Sevuta del *21 DIC. 1974*

Verbale N. *6*

IL SINDACO

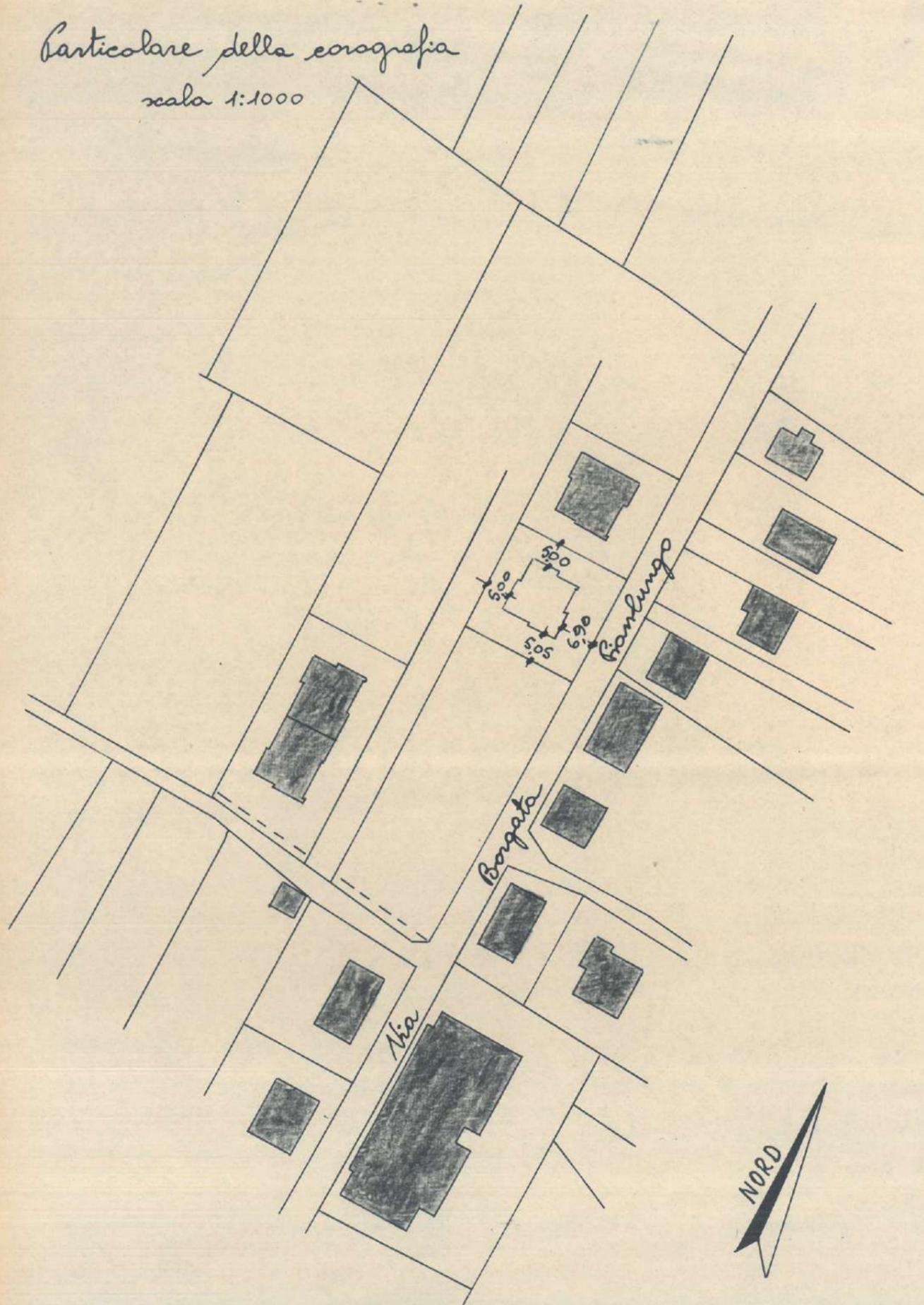


Scala 1:100

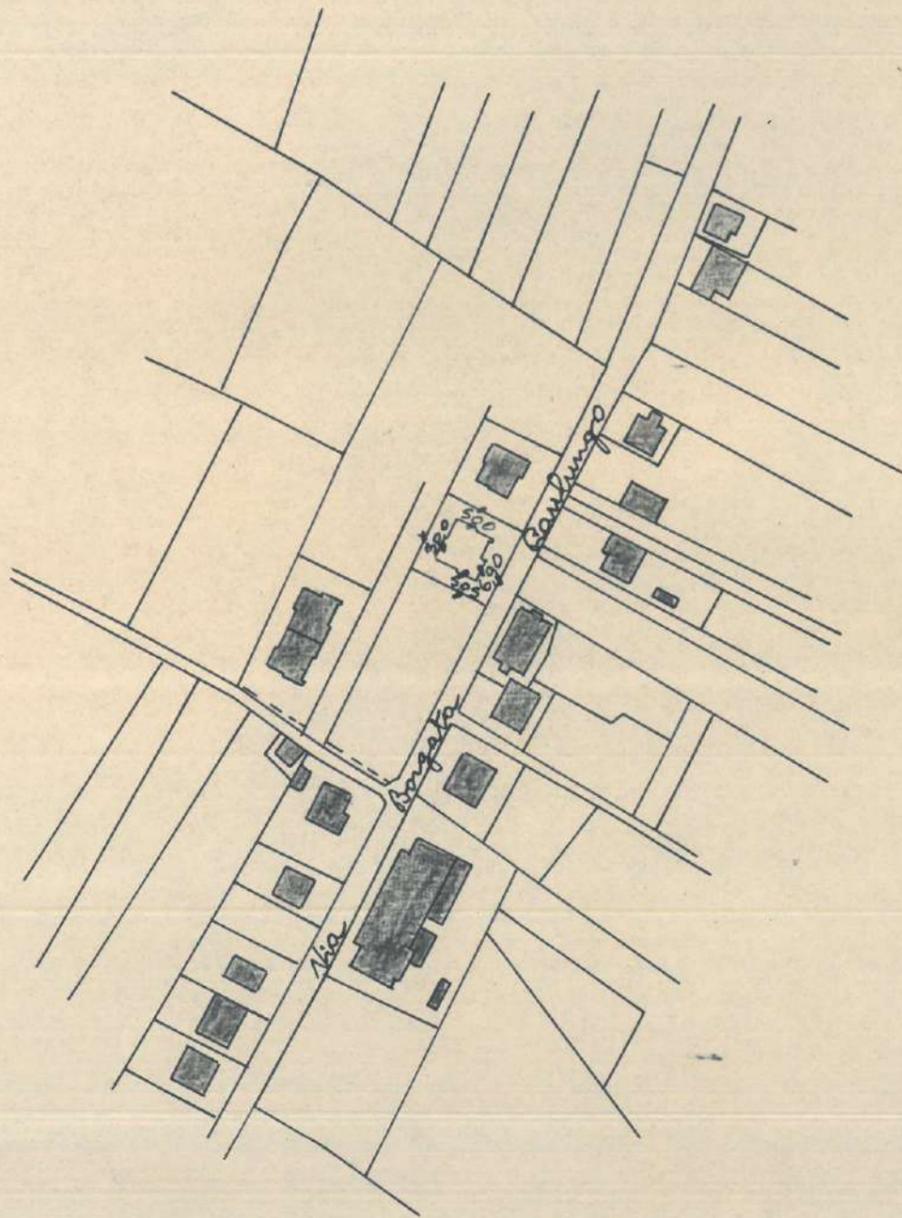
23 SET. 1974

Particolare della cartografia

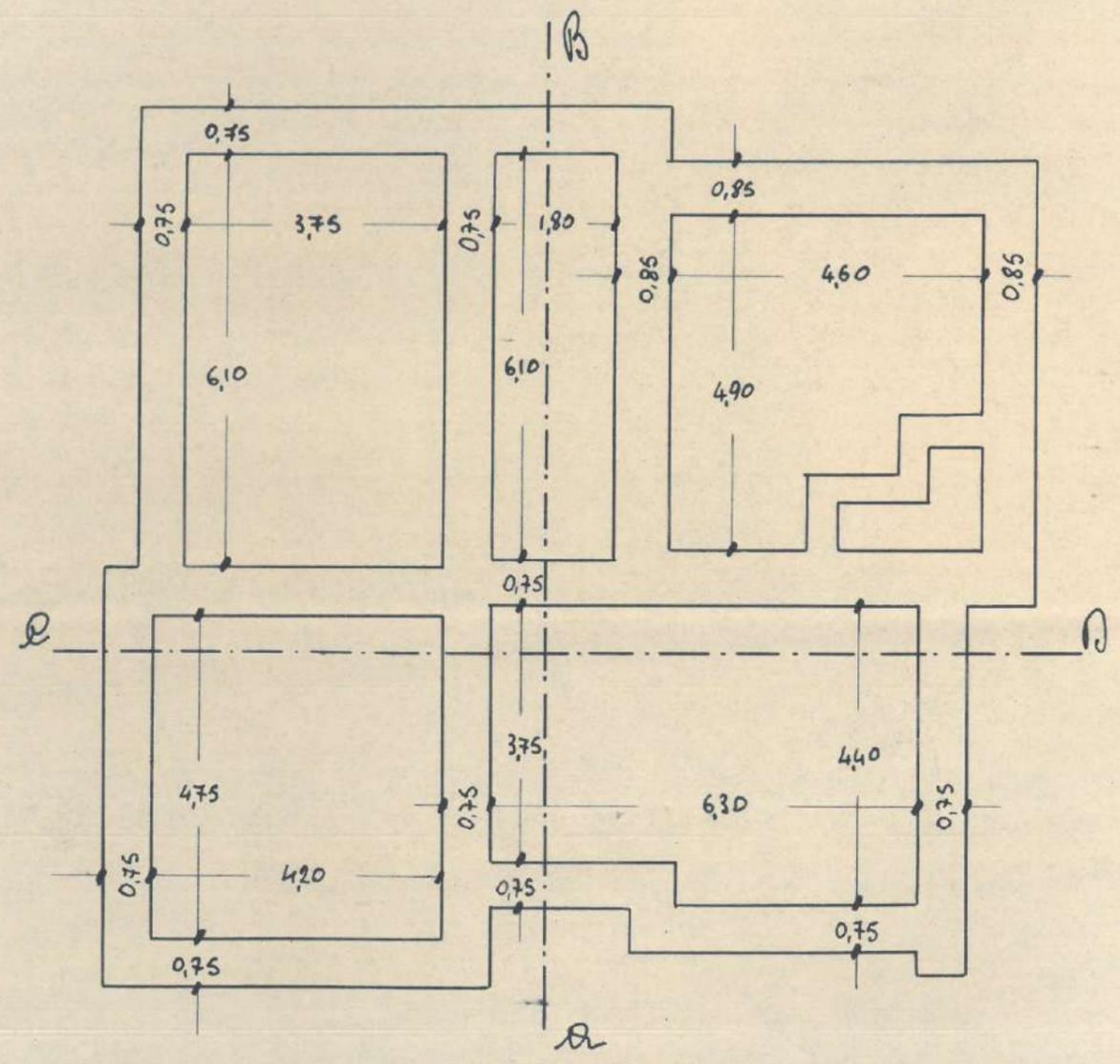
scala 1:1000



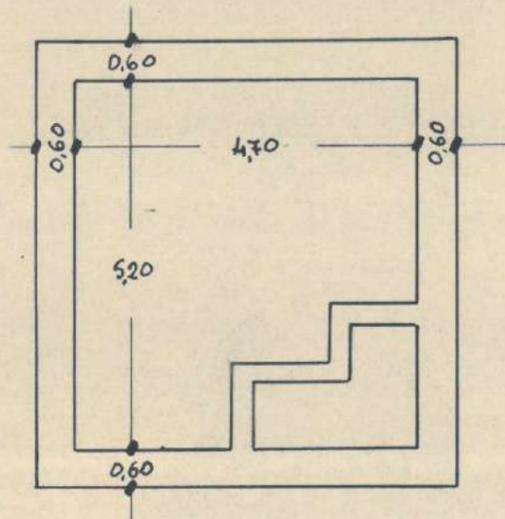
orografia generale
scala 1:2000



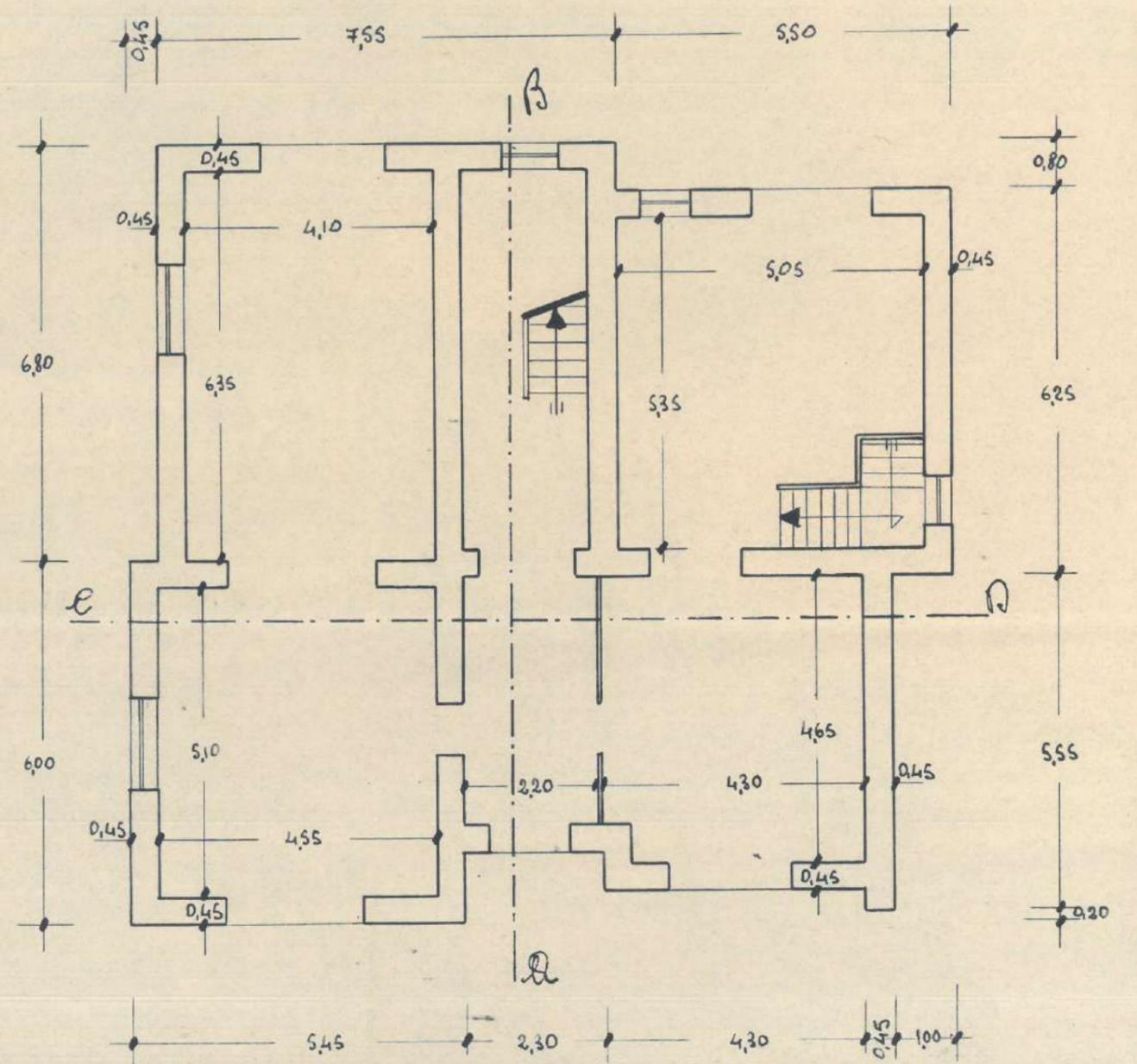
Pianta delle fondazioni



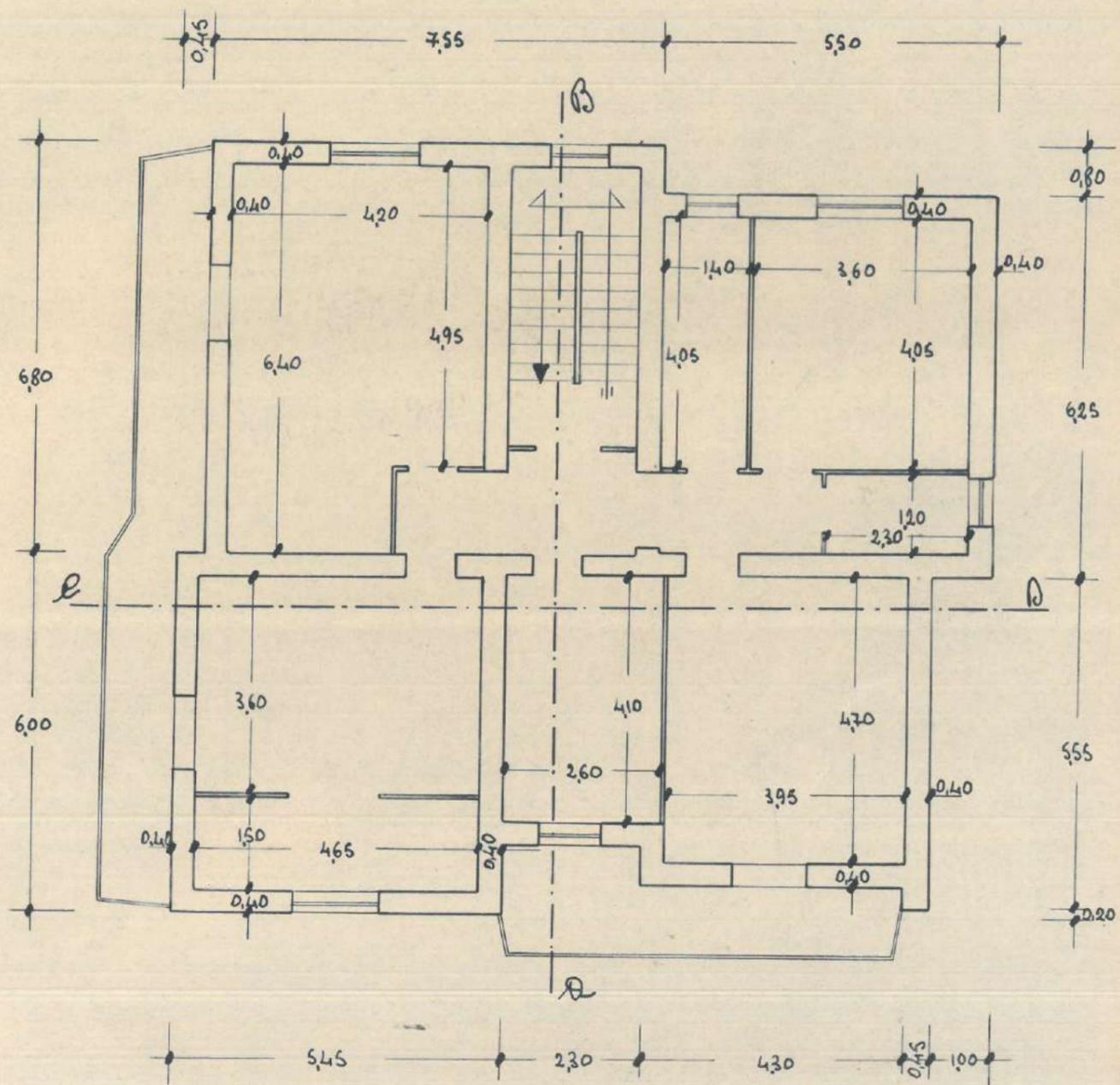
Piano interrato



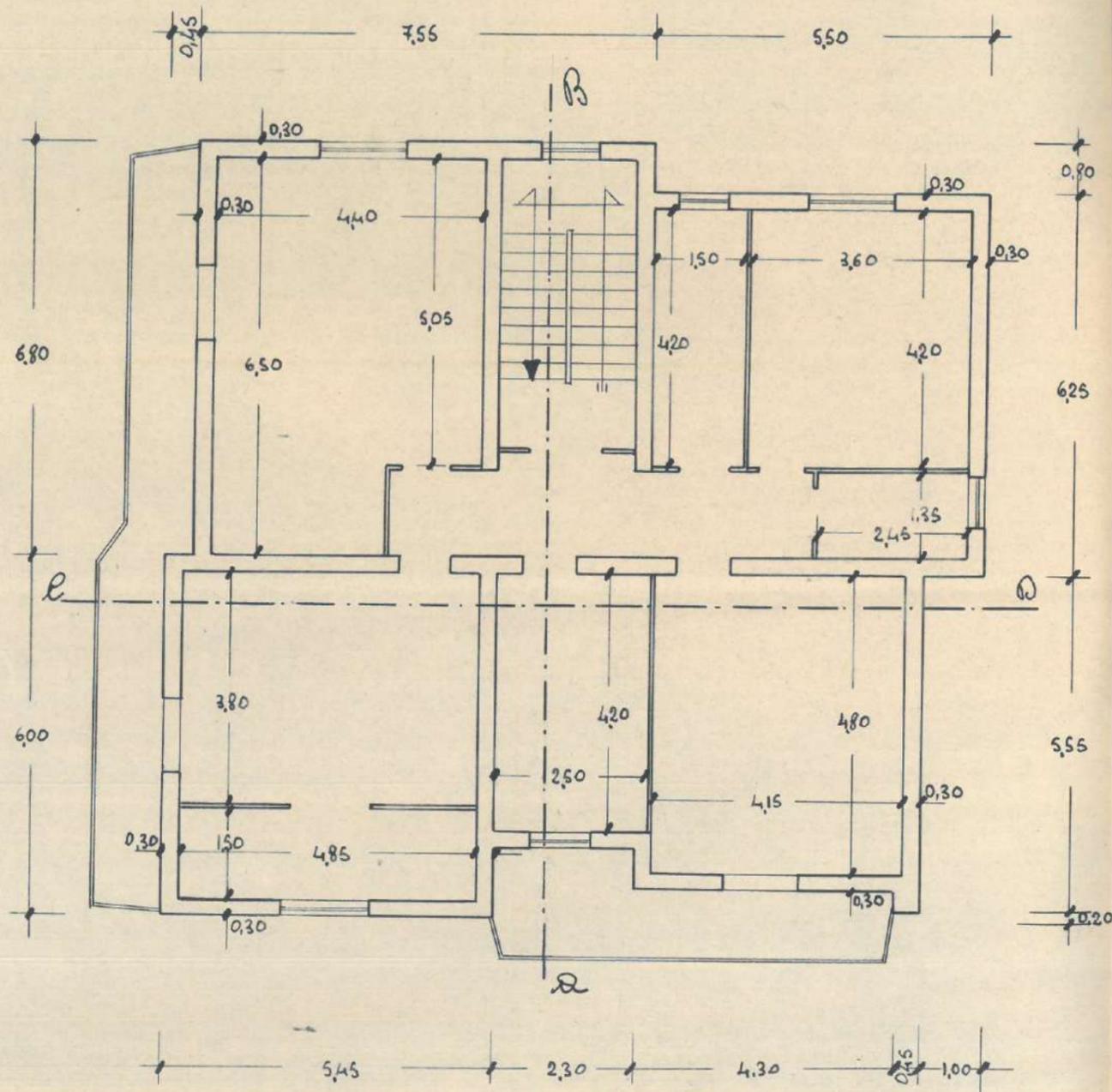
Piano terra



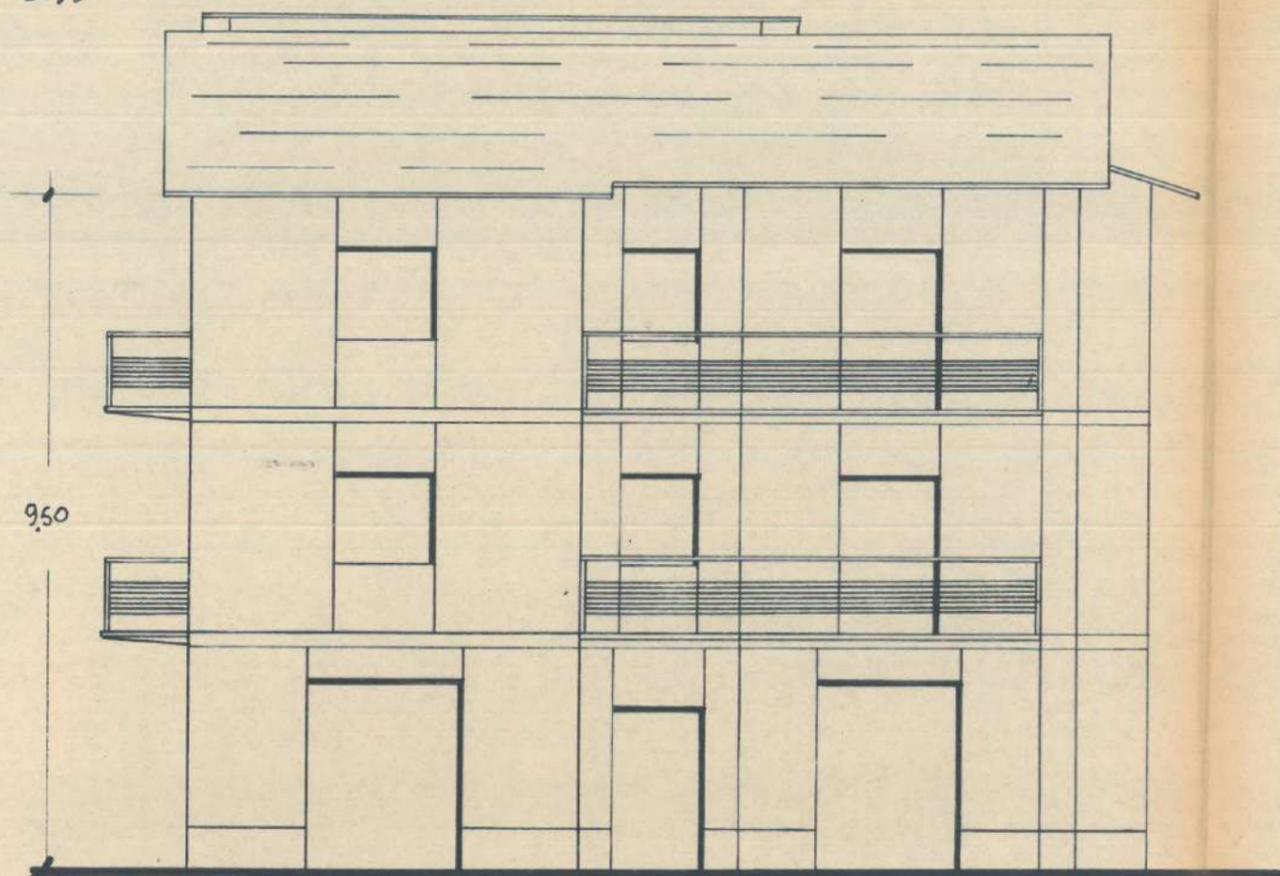
Primo piano



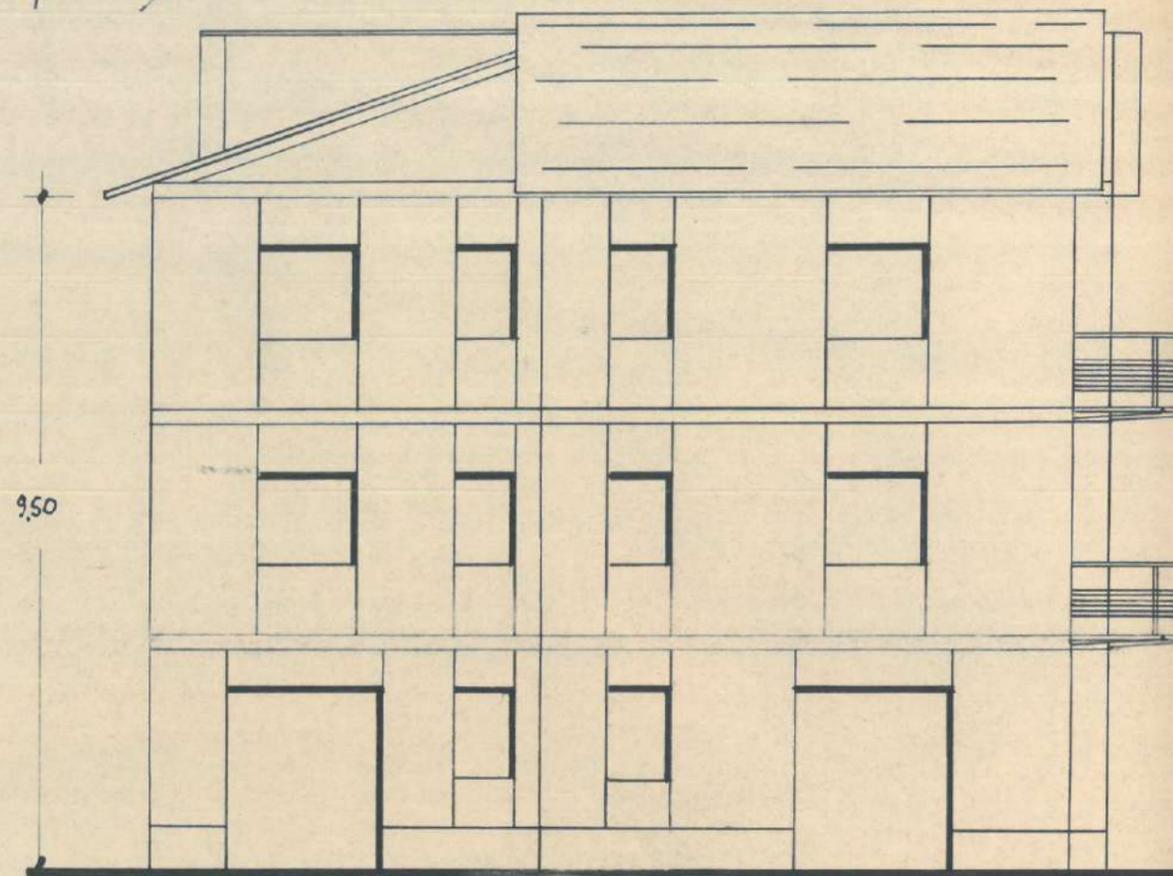
Secondo piano



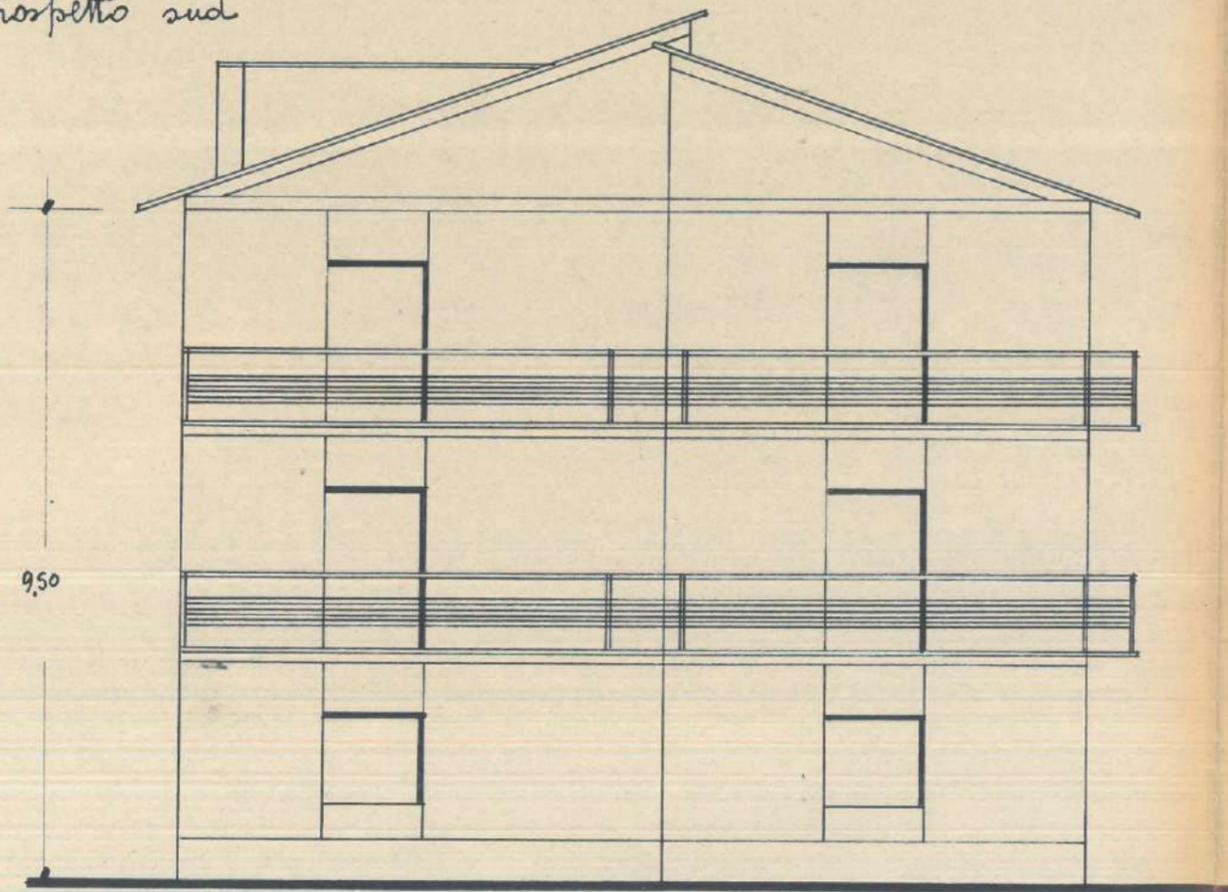
Prospetto est



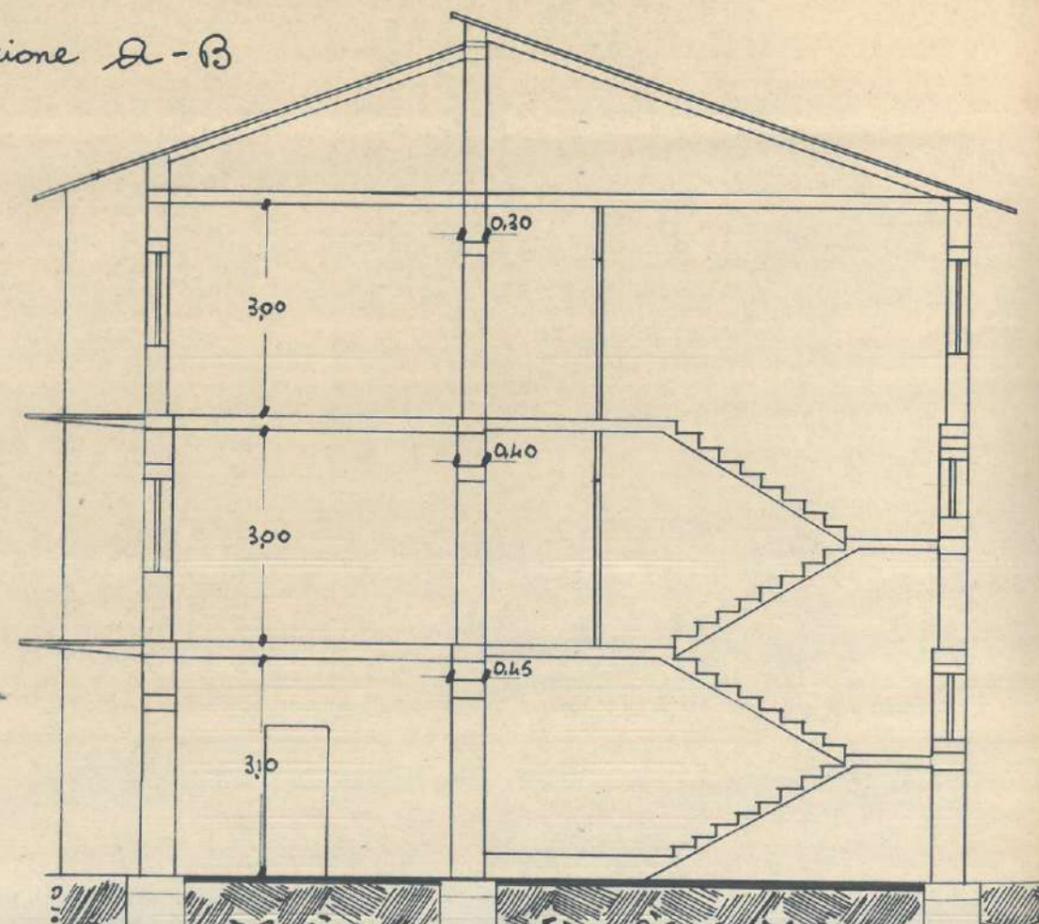
Prospetto ovest



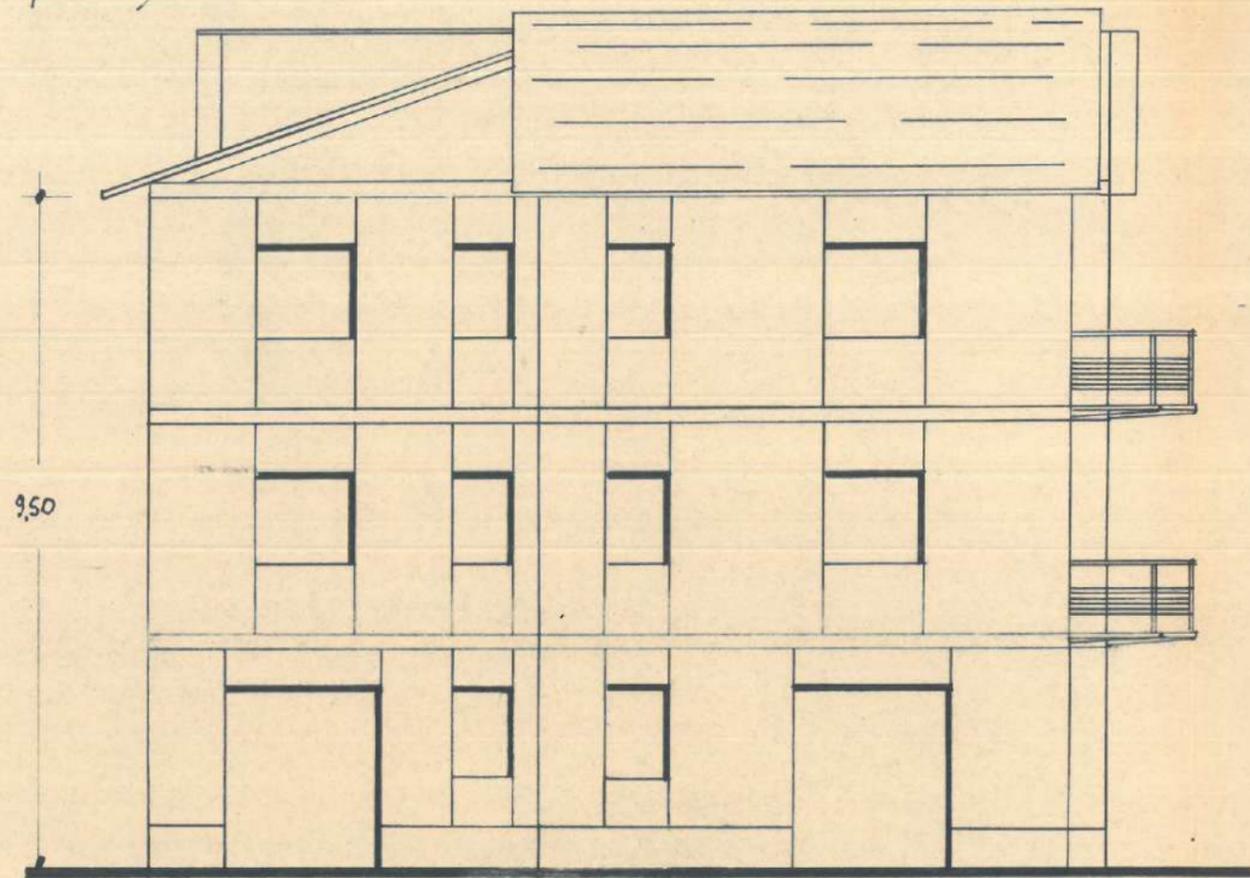
Prospetto sud



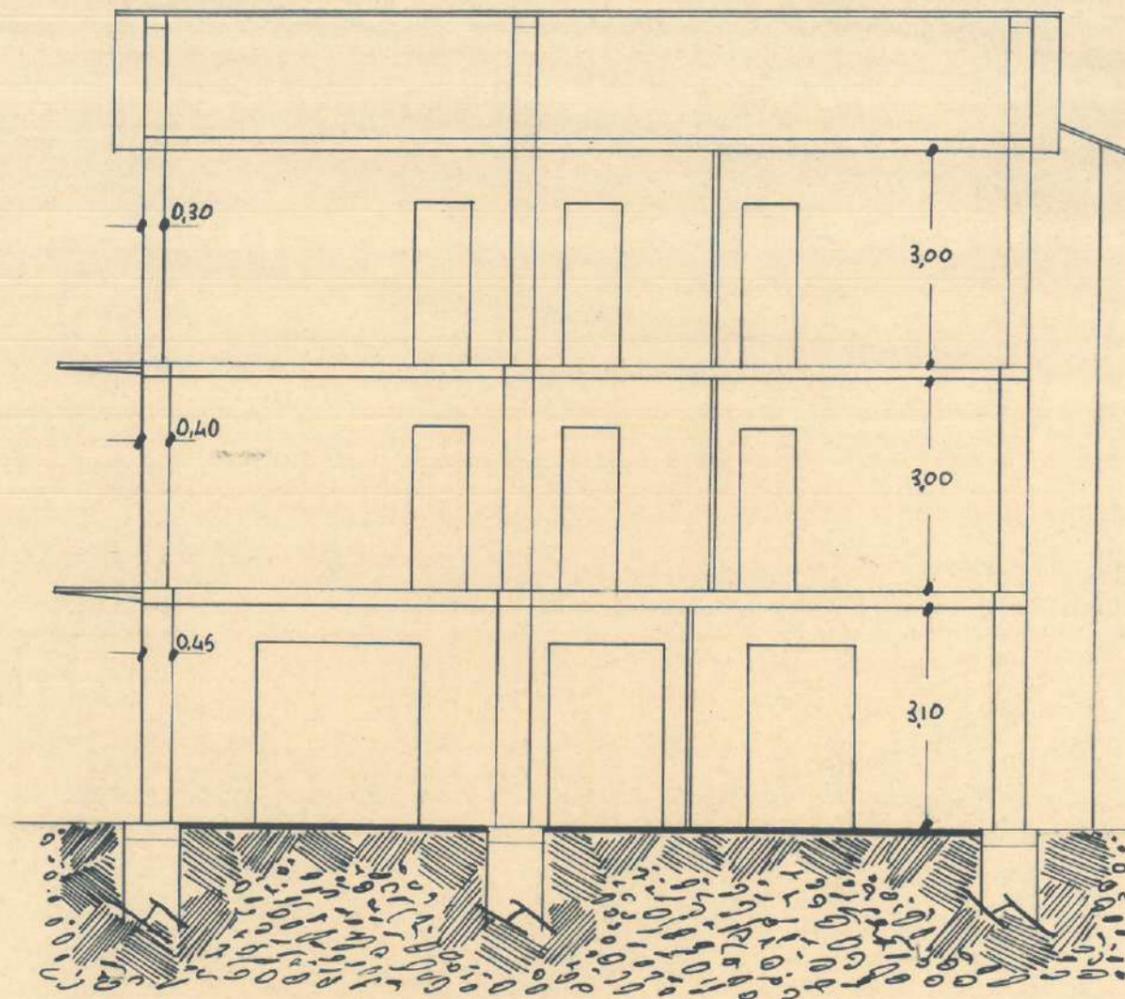
Sezione A-B



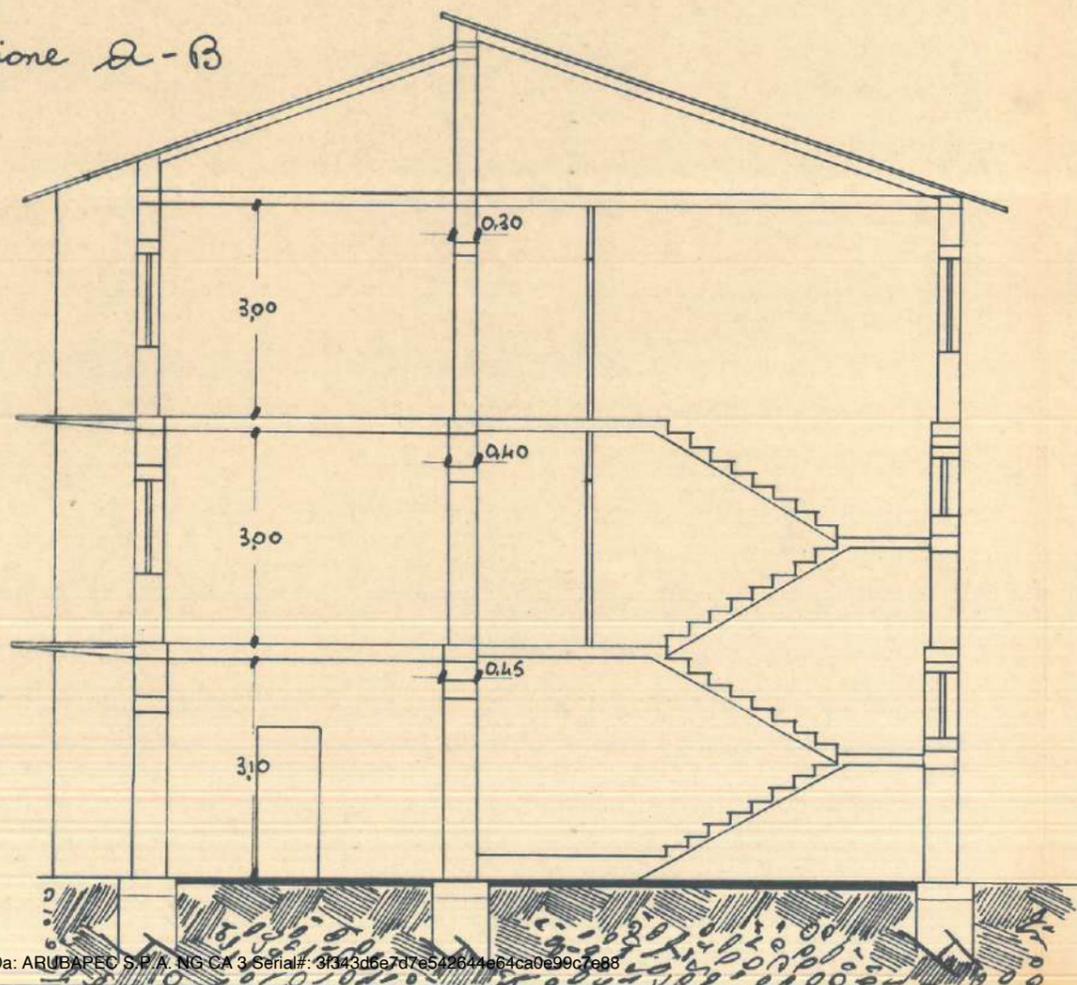
Prospetto ovest



Sezione E-D



Sezione A-B



ELEMENTI TECNICI

Superficie del lotto MQ. 579,00 ; Altezza max metri 10,00

Indice di fabbricabilità pari a mc. 3,00 /mq.

Volume che si può costruire MQ. 579,00 x 3,00 = MC. 1737,00

Superficie che si costruisce ML. 13,50 x 12,80 = MQ. 172,80

a detrarre ML. 0,45 x 6,80 = MQ. 3,06

ML. 0,80 x 5,50 = MQ. 4,40

ML. 1,00 x 5,65 = MQ. 5,65

ML. 0,50 x 4,75 = MQ. 2,37

ML. 2,30 x 1,15 = MQ. 2,64

Volume che si costruisce:

MQ. 154,68 x 9,50 = MC. 1469,46

MQ. 18,12	18,12
restano MQ.	154,68

Comune di **CASTEL VISCARDO**

Provincia di _____

Permesso di abitabilità N. 351

IL SINDACO

Vista la retro estesa relazione sulla salubrità dei locali;

Visto il nulla-osta del tecnico comunale sulla esecuzione dei lavori secondo il progetto;

Vista la bolletta N. 30 emessa il giorno 30/3/1976

dall'ufficio ~~del registro di~~ Postale di Castel Viscardo

per il pagamento della tassa di concessione governativa di £ 5.000= ;

Vista l'assegnazione del numero civico fatta dall'ufficio di anagrafe della popolazione del Comune;

CONCEDE

al Signor _____

il permesso di abitabilità del ⁽¹⁾ fabbricato (1° piano)

da adibirsi ad uso di abitazione civile, di piani uno e vani cinque posto in

via Borgata Pianlungo

al civ. N. ===

Dalla Residenza municipale, li 6 aprile 1976 196



IL SINDACO

[Handwritten signature]

(1) Fabbricato oppure appartamento, ecc.

Versate £ 20.000

il 30-3-76

Buono in cassa n. 48
Bolletta esattoria n. 44

C. e di

Castel Visardo

Provincia di Terni



Il sottoscritto Ufficiali sanitari ha in data odierna proceduto alla ispezione del man. costruzione da adibirsi ad uso di abitazione civile, di piani 1 e vani 5 posto in via Ponte San Giuseppe civ. N. di proprietà del Sig. [redacted] residente in Castel Visardo

Dalla visita stessa ha dedotto quanto segue:

- 1. - Che i locali non difettano di aria e di luce;
2. - Che lo smaltimento delle acque immonde, materie escrementizie ed altri rifiuti avviene in modo da non causare inquinamenti nel sottosuolo;
3. - Che le latrine, gli acquai e gli scaricatori sono costruiti e collocati in modo da evitare esalazioni e infiltrazioni dannose;
4. - Che i muri tutti sono convenientemente prosciugati.

Prescrizioni:

Che non sussistendo altre cause di insalubrità dà parere favorevole perchè sia rilasciato, al richiedente proprietario, il permesso di abitabilità dei locali sopradescritti.

[Signature], li 31-3 1976

Firma

L'UFFICIALE SANITARIO di CASTEL VISARDO

Il sottoscritto Tecnico incaricato geom. Paoletti Gino dichiara che i lavori di cui sopra sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato dalla Commissione Comunale Edilizia e vistato dal Signor Sindaco ed esprime, pertanto, il proprio parere favorevole per il rilascio del permesso di abitabilità.

Castelvisardo, li 31 marzo 1976

Firma

Paoletti Gino



L'Ufficiale d'anagrafe afferma che l'interessato ha inoltrato a quest'ufficio la domanda per ottenere il numero civico ed il permesso di abitabilità modd. AP/7a e AP/7b, prescritti dall'art. 38 del regolamento approvato con D.P.R. 31 gennaio 1958, n. 136 e che la medesima è stata accolta assegnando i n. di via

, li 1976

L' UFFICIALE D'ANAGRAFE

Allegato n.4



N=95.100

12-Den-2023 11.11.33
Protocollo pratica T178836/2023
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri
Comune: (TR) CASTEL VISCARDO
Foglio: 3

MODULARIO
F. - Cat. S. F. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

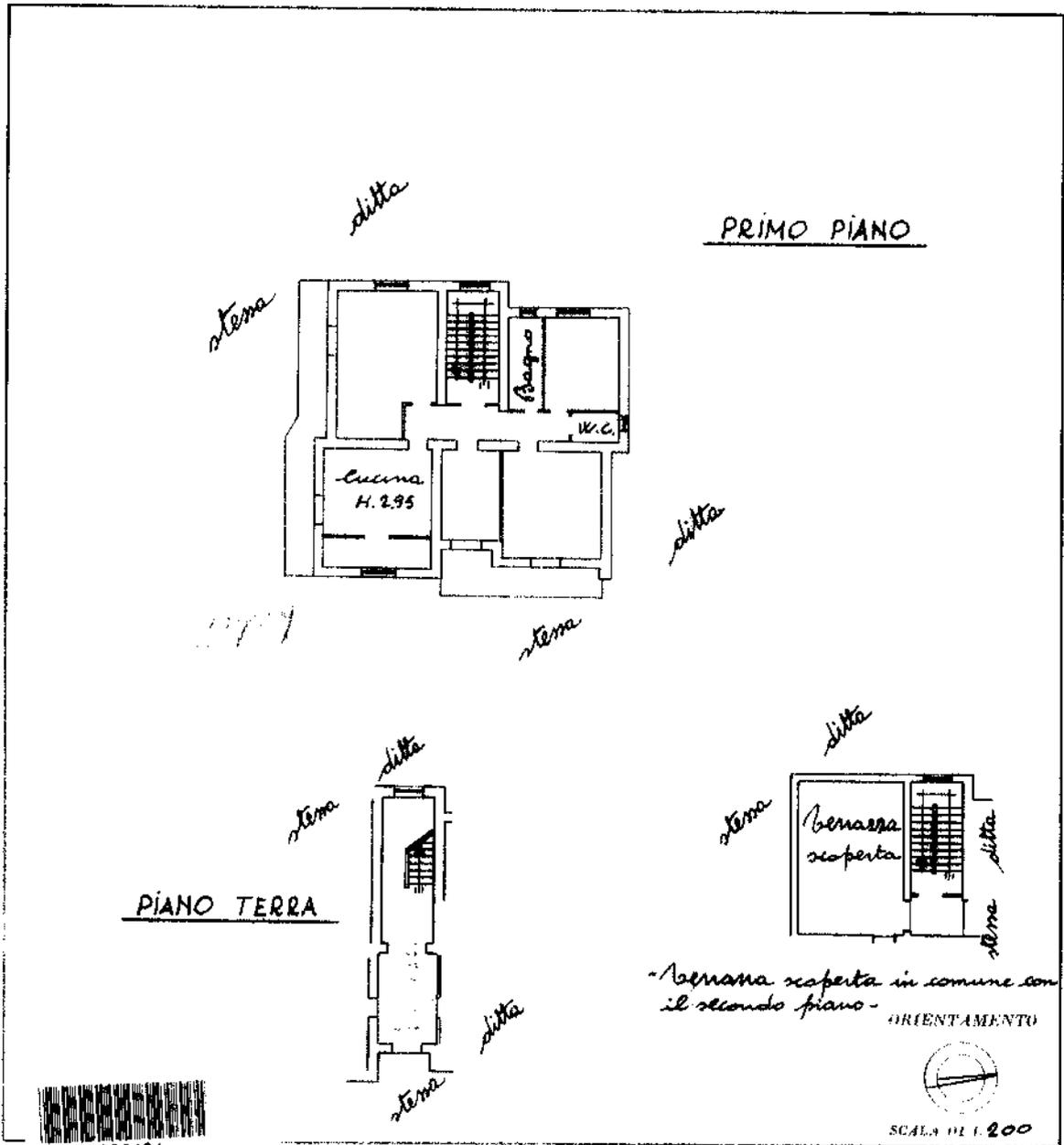
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETI E LEGGI DI APRILE 1968, N. 160

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL VISCARDO frazione Allerona feudo
Via della Resistenza, civ. 36

Ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



00093484

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata da: **Geometra**
Vittorio Bevagna
 iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di **Niterbo**
 data **12-12-1989**
 Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. - C. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

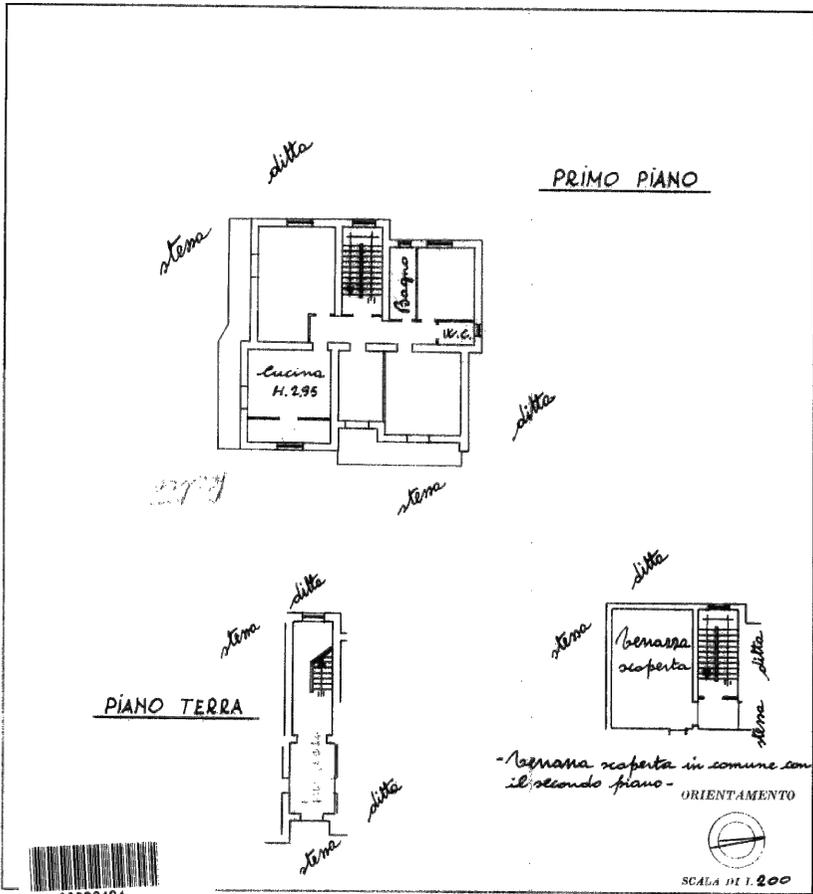
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IN DICRETTI-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 451) *Divisione all'ingegnere scalo*

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL VISCARDO Via della Resistenza, civ. 36

Ditta *[redacted]* nato a *[redacted]* il *[redacted]*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completato dal *Geometra*
Nittorio Bellagna
(iscritto al registro dei tecnici)
Iscritto all'Albo dei *Geometri*
della Provincia di *Niterbo*
Data *12-1-1979*
Firma *[signature]*

inatti 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2023 - Comune di CASTEL VISCARDO(C2389) - < Foglio 3 - Particella 386 - Subalerno 3 >
VIALE DELLA RESISTENZA n. 40 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Allegato n.5

MODULARIO
F. - C. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

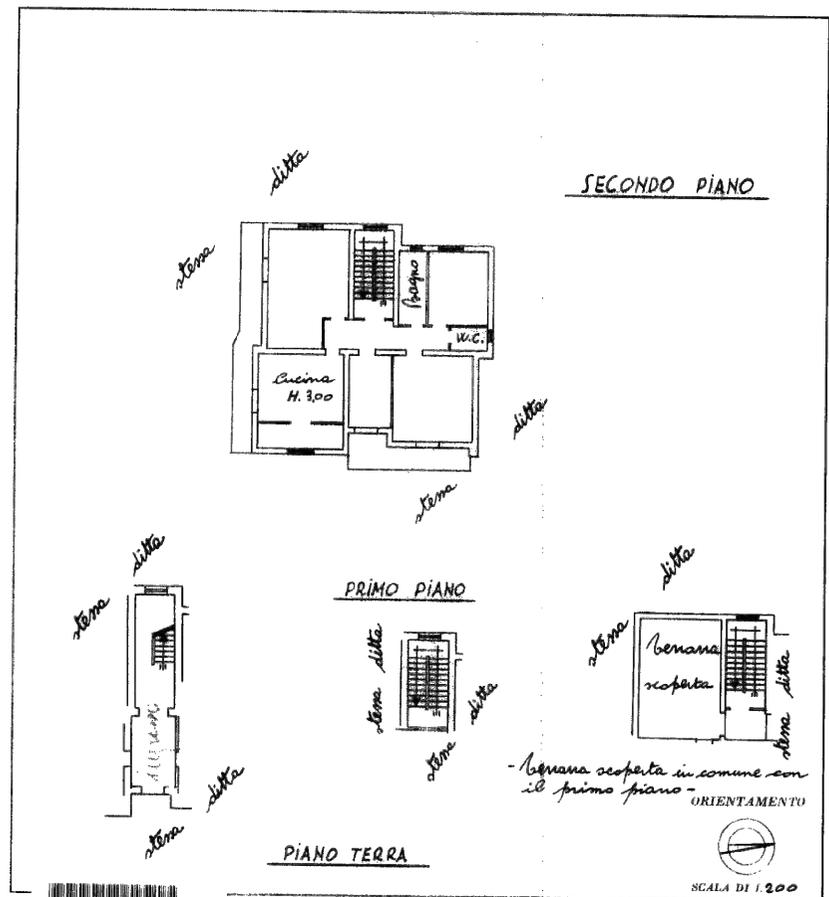
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IN DICRETTI-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 451) *Divisione all'ingegnere scalo*

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL VISCARDO Via della Resistenza, civ. 36

Ditta *[redacted]* nato a *[redacted]* il *[redacted]*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI.



PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completato dal *Geometra*
Nittorio Bellagna
(iscritto al registro dei tecnici)
Iscritto all'Albo dei *Geometri*
della Provincia di *Niterbo*
Data *12-1-1979*
Firma *[signature]*

inatti 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2023 - Comune di CASTEL VISCARDO(C2389) - < Foglio 3 - Particella 386 - Subalerno 4 >
VIALE DELLA RESISTENZA n. 40 Piano 2

Ultima planimetria in atti

N. R.G. 2318/2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

SEZIONE UNICA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g.a.c. 2318/2020

Udienza del **03.10.2023** a trattazione scritta.

Il giudice dott. Francesco Angelini,

visto il proprio decreto con il quale ha disposto che l'udienza odierna venga trattata con lo scambio di note scritte;

viste le note scritte depositate da parte attrice in data 29.09.2023 e le note scritte depositate da parti convenute, entrambe in data 28.09.2023;

Letta la CTU;

Lette le osservazioni di parte attrice;

Preso atto del dispositivo della sentenza n. 7/2006 del tribunale di Orvieto, a mente della quale si afferma come “**██████████** ha acquistato per usucapione la proprietà esclusiva dei seguenti beni: appartamento al secondo piano dello stabile sito in Castel Viscardo, Via della Resistenza, in Catasto n. 36 (ora di fatto n. 40) distinto in catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 3 pt. 386 sub. 4 [...] **con terrazza sovrastante**”;

Rilevato pertanto che il bene immobile “terrazza sovrastante” risulta capace di univoca identificazione;

Ritenuto come la terrazza sovrastante non costituisca oggetto del presente giudizio di divisione, come sancito dal CTU nella sua relazione finale;

Rilevato come la presenza o meno di titolo abilitativo sugli immobili oggetto di giudizio di divisione, deve limitarsi alla rilevazione e demolizione/sanatoria di quelle parti di manufatto edificate in assenza di titolo edilizio materialmente incidenti sulle porzioni di immobile oggetto di causa, attesa l'impossibilità di poter provvedere



all'eliminazione di manufatti siti presso beni di proprietà di terze persone o anche di parti del giudizio ma non costituenti oggetto del presente processo;

Considerato pertanto come la somma di € 6.050,00 dovrà essere eliminata dal computo inerente il valore del bene abitazione, in forza del disposto della sentenza del tribunale di Orvieto sopra richiamata;

Ritenuto invece non dover sollevare questioni di validità sulla sentenza del tribunale di Orvieto, atteso che la stessa è passata in cosa giudicata e che, nel caso di mancanza di valutazione dell'abusività o meno della terrazza (questione non accertabile nel presente giudizio per carenza del relativo fascicolo), parte attrice dovrà ricorrere alle opportune sedi giudiziali per invalidare il provvedimento;

Ritenuto pertanto che allo stato non sussistono elementi per poter ritenere il provvedimento nullo;

Ritenuto che le valutazioni in materia di calcolo delle somme oggetto di conguaglio saranno effettuate in sede di sentenza divisionale;

Preso atto dover individuare il valore della casa di abitazione per quel che riguarda 1/1 di nuda proprietà (escluso pertanto 1/1 di abitazione spettante ad [REDACTED] [REDACTED]);

P.Q.M.

MANDA al CTU per ottenere i seguenti chiarimenti:

A. Decurtare dalla perizia di stima la somma di € 6.050,00 per irregolarità edilizie in quanto afferente beni non oggetto del presente giudizio di divisione,

B. Aggiornare il valore di stima dell'immobile adibito ad abitazione, valutando esclusivamente la quota di 1/1 di nuda proprietà dell'immobile;

ASSEGNA al riguardo termine di 30 giorni al CTU per depositare la bozza così integrata;

MANDA alle parti affinché, congiuntamente o anche da sole, provvedano entro il termine di 30 giorni alla regolarizzazione catastale oggettiva dei beni come indicata in perizia, depositando nel fascicolo telematico la relativa documentazione a riprova e con l'avvertimento che in mancanza di tale regolarizzazione, il bene abitazione non potrà essere fatto oggetto di divisione;



FISSA in prosecuzione udienza, per valutare le integrazioni richieste e disporre la vendita del compendio immobiliare, alla data del **21.11.2023 ore 10:30**

Si comunichi alle parti a cura della Cancelleria.

Il Giudice
dott. Francesco Angelini





TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

SEZIONE UNICA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g.a.c. 2318/2020

Udienza del **21.11.2023** a trattazione scritta.

Il giudice dott. Francesco Angelini,

visto il proprio decreto con il quale ha disposto che l'udienza odierna venga trattata con lo scambio di note scritte;

viste le note scritte depositate da parte attrice in data 20.11.2023 e le note scritte depositate da parte convenuta **[REDACTED]** in data 20.11.2023 e **[REDACTED]** in data 15.11.2023;

Preso atto che il CTU ha depositato la perizia, corretta in base alle indicazioni dello scrivente giudice;

Preso atto del deposito dei documenti attestante la regolarizzazione catastale oggettiva;

Rilevato come il compendio immobiliare non risulta materialmente divisibile (leggasi la risposta al quesito 5 CTU);

Preso atto come nessuna parte abbia chiesto l'assegnazione del compendio immobiliare;

Ritenuto pertanto, al fine di poter proseguire le operazioni di divisione, dover mettere in vendita la nuda proprietà del bene;

Rilevato però, dalla lettura della perizia, come – per quanto riguarda il bene di cui al NCEU Castel Viscardo (TR) Foglio 3 pt. 615, il perito ha sancito che *“la più piccola area cortiliva, descritta come interna al lotto e adibita al passaggio, come riscontrato nel vigente PRG del Comune di Castel Viscardo, è in realtà classificata “zona destinata a viabilità” ed è parte della*



via pubblica denominata Galileo Galilei. Tale area pertanto, non è più nella disponibilità d'uso della proprietà soggettiva” (pag. 4 perizia).

Preso atto pertanto dover espungere tale bene dalla domanda di divisione, in quanto lo stesso costituisce bene demaniale ai sensi dell'art. 822 c.c.;

P.Q.M.

DISPONE la vendita del compendio immobiliare come da ordinanza separata;

ESPUNGE dal presente giudizio il bene di cui al **NCEU Castel Viscardo (TR)**

Foglio 3 pt. 615;

MANDA alla Conservatoria competente per cancellare - limitatamente al bene di cui sopra – la:

PRESENTAZIONE DEL 24.02.2022, RG 1973, RP 1416;

Si comunichi alle parti a cura della Cancelleria.

Il Giudice
dott. Francesco Angelini



MODULARIO
F. - Cat. S. F. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

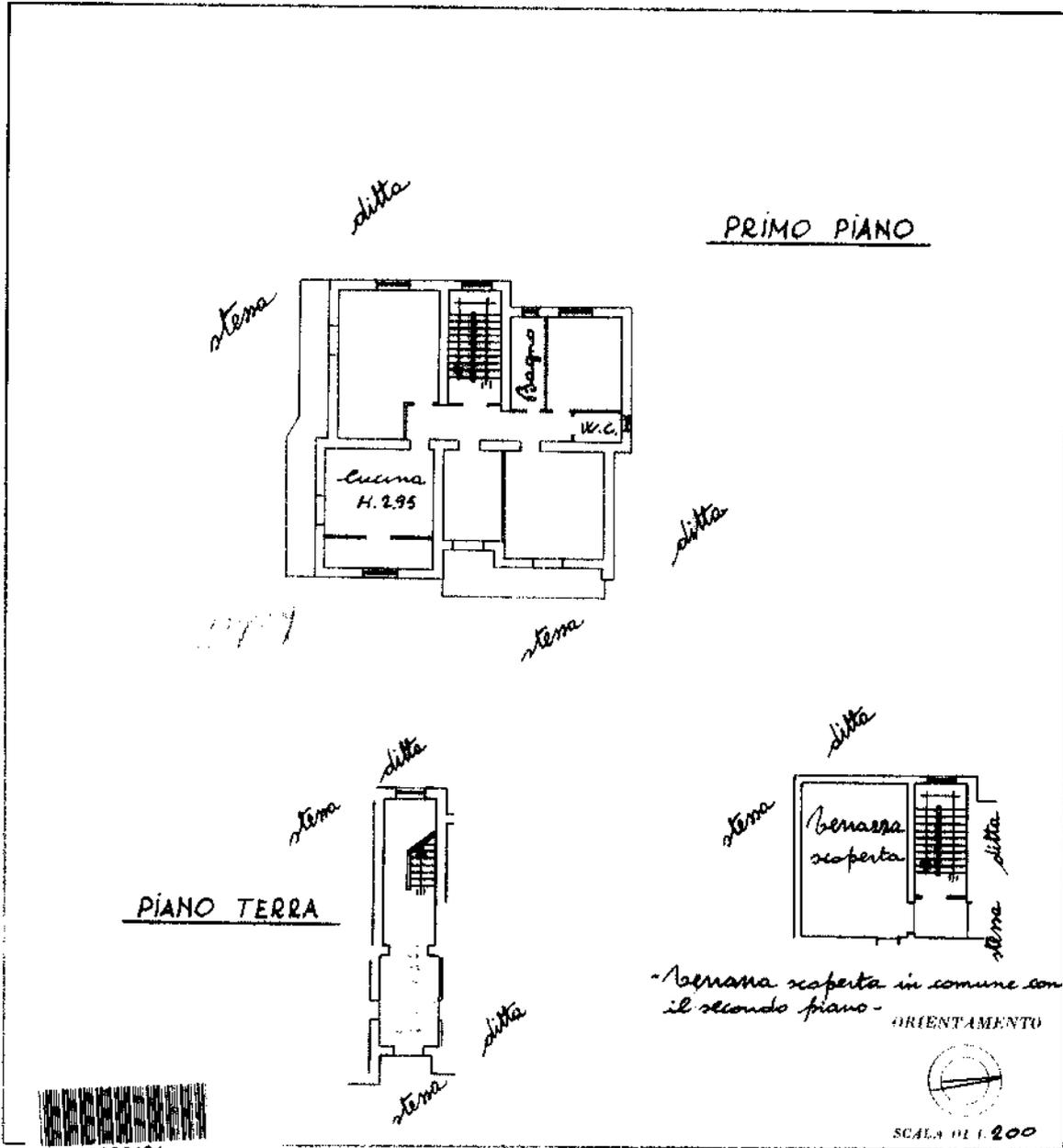
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETI - LEGGE 13 APRILE 1976, N. 380

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL VISCARDO *Frazione Allerona Isola*
Via *della Resistenza, civ. 36*

Ditta *[redacted]* nato a *[redacted]* il *[redacted]*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**



00093484

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata da: *Geometra*
Vittorio Bevagna
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di *Niterbo*
Data: *12-12-1979*

Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. - Cat. S. 7. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

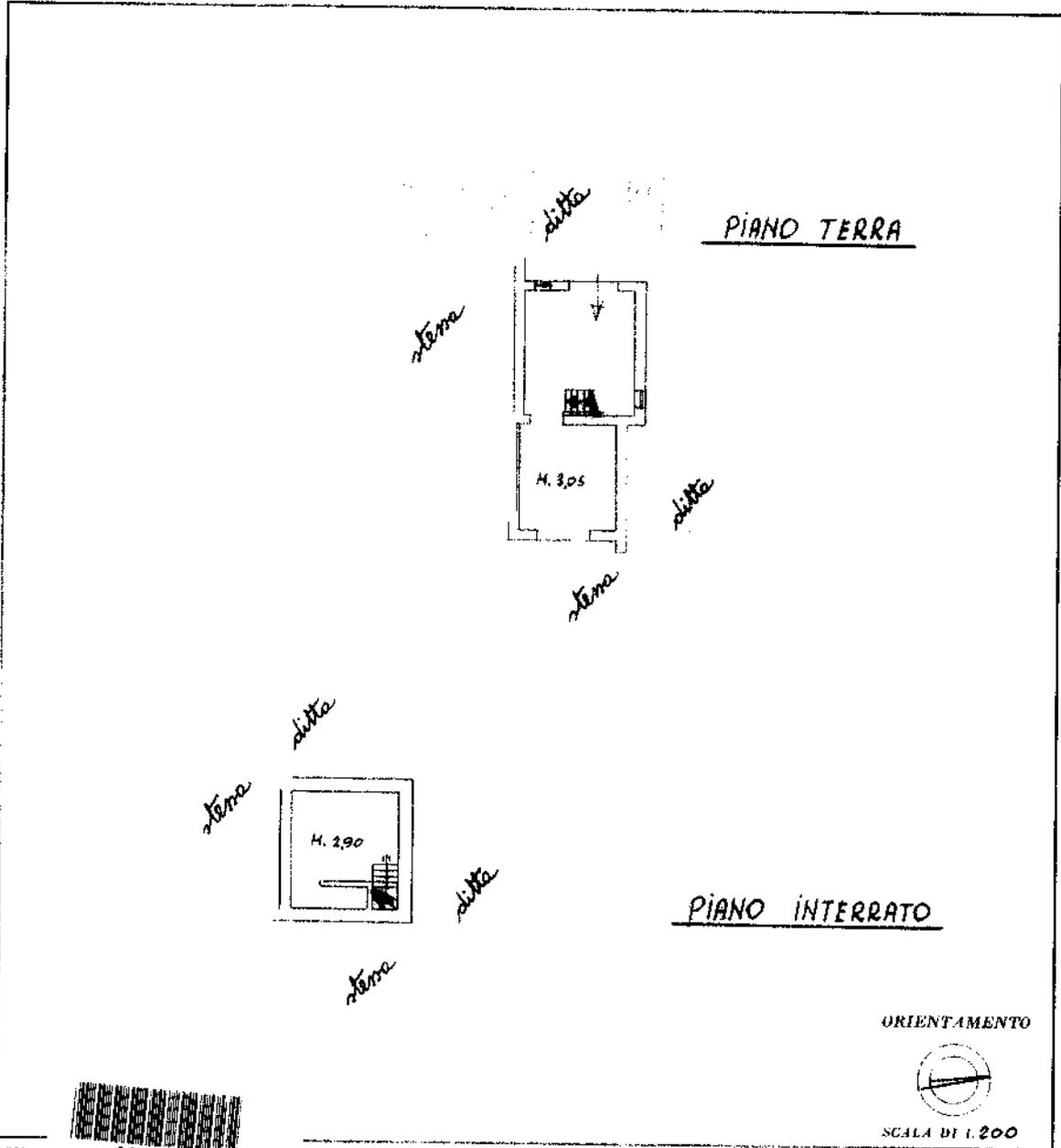
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DEL DOTT. LUIGI B. AURELIO ROM. S. 102)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL VISCARDO *Marione Allgrona scalo*

Ditta *[redacted]* nato a *[redacted]* il *[redacted]*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



00093492

R. LE ANNOTAZIONI DEFERIBILI

DATA	
PROT. N°	

Completata da *Geometra*
Nittorio Bellagna
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di *Viterbo*
data *4-12-1979*

MODULARIO
F. - C. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

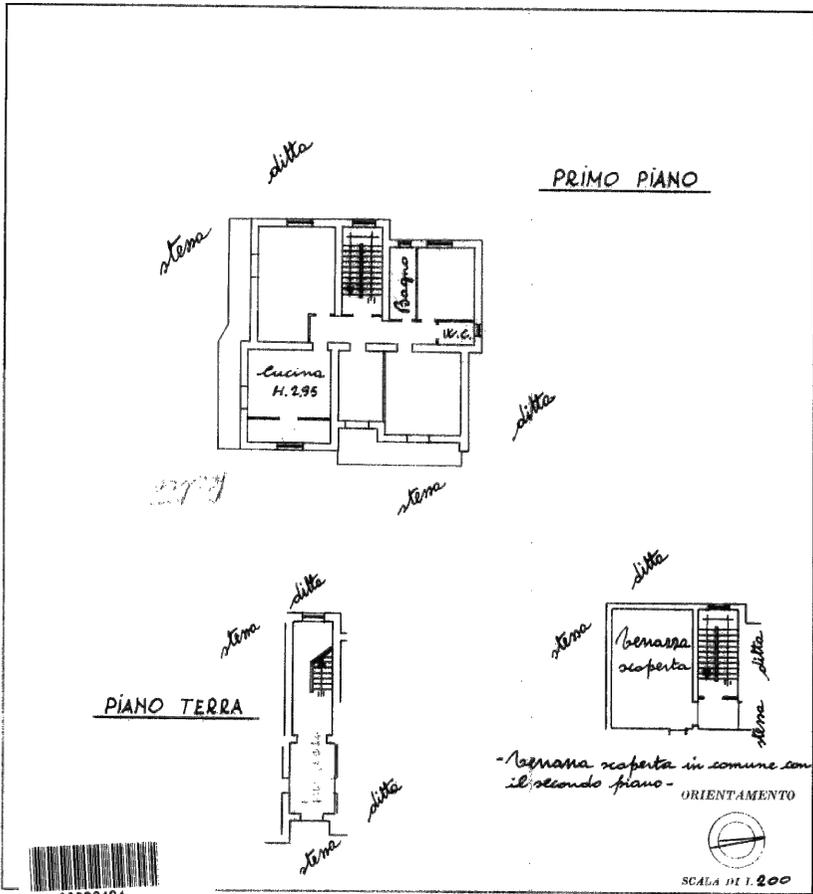
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IN DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL VISCARDO Via della Resistenza, civ. 36

Ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completato dal Geometra
Nittorio Bellagna
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni
Data: 12-1-1979
Firma: [signature]

Linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2023 - Comune di CASTEL VISCARDO(C2389) - < Foglio 3 - Particella 386 - Subalerno 3 >
VIALE DELLA RESISTENZA n. 40 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Allegato n.5

MODULARIO
F. - C. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

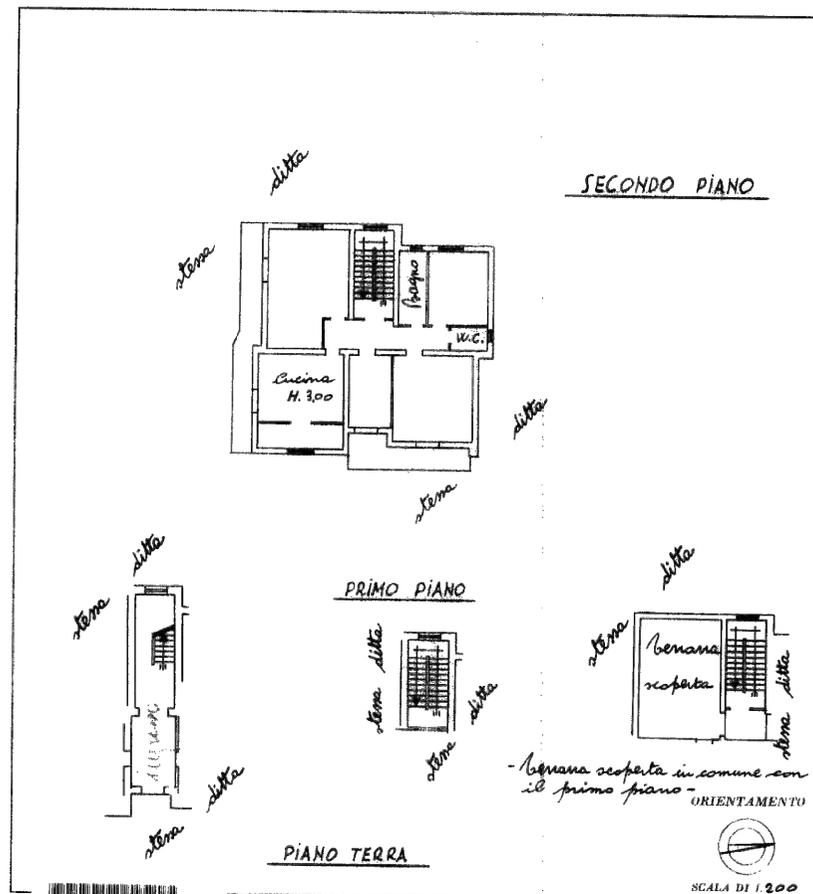
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IN DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL VISCARDO Via della Resistenza, civ. 36

Ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI.



PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completato dal Geometra
Nittorio Bellagna
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Terni
Data: 12-1-1979
Firma: [signature]

Linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2023 - Comune di CASTEL VISCARDO(C2389) - < Foglio 3 - Particella 386 - Subalerno 4 >
VIALE DELLA RESISTENZA n. 40 Piano 2

Ultima planimetria in atti