

TRIBUNALE DI VITERBO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Civile n°122/2024  
Giudice : Dott. Federico Bonato

promossa da:

IFIS NPL INVESTING SPA

contro

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
per l'Udienza del giorno 07/05/2025

Ctu: arch. Barbara Latilla

\*\*\*\*\*

**PREMESSO**

Che la sottoscritta, Barbara Latilla, architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al nr. 477 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare n°122/2024 promossa da IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED]

*Che in data 17/10/2024 il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Barbara Latilla nominava Custode dell'immobile il Custode Dott. Roberto Migliorati ;*

*- Che in data 06/11/2024 il CTU procedeva con il giuramento di rito;*

- Che in data 26/11/24 il CTU e il Custode dott. Roberto Migliorati procedevano ad effettuare il sopralluogo;
- Che in data 10/12/24 il creditore ha presentato richiesta di differimento dell'udienza la quale è stata spostata in data 19/03/2025
- Che in data 04/02/2025 il CTU richiedeva proroga per espletare l'incarico a causa di difformità emerse negli immobili, di conseguenza l'udienza viene differita al 07/05/2025, con la disposizione alla comparizione delle parti per l'udienza del 07/05/2025.

Dopo giuramento secondo formula di rito, il Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Bonato ha posto i seguenti quesiti:

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex. art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
2. Effettui **visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;**
3. Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, **verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;**

4. Predisponga, *sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

5. Acquisisca, *ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui l'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore competente, della relativa richiesta.*

6. Consulti *i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

7. Descriva, previo necessario accesso, *l'immobile pignorato indicando* dettagliatamente: *comune, località via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita*

8. Accerti, *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

9. Verifichi se vi sia *corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e le ubicazioni delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate ( da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui ( ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11. Precisi anche nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi prevenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13. Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovi nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19. Dica, *se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;*

20. Accerti *se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978,n59, convertito in L.18 maggio 1978,n191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

21. *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato da debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

22. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di*

trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24. Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.1 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

26. Indichi quali siano a suo giudizio le reali prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.

27. Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28. Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata **completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia** ;

29. Invii, *a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far prevenire presso di lui* note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30. *Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato ( fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd, "busta telematica" , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

31. Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

32. Predisponga, *la fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'indennità di quest'ultimo e di*

eventuali soggetti terzi ( quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. Alleghi **alla relazione** documentazione fotografica **interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti( terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione-integrale e privacy-laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione distinta alla pubblicazione su internet);**

34. **provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.**

30. Allegati **alla relazione:**

a) **la planimetria dei beni ;**

b) **la visura catastale attuale;**

c) **copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;**

d) **copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;**

e) **visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);**

f) **copia atto di provenienza;**

g) **quadro sinottico triplice opera;**

h) **tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI :**

Premesso che:

**Che in data 17/10/2024** il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Barbara Latilla nominava Custode dell'immobile il Custode Dott. Roberto Migliorati;

- **Che in data 06/11/2024 il CTU procedeva con il giuramento di rito;**
- **Che in data 26/11/24 il CTU e il Custode dott. Roberto Migliorati procedevano ad effettuare il sopralluogo;**
- **Che in data 10/12/24 il creditore ha presentato richiesta di differimento dell'udienza la quale è stata spostata in data 19/03/2025**
- **Che in data 04/02/2025 il CTU richiedeva proroga per espletare l'incarico a causa di difformità emerse negli immobili , di conseguenza l'udienza viene differita al 07/05/2025;**  
**con la disposizione alla comparizione delle parti per l'udienza del 07/05/2025.**

- **Che a seguito di sopralluogo proseguiva le operazioni effettuando le relative ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio presso l'ufficio Tecnico del Comune con particolare riferimento la provenienza di tutti gli immobili, delle trascrizioni e dei relativi titoli abilitativi relativi agli immobili oggetto di pignoramento;**

Tutto ciò premesso la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

#### **CHIARIMENTI PRELIMINARI**

**IFIS NPL INVESTING S.p.A.,(già IFIS NPL S.P.A) con sede legale in Venezia Mestre,**

via Terraglio n. 63, capitale sociale interamente versato Euro 22.000.000,00 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo al n. 04494710272, REA n. 420580 P.IVA 04570150278, società con socio unico, appartenente al "Gruppo Banca IFIS", soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Ifis S.P.A., iscritta nell'Albo degli Intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d'Italia, e per essa – giusta procura in data 9 dicembre 2020 per atto Notaio Dott. Angelo Ausilio, Rep. n. 42351 Racc. n. 15678, registrato a Venezia il 11/12/2020 al n. 26080, serie 1T – IFIS NPL SERVICING S.P.A (già GEMINI S.p.a.) con sede legale in Venezia-Mestre , via Terraglio n° 63, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia -

Rovigo 04602210272 , partecipante al gruppo Partita IVA 04570150278, iscritta all'Albo degli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 TUB, società con socio unico Ifis Npl Investing S.p.A., appartenente al Gruppo Banca Ifis e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca IFIS S.p.A., in persona della Dott.ssa Cristina Morelli (C.F. MRLCSD3T62D458X), Responsabile Credito Corporate e Ipotecario, in virtù dei poteri alla stessa conferiti con Atto di Conferimento di Poteri di Rappresentanza al Personale di "IFIS NPL SERVICING S.p.A." del 05/08/2022 per atto Notaio Angelo Ausilio, rep. n. 44415 e racc. n. 16818, registrato a Venezia il giorno 8 agosto 2022 al n. 22088 serie 1T, elettivamente domiciliata in Ravenna (RA), Via Alfredo Baccarini n. 52, presso lo studio degli Avv.ti Carlotta Casamorata, C.F. CSMCLT78M52A944X , e Marina Vandini, C.F. VNDMRN 78D48H 199Z, del Foro di Ravenna , le quali, congiuntamente e disgiuntamente tra loro, la rappresentano, assistono e difendono, in virtù di mandato in calce al presente atto, e che dichiarano, ai sensi e per gli effetti di legge, di voler ricevere tutte le comunicazioni e/o notificazioni presso il seguente numero di fax 0544/240180 e/o ai seguenti indirizzi:

**carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu**

**marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu**

- in data 16.07.2007, l'allora creditrice Melior Banca SpA. stipulava con i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] un contratto di mutuo ex art. 38 e seguenti del T.U. di cui al Dlgs 1 settembre 1993, n. 385, per atto Notaio dottor Antonino Privitera, notaio in Roma, rep. n. 40436, racc. n. 24319, registrato a Roma, Ufficio delle Entrate Roma 3, il 17.07.2007 al n. 22551/IT, munito di formula esecutiva in data 20.07.2007 per la complessiva somma di € **165.000,00** che la parte mutuataria si obbligava a restituire ai patti ed alle condizioni convenute con il predetto atto; mutuata a mezzo assegni circolari rilasciando relativa quietanza;

- all'effetto di garantire in via reale l'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti e da assumersi con il predetto contratto, i [REDACTED] concedevano a favore della Banca mutuante ipoteca per €330.000,00 , iscritta in data 19.07.2007 presso Agenzia del Territorio - servizi di pubblicità immobiliare ai nn. R.G. 13489, R.P. 2669 sui seguenti immobili di proprietà per la quota di 1/2 della [REDACTED]

#### **DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

• Appartamento sito in CORCHIANO (VT), Via Borgo Umberto I n. 40, censito al catasto del medesimo comune al Foglio 16 Particella 672 Subalterno 3;

- Cantina sita in CORCHIANO (VT), Via Borgo Umberto I n. 42, censito al catasto del medesimo comune al Foglio 16 Particella 672 Subalterno 6;

- la parte mutuataria si è resa inadempiente in ordine al proprio obbligo di restituzione delle somme finanziate, non avendo effettuato l'integrale pagamento delle rate di ammortamento scadute;

- la medesima, pertanto, deve ritenersi decaduta dal beneficio del termine in ossequio all'art. 1186 e.e. ed ai patti contrattuali;

- a nulla sono valse le intimazioni di pagamento inviate ai debitori;

**TUTTO CIO' RILEVATO E PREMESSO**

IFIS NPL INVESTING S.p.A., come sopra rappresentata, domiciliata e difesa, con riserva per ogni ulteriore diritto ed azione,

**INTIMA E FA PRECETTO A**

[REDACTED]

[REDACTED]

**DI PAGARE**

**A IFIS NPL INVESTING S.P.A., entro i termini di giorni dieci dalla notifica del presente atto con L'avvertimento che, in difetto di pagamento nel termine suindicato di dieci giorni della somma come di seguito intimata, si procederà ad esecuzione (orzata ai sensi di legge - la somma di €.** **191.913,40** **oltre successivi interessi di mora maturati e tassi contrattualmente pattuiti - nel rispetto dei limiti ex lege l08/1996 e, s.m.i. -dal 31.12.2016 sino al saldo, oltre ai compensi successivi da determinarsi in base al D.M. n. 55/2014, oltre al 15% sui compensi per spese generali, IVA e CPA, oltre alle spese di notifica a margine segnate ed alle successive occorrenze, con riserva di ogni altro credito che possa spettare per legge o per contratto e con riserva quindi di definitiva determinazione del credito all'epoca dell'effettivo pagamento.**

**Diritti di piena proprietà dell'intera quota dell'abitazione ubicata nel Comune di Corchiano**  
Via Borgo Umberto I n°40 piano 1 – distinto al Catasto al Foglio 16 particella 672 subalterno

3 categoria A/2 di vani 6, ALLINEAMENTO MAPPE DEL 07/02/2013 (ex Foglio 16 particella 172 subalterno 3)

- Via Borgo Umberto I n°42 piano T – distinto al Catasto al Foglio 16 particella 672 subalterno 6 categoria C/2 di mq.18 , ALLINEAMENTO MAPPE DEL 07/02/2013 (ex Foglio 16 particella 172 subalterno 6 – deriva dalla ex particella 172 subalterno 2 – frazionamento )

#### RISPOSTE AI QUESITI:

##### PREMESSA:

Il C.T.U. da un accurato controllo della documentazione in possesso (titolo di provenienza, documentazione catastale, documentazione urbanistica e relativo atto di pignoramento) ha verificato quanto segue:

##### QUESITO NR° 1:

Il C.T.U. prima di iniziare le operazioni peritali **ha accertato la completezza** della documentazione in possesso (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato) verificando che la documentazione ipotecaria fornita al sottoscritto copre i vent'anni antecedenti il pignoramento.

##### QUESITO NR° 2

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Viterbo nel Comune di Corchiano :

- **Immobili**

- APPARTAMENTO : Via Borgo Umberto I n°40 piano 1 – distinto al Catasto al Foglio 16 particella 672 subalterno 3 categoria **A/2** di vani 6, ALLINEAMENTO MAPPE DEL 07/02/2013 (ex Foglio 16 particella 172 subalterno 3) ;

- **MAGAZZINO** : Via Borgo Umberto I n°42 piano T – distinto al Catasto al Foglio 16 particella 672 subalterno 6 categoria C/2 di mq.18 , ALLINEAMENTO MAPPE DEL 07/02/2013 (ex Foglio 16 particella 172 subalterno 6 – deriva dalla ex particella 172 subalterno 2 – frazionamento )

Attuali proprietari – [REDACTED]

**QUESITO NR° 3 :**

**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio**

**Servizi Ipotecari**

**Provenienze ante ventennio la trascrizione del pignoramento:**

Agenzia Entrate Viterbo - Direzione Provinciale di VITERBO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare :

Immobili - **Corchiano:**

- Via Borgo Umberto I n°40 piano 1 – distinto al Catasto al Foglio 16 particella 672 subalterno 3 categoria A/2 di vani 6, ALLINEAMENTO MAPPE DEL 07/02/2013 (ex Foglio 16 particella 172 subalterno 3)
- Via Borgo Umberto I n°42 piano T – distinto al Catasto al Foglio 16 particella 672 subalterno 6 categoria C/2 di mq.18 , ALLINEAMENTO MAPPE DEL 07/02/2013 (ex Foglio 16 particella 172 subalterno 6 – deriva dalla ex particella 172 subalterno 2 – frazionamento )

- **Attuali proprietari** [REDACTED]

[REDACTED] , a loro è

pervenuto per atto notaio Privitera Antonino del 15/04/2008, rep. 42334/25848, da :

[REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED]
- Trascritto a Viterbo il 24/04/2008 al n°4341; (rettifica alla trascrizione n°9337 del 19/07/2007 atto notaio Privitera del 16/07/2007, rep.40435/24318, in quanto l'immobile oggetto di compravendita **era stato identificato con Foglio 12, invece di Foglio 16;** )

- [REDACTED] era pervenuto:  
per la quota di 2/9 ciascuno era pervenuta per Successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] aperta [REDACTED] il 29/05/1981 den. 45 vol.645 registrato a Viterbo il 01/09/1982; a favore di [REDACTED]

[REDACTED];  
Trascritta a Viterbo il 01/12/1982 al n°11343

- Per la quota di 3/27 ciascuno era pervenuta per Successione di [REDACTED] apertasi il 27/06/2006 (de.43 vol.1303 Ufficio del Registro di Viterbo il 12/12/2006) a favore delle [REDACTED]

[REDACTED]  
Trascritta a Viterbo il 25/08/2007 al n°11892;

- [REDACTED] era pervenuto per atto notaio Midossi del 04/11/1919 per divisione dei beni [REDACTED] per Divisione:

- Terreni Omiss

- Fabbricati – tinello e cantina in Via Porta Vecchia Sez. 2° mappale 183 sub.1;
- Recinto e rimessa (non meglio identificati )
- Il Ctu ha eseguito anche la visura per partita, a mezzo microfilm, ma la ricerca non ha dati risultati in quanto viene descritto come "dall'impianto"

- **Formalità n° 14918 Accettazione Tacita di Eredità del 25/11/2024 –**

atto notaio Domenico Antonio Morelli del 07/06/1984 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] su beni in Corchiano distinti al Foglio 16 particelle 172 sub.2 e 172 sub.3 ed altri beni.

- **Formalità n° 14920 Accettazione Tacita di Eredità del 25/11/2024 –**

atto notaio Antonino Privitera del 16/07/2007 rep. 40435 a favore di [REDACTED],  
[REDACTED] contro [REDACTED], su beni in Corchiano distinti al Foglio 16  
particelle 172 sub.6 e 172 sub.3 ed altri beni.

- **Formalità n° 14919 Accettazione Tacita di Eredità del 25/11/2024 –**

atto notaio Antonino Privitera del 16/07/2007 rep. 40435 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], su beni in Corchiano distinti al Foglio 16  
particelle 172 sub.6 e 172 sub.3 ed altri beni.

**Iscrizione n°2669 del 19/07/2007 – Ipoteca Volontaria a favore di Meliorbanca spa**

Milano, per ipoteca volontaria di Euro 330.000,00 sorte Euro 165.000,00, atto notaio  
Privitera del 16/07/2007, grava su Corchiano **Foglio 12 particelle 172 sub.3 e 172 sub.6 -**  
**indicazione del foglio errato, come rettificato con atto di compravendita form.9337**  
del 2007;

**QUESITO NR° 4 :**

**Oltre ventennio detto immobile è oggetto delle seguenti formalità:**

**iscrizioni e pregiudizievoli:**

**Verbale di Pignoramento immobili del 19/07/2024 – form.9518 –**

A favore della IFIS NPL Investing spa – sede Venezia; contro [REDACTED]  
[REDACTED]; grava su Corchiano Foglio 16 particelle 672 sub3 e  
672 sub.6

**QUESITO NR° 5:**

Il C.T.U. ha non ha effettuato la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica in quanto  
trattasi di un immobile. Presso l'Agenzia del territorio è stata acquisita la planimetria  
e l'estratto di mappa.

**QUESITO NR° 6:**

Il C.T.U. ha fatto richiesto presso l'Ufficio Anagrafe e Stato civile del comune di Corchiano che fa presente alla sottoscritta che i debitori esecutati si sono sposati in [REDACTED] e che essendo cittadini [REDACTED]

**Pertanto solamente dall'atto di compravendita emerge, da loro dichiarazione, che gli stessi si trovano in IN REGIME DI [REDACTED]**

**QUESITO NR° 7:**

**APPARTAMENTO**

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo presso la proprietà dei debitori sita nel Comune di Corchiano Via Via Borgo Umberto I n°40 riferisce quanto segue:

- al momento del sopralluogo sono emerse delle difformità distributive e costruttive interne che hanno interessato l'appartamento ;

**Appartamento**, appartamento sito in via Borgo Umberto I n°40 piano primo distinto al CF al Foglio 16 particella 672 subalterno 3, categoria A/2 cl 2 di vani 6;

- di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

L'appartamento si trova al primo piano di un edificio situato nelle vicinanze del Centro Storico del Comune di Corchiano;

L'appartamento come già accennato rispetto alla planimetria catastale presente in atti risulta avere delle differenze distributive che riguardano alcune tramezzature interne ;

Lo stesso risulta così distribuito : tramite una scala interna all'edificio si accede all'appartamento , l'ingresso si trova direttamente nella zona pranzo di mq 17,00 , un corridoio di mq. 11,00 , il

soggiorno mq .20,00 , cucina di mq. 9,00 una camera matrimoniale di mq.16,00 , una camera singola di mq. 12,00 , un bagno di mq. 6,00 , completando la proprietà un balcone di mq 9,00 ed una terrazza – lastrico solare di mq 68,00

- Per una superficie calpestabile totale di mq 94,00 ed altezza interna di mt 3,00;
- Balcone di mq 9,00 ;
- Terrazza uso esclusivo di mq 68,00;

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

- L'edificio che ospita l'appartamento è ubicato in zona di modesta attrattiva in quanto le facciate circostanti non presentano caratteristiche di pregio.
- La posizione al secondo piano risulta scomoda poiché la scala di accesso si presenta dotata di gradini alti e stretti.
- L'appartamento gode di parcheggi pubblici nelle vicinanze ma in numero limitato;

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

- L'appartamento è da ristrutturare, in quanto gli impianti idrico, termico, elettrico sono ormai obsoleti e non conformi;
- lo stato di manutenzione risulta mediocre ;
- l'orientamento dell'edificio è favorevole, consente un discreto livello di luminosità naturale, per tutti i locali abitabili e di servizio;

#### **CARATTERISTICHE TECNICHE**

- Trovandosi al piano primo non risulta accessibile ai fini della legge 13/89 e D.M.236/89;
- Il servizio igienico esistente, presenta un discreto grado di manutenzione sia per quanto riguarda i sanitari che per pavimento e rivestimenti;
- la zona cucina presente, risulta funzionante ed è adeguata all'uso;
- L'impianto termico è presente ma il riscaldamento è assicurato dalla presenza di una stufa a legna , è inoltre presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda , i corpi scaldanti sono radiatori in alluminio ;
- Gli infissi di porte e finestre risultano essere in legno tamburato ;

#### **MAGAZZINO/RIMESSA**

##### **DESCRIZIONE**

- **MAGAZZINO** , locale sito in via Borgo Umberto I n°42 piano Terra – distinto al Catasto al Foglio 16 particella 672 subalterno 6 categoria C/2 di mq.27 ,

Il locale ad uso non residenziale al momento del sopralluogo risulta avere delle difformità rispetto alla planimetria catastale presente in atti consistenti in un "Ampliamento di mq 8,00 con un'altezza interna di mt 2,40 " destinato a servizio igienico ;

Il restante immobile risulta così distribuito :

- Locale vano scala mq 12,00;
- Locale Rimessa mq 15,00 ( attualmente adibito a cucina )
- Corte mq 30,00 adibita a giardino esterno

**QUESITO NR° 8:**

Il C.T.U. ha verificato la conformità del bene precedentemente descritto e quello descritto nell'atto di pignoramento, verificando i dati catastali, il numero civico, e confini sono correttamente individuati e conformi.

**QUESITO NR° 9:**

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali ( vedi planimetrie catastali allegate).

Sono emerse delle difformità costruttive che riguardano delle tramezzature interne nell'immobile residenziale (appartamento) mentre risulta essere presente nell'immobile con destinazione non residenziale (magazzino) un ampliamento di circa 8,00 mq con un'altezza di mt 2,40 , quindi una cubatura realizzata di circa 16 mc con destinazione d'uso ( servizio igienico) con accesso sulla corte presente ;

**QUESITO NR° 10:**

I beni pignorati non includono porzioni di altri immobili, comuni o comunque non pignorati.

**QUESITO NR° 11:**

I beni non risultano frazionati rispetto la consistenza originaria.

**QUESITO NR° 12:**

Non è necessario eseguire alcuna variazione catastale fino all'ottenimento della sanatoria;

**QUESITO NR° 13:**

L'utilizzazione degli immobili è conforme alla categoria catastale cui appartengono , A2 e precisamente si tratta di un immobile destinato ad uso residenziale e C/2 immobile non residenziale

**QUESITO NR° 14:**

Il C.T.U. dopo controlli e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corchiano , relativamente alla conformità urbanistica, riferisce che non risultano titoli abilitativi, la costruzione è antecedente al 1942 , si trova infatti in una zona omogenea A1 Centro storico da PRG , pertanto il CTU fa presente che per quanto riguarda le difformità interne presenti nell'appartamento

potranno essere sanate con la presentazione di un Titolo abilitativo presso il SUE del Comune di Corchiano, mentre per l'ampliamento presente nell'immobile C/2 ( magazzino ) il CTU riferisce che ricadendo all'interno della zona A/1 Centro storico del PRG, non sono consentite opere di ampliamento e che pertanto dovrà essere operata **una demolizione del volume** non autorizzato per il ripristino dello stato dei luoghi, poiché ricade nel perimetro del vincolo paesaggistico del PTPR Tav. A15 Foglio 356 che ai sensi del Codice del Paesaggio D.Lgs. 42/2004, che regola la tutela paesaggistica vietando qualsiasi aumento di volume all'interno delle zone identificate come Insediamenti urbani storici e ricadenti, come in questo caso, nella fascia di rispetto dei 150 metri dei corsi d'acqua.

**QUESITO NR° 15:**

Da verifiche effettuate presso il Comune di Corchiano è emerso che **non** sono state presentate istanze di condono o titoli abilitativi per le differenze apportate agli immobili sopra descritti.

**QUESITO NR° 16:**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico .

**QUESITO NR° 17:**

L'appartamento si affaccia su un vano scala in comune ma non risultano spese condominiali.

**QUESITO NR° 18:**

Il bene pignorato fa parte di due lotti ;

**QUESITO NR° 19:**

L'immobile è pignorato per l'intero.

**QUESITO NR° 20:**

L'immobile risulta occupato.

**QUESITO NR° 21:**

I beni in oggetto risultano adibito a residenza e non risultano contratti di locazione registrati presso l'agenzia delle entrate.

**QUESITO NR° 22:**

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dai coniugi [REDACTED]

**QUESITO NR° 23:**

L'immobile in oggetto non risulta essere gravato da nessun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, ma facendo parte di un nucleo abitativo nel centro storico, i futuri lavori di ristrutturazione dovranno adempiere alle norme previste dalla zona omogenea A1 di PRG e conformi alle norme paesaggistiche vigenti.

## QUESITO NR° 24:



### VALUTAZIONE IMMOBILE ( APPARTAMENTO ) – LOTTO N°1

#### Premessa

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il sopralluogo, ha constatato lo stato attuale del bene pignorato, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come:

- **Caratteristiche posizionali:** Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;

- **Caratteristiche tipologiche:** Valutazione sulle superfici, stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna, valutazione impianti presenti;

#### PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento, è costituita da un appartamento a destinazione residenziale e si trova nella parte iniziale del centro storico e pertanto risulta avere un certo valore storico-ambientale.

Appare corretto valutare l'immobile con il metodo del confronto (metodo sintetico per comparazione), tenendo conto delle caratteristiche e delle dotazioni che lo rappresentano.

#### STIMA

La tabella OMI, con riferimento agli immobili residenziali per la zona in oggetto riporta un valore variabile da €/mq 300-400 per immobili da ristrutturare.

Il C.T.U. ha eseguito la stima sul bene oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima si è basata su un'indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato a cui appartiene il bene oggetto di valutazione, e ne consegue che :

**Lotto n°1 composto da immobile adibito a residenza**

Immobilie Via Borgo Umberto I n°40 piano 1 – distinto al Catasto al Foglio 16  
particella 672 subalterno 3 categoria A/2 di vani 6

- **Dati forniti Agenzia Immobiliare :**

Prezzo di mercato €/mq per immobili da ristrutturare €/mq .350,00 :

- **Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:**

Prezzo di mercato €/mq per immobili da ristrutturare €/mq 300 – 400 :

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq.350,00

**Superficie netta calpestabile mq. 94,00**

In base alla normativa UNI10750 si è proceduti con il calcolo della superficie commerciale :

**Superficie Calpestabile Appartamento 100% = 94,00 mq ;**

- **Balconi e terrazze scoperte 25% fino a 25mq poi il 10% =**

- **Balcone mq 9,00 di cui : 9,00 mq x 25% = 2,25 mq**

- **Terrazza mq 68,00 di cui : 25,00 mq x il 25% = 6,25 mq ;**

**mq 68,00 – mq 25,00 = 43,00 mq x il 10% = 4,30 mq ;**

**Totale superficie terrazza in base alla normativa UNI 10750 mq 10,55 ;**

**VALORE LOTTO N°1 €/mq. 350,00 x 107,00 mq. (sup. commerciale) = € 37.450,00**

## VALUTAZIONE IMMOBILE ( MAGAZZINO ) - LOTTO N°2



Premessa

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il sopralluogo, ha constatato lo stato attuale del bene pignorato, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come:

- **Caratteristiche posizionali:** Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;
- **Caratteristiche tipologiche:** Valutazione sulle superfici, stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna, valutazione impianti presenti;



### PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento, è costituita da un magazzino a destinazione non residenziale.

Appare corretto valutare l'immobile con il metodo del confronto (metodo sintetico per comparazione), tenendo conto delle caratteristiche e delle dotazioni che lo rappresentano.

### STIMA

La tabella OMI, con riferimento agli immobili residenziali per la zona in oggetto riporta un valore variabile da €/mq 300 – 400 per box singoli.

Il C.T.U. ha eseguito la stima sul bene oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima si è basata su un indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato a cui appartiene il bene oggetto di valutazione, e ne consegue che :



### Lotto n°2 composto da immobile adibito a Magazzino



- **Immobile Via Borgo Umberto I n°42 piano terra – distinto al Catasto al Foglio 16  
particella 672 subalterno 6 categoria c/2 di mq 27,00 + corte 30,00 mq**



- Dati forniti Agenzia Immobiliare :

Prezzo di mercato €/mq per immobili ad uso non residenziale Box Singoli €/mq .300,00 – 400,00 ;

- Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:

Prezzo di mercato €/mq per immobili da ristrutturare €/mq 300 – 400,00

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq.250,00

Superficie netta calpestabile mq. 27,00

In base alla normativa UNI10750 si è proceduti con il calcolo della superficie commerciale :

Superficie Calpestabile Appartamento 100% = 27,00 mq ;

Giardino 15% fino a 25 mq poi il 5%:

Giardino 30,00 mq di cui : 25,00mq x il 15%= mq 3,75 + 0,25 mq =

Totale superficie Giardino mq 4,00

VALORE LOTTO N°2 ( magazzino )

€/mq. 250,00 x 31,00 mq. (sup. commerciale) = € 7.750.00

A detrarre le opere di demolizione della cubatura non autorizzata

Circa € 2.500,00

Per un valore totale del lotto n. 2 pari a € 5.250,00

QUESITO NR° 25:

Il C.T.U. dopo aver reperito tutte le informazioni necessarie alla stima, per scaturire il più probabile valore di mercato, ha effettuato delle ricerche presso delle Agenzie Immobiliari che operano sulla zona di Corchiano e precisamente sono state consultate Immobiliare.it e Casa.it. Inoltre il C.T.U. oltre alle informazioni prese dall'agenzie sopra citate, ha consultato il sito della

Camera di Commercio – Osservatorio Immobiliare primo semestre 2024, dal quale si possono reperire i valori €/mq riferiti alla zona di stima e la tipologia degli immobili del Comune di Corchiano.

**QUESITO NR° 26:**

A giudizio del CTU le reali prospettive di collocamento del bene sul mercato sono medie in quanto lo stesso si trova in uno stato completamente da ristrutturare. Si sottolinea però che potrebbe rappresentare una forma d'investimento a livello turistico trovandosi nelle immediate vicinanze del centro storico.

**QUESITO NR° 27:**

Non è presente alcun contratto di locazione sull'immobile.

**QUESITO NR° 30:**

**Allegati:**

- Allegato Planimetria dell'immobile;
- Allegato Visura Catastale;
- Allegato Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Allegato Copia atti di provenienza;
- Allegato Quadro sinottico triplice opera;
- Allegato Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;  
Elaborato Fotografico; rilievo dell'immobile

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di n°24 pagine dattiloscritte e dei relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.


La presente viene depositata presso la Cancelleria.



Viterbo li 30/03/2024

D.C.T. U.

Arch. Barbara Latilla

 **Catasto fabbricati**  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **01/10/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/10/2025

**Dati identificativi:** Comune di **CORCHIANO (C988) (VT)**

Foglio **16** Particella **672** Subalterno **3**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

**Indirizzo:** BORGIO UMBERTO PRIMO n. 7 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **120 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **108 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2025 Pratica n. VT0067166 in atti dal 30/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67166.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di **CORCHIANO (C988) (VT)**

Foglio **16** Particella **672** Subalterno **3**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CORCHIANO (C988) (VT)**

Foglio **16** Particella **672**

Variazione del 07/02/2013 Pratica n. VT0012339 in atti dal 07/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1999.1/2013)

> **Indirizzo**

BORGIO UMBERTO PRIMO n. 7 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2025 Pratica n. VT0067166 in atti dal 30/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67166.1/2025)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 371,85**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Variatione del 07/02/2013 Pratica n. VT0012339 in atti dal 07/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1999.1/2013)  
Notifica n. VT0025213/2008

> **Dati di superficie**

Totale: **120 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **108 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2025 Pratica n. VT0023460 in atti dal 19/03/2025 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23460.1/2025)  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/01/2007, prot. n. VT0011024

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

Visura telematica

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

 **Catasto fabbricati**  
**Visura attuale per immobile**



Situazione degli atti informatizzati al **01/10/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/10/2025

**Dati identificativi:** Comune di **CORCHIANO (C988) (VT)**

Foglio **16** Particella **672** Subalterno **6**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 51,13**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **18 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** BORGIO UMBERTO PRIMO n. 7 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **28 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2025 Pratica n. VT0067168 in atti dal 30/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67168.1/2025)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **CORCHIANO (C988) (VT)**

Foglio **16** Particella **672** Subalterno **6**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CORCHIANO (C988) (VT)**

Foglio **16** Particella **672**

> **Indirizzo**

BORGIO UMBERTO PRIMO n. 7 Piano T

Variazione del 07/02/2013 Pratica n. VT0012339 in atti dal 07/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2001.1/2013)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2025 Pratica n. VT0067168 in atti dal 30/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67168.1/2025)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 51,13**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **18 m<sup>2</sup>**



Variazione del 07/02/2013 Pratica n. VT0012339 in atti dal 07/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2001.1/2013)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati



> **Dati di superficie**

Totale: **28 m<sup>2</sup>**



VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2025 Pratica n. VT0023462 in atti dal 19/03/2025 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23462.1/2025)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/01/2007, prot. n. VT0011032



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**



Visura telematica



Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

