

**ALLEGATO 5  
VERBALE DI SOPRALLUOGO  
Lotto 001**

## VERBALE DI ACCESSO

Adoli 13.02.23, presso il comproprietario  
immobile signorab nella procedura  
esecutiva n. 102208, c/o la fiscrocchina,  
Pratiere Sant'Egnazio, località Montelungo  
sono presenti la scivale custode, Av.

[REDACTED], l'esperto Arch. Virgilio

D'Annibale, la definitrice, Signora [REDACTED]

[REDACTED] ed il di lei marito Sig. [REDACTED]

La sign. [REDACTED] è legale rappresentante  
delle [REDACTED], cui è stata  
ritrasmessa mod. 1066 con la nomina a  
custode. Al momento si rileva che

l'immobile identificato nel pignoramento  
(foglio 36, partecolla 646) risulta sospeso  
e allo stesso sono stati costituiti i  
seguenti terreni così identificati: foglio 36,  
part. 646, sub 1, 2, 3. Tale vedi si  
constata è diverso al completamento  
dei lavori di costruzione del capannone,  
insistente sulle partecolle nel foglio 36

part. 646 (soppresso) al costo fabbricati.  
Tuttavia, allo stato attuale, si rileva  
che la situazione è diversa da quella

presente nelle due misurazioni ipotizzate

e necessario di provvedere, in quanto  
il caporione non è più in corso di  
costituzione, bensì ha stato ultimato,  
quindi non si procede alla consegna  
delle chiavi al custode ed alla  
consegnata immissione in possesso.  
Avvenuto necessariamente conforme  
come il G. È sul punto. - L'Av. [REDACTED]

[REDACTED] commette alla S.p.A.  
gli avvertimenti della sua qualifica  
di occupante "novo detentore".  
Il presente verbale viene datato  
alle ore 11.45.

Pescocostanzo li, 13.02.23

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI PIETRA  
PROCEDURA ESECUTIVA ITALIA. REN° FG/22  
VERBALE DI II ACCESO - RICHIARAZIONE TERZO OCCUPANTE

Il giorno 22.03.2023, alle ore 12.00, presso il consorzio di magistrati nelle procedure esecutive in corso, entro il percorso chiuso fraz. Sant'Elpidio, località Montemuro, comune di Castel di Sangro SA, part. 646, sub 1, 2, 3, proceduto seguendo al verbale di accesso del 13.02.23 ed al provvedimento del G.T. del 02.03.23, sono presenti la sovraeconomia finalizzata, Am. [REDACTED]  
[REDACTED] e l'esperto, Arch. Virgilio D'Annibale. L'Am. [REDACTED] dichiara di aver comunicato l'accesso ad altro alle Società delontree, Greppi [REDACTED] a mezzo p.e.c. ed al legale rappresentante, Sf. [REDACTED], 2 maggio 2023. Sono, altresì, presenti, la Sig. e [REDACTED], unitamente al coniuge Sig. [REDACTED] ed il terzo occupante il sub 2 della pericolosa proprietà, Sig. [REDACTED], legale rappresentante della società [REDACTED].  
Quale che sia la sovraeconomia costituita, perdeuta,

procede all'immisurare in possesso,  
ognegundo al l.r. della Società  
debitrice ed al l.r. della Società  
occupante l'immobile per quanto  
arretrato il contenzioso della cassaforte.  
La scrivente, rileva <sup>verso</sup> che l'immobile  
risulta occupato e la domanda al  
Sub. s. della Società debitrice,  
~~richiede~~ <sup>addegnare</sup> come onagginino  
deposito, non m'è ricevuta la consegna  
delle chiavi; rileva, altresì, che  
il sub.s. è occupato dalla Società  
[REDACTED], cui corrisponde di  
lo copiare del 01.05.2022, registrato  
la data 23.05.2022, di cui viene  
fornita copia al custode. L'Av.  
[REDACTED], in rapporto al quanto  
accertato, avverte al debitore  
e l'occupante che dovranno  
consegnare il regolare esibimento  
nella procedura esecutiva in  
impugnazione, con particolare riferimento  
ai sopralluoghi ed alle visite  
di eventuali interessati all'oggetto  
Inoltre si avverte sui dubbi

sin d'ora, che l'immobile dovrà essere lasciato libero da persone e cose in conseguenza dello stesso, e si diffida il conduttore a versare il canone di locazione, a partire dal mese di aprile 2013, direttamente su conto contante infisso alla procedura n. 76/22, a mezzo bonifico bancario, su conto cui si tenne Votamus comunicati dal custode all'incontro per Rovito dal d.t. Sip [REDACTED]

[REDACTED] oppure [REDACTED] chi  
dando quest'ultimo la disdetta del contratto di locazione alla prima scadenza contestabile. Si consegnano al debitore le istruzioni predisposte dal Tribunale di Rieti. Il verbale viene chiuso alle ore 12.30

[REDACTED]

[REDACTED]

# CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO MAGAZZINO

L'anno 2022 (duemilaventidue) il giorno 01 (uno) del mese di Maggio, in Pescorocchiano (RI)

TRA

la Sig.ra [REDACTED] nata a Roma, il 29/03/1944, residente in [REDACTED]

quale Amministratrice unica della Società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]  
iscritta nel Registro delle imprese della Camera di Commercio di Roma al numero REA [REDACTED] e con partita IVA n. [REDACTED] *di seguito denominato/a "Locatore"*,

E

il Sig. [REDACTED] nato a Fondi (LT), il 23/10/1992, residente in [REDACTED]  
C.F.: [REDACTED]

quale Amministratore unico della Società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], Località Monte Moro snc iscritta nel Registro delle imprese della Camera di Commercio di Rieti al numero REA [REDACTED] e con partita IVA n. [REDACTED] *di seguito indicato quale "Conduttore"*;

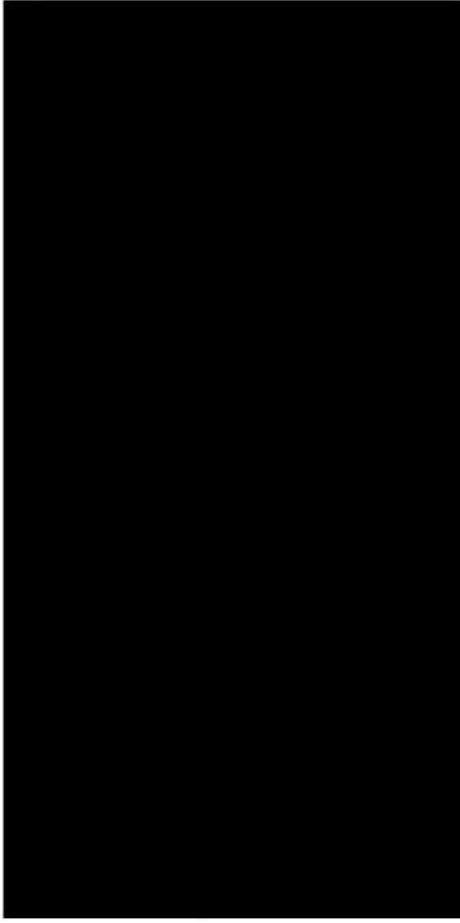
**con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:**

## 1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, la seguente unità con destinazione d'uso Magazzino sita in Pescorocchiano (RI) – Fraz. Sant'Elpidio, Località Monte Moro snc, composto da:

- **Magazzino superficie totale circa 350 mq**, composto da Ingresso pedonale e ingresso carrabile, locale deposito, bagno con antibagno (il tutto servito da un disimpegno), locale deposito a tutta altezza (circa 5,30 m e superficie di 300 mq circa), spazio esterno frontale agli ingressi (con diritto di passaggio per le altre proprietà), spazio esterno laterale agli ingressi per parcheggio auto, ingresso carrabile da strada chiuso da cancello scorrevole;

identificato con i seguenti dati catastali: foglio 36 mappale 646 e subalterno 2.  
Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara: [REDACTED]



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

- che gli impianti presenti sono pienamente conformi alle normative vigenti;
- che l'immobile è pienamente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche;
- che alla stipula del presente contratto e comunque non oltre 30 giorni, verrà consegnato al Conduttore tutta la documentazione urbanistico e catastale dell'immobile;
- che l'immobile oggetto di locazione è libero da qualsiasi procedimento amministrativo e giudiziario che ne limitano la locazione;
- che sull'immobile oggetto di locazione grava un'ipoteca successiva alla stipula di un mutuo per l'acquisto.

## **2. DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) + anni 6 (sei) con inizio dal 01/05/2022.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, finché da una delle parti non venga data disdetta motivata con lettera raccomandata a/r inviata almeno:

- 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del contratto nel caso in cui la disdetta sia processata dal *Conduttore*;
- 12 (dodici) mesi prima della scadenza naturale del contratto nel caso in cui la disdetta sia processata dal *Locatore*.

## **3. CANONE DI LOCAZIONE**

L'importo del canone annuo per i primi 6 anni è convenuto in **euro 4.200,00 €** (in lettere Euro quattromiladuecento/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di **euro 350,00 €** (in lettere Euro trecentocinquanta/00), e per i successivi 6 anni è convenuto in **euro 8.400,00 €** (in lettere Euro ottomilaquattrocento/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di **euro 700,00 €** (in lettere Euro settecento/00).

Il canone mensile verrà pagato dal Conduttore tramite bonifico bancario non oltre il 05 (cinque) di ogni mese. Il Locatore consegna le coordinate bancarie per il pagamento del canone alla firma del presente contratto.

Il canone di locazione non può subire modifiche da parte del Locatore e rimarrà fisso ed invariabile secondo quanto descritto al presente articolo.

## **4. ONERI ACCESSORI**

Il Locatore si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso del locale. Sono a carico del Locatore gli oneri accessori di sua competenza ed in particolare:

- Manutenzione straordinaria sulla struttura;
- Spese e consumi non relativi alla porzione di immobile oggetto di locazione;
- Allaccio alle utenze;
- Nulla altro.

Saranno a esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative ai consumi delle utenze e la gestione delle utenze stesse. Alla firma del presente contratto, il Conduttore provvederà alla voltura delle utenze eventualmente già attive.

Sono altresì a carico del Conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità locata, le spese relative al servizio di pulizia, quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

## **5. DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE**

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di Magazzino con annesso ufficio e bagno per l'attività della società che ne prevede un uso produttivo e logistico per la realizzazione di capi di abbigliamento, confezionamento e vendita degli stessi con il proprio negozio online.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

## **6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati nel seguente stato:

- Liberi da arredi e oggetti di altra proprietà;
- Con evidenti macchie di muffa sulle pareti dovute ad infiltrazioni di acqua dalla copertura, risolte alla data di sottoscrizione della presente. Qualora dovessero palesarsi di nuovo dette infiltrazioni sarà onere del Locatore risolverle quanto prima;
- Con i locali accessori (deposito, bagno e antibagno) già realizzati e fruibili;
- Con il portone di ingresso pedonale e quello carrabile già montati e per i quali verranno consegnate numero 2 copie delle chiavi;
- Con la parete divisoria tra la porzione oggetto di locazione e il resto della struttura già realizzata;

e comunque di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetusta dell'immobile.



## **7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ**

Il Locatore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione straordinaria dell'immobile. Sono inoltre a carico del Locatore le riparazioni di manutenzione relative agli impianti idraulici e elettrici.

Restano a carico del Conduttore tutti i lavori di ordinaria manutenzione.

Il Conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Il tutto fatto salvo il montaggio di elementi di arredo, comunque mobili, per il normale utilizzo e funzione dell'attività svolta dalla società.

Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore.

Il Conduttore non potrà depositare nella unità locata materie esplosive, merci infiammabili o in qualsiasi modo pericolose per la salute e l'incolumità delle persone e l'integrità dell'unità stessa.

## **8. CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE**

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, tutto o in parte, l'unità oggetto di locazione.

## **9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE**

Il Conduttore esonerà espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri allo stabile o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

## **10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI**

Il Conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.



## 11. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro 1.400,00 (in lettere Euro millequattrocento/00) pari a 4 mensilità, a titolo di deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

## 12. RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3) (*puntuale pagamento dei canoni*), 5) (*divieto del cambio di destinazione*), 7) (*divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto*), 8) (*cessione del contratto e sublocazione*) comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

## 13. DIRITTI DI PRELAZIONE

Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

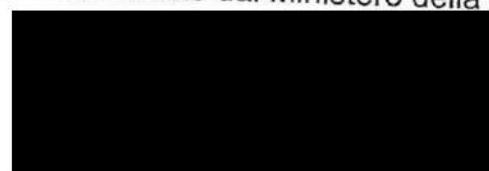
## 14. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

È a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L'imposta di registro per la prima annualità e per gli anni successivi è a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

## 15. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le Parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Rieti, iscritta nel Registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.



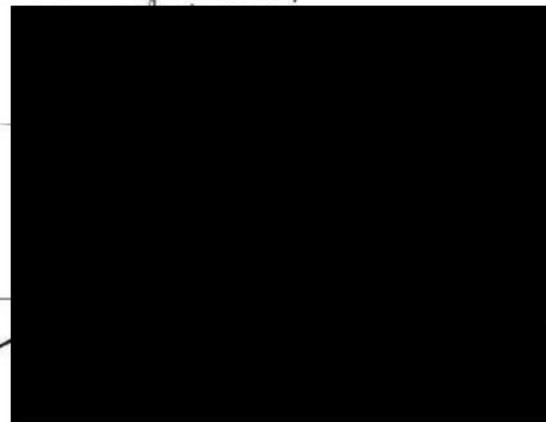
## 16. TUTELA DEI DATI PERSONALI

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dalla normativa vigente.



Luogo Pescorocchiano, data 01/05/2022,

IL LOCATORE



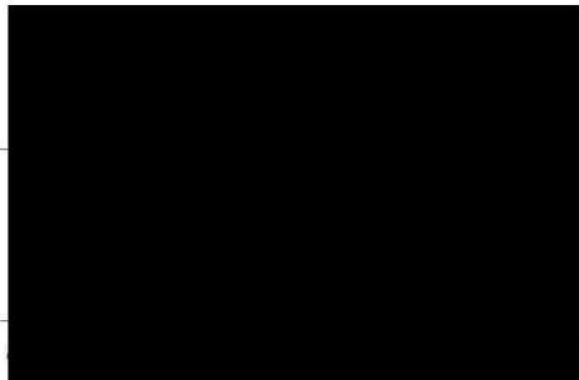
IL CONDUTTORE



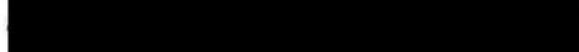
AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI RAVENNA Ufficio Tavolaia di Rocca d' Tresignana
N. 9953
Serie 31
Data 23.05.22
REGISTRATO CON EURO
81,00

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui punti: 5 (*Divieto di cambio di destinazione*), 7 (*Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà*), 8 (*Cessione del contratto e sublocazione anche parziale*), 9 (*Esonero di responsabilità del Locatore*), 12 (*Risoluzione espressa*), 15 (*Risoluzione delle controversie*), 16 (*Tutela dei dati personali*) sopra riportati, le cui clausole – rilette e approvate – si intendono accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



**ALLEGATO 9**  
**ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**  
**Lotto 001**

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In riferimento alla redazione dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA dell'immobile sottoposto alla presente procedura lo scrivente architetto Virgilio D'Annibale nella qualità di CTU relaziona quanto segue:

- dal 12.04.2018 gli ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA vanno obbligatoriamente depositati tramite il *SISTEMA INFORMATICO APE LAZIO*;
- allegati all'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA devono obbligatoriamente essere allegati una serie di documenti e certificazioni attestanti la sicurezza degli impianti di cui l'immobile dispone;
- al momento del sopralluogo al sottoscritto CTU non è stata fornita la documentazione utile al deposito dell'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

Pertanto per quanto sopra rappresentato la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica non è stata possibile.

*l'Esperto alla stima*

