

**ALLEGATO 5**  
**VERBALE DI SOPRALLUOGO**  
**Lotto 001**

## VERBALE DI ACCESSO

Addì 13.02.23, presso il Compensario  
Immobiliare pignorato nella procedura  
esecutiva n. 74/22 rpe, sito in Pescorocchiano,  
Pravene Sant'Epidio, località Montemoro  
sono presenti la scrivente custode, Av.

[redacted], l'esperto Arch. Vito

D'Annibile, la debitrice, Signa

[redacted] ed il di lei marito Sig

la Sig. [redacted] è legale rappresentante

della [redacted], a cui è stata

ritualmente notificata la nomina a

custode. Al momento si rileva che

l'immobile identificato nel pignoramento

(Foglio 36, particella 646) risulta soppresso

e allo stesso sono stati costituiti i

seguenti beni così identificati: Foglio 36,

part. 646 sub 1, 2, 3. Tale variazione

catastrale è dovuta al completamento

dei lavori di costruzione del capannone,

insistente sulla particella nel Foglio 36

part. 646 (soppresso) al catasto fabbricati.

Peraltro, allo stato attuale, si rileva

che la situazione è diversa da quella

presente nelle documentazione ipotecaria

e necessità di pigliarvelo, in quanto  
il capannone non è più in corso di  
costruzione, bensì ~~è~~ stato ultimato,  
quindi non si procede alla consegna  
delle chiavi al custode ed alla  
conseguente immissione in possesso,  
dovendosi necessariamente conferire  
con il G. E. sul punto. L'Av. [redacted]

[redacted] comunica alla Sig.ra [redacted]  
gli avvenimenti della sua ipotesi  
di occupazione, "mero detenuto".  
Il presente verbale viene chiuso  
alle ore 11.45.

Pescorocciolano li, 13.02.23

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE DI PIETRA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOB. REN° 76/21

VERBALE DI II ACCESSO - DICHIARAZIONE TERZO OCCUPANTE

Il giorno 22.03.2023, alle ore 12.00, presso il compendio pignoratizio messo pignorato esecutivo in oggetto, sito in Pesorocadu no fraz. Sant'Elpidio, località Montemaro, con sito al catasto di Dapla 56, part. 646, sub 1, 2, 3, facendo seguito al Verbale di accesso del 13.02.23 ed al provvedimento del G.E. del 02.03.23, sono presenti: la scrivente custode giudiziaria, Av. [REDACTED]

[REDACTED] e l'esperto, Arch. Virgilio D'Annibale. L'Av. [REDACTED] dichiara

di aver comunicato l'accesso adibito,

alla Società delbonthee, Gruppo [REDACTED] a mezzo p.e.c. ed al legale rappresentante,

Sig. [REDACTED], a mezzo R.C. 1,

ricevuta in data 16.03.23. Sono, altresì,

presenti, la Sig.ra [REDACTED], unitamente

al coniuge Sig. [REDACTED] ed il terzo occupante

il sub 2 della particella pignoratizia,

Sig. [REDACTED], legale rappresentante

della Società [REDACTED]

quale è la scrivente custode, pertanto,

procede all'immissione in possesso,  
spiegando al l.r. della Società  
debitrice ed al l.r. della Società  
occupante l'immobile pignorato  
avvicinando il contenuto della custodia.  
La scrivente, <sup>volpe</sup> rileva che l'immobile  
risultò occupato esclusivamente al  
Sub 1 della Società debitrice,  
che <sup>richiede</sup> ~~che~~ <sup>adulterato</sup> come megaripino  
deposito, non ne viene la consegna  
delle chiavi; <sup>non</sup> ~~che~~ <sup>se</sup> ~~si~~ <sup>che</sup>  
il sub. 2 è occupato dalla Società

~~[redacted]~~, con contratto di  
locazione del 01.05.2022, registrato  
in data 23.05.2022, di cui viene  
fornita copia al custode. L'Av.  
~~[redacted]~~, in ragione di quanto  
accertato, avverte il debitore  
e l'occupante che dovranno  
consentire il regolare svolgimento  
della procedura esecutiva in  
epigrafe, con particolare riferimento  
ai sopralluoghi ed alle visite  
di eventuali interessati all'immobile.  
Inoltre si avvertono entrambi

senza d'ora, che l'immobile dovrà  
essere rilasciato alle loro persone  
e cose in conseguenza della revoca,  
e si obbliga il conduttore a versare  
il canone di locazione, a partire  
dal mese di aprile 2023, direttamente  
su conto corrente intestato alla  
procedura n. 74/22, a mezzo bonifico  
bancario, su cui i cui estremi  
verranno comunicati dal custode  
all'indietro per Rinvio dal  
c.r. Sig. [REDACTED]  
oppure [REDACTED] di [REDACTED]  
da nota quest'ultimo la disdetta  
del contratto di locazione alla  
prima scadenza contrattuale. Si  
consegnano al debitore le istruzioni  
predefinite 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]  
[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]  
[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]





- 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 vetustà 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 esplodenti, 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 esonera 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 I  
DI ROMA  
URB  
Territorio di  
Roma I  
Toscana

N. 9953

Serie 3T

Data 23.05.22

REGISTRATO  
CON EURO

87,00

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

